

عنوان المشروع
دور النشاط الإعلامي في زيادة معدل الإقبال السكاني
(دراسة حالة : محافظة الخرج في المملكة العربية السعودية)

أسم الطالبة
ردينا يحيى الخميسي
2021205817

المشروع النهائي- 2
كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف
د. منى مصطفى العشري
عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ 2024م - الفصل الدراسي الأول

الشكر والتقدير

الحمد لله الكريم المنان، المتفضل علينا بالعطاء والإحسان، أنزل على عبده القرآن، أنعم علينا بالصحة في الأبدان، والأمن في الأوطان، علّم الإنسان البيان، وميّزه أن جعله من أهل البصائر والعرفان. والصلاة والسلام على المصطفى العدنان، المبعوث رحمة للأنام، وعلى آله وصحبه الكرام.. وبعد،

قال تعالى: (وَعَلَّمَآهُ صُنْعَهُ لَبُوسٍ لَّكُمْ لِيُحْصِنَكُمْ مِّنْ بَأْسِكُمْ فَهَلْ أَنْتُمْ شَاكِرُونَ) الأنبياء 80.

فهل نحن شاكرون على أن سخّر الله لنا العلم على يد خلقه؟ الحمد والشكر لله من قبل ومن بعد على ما رزقنا من فهم وعلم، وكما قال المصطفى ﷺ: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" فشكراً أثيقاً وتقديراً لكل أعضاء هيئة التدريس الأكاديمي في جامعة "ميدأوشن" على العلم الغزير والأمانة في الطرح. وشكراً جزيلاً خاصاً للدكتورة/ منى مصطفى العشري، على الدعم والتفاني والجهد الغفير الذي بذلته في التوجيه الذي كان بفضل الله مُعيناً على الوصول إلى هذا المقام..

أسأل الله أن يكون في هذا العلم منفعة للبلاد والعباد، وأن يكون في عوناً للطلاب والباحثين، وأن يجزيينا خير الجزاء على ما قدمنا، إن أصبت فمن الله وإن أخطأت فمن نفسي والشيطان، والله الموفق ..

الإهداء

أحياناً لا تحتاج إلى الشخص الذي يعطيك المظلة، وإنما الشخص الذي يبتل معك .. إلى كل من شجعني على الاستمرار ودعمي وشاركني أصعب لحظاتي، وجعلني أدرك أن مساحة الشعور تفوق على مساحة العطاء..

عائلتي وصديقاتي

إلى كل من ساهم في إنجاح هذا البحث، وكل من علمني حرقاً ومنحني دافعاً، جميعكم تملكون بصمةً في هذا الإنجاز، أشكركم على جهودكم. وأتمنى أن يكون في هذا البحث منفعة وفائدة ..

ردينا يحيى الخميسي

مستخلص الدراسة

تهدف الدراسة إلى إبراز أهمية عنصر الإعلام الذي يلعب دورًا كبيرًا في التأثير على قرارات الأفراد وتوجيه اهتمامات المجتمع، وتوضيح مدى ارتباطه في التأثير على الديموغرافيا وجغرافية السكان الذي يتمثل في جذب الاهتمام بالاستثمار والبحث عن وظائف وأماكن للاستقرار خارج المدن المركزية. وقد اتبعت الدراسة الفلسفة التفسيرية التي تركز على فهم وتفسير السلوك البشري والظواهر الاجتماعية من خلال السياقات الذاتية والاجتماعية ومدى تعقيدها، وذلك من خلال الملاحظة وقياس وتحليل بعض البيانات على عينات من المجتمع لفهم السلوك المتبع لأفراد تلك المجتمعات "مع" و "بدون" التعرض للوسائل التأثيرية، والمقارنة بين النتائج في الحالتين واستخلاص العلاقة بين المتغيرين. وقد خلصت الدراسة إلى أن هناك علاقة بين سلوكيات المجتمع وتفضيلاتهم وما يتعرضون له من وسائل تأثيرية إعلامية.

الكلمات المفتاحية:

الإعلام، السكان، الديموغرافيا، الجمهور، التأثير، القطاع العقاري، الاستثمار، السلوك، النمو العمراني، اتساع السوق،

جدول المحتويات

1	الشكر والتقدير.....
2	الإهداء.....
3	مستخلص الدراسة.....
7	1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.....
8	1.1. المقدمة:.....
10	1.2. مشكلة الدراسة.....
10	1.2.1. فجوات على المستوى النظري.....
11	1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي.....
11	1.3. أهمية الدراسة.....
11	1.3.1. على المستوى النظري:.....
11	1.3.2. على المستوى التطبيقي:.....
12	1.4. أسئلة الدراسة.....
12	1.5. أهداف الدراسة.....
12	1.6. فرضيات الدراسة.....
13	1.7. نموذج الدراسة.....
14	1.8. الدراسة الميدانية.....
14	1.9. مخطط المشروع.....
15	2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة.....
16	2.1. المقدمة:.....
16	2.2. المتغير المستقل.....
22	2.3. المتغير التابع.....
23	2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع.....
30	2.5. الخاتمة.....
33	3. الفصل الثالث: منهجية الدراسة.....
34	3.1. المقدمة.....
34	3.2. التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث.....
34	3.3. تصميم البحث.....
35	3.4. مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات.....
36	3.5. طريقة جمع البيانات.....
37	3.6. أنواع البيانات.....

37	3.7. إجراءات التحليل الإحصائي
38	3.8. الخاتمة
39	4. الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج
40	4.1. المقدمة
40	4.2. توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)
40	4.3. اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات
41	4.4. الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث (الإجابة على أسئلة البحث)
41	4.5. اختبار الفرضيات ومناقشة النتائج
41	4.6. الخاتمة
42	5. الفصل الخامس: حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات
43	5.1. حدود الدراسة والدراسات المستقبلية
43	5.2. توصيات الدراسة
43	5.3. الخاتمة
44	قائمة المراجع
45	الملاحق

جدول الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
1	العلاقة بين زيادة السكان واتساع شكل السوق	13
2	زيادة السكان والدوافع الاستثمارية	13
3	العلاقة بين متغيرات الدراسة	32
4	نموذج البصلة	35

جدول الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	رقم الصفحة
1	المقياس المستخدم لقياس المتغير المستقل	36

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة:

تطور المجتمع الإنساني هي فطرة و طبع بشري متأصل رغبةً في التوسع والمحافظة على بقاء الإنسان مع احترام العادات والتقاليد والقواعد المجتمعية . كما شهدت السنوات الخمسون الماضية زيادة أسرع في معدل النمو السكاني أدى إلى توسع الحضارة البشرية وتنويع المساحات التي يتمدّنها الإنسان، وكما هو واضح لنا أن هذا التوسع أدى إلى ابتكار وتطوير شتى أنواع وسائل التسهيل والراحة والتي أخذت بالتطور مع مرور الزمن بهدف التقدم في المجتمع الذي يعيش فيه (الإنسان) . ونظرًا للتعداد السكاني المتزايد توجّه إلى إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة كامتدادات حضارية ومساهمة في تنشيط النمو الاقتصادي و إتاحة الوصول لبنية تحتية عالية الجودة بالإضافة إلى موازنة النمو العمراني وضمان استخدام الموارد الطبيعية بشكل أفضل (نجلاء جابر، 2015 ، محمود العمري، 2016)

إن إدارة المشاريع لها دور حيوي في مشاريع الإسكان وذلك لعدة أسباب رئيسية أهمها : أن إدارة المشاريع تساعد في وضع خطة شاملة لتنفيذ المشروع بما في ذلك الجداول الزمنية و الموازنات ، والتي تؤدي إلى تنسيق مختلف الأنشطة لتنفيذ المشروع بسلاسة ومراقبة التقدم وتجنب أي مخاطر أو تأخيرات أو تكاليف غير متوقعة . بشكل عام إدارة المشاريع الناجحة تمكّن المطورين العقاريين من إنجاز مشاريع الإسكان بكفاءة وفعالية عالية والترويج لها بشكل مدروس مما يسهم في تحقيق رضا المستفيدين النهائيين من المشروع السكني .

وكما ذكر سابقاً توجّه المجتمع البشري إلى إنشاء مخططات سكنية في مناطق جديدة لتوفير التوازن السكاني ومعادلة استهلاك الموارد الطبيعية ، الأمر الذي وضّح لنا الصعوبة التي تواجهها قطاعات الإسكان في تحفيز السكان إلى الانتقال الأراضي العمرانية الجديدة ؛ كون الإنسان بطبيعته يرفض التغيير، يقاوم التجارب الجديدة (روابحي، سناء، 2020) . فكيف يمكن توجيه الناس إلى تلك المناطق؟

الاعلام هو مصطلح يطلق على أي وسيلة أو تقنية أو منظمة أو مؤسسة تجارية مهمتها نشر الأخبار ونقل المعلومات. و تطلق على التكنولوجيا التي تقوم بمهمة الإعلام والمؤسسات التي تديرها اسم "وسائل الإعلام" أو ما يسمى بـ"السلطة الرابعة" إشارة إلى تأثيرها العميق و الواسع (د.هالة برناط، 2015) . ونظرًا لازدياد أبعاد الدور الإعلامي والاتصالي من خلال الأقمار الصناعية والبلت المباشر وازدياد أعداد المحطات الفضائية وشبكات الاتصال على نحو غير مسبوق وظهور الرقمنة وتطور التكنولوجيا الحديثة، الأمر الذي جعل من الميسور وضع الجمهور في دول العالم كافة عرضة لتأثير وسائله المتنوعة مع تغييرات على مفاهيم الحياة وأسلوبها في السنوات السابقة ، ويقود هذه التغييرات وسائل الإعلام والاتصال لتشكيل عقل جديد مختلف معرفيًا ووجدانيًا وسلوكيًا عن الأجيال السابقة وتتبع أهميتها من أن الإعلام والاتصال يشكل في عصرنا الحاضر القوة الأكثر تأثيرًا في حياتنا بسبب التطور التكنولوجي وذلك بهدف رصد دور وسائل الإعلام في عصره الرقمي في تشكيل المنظومة (محمد خليل الرفاعي. ١٣٨٩).

وحيث نستهدف في هذه الدراسة التعرف على تأثير وسائل الاعلام على الثقافة لدى جمهور هذه الوسائل، وهذا بعد أن اثبتت الدراسات الحديثة أن وسائل الاعلام لها تأثيرا كبيرا على جمهورها، هذا التأثير الذي شمل عدة جوانب من أفكار، قيم وحتى عادات وتقاليده (حنون نزهة, بن زكة سمية, 2022)

ويتخذ الإعلام العديد من الطرق للتأثير على قرارات الناس مثل : التأيير والتحديد، حيث يختار الإعلام الموضوعات والقضايا التي يتناولها وكيفية عرضها، مما يؤثر على كيفية إدراك الجمهور لهذه المواضيع. كذلك التأثير على المعرفة والوعي: من خلال نقل المعلومات والحقائق والآراء المتنوعة، يساهم الإعلام في تشكيل معرفة الجمهور ووعيهم بالقضايا المختلفة ، أيضا التأثير على المواقف والاتجاهات: يمكن للإعلام بطريقة متكررة وممنهجة أن يغير مواقف الجمهور واتجاهاتهم نحو قضايا معينة. وأخيراً من خلال التأثير على السلوك: من خلال تسليط الضوء على سلوكيات محددة وتعزيزها أو التحذير منها، يستطيع الإعلام أن يؤثر على سلوكيات واختيارات الناس.

وبما أن الإعلام لديه هذه القدرة الكبيرة على التأثير، وتشكيل الرأي العام وتوجيه اهتمامات الجمهور نحو القضايا التي يختارها ويركز عليها فإن إدارة المشاريع استغلت هذه الوسائل كونها تملك دوراً محورياً في التأثير على قرارات الناس وسلوكياتهم المختلفة لضمان التوجيه الاحترافي، الاستراتيجي و الإيجابي للرأي العام كونه يُعدّ أداة قوية لدعم وإنجاح إدارة المشاريع في مختلف مراحلها .

فإذا كان بالإمكان استخدام هذه الميزة في مشروع إسكاني، فيمكن استخدام وسائل الإعلام بشكل أكثر فعالية للترويج له واستقطاب المستثمرين والمشتريين المحتملين من خلال ممارسات عديدة مثل الحملات التسويقية المتكاملة وإبراز الشراكات والتعاونات الاستراتيجية وإبراز الخصائص الفريدة لهذه البيئات السكنية المتاحة ، وغيرها من الممارسات التي تعزز الثقة الاهتمام وتشجع المستثمرين والمشتريين المحتملين وتزيد المقبلين على هذه المناطق .

يتناول هذا البحث أهم النقاط حول تحليل العلاقة بين نشاط وسائل الإعلام في ترويج المناطق السكنية الجديدة وتوجيه التوسع العمراني .

1.2. مشكلة الدراسة

أشارت الأبحاث السابقة إلى "أن عدد سكان العالم ارتفع بأكثر من ثلاثة أضعاف مقارنة بما كان عليه في منتصف القرن العشرين ومن المتوقع أن يستمر هذا التزايد على مدى ثلاثين سنة القادمة (صندوق الأمم المتحدة للسكان UNFBA, التوقعات السكانية في العالم 2022)". كما نرى مازالت تؤدي هذه الزيادة إلى خلق أعباء لا تقل أهمية عن الأعباء الاقتصادية والاجتماعية، تكمن هذه الأعباء في اكتظاظ المدن و أزمة الإسكان و انتشار السكن الفوضوي و تدني مستوى المرافق و الخدمات العامة، كل هذا فرض وضع خطة محكمة لمعالجة و تنظيم استخدامات الأرض، و البحث عن بدائل و متنفس للضغط الذي تشهده هذه المدن . ومما لا شك فيه اتخاذ البديل يشمل تحدي إقناع السكان إلى التخلي عن مكان إقامتهم بالإضافة إلى بعض العادات و التقاليد القديمة، و تقبل التنوع الثقافي و اللاتجانس نتيجة لاختلاف مكان الإقامة السابق للسكان (روابي، سناء، 2020) .

وعلى الرغم من أن قطاعات الإسكان استعانت بوسائل ترويجية متعددة لتشجيع الناس على الانتقال والاستثمار في المناطق السكنية الحديثة – وهو ما نجح بشكل نسبي- ما زالت تواجه صعوبة في توجيه الإقبال الذي يحده التخوف من هذه التطورات وتمسك السكان بخلفيتهم المكانية. تهدف إدارة المشاريع إلى تحسين الممارسات السابقة ، وتطوير الوسائل الترويجية الإعلامية التي تجذب السكان لهذه المناطق وتؤيد تجديد المساحات السكنية القديمة. وقد وجد المطورون أنفسهم في هذا الصدد أمام فجوات بحثية في كلا المجالين النظري والتطبيقي.

1.2.1. فجوات على المستوى النظري

- 1- الاستغلال المحدود للوسائل الإعلامية . يهدف البحث إلى جعل النشاط الإعلامي أكثر تنوع في الوسائل الدعائية الإعلامية في سبيل إبراز الحاجات والمغريات لشد انتباه المعنيين وتوجيههم نحو هذه المشاريع.
- 2- عدم الاستهداف الكافي للمستثمرين حيث تمثل مشاركة المستثمرين وغيرهم من أصحاب المصلحة نقلة نوعية فعالة في إدارة وتمويل المشاريع السكنية وضمان جودة إنشائها ، إن دراسة طرق تحسين الوصول الإعلامي للأفراد والمنظمات المساهمين يرفع نسبة النشاط الميداني لهذه المشاريع على المستوى الإعلامي مما يجذب المزيد من المهتمين والمستثمرين.

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

- فشل الإعلام في مسّ موطن الرغبات الفعلية للفئة المستهدفة، بسبب الضعف في تقييم نشاط السكان من الجوانب الثقافية والاجتماعية وغيرها ، مما أدّى إلى افتقار الإعلام للدقة في استهداف المعنيين نتيجة نقص المعلومات عن نشاطات السكان . يستدعي هذا الجانب توسع في البحوث لاستقصاء لوازم المعيشة التي تتوافق مع النشاط السكاني حتى يتمكن الإعلام من التماس رغبات السكان المستقبليين بشكل أدقّ.

2- عدم استغلال الميزات الجغرافية والمناخية للمناطق في الترويج للمناطق الحديثة ، هناك حاجة لأبحاث تطبيقية في كيفية استغلال المناطق الحضرية وتاريخها الديني والاجتماعي في زيادة الإقبال على المدن الجديدة وإظهار الإمكانيات السياحية فيها تتناول الدراسة عدة محاور للإجابة عن التساؤل التالي :

"كيف يمكن للنشاط الإعلامي التأثير في معدل إقبال السكان في المناطق حديثة الإنشاء ؟"

1.3. أهمية الدراسة

بتحديدنا للفجوات النظرية والتطبيقية يمكننا استخلاص أهمية البحث التي تتجلى في سد هذا الفجوات للنهوض بالنشاط الإعلامي لمستوى أعلى يخدم فيه القطاع الإسكاني بشكل فعّال.

1.3.1. على المستوى النظري:

إجراء تقنيات البحث (المراقبة) : تنشيط قسم البحث والتقصي في مجال الإعلام وذلك لتوسيع بنك المعلومات والمصادر لاكتشاف أنماط الناس ومستوى معيشتهم ونشاطاتهم العملية والاجتماعية على أرض الواقع وعلى المنصات الاجتماعية وغيرها، مما يساهم في فهم تفضيلاتهم وتسهيل فهم احتياجاتهم .

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

2. إنجاح الإعلام في جذب اهتمام الفئات المستهدفة وعرض خصائص المشروع وما يقدمه من ميزات في إطار المنفعة المتبادلة
3. النجاح في استغلال الوجهات التاريخية والسياحية وعرضها بشكل جذاب سيفيد في إثارة الفضول عن ماهية المشاريع الجديدة وما فيها من فرص وظيفية وترفيهية وثقافية تساهم في زيادة فرصة إقبال السكان لهذه المنظومة الحديثة رغبةً في أن يكونوا جزءاً منها .

3.1. أسئلة الدراسة

- إلى أي مدى يمكن أن يساهم الإعلام ليصل المشروع لأكبر شريحة ممكنة؟
- ما الذي يحتاج الإعلام لدراسته حتى يجد السبيل المناسب لجذب اهتمام الجمهور؟
- ما الذي يبحث عنه الجمهور في المناطق السكنية الحديثة؟
- كيف يستغل الإعلام القنوات لعرض اهتمامات الجمهور وإظهارها لهم بطريقة مغرية؟
- ما انطباع الجمهور حول تلقّي معلومات عن المدن الحديثة عبر وسائل الإعلام الحديثة؟

3.2. أهداف الدراسة

1. تحديد الاتجاهات الأمثل التي تساند الإعلام في إيصال رسالته.
2. اقتراح أفضل الممارسات التي يمكن اتباعها في تحويل رغبات الأفراد وتصويرها في شكل (وجهة) تقدم لهم الفرص للوصول إلى غاياتهم.
3. تسليط الضوء على أفضل الممارسات في عرض الهدف من الإعلان والتأكيد على المصداقية والموثوقية.
4. دراسة الأداء الحالي للإعلام في مجال الإسكان وتقييم مدى تأثيره على المنطقة والسكان.
5. رفع مستوى السكن في المحافظات والمدن الصغيرة.

3.3. فرضيات الدراسة

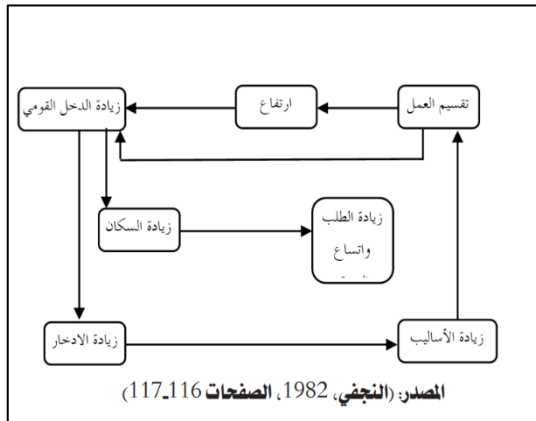
- توجد علاقة معنوية ذات دلالة إحصائية بين إحكام استغلال الإعلام وزيادة معدل السكان. من الحقائق الثابتة أن وسائل الإعلام تؤثر في الأفراد والمجتمعات، بل إنها تؤثر في مجرى تطور البشر، وأن هناك علاقة سببية بين التعرض لوسائل الإعلام والسلوك البشري، فإذا استُغلت هذه الوسائل بالشكل الصحيح فغالبًا سيتكلل توجيه الجمهور إلى هذا المشروع بالنجاح.
- توجد علاقة معنوية إيجابية ذات دلالة إحصائية بين معرفة تفضيلات الجمهور في الاطلاع على الأخبار والنجاح في استهداف الشريحة المعنية بالمشروع.
- توجد علاقة معنوية إيجابية بين الترويج الناجح للسياحية والأعمال وجلب المستثمرين والباحثين عن عمل، حيث ستشكل بيئة واعدة فرص عمل وفرص استثمارية لمن يبحث عنها. إن قطاع السياحة قطاع يتشابك كثيرًا مع بقية القطاعات الأخرى في الاقتصاد، وهذا يدل على أن إمكانية السياحة في توليد فرص عمل تفوق قدرة قطاع السياحة على امتداد القطاعات الاقتصادية الأخرى الصناعية والزراعية والخدمية والمالية، وباعتبارها قطاعاً أو نشاطاً سياحياً متزايداً، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة فرص العمل بشكل مباشر، وبالتالي فإن الإقبال سيكون شبه مضمون.

- توجد علاقة معنوية إيجابية بين المصادقية الإعلامية وزيادة الإقبال على المناطق الحديثة ، إذا نظرنا إلى الإعلام من خلال الاتجاهات والقيم حسب آراء البعض، تجدهم يطلقون أوصافاً كثيرة على أنواع متعددة من الإعلام، فهناك الإعلام الصادق، وهناك الإعلام الكاذب، وهناك الإعلام الذي يخاطب العقول، والإعلام الذي يخاطب العواطف، والإعلام الذي يثير الغرائز، .. ونظراً للوعي الذي بلغه الناي في هذا العصر وحرصهم على تحرّي موثوقية الأخبار فعلى الإعلام الحرص على هذه النقطة حتى لا يخسر سمعته ويفقد صورته.

3.4. نموذج الدراسة

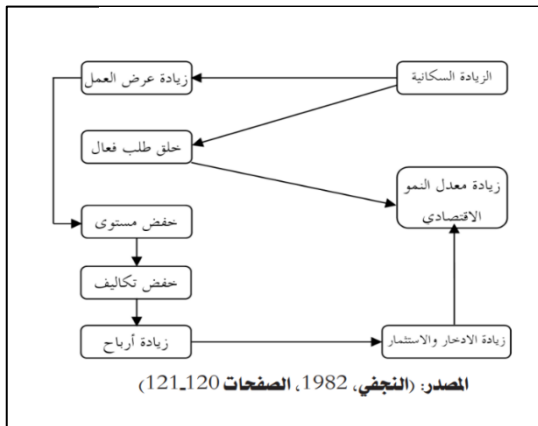
يؤدي النمو الديموغرافي إلى اتساع حجم السوق: حيث تعتبر الزيادة السكانية عاملاً مهماً في تحفيز الاستثمار

الشكل (1): العلاقة بين زيادة السكان واتساع السوق



نظراً لتأثيره على توسيع نطاق السوق وتنوع حاجيات الناس، إضافة إلى إيجاد فرص العمل، وكلها أمور هامة تؤثر على تراكم رأس امال، وبالتالي فإن تباطؤ النمو الديموغرافي قد يؤثر على التحفيز على الاستثمار من عدة زوايا منها : * أنه قد يؤدي تباطؤ النمو السكاني إلى تقليص نمو الأسواق، وكلما كانت هناك عالقة ارتباط جزئي على الأقل بني معدل الربح وحجم السوق، فإن مخاطر الاستثمار تتزايد مع انخفاض الربح في ظل مجتمع يتباطأ فيه النمو السكاني كما يوضحه الشكل الموالي:

الشكل (2): زيادة السكان والدوافع الاستثمارية



*بالإضافة إلى ذلك يساعد النمو السكاني أو الديموغرافي إلى إنشاء مدن جديدة وبالتالي انتشار الحضارة في بعض الفترات كما يوضحه الشكل :

3.5. الدراسة الميدانية

وقع اختيار الدراسة على مدينة الخرج (السيح) التي تقع جنوب العاصمة الرياض نظرًا لما تمتلكه المنطقة من مقومات الاقتصادية الجاذبة للاستثمار والاستيطان ، ليس هذا فحسب بل وما تمتلكه من الموارد الطبيعية والموقع الجغرافي والآثار التاريخية والكثافة السكانية وهي مما لا شك عوامل تكسب هذه المدينة مناخاً ناجحاً للاستثمار فيما لو استغلت الاستغلال الأمثل في خلق كيان اقتصادي قوي وفاعل ومتين يكون رافداً من روافد تنويع مصادر الدخل وداعماً للنتائج القومي والمحلي فضلاً عن خلق فرص وظيفية للقوى البشرية الواعدة ولا سيما وهي المدينة الرديفة للعاصمة السياسية للبلاد.

3.6. مخطط المشروع



4. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

4.1. المقدمة:

بعد الانتشار الواسع للإنترنت، خطت تكنولوجيا الاتصال خطوات سريعة ، اتجاه الأفراد والمجتمعات ، ليتحول الفرد ، المتلقي لوسائل الاتصال والإعلام ، من مستقبل في اتجاه واحد ، إلى مستقبل ومرسل نشط متفاعل ، ومنتقي للرسالة ، في ظل مجموعة من المتغيرات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية ، التي تحكم تطور وسائل الاتصال والإعلام. وبما أن الإعلام لديه ذلك الأثر في تشكيل الوعي لدى الناس فإن استعماله كوسيلة تسويقية دعائية وهو ما شهدناه منتشراً على المنصات المتنوعة أصبح أمراً دارجاً، وبالإمكان ملاحظة النجاح التي توصلت له عدة مشاريع من خلال هذه الميزة. ويمكننا القول أنه من غير الحكمة تجاهل هذه الميزة التنافسية في مشاريع ذات أهمية مثل مشاريع الإسكان التي نتطرق لها في هذه الدراسة .

4.2. المتغير المستقل (الإعلام)

يعيش الإنسان المعاصر في عالم اليوم في بيئة مشبعة بالمواد الإعلامية، تتميز بالتعدد الهائل، والتنوع واتسعت دائرة الإعلام في هذا العصر، وأصبحت تشمل أنواعاً عديدة الكبير، في وسائل الإعلام المختلف ومختلفة. من وسائل الإعلام، المرئية كالتلفزيون أو المسموعة كالمحطات الإذاعية والرقمية أو المقروءة كالمجلات أو الإلكتروني كالمصحف الإلكتروني وشبكات التواصل الاجتماعي. كما أصبح عدد وسائل الإعلام من الكثرة بحيث يكاد يستعصي على الحصر، ووسائل الإعلام لا تزال في ازدياد وتنوع، ونمو وتضخم، كمياً، ونوعياً، يوماً بعد يوم. وكما يحظى مفهوم الإعلام، بالحظ الأوفر في الدراسات الإعلامية الأكاديمية الحديثة، نتيجة للتداخل التقني والتكنولوجي بين مختلف وسائل الإعلام المسموعة والمرئية من جهة، وباعتبار هذه الدراسات نتيجة لتطور تكنولوجي رقمي سريع غير مسبوق في تاريخ وسائل الإعلام والاتصال، من جهة أخرى. وباعتبار الإعلام الجديد، نتيجة من نتائج متغيرات الواقع المعاصر. فهو يمثل هنا، سبب ونتيجة في الوقت نفسه. وحتى نجمع أجزاء الصورة بالشكل الصحيح علينا توضيح المفهوم الدقيق للإعلام أولاً..

الإعلام كمفهوم عام وشامل قد أخذ في الوقت الحالي يلعب دوراً مؤثراً في توجهات الأفراد واتجاهاتهم وصياغة أغلب مواقفهم وسلوكهم الفردي والجمعي، إضافة إلى ربط التفاعل بين المحيط العام أو النسق العام وبين المضمون الاجتماعي والسياسي للمجتمعات من خلال تقنياته المعاصرة، كما يمثل الإعلام عنصراً مؤثراً في حياة المجتمعات باعتباره الناشر، والمروج الأساس لثقافة تكرر سلوكيات معينة ، ويسهم بفاعلية في عملية تشكيل الوعي الاجتماعي للأفراد إلى جانب الأسرة والمؤسسات التعليمية والمؤسسات المدنية .

مفهوم الإعلام هو: عملية جمع وتخزين ومعالجة ونشر الأنباء والبيانات والصور والحقائق والرسائل والآراء والتعليقات المطلوبة، من أجل فهم الظروف الشخصية والبيئية والوطنية والدولية، والتصرف تجاهها عن علم ودراية، والوصول إلى وضع يمكن من اتخاذ القرارات السليمة. وقد اتفق عدة علماء اجتماع (منهم بول الزارسيفلد وروبرت ميرتون) على أن وظائف الإعلام تتمثل في : مراقبة البيئة، وحدة المجتمع ، نقل التراث و فرض الأنماط الاجتماعية بالإضافة إلى الترفيه والإعلان . أما بالنسبة لـ(ليونسكو) فقد عرّف وسائل الإعلام بأنها التي تقوم بـ : الإخبار، التنشئة، التعليم والتنقيف، المناقشة والحوار، التقارب الاجتماعي والترفيه. وبما أننا ذكرنا النشر في التعريف يجب التوضيح أن النشر جزء من الإعلام حيث يتضمن نشر الأخبار والصور والكتب وغيرها فقط ، بينما يتضمن الإعلام المعنى الأوسع وغرضه الأساسي إحداث الأثر وتشكيل الرأي العام .

إن وسائل الإعلام في عالمنا المعاصر تتميز بقدرة عالية على التأثير القوي والفعال أكثر من أي وقت ذلك لأنها تقوم بتوظيف جميع الجوانب الجمالية والنفسية في جذب الانتباه والتأثير والإقناع وفي الوقت ذاته يمكن للجمهور التفاعل معها والوصول إليها على مدار الساعة وبتكلفة لا تكاد تُذكر.

بشكل يومي نحن نتعرض لمعلومات هائلة مصدرها وسائل الإعلام سواء قصدنا ذلك أم لا وبغض النظر عن إن كانت ذات قيمة أو أهمية ، فالإعلام يقود سلوكياتنا وينشر ثقافتنا دون أن نشعر . ومن المؤكد أن الإعلام يعد من أهم الوسائل الحديثة التي نحتاجها فلم يعد هناك شك من قدرته على التأثير بالرغم من أن شدة التأثير وعمقه ونوعه واتجاهه تبقى محل دراسة واختلاف. قد يكون أغرب ما تقرأه في هذا البحث أن معظم من يستخدم هذه الوسائل لا يعرفون في الحقيقة السبب لاستعمالهم هذه الوسائل، رغم أننا نستعملها لغايات محددة لكنك ستجد من يستخدمها دون وعي منه ودون هدف على وجه الدقة . قد يكون السبب في ذلك إلى رغبة اللجوء إلى عالم قد لا يكون حقيقياً لكنه يقلل من التوتر والقلق ، أو ربما رحلة في اكتشاف الذات والبحث عما يشبهه كالأماكن أو الأشخاص أو الظروف وغيرها . قد يكون ببساطة للبحث عن الترفيه والمتعة وهو أهم أسباب وسائل الإعلام. ينبغي أن نشير هنا إلى أن معظم الجهات والمؤسسات استغلت هذه النقطة بشكل إيجابي حيث استفادت من نشرها الكثير من الإعلانات والدعايات لمنتجات أو خدمات أو توجيهات معينة و حتى شواغر وظيفية عن طريق الوسائل الإعلامية التي يطلع عليها الملايين في ساعات قليلة. وكما قلنا فهي تقود السلوك الجمعي وتؤثر في صنع قراراتهم وهو ما نجحت معظم الجهات الحكومية والخاصة في تحقيقه.

وفيما يلي نُسهب فيما أمكن للإعلام إنجازاته في عديد من المجالات :

الإعلام والسياسة :

إن التنمية السياسية تأتي في مقدمة أهداف عملية الإصلاح والتقدم وتنطلق من تشخيص للواقع الاجتماعي في ضوء المتغيرات المتسارعة في العالم في مجالات عدة وهي حسب المختصين جملة من العمليات والإجراءات التي تستهدف تحديث النسق السياسي داخل البناء الاجتماعي .

تشكل وسائل الإعلام أهم مصادر الثقافة السياسية ، فهي تعد كمؤسسات ثقافية تساهم في صياغة موقف الرأي العام المتوافق مع الطبيعة الثقافية للمجتمع وبلورة اتجاهاته وقيمه وتحديد وجهة تفكيره السياسي . دون الغوص في تدقيق مفاهيمي نركز على المشاركة السياسية كمفهوم مرتبط بالتنمية السياسية على اعتبار أن المشاركة السياسية أضحت أحد المعايير الهامة لشرعية السلطة السياسية في أي مجتمع ، والإعلام عبر وسائله المختلفة يمكن أن يساهم في تفعيل المشاركة السياسية .

الإعلام والسياحة :

أدركت دول العالم ما تقدمه السياحة من تنمية شاملة على مستوى جميع الأصعدة، فأصبح موضوع هذا القطاع وتحقيق استدامته الشغل الشاغل للبلدان المهتمة بهذه الصناعة بل ولكافة دول العالم ، فلا نستطيع أن ننكر أن السياحة هي الآن قطاع رئيسي في الاقتصاد العالمي مع ظهور وجهات سياحية جديدة ما زالت مستمرة في النمو والازدهار . كما لوسائل الإعلام دورًا كبيرًا في السياحة لا سيّما في صنع القرار وإنشاء الحملات التسويقية والتواصل مع العملاء لمساعدة مقدمي الخدمات السياحية في التركيز على أفضل الممارسات ، إن الإعلام الرقمي تحديدًا واحد من أقوى عناصر المنافسة في القطاعات السياحية . لقد أحدثت التكنولوجيا المتطورة بسرعة كبيرة والاتجاهات والتطورات الحديثة القادمة تحولًا تامًا في وجه صناعة السياحة التي تعد أحد العوامل الهامة في تغيير وجه صناعة السياحة، ففي السنوات الأخيرة كان هناك نمو مذهل في قطاع الأعمال من خلال وسائل الإعلام الرقمية بالإضافة إلى التوسع الشامل للسياحة العالمية، وبالتالي يلعب الإعلام الاجتماعي دورًا أساسيًا في صناعة السياحة ، حيث ينجح المسوّق بنشر الرسالة التي يريد إيصالها بشكل كبير وعلى مستوى واسع وفي وقت قصير. كما برزت أهمية هذه الشبكات في صناعة السياحة بما يسمى السياحة الالكترونية التي باتت ضرورة في أيامنا هذه فهو من جهة يتميز بسرعته ومن جهة أخرى أصبح الحل لخفض نفقات التسويق والدعاية التقليدية مثل طباعة المنشورات والحملات الترويجية التي تصل تكاليفها إلى ملايين، كما أن التسويق الالكتروني هو الطريقة الأنجح والتي تتوافق مع متغيرات العصر.

الإعلام والتعليم:

إن الكثير من التحديات والإشكاليات التي يواجهها المجتمع اليوم تكمن العلة فيها في نظام التعليم. فالحديث عن العقبات التي تواجه جهود التعليم بين والتنويع الاقتصادي، وضعف قدرة منتجات البلاد على المنافسة في الأسواق المحلية والخارجية، وانخفاض مستوى إنتاجية موظفي الحكومة، وعدم الرضا عن مستوى الإنتاج الوطني المعرفي والفني والإعلامي كلها أعراض لمشكلات لم يلتفت إلى دورها بشكل جلي، إنه ضعف جودة مخرجات نظام التعليم بمختلف مراحله ، وأن المسارعة إلى توفير جودة عالية في التعليم ستترك آثاراً إيجابية كبيرة على المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية، أهمها القدرة التنافسية للاقتصاد، ومستوى إنتاجية ودخول الأفراد ، والتنمية ، والعدالة الاجتماعية، والمشاركة السياسية.

إن ضرورة إصلاح المنظومة التعليمية تستدعي النظر إلى العديد من الجوانب السلبية، وثمة مشاكل عديدة تحتاج للمعالجة خاصة في وجود المتغيرات التكنولوجية الحديثة، وما تزامن معها من تطورات في تقنيات الاتصال والبنث الفضائي، في إحداث نقلة كمية ونوعية في المجال الإعلامي حيث أصبحت وسائل الإعلام بكافة قنواتها من المؤسسات الفاعلة في التقدم والتغير في مختلف المجتمعات والمجالات، بكل أبعادها السياسية والاقتصادية والاجتماعية. وعليه يعد الإعلام ضرورة حتمية في المجتمعات المعاصرة في تنمية المنظومة التعليمية والمسار المستقبلي للتعليم.

وكما سبق أن ذكرنا عن استخدام الإعلام كمصدر للمعلومات، وعن اختلاف غايات الأفراد من خلال استعمال المنصات يجدر بنا ذكر أن هناك فرق بين استخدام الإعلام وبين اعتماده كمصدر، فالاستخدام يعني معدل المتابعة أما الاعتماد فيعني درجة أهمية هذه الوسيلة للفرد كمصدر لمعلوماته واختياره وتفضيله. كلما زادت درجة مركزية المعلومات التي تقدمها وسائل الإعلام، تزداد درجة اعتماد الجمهور على هذه الوسيلة الإعلامية، وكلما كانت المعلومات التي تبث عبر وسائل الإعلام ذات أهمية للأفراد زاد اعتمادهم على هذه الوسائل لاستيفاء المعلومات. وبالنسبة للإعلام من حيث المشاركة التعليمية فقد تم تعريف الإعلام أنه مجموعة المواد الأدبية والعلمية والفنية المؤدية للاتصال الجماعي بالناس بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الأدوات التي تنقلها أو تعبر عنها مثل الصحافة والإذاعة والتلفزيون ووكالات الأنباء والمعارض والمؤتمرات والزيارات الرسمية وغير الرسمية، وهناك نوعان من الوسائل الإعلامية هي:

- وسائل أساسية: وهي الصحافة والإذاعة والتلفزيون، وقد يعبر عنها جميعاً باسم الصحافة، ويميزون بين المقروءة منها والمسموعة والمرئية، وتضاف إليها وكالات الأنباء التي هي وسيلة أولية تستقى منها بقية الوسائل.
- وسائل أخرى: كالسينما والمسرح والكاسيت واللافتات الإعلانية، والمنشورات الرقمية والكتب وكل ما يستخدم من وسائل لنشر مادة إعلامية.

يعتبر الإعلام امرئياً من أشد الوسائل التعليمية تأثيراً كالتلفاز والمقاطع والصور التعليمية فهي تجمع بين حاسة السمع والبصر في إيصال العلم والتعلم والمعرفة للعقل البشري، لإثارة اهتمام المشاهد والمتعلم وتدفعه إلى متابعة البرامج التعليمية المرسلة وذلك وسهولة استيعابها وأنها تؤدي استثارة جميع الحواس الإنسانية. كما تساعد الوسائل التكنولوجية الحديثة المستخدمة في مجال الإعلام والاتصال بنقل الصوت والصورة بالألوان ليستفيد منها في التعلم، وتعتبر القنوات الفضائية أحد المؤسسات الثقافية الهامة في المجتمع التي كان لها أثر كبير على تعديل سلوك أفرادها على اختلاف أعمارهم ومستوى التعليم بينهم مما أدى إلى اكتسابهم أنماط جديدة من السلوك واستطاع أن يدخل نوعاً من الثقافة والتعليم من خلال برامجهم.

الإعلام و الأمن :

يعرف الأمن بأنه الحالة التي تتوفر حين لا يقع في البلاد إخلال بالنظام إما على صورة جرائم أو نشاط خطر يدعو إلى اتخاذ تدابير الوقاية ضد أي عدوان يهدد أمن وسلامة المواطنين. ونظرًا لتعدد الوسائل والمهددات الأمنية حديثًا أصبحت وسائل الاعلام تتصيد الادوار فيما يتعلق بنشر الخبر والمعلومة وتمارس هذا الدور الهام في المجتمع لحمايته من أي أفكار متطرفة تهدد الأمن الفكري أو الثقافي .

تؤثر الإعلام بوسائله متعددة في أفكار الإنسان وقيمه وأخلاقه وتصرفاته أيضا، فلهذه الوسائل الإعلامية قدرة سحرية على التأثير في اللاوعي لدى الناس وزرع الأفكار التي تطرحها في سلوكياتهم اليومية، كما أنها تغير وجهة نظرهم في العالم الذي حولهم، وقد تقوم بعملية استبدال كامل للقيم وزرع أخرى بديل منها من خلال تكوين صور نمطية ذهنية حول الكثير من الموضوعات، ولا شك أن الهدف الأساسي من هذا التأثير هو البناء والإصلاح و المساهمة في غرس القيم الأخلاقية الحسنة، ولكن من المهم أيضاً الاستعداد لأي تأثير عكسي قد يكون سلاحًا فتاكًا في تفكيك النسيج المجتمعي ويهدد الأمن المحلي والدولي . وقد اتخذت العديد من الدول إجراءات أمنية مشددة لحماية مواطنيها في هذا الخصوص، أنشأت المملكة العربية السعودية على سبيل المثال (الهيئة الوطنية للأمن السيبراني) واحدة من أهم هيئات الأمن الرقمية هي الجهة المختصة في المملكة بالأمن السيبراني، والمرجع الوطني في شؤونه، وتهدف إلى تعزيزه؛ حماية للمصالح الحيوية للدولة وأمنها الوطني والبنى التحتية الحساسة والقطاعات ذات الأولوية والخدمات والأنشطة الحكومية. كما حرصت على استغلال الإعلام في التوعية لمخاطر التفكير المتطرف والاحتتيال والترشيد للطرق والوسائل الممكنة لحماية الأطفال والمراهقين وكذلك البالغين وحتى المؤسسات من أي هجوم فكري .

الإعلام والبيئة:

للإعلام دور فعال في التحسيس بمشكلات البيئة، فهي تدف إلى خلق وعي بيئي لدى الأفراد وتؤكد بضرورة الحفاظ على البيئة وأن الحفاظ على الاستدامة مسؤولية جماعية وفردية.

إن ما يعانيه العالم اليوم من مشكلات بيئية يزداد يوما بعد يوم، نظرا لارتباطها بالسلوكيات والنشاطات الإنسانية واستغلال الأفراد للموارد الطبيعية بشكل غري منظم، وقد عملت الدول على تنمية الوعي البيئي وذلك من خلال انعقاد العديد من المؤتمرات وأبرزها مؤتمر ستوكهولم 1972.

وعلى فإن تنمية الوعي البيئي لدى الجمهور فرضت على الجميع من أجل القضاء على التدهور البيئي ويكون ذلك من طرف الحكومة والشعب في حد ذاته ، بحيث يتم توعية الجماهير بحل المشكلات البيئية وبذلك يتم طرحها لصناع القرار لإيصال أفكارهم

لكن ما زاد خطر هو أن المشكلة تعدت هذا الوضع وأصبحت تشمل جميع المجالات على اختلافها، ولهذا وجب على كل فئات المجتمع تدارك الوضع والنظر في استقامة هذا الأمر، ولا بد من وجود مؤسسات عالمية خاصة لامتلاكها دور فعال في تشكيل رأي عام يمكن أن يؤثر في أفراد المجتمع.

ف نجد أن الإذاعة والاتصال كوسيلة من وسائل الإعلام الذي يمتلك فاعلية اتصال والتأثير على تحقيق الهدف للحد من التدهور البيئي، حيث أنها تعمل على نقل المعلومات والمعارف بشأن القضايا التي تخص البيئة، وذلك لتعزيز المشاركة الفعالة من قبل الجماهير والنظر في إيجاد حلول للقضاء على المشاكل البيئية. وعليه فإن وسائل الإعلام تساهم في تثقيف الفرد بيئيًا حيث يقدم مختلف البرامج للتوعية على حماية البيئة والتحسيس بالمشكلات التي تواجهها .

بالموجز هنا علينا أن نؤكد على أن للإعلام -في ظل ثورة الاتصال والمعلومات- اليد العليا في البناء الاجتماعي والثقافي والاقتصادي خصوصًا في العصر الحديث، ولن نتوقف هذه الثورة التقنية، بل تتزايد تراكميًا ليصبح العالم قرية إلكترونية صغيرة يومًا بعد يوم، وهذا يعني أن المواكبة في السرعة والانتشار أصبحت ضرورية حتى على المستوى الإعلامي؛ ولأن مشروعات التنمية بالمجتمعات بالمجمل لا يمكن أن تنجح إلا بمشاركة الأفراد وهو أمر لا يتحقق إلا بمساعدة الإعلام، حيث كما أسلفنا هو الوسيلة الرئيسة التي تخلق فرص الاتصال والتواصل بين البشر من خلال أهداف محددة بالتخطيط الدقيق للتعريف بما يجري داخل السياق الواحد أو السياقات المتباينة وذلك عبر الأخبار المختلفة والتعليم والترفيه والتسويق وغيرها؛ بغرض إشباع رغبات المتلقين في فهم ما يحيط بهم من ظواهر وأحداث وأفكار.

وسواء كان العالم يشهد توجُّهًا كبيرًا للإعلام الرقمي وتغير طريقة الوصول إلى المحتوى الإعلامي وتبادله، حيث يتم الاعتماد بشكل كبير على وسائل الإعلام الرقمي مثل الإنترنت، والشبكات الاجتماعية، والمدونات، والفيديوهات، وغيرها من الوسائل الرقمية للوصول إلى المحتوى الإعلامي ومع ذلك، فإن الإعلام التقليدي لا يزال له دور هام في المجتمعات، حيث يمتلك المصداقية والتأثير الهائل على الجمهور، ويعتمد عليه الكثيرون في الوصول إلى الأخبار والمعلومات التي يحتاجون إليها. لذلك، يجب أن تعمل وسائل الإعلام الالكترونية والتقليدية معًا لتلبية احتياجات الجمهور المختلفة، وتوفير المحتوى الإعلامي بشكل متوازن ومتنوع.

4.3. المتغير التابع (توجيه السكان للانتقال إلى المناطق السكنية الجديدة)

يعد القطاع السكاني من القطاعات ذات الأهمية الكبيرة لجميع اقتصاديات الدول نظرًا لكونه أحد أهم حقوق الأفراد ومستلزمات الأساسية ويعد تأمين السكن التزاماً أساسياً على جميع الدول وبخاصه لدوي الدخل المتوسط والمنخفض لكونهم يجدون صعوبة في الحصول على السكن المناسب. نتيجة انخفاض قدرتهم الشرائية لذا تسعى الدول إلى توفير سكن مناسب لمواطنيها عن طريق اتباع سياسات إسكان تستهدف زيادة المعروض من الوحدات السكنية ورفع قدرتهم الشرائية. إن مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الإنسان على مر العصور ومن أهم التحديات التي تواجه الأنظمة الاقتصادية للدول، فالمسكن هو عماد الحياة للفرد ومبتغاه وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار، وكانت ولا زالت هذه الرغبة تمثل حاجة إنسانية سائدة.

ففي المملكة العربية السعودية على سبيل المثال في فترة السبعينات قامت ببناء عدد من المجمعات السكنية في مناطق محدودة مثل الرياض وجدة والدمام وتم توزيعها على المواطنين في صندوق التنمية العقارية في فترة التسعينات إلا أن الأمر لم يسر نحو النتيجة المرجوة لعدة أسباب ولكن سنركز على واحدٍ منها على وجه التحديد ألا وهو أن أغلب المخططات المملوكة للبلديات تكون في أطراف المدن وغير مكتملة الخدمات الأمر الذي لم يجعلها بيئة سريعة الجذب للتوسع العمراني وتملك المواطنين. وقد طوّرت المملكة في هذا الصدد من استراتيجيتها في قطاع الإسكان ونذكر من ذلك ما يلي :

- 1- تحسين جودة الخدمات
- 2- تحسين المشهد العمراني
- 3- تمكين المواطنين من خلال نظام الرعاية الاجتماعية
- 4- تطوير الاقتصاد الرقمي
- 5- تحسين كفاءة وفعالية نظام الرعاية الاجتماعية

إن تحسين جودة قطاع الإسكان والخدمات المتعلقة به تطورت في هذه المنطقة والمناطق المحيطة بها لأنه يعد بمثابة مدخلات إضافية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول وذلك يعود للسياسات التي اتبعتها بعض الدول مثل دول الخليج التي تتضمن تعزيز إمكانية الحصول على مساكن مأمونة وجيدة الموقع حتى تجذب الناس وتشجع على الانتقال وتبني ثقة مع المستثمرين المحتملين .

ذكرت إحدى الدراسات السعودية أنه خلال العقد الجاري (ما بين 2014-2024) سوف تتأثر سوق الإسكان السعودي وفقاً لقوة التأثير بالتالي : السياسات والأنظمة وتكلفة البناء وارتفاع أسعار الأراضي وقلة الأراضي المطورة وانخفاض مستوى دخل الفرد في الطبقات الفقيرة وكبر حجم التركيب الأسرية وارتفاع معدلات النمو السكاني وعوامل أخرى.

وقد تصرف في هذا الخصوص على نحو استراتيجي قبل وقوعها في مأزق، حيث قامت بتطوير دور وزارة الإسكان وقدراتها ورفع مستوى استراتيجيات وسياسات وآليات عملها، وإقرار المزيد من سياسات التمويل والأنظمة المساندة لضمان تقديم قنوات جديدة للتمويل العقاري، والعمل على تطوير المدن المتوسطة

والثانوية بالمملكة للحد من تزايد معدلات الهجرة الداخلية إلى المناطق والمدن الرئيسية بالمملكة واستغلال المناطق قليلة السكن وتطويرها، وتطوير قدرات صندوق العقارية وزيادة فعالية عبر إقرار آليات جديدة والعمل على زيادة المعروض من الأراضي المناسبة للإسكان، ومعالجه ارتفاع أسعارها وتحفيز القطاع الخاص والبنوك التجارية على الدخول كشريك استراتيجي في عملية تمويل الإسكان، وتخفيض تكاليف البناء ونشر ثقافة المسكن الميسر وتطوير الأنظمة البلدية المرتبطة بالقطاع الاسكاني، وأخيرًا دعم مشاركة الجهات العلمية والمراكز البحثية بالجامعات وتفعيل مشاركتهم في قضية الإسكان.

وقد أشادت عدة أبحاث بتطور القطاع والجهات الفاعلة في القطاع العقاري وأشارت التوصيات بالاستثمار السكني والاستفادة من التوجه الحكومي الذي يشجع ويدعم المستثمرين المحليين والدوليين والابتعاد عن المضاربة في الاراضي البيضاء.

وكما تم ذكره سابقًا في بداية هذه الدراسة رغم تلك التجارب العمرانية التي هدفت إلى تحقيق أبعاد تنموية مختلفة إلا أن هناك قصورًا شديدًا فيما يتعلق في تحقيق المعدلات المستهدفة لتلك التجمعات السكنية الجديدة وتخفيف العبء عن مراكز التجمعات الكبيرة. إن قطاع الإسكان ورغم جهوده المبذولة يواجه شيئًا من الصعوبة في توجيه الناس إلى الأراضي المعمرة الجديدة رغم تطورها والخدمات المتاحة فيها إلا أن غالبية السكان ما زالوا يتوجهون للانتقال للمدن المركزية الكبيرة. وأدى ذلك إلى كل من: الزيادة السكانية و الضغط المتزايد في المدن المركزية. قد يرجع السبب إلى أن تغير المكان المؤدي إلى تغير العادات والتقاليد وطبيعة الحياة واحتمال إيجاد صعوبة الاستقرار في المجتمع الجديد، ينفر ويثير تخوفات لدى السكان الذين تصطف أمامهم عدة الخيارات المقترحة للانتقال إليها وغالبًا ما تفقد تلك المخاوف إلى غض الطرف عن الأحياء السكنية والمناطق حديثة الإنشاء.

4.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

المدن هي مراكز التجارة والثقافة والعلم والإنتاجية والتنمية الاجتماعية وتمكن معدلاتها من التقدم اجتماعيا واقتصاديا لكن هناك الكثير من التحديات المشتركة المتعلقة بالمدن مثل : الاكتظاظ السكاني وعدم توافر الخدمات الأساسية ونقص الإسكان اللائق وتدهور البنية التحتية، مواجهة هذه التحديات تحتاج إلى وعي الجماهير من خلال وسائل إعلام مدركة لأهمية التنمية والتطوير في مجال المدن؛ لذلك جاءت الدراسة الراهنة لتلقي الضوء على تلك التحديات التي تتيح فرص عمل وتحقيق الرخاء مع عدم إجهاد الأرض والموارد. ويؤكد الهدف الحادي عشر من التنمية المستدامة على الحق في سكن ملائم والذي يعد أساسا لكل مبادرات الإسكان وحق سكان المناطق العشوائية في تطوير منازلهم وفي تلقي الخدمات الأساسية، ويمكن التغلب على تلك التحديات بطرق تسمح بمواصلة التقدم والنمو وفي الوقت ذاته تحسين استخدام الموارد وتخفيض المعدلات التلوث والفقر ونقص الإسكان

اللائق وتدهور البنية التحتية. ويتمثل المستقبل الذي تريده تلك المدن في ان تتوافر فيها الفرص ويتاح فيها للجميع الحصول على الخدمات الأساسية والطاقة والاسكان والنقل.

وبتطرفنا سابقاً إلى تأثير الإعلام في تنمية ووعي الجمهور في قضايا ومجالات متعددة نستنتج أهمية وقدرة الإعلام على التأثير بسلطته على هذه القضية أيضاً والمساهمة في نقل الحلول المناسبة للسكان الذين يواجهون مخاوف وصعوبات في إيجاد السكن. كما وفي الجهة المقابلة يساهم الإعلام في إيصال فكرة واضحة عن حاجات المستهلكين ورغباتهم للقطاعات الإسكانية مما يعطي تلك القطاعات معلومات عن التوقعات والمتطلبات التي يبحث عنها الناس في الأماكن التي يفضلون السكن بها.

توصلت هذه دراسات إلى أن معظم الأنظمة بالدول العربية احتوت على ثغرات تمس مكونات النظام الإعلامي، و أبرزها أن هذه النظم لم تتمكن من تقديم المعايير التي نستطيع أن نقيم بها النظام الإعلامي في المجتمع ، ومن أن المعوقات التي تعرقل الوسائل الاعلام في تحقيق الدور المنوط بها في عمليات التنمية انها لا تتبع برامجها ورسالتها الإعلامية من واقع البيئة التي تخدمها، بالإضافة عدم الاهتمام بعنصر المشاركة وعنصر التدريب مع غياب التخطيط وقلة الخبرة إلى جانب ندرة التدريب وعجز الامكانيات المادية.

ونتيجة لدراسة عام التي أجرتها دراسة دعاء فتحي سالم، (2019) عن مدى إسهام الإعلام في تعزيز استراتيجيات التنمية المستدامة والتي تتعلق بالإسكان توصلت الدراسة الى ان اكثر وسائل الاعلام استخداما تمثلت في مواقع الشبكات الاجتماعية والمواقع الاخبارية وأظهرت العينة التي تضمنت 400 شخص الاهتمام والثقة في ما يعرض من معلومات تخص استراتيجيات التنمية المستدامة المتبعة بالمدن والمجتمعات حديثاً .

ويجدر بالذكر أنها لم تكن الدراسة الوحيدة التي اختبرت أثر الدور الإعلامي خاصة مع رقمته التي جعلت من الأسهل الوصول لأكبر شريحة ممكنة بل وإيجاد الجمهور المستهدف بسهولة من خلال الاهتمامات التي يتابعونها، وهذا ما دفع مدراء المشاريع والقطاعات المتعددة من ضمنها قطاع الإسكان إلى استعمال الإعلام وتوظيفه فيما يخدم أهدافه ومصالح السكان والمستثمرين. وكما ذكر سابقاً حرصت عدة دول عربية لنشر ثقافة السكن الميسر والخدمات والأنظمة المطورة التي توفرها قطاعات الإسكان في الأراضي الجديدة وأن ذلك لن يتم إلا عن طريق الإعلام .

إن دور الإعلام في المجال الدعائي والتسويقي هو دور أساسي، يعرف المهتمين بالخدمات والميزات والآثار الإيجابية على البيئة والأسر في تخفيف الضغط عن المدن الكبرى والابتعاد عن الضوضاء والترويج للمدن الذكية التي تعنى بتحسين جودة الحياة وتوفير الخدمات في أقصى درجات الراحة وتوفير التكاليف والوقت بالنسبة لمواطنيها. بالإضافة إلى فرص العمل التي توفرها خلال هذه النقلة النوعية في التنمية الاجتماعية؛ حيث لا بد من أن بناء المخططات السكنية يستدعي توفير الخدمات اللازمة كالمناجر الصغيرة (البقالات) والمراكز التجارية والمستشفيات والمدارس والجامعات

والحكومات وغيرها، الأمر الذي يوفر فرصًا وظيفية للباحثين عن العمل من معلمين وأطباء ومهندسين وغيرهم من الأيدي العاملة.

عندما يعتني الإعلام بالإعلان عن إيجابيات الانتقال للعيش في المدن والمحافظات الصغيرة، وإظهار أنك تستطيع الانتقال لعالم آخر من الجمال والفرص، يمكن يساهم هذا في تشجيع من لم يختبر بعد خطوة الانتقال للعيش بها ويعدها المجازفة لم يكن يفكر أن يقدم عليها خوفًا من عدم وجود الضمانات، خاصة لو كان لديه أسرة. عندما يرى إيجابيات واضحة ومعلن عنها لهذه المدن وأن المستقبل يحتاج للانتقال واتخاذ خطوة التغيير لمواكبة العالم والفرص المتوفرة به.

كل ما حولنا من سلع وخدمات يحتاج لتقديمه وظيفة أكثر مقدمة من منظمة واحدة أو أكثر. على سبيل المثال: إن انتاج سلعة ما أو تقديم خدمة داخل منظمة يحتاج لدعم ومدخلات من القسم المالي والإداري والتسويقي وغيرها ، فإذا كانت المالية تتولى مسؤولية تأمين الموارد وتوزيعها وإعداد الميزانيات وتقديم عروض الاستثمار ، في حين يتولى القسم الإداري تنظيم العمليات والتواصل مع المستثمرين وأصحاب المصلحة وتوفير الموارد في الوقت المناسب والكمية والجودة المناسبة، فإن القسم التسويقي يقوم بتقييم رغبات واحتياجات الجمهور المستهدف لبيع المنتجات وإيجاد القنوات التسويقية المناسبة وبالتأكيد سيستخدم في ذلك وسائل إعلامية متنوعة. نرى من خلال الدراسة انه من الأدهى الاستثمار في هذا المجال بتوحيد كلاً من تقنيات الإدارة والتسويق وتوظيفها إعلامياً لنشر الخدمات والميزات التي يجد من خلالها الجمهور المستهدف أن الاستثمار والإقبال على هذه المناطق فرصة لا تقدر بثمن .

ويجب الإشارة إلى أن الإعلام هنا لا يمثل سحراً وإنما وسيلة تعتمد على استخدامها في تفعيلها لخدمة مصلحته بشكل ينعكس على مشروعه وقد يتسبب من ناحية أخرى بفشله، نظراً أن الإعلام الرقمي اليوم هو إعلام ذو اتجاهين، يشرك العملاء في استراتيجياته ، ويسمح لهم بإبداء رأيهم ومشاركة عن تجاربهم التي قد تتضمن إرفاق المقاطع والصور فتزهر بذلك المشروع أو تفسده. ومشروع حساس كالمقاولات يحتاج لقدر كبير من التمويل والموارد المتوفرة على مدار المشروع ، إن خسر شيئاً جوهرياً كمصداقيته فقد أعلن فشله رسمياً .

لتجنب المخاطر المتعلقة بالسمعة والمصداقية الإعلامية بأفضل قدر من الإمكان، يوصى مسؤولين القطاع العقاري والبلديات قبل الشروع بالنشر والإعلام بـ:

- 1- دراسة حركة السكان من خلال رصد نشاطات الجماعات أو الأفراد في المناطق الحضرية المكتظة من أجل التعرف على أنماط السكان.
- 2- دراسة مناطق سكنية كاملة في المدن في فترات معينة لمعرفة نماذج المجمعات التي يبحث عنها السكان.
- 3- التركيز على النواحي السلوكية لأرباب الأسر ووظائفهم التي يشغلونها.
- 4- دراسة العوامل الداخلية والخارجية التي تؤثر في طبيعة المعيشة.
- 5- تحديد أنماط توزيع الوحدات السكنية وعلاقتها بالعوامل الداخلية والخارجية.

أولاً: دراسة حركة السكان من خلال رصد نشاطات الجماعات أو الأفراد في المناطق الحضرية المكتظة من أجل التعرف على أنماط السكان:

إن دراسة حركة السكان وأماكن تنقلهم وأوقاتهم وأسبابها يعتبر أساس بحثي لمعرفة أنماط السكان المتواجدين لمعرفة اهتماماتهم واتصالاتهم الاجتماعية وأسباب شعورهم بالانتماء لهذه المناطق واكتشاف ما ينبغي توفيره من خدمات ومزايا، ومعرفة أساليب اتخاذهم للقرارات، إن معرفة كل ذلك في غاية الأهمية قبل البدء بأي عمليات إنشائية في أي منطقة. وبالتالي دراسة حركة السكان الداخلية " التي تكون داخل المدن وتكون غالباً للوصول إلى العمل أو الحصول على الخدمات أو بغرض الترفيه، الخ " والحركة الخارجية " والتي تكون من مدينة لأخرى وقد تكون بهدف السياحة أو البحث عن فرص عمل وغيرها " فإن دراسة هذه التحركات ذات أهمية قصوى في قطاع الإسكان، ومن أسهل الوسائل استخدام الإعلام الحديث ومن ضمنه وسائل التواصل الاجتماعي حيث يشارك فيها المستخدمين رحلاتهم ويوميّاتهم وقد يكتب المستخدمون الآخرون ما يفضلونه و يرغبون بتحقيقه من خلال مدوناتهم ، إن استخدام تقنيات المراقبة على مجموعة من العينات تغذي مخزن المعلومات وسيستفيد منها مدراء المشروع والقطاعات العقارية في تسويق ميزاتهم.

ثانياً: دراسة مناطق سكنية كاملة في المدن في فترات معينة لمعرفة نماذج المجمعات التي يبحث عنها السكان:

أما بالنسبة لدراسة المناطق السكنية فتتمثل أهميتها البالغة في استخلاص الاحتياجات الضرورية للحي السكني كالمناجر الغذائية والمراكز الصحية والتدريبية والمدارس ، وهندسة الطرق المؤدية للطرق الرئيسية وتصميمها بحيث تكون محمية من حركة المرور الكثيفة وتوفير وسائل النقل، والحرص على اختيار تخطيط واضح المعالم، يسهل فيها المشي والتنقل والتأكد على تحقيق التوازن بين السكن والعمل والحياة الاجتماعية. والتركيز على معرفة أوقات الذروة في الطرق وأسبابها، وربط الطرق بحيث يصبح الوصول إلى الوجهات أسرع . واتباع القيم التصميمية في تصميم الأحياء السكنية مثل : الديمومة العالية للمباني ورفع قيمة البيئة الحضرية والاعتماد على أنماط النقل المستدام من خلال التأكيد على الرحلات القصيرة للمقاصد في الحي، فضلاً عن الحرص على استراتيجيات التجديد المتنوعة كالحفاظ والتحسين والصيانة والإملاء السكني ضمن النطاق الصغير عوضاً عن إعادة التطوير الشاملة المكلفة.

ثالثاً : التركيز على النواحي السلوكية لأرباب الأسر ووظائفهم التي يشغلونها:

إن التركيز على أرباب الأسر وقناعاتهم وسلوكياتهم بالإضافة إلى طرق اتخاذهم للقرار بناءً على وظائفهم وحجم الأسرة من الجوانب البالغة الأهمية، نظراً لأن رب الأسرة مسؤول عن عدة أفراد بتوفير المسكن والملبس والحاجات التعليمية، غالباً ما يتعلق موقع السكن بفرص العمل المتوفرة في المنطقة ومستوى الدخل الذي يوفره المسكن. التعمق في هذا الجانب يوفر نظرة شاملة عن ماهية المراكز المؤسسية والوظائف التي يجب توفيرها في المنطقة الجديدة، مع التأكيد توفير الضمانات الضرورية لبث الاطمئنان لدى أرباب الأسر

حول قرار الانتقال ونيل فرصة عمل بمستوى وظيفي أفضل وراتب أعلى وتوفير حياة معيشية أفضل لأسرته.

أرجعت معظم الدراسات أن الأسباب المؤدية للانتقال تنقسم إلى قسمين : عوامل داخلية وعوامل خارجية. أطلق الاسم على العوامل الداخلية لأنها تتعلق بخصائص الأسر: كحجم الأسرة، وعدد أفرادها، ونوع الأسر، منفردة أو ممتدة . أو خصائص المسكن: كعدد الغرف، والمساحة والتصميم. أما المجموعة الثانية من العام والتي أطلق عليها العوامل الخارجية هي التي تتعلق بخصائص الأحياء السكنية الطبيعية والاجتماعية : كنظافة الأحياء، ومستوى الخدمات البلدية فيها، وتجانس سكان الحي من حيث مستوى الدخل والتعليم والطبقة الاجتماعية. وبالأخذ بعين الاعتبار هذه العوامل والحرص على تجانسها في الخطة وتأديتها على أكمل وجه سيتم ضمان مصداقية نقل المعلومات الإعلامي وسيساهم المستفيدين بالإشادة بهذه القطاعات السكنية الجديدة . ومن أمثلة تلك الدراسات:

(AlSaati,1987),(Yi,1984),(Rent,1978),(Mooris,1978), (Corp,1975),
(Al-moarifi,1990), (Zehner,1971)

خامساً: تحديد أنماط توزيع الوحدات السكنية وعلاقتها بالعوامل الداخلية والخارجية

اقترحت منظمة موئل الأمم المتحدة ((Habitat نهجاً للمساهمة في تعزيز التنمية الحضرية المستدامة من خلال إنشاء أحياء صالحة للعيش تتسم بالكفاءة، ويستند هذا النهج على ثلاث سمات رئيسية لاستدامة الأحياء وهي أن تكون: متضامنة، ومتكاملة و مترابطة. وتهدف هذه المبادئ إلى تعزيز النمو عالي الكثافة، وتعظيم كفاءة الأراضي، وتعزيز التنمية المستدامة و المتنوعة والمتكافئة اجتماعياً، وتشجيع أحياء المشاة وتنمية الأنشطة، والاستعمالات المجدية للطرق اقتصادياً، والتأكيد على وجود شبكة من الشوارع المترابطة، والتركيز على الناس وأنشطتهم في مساحة محددة، والتأكيد على الاستعمال المختلط الذي يهدف إلى خلق فرص العمل المحلية، وتعزيز الاقتصاد المحلي. إضافةً إلى توفير أنواع مختلفة من المساكن التقليدية والمتطورة والتركيز على التناسق بينها، واتباع سياسات تخصيص المساكن الميسرة، وتوفير قطع أراضي بأحجام مختلفة لزيادة تنوع خيارات السكن والتأكد من مناسبتها لجميع أنواع وأحجام الأسر. أشارت الدراسة إلى أن هذه المبادئ تسهم في إنشاء شوارع نابضة بالحياة والقدرة على تحمل التكاليف فضلاً عن تكامل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية .

إن مثل هذه الإجراءات تضمن أن هذا المشروع موثوق ، وقد قام بالدراسات اللازمة والاستعدادات الضرورية للآزمات، وضمن الاستعداد للعمل على نجاحه قبل الإقدام على البدء في الإنشاء، وتوثيق مثل هذه البحوث والإجراءات ومشاركتها أثناء الإعلان عن إطلاق المشروع كفيل بحد ذاته بتشجيع المستثمرين والحفاظ على أصحاب المصلحة الحاليين، وزيادة الإقبال وحتى تستطيع الجهة الإعلامية القيام بالنشر دون التخوف من صحة المعلومات أو القلق حول المصداقية، كما أن حصولها على الوثائق التي تثبت موثوقية

المعلومات يساعدها في إطلاق قدرتها الابتكار والتنوع في وسائل الدعاية بثقة أكبر، كما أنه يشجع قسم الإعلام على السعي بجِد أكبر لإنفاذ دورهم كما ينبغي ويحفزهم على أداء دورهم كما ينبغي.

بالنسبة للكيفية يمكن للإعلام بسهولة استخدام البيانات الرقمية لتحديد الوصول للجمهور المستهدف من خلال تتبع سلوك المستخدمين الرقميين عن طريق تحليل بيانات التفاعل مع الإعلانات الرقمية للمشاريع العقارية مثل عدد الزيارات والنقرات والوقت المقضي على الموقع الإلكتروني، هذه البيانات تساعد في فهم مدى اهتمام الجمهور بالمحتوى الإعلاني ومعرفة ما إذا كان كافياً لإثارة اهتمامهم وانعكاس ذلك على الإقبال السكني. ثانياً، يمكنه تتبع مصادر الحركة الرقمية؛ حيث إن تحليل مصادر الإحالة التي جاء منها المستخدمون يساعد في تحديد الوسائل الإعلامية الرقمية الأكثر فعالية في توليد إقبال سكني، ومعرفة ما إذا كان أي منها معيباً لإجراء التحسينات الضرورية. كما أن دراسة الخصائص الديموغرافية للمستخدمين الذين تفاعلوا مع المحتوى الإعلاني الرقمي يساعد في تحديد الفئات المستهدفة الأكثر استجابة للإعلانات وبالتالي التركيز عليهم. وأخيراً الربط بين البيانات الرقمية والبيانات الأخرى مثل بيانات المبيعات والإشغال السكني، هذا التكامل بين البيانات يعزز قدرة التحليل على قياس التأثير الحقيقي للإعلام، ويوفر رؤى واضحة لما يمكن إضافته أو حذفه أو تعديله ليناسب أهداف القطاع.

ويمكن تلخيص في نهاية هذا السياق كيف يمكن للإعلام دراسة تأثيره بشكل دقيق على الإقبال السكني في المناطق حديثة الإنشاء من خلال عدة وسائل:

1. دراسة مقارنة للمبيعات والإشغال السكني قبل وبعد الحملات الإعلامية:
حيث يمكن تحليل بيانات المبيعات والإشغال السكني في المناطق الجديدة قبل وبعد تنفيذ الحملات الإعلامية للمشاريع، هذا يساعد في قياس مدى التغير في الطلب والإقبال السكني بعد تعرض الجمهور للإعلانات والمحتوى الترويجي.
 2. استطلاع آراء السكان الجدد:
إجراء مقابلات أو استبيانات مع السكان الجدد في المناطق حديثة الإنشاء لمعرفة ما إذا كان الإعلام قد لعب دوراً في قرارهم باختيار السكن في هذه المناطق، من خلال هذا يمكن تقييم مدى تأثير الإعلام على قرار السكن لدى المستهلكين، كما يمكن مشاركة آرائهم للرأي العام للتشجيع على الإقبال.
 3. تحليل البيانات الرقمية:
دراسة بيانات زيارات المدونات والصفحات الرقمية، وعدد مرات على الإعلانات الرقمية للمشاريع العقارية الجديدة. هذا يمكن أن يساعد في معرفة مدى تفاعل الجمهور مع المحتوى الإعلامي وانعكاس ذلك على الإقبال السكني.
- كما أن عدة دراسات جاءت في سياق الدعم لاستخدام الإعلام البيانات الرقمية في هذا المجال، نذكر من ضمنها:

1- دراسة بعنوان "تأثير التسويق الرقمي على قرارات الشراء السكنية" (2021):

وجدت هذه الدراسة أن تحليل سلوك المستخدمين الرقميين مثل نقرات الإعلانات والوقت المقضي على المواقع الإلكترونية كان له دور كبير في توجيه حملات التسويق العقاري ومن ثم زيادة الإقبال السكني. هذه الدراسة بحثت في كيفية تأثير استخدام القنوات الرقمية (مثل المواقع الإلكترونية والشبكات الاجتماعية) على قرارات الشراء للمنازل والعقارات السكنية. النتائج أظهرت أن التسويق الرقمي له تأثير إيجابي كبير على زيادة الوعي بالعروض العقارية وتعزيز عملية اتخاذ القرار لدى المشتريين المحتملين.

مجلة التسويق العقاري، المجلد 15، العدد 3 (2021)

2- ورقة بحثية بعنوان "استخدام البيانات الضخمة لقياس أثر الإعلام على القطاع العقاري" (2019):

أكدت هذه الدراسة على أهمية تحليل مصادر الحركة الرقمية للمواقع العقارية لتحديد الوسائل الإعلامية الأكثر فعالية، كما أوضحت أهمية تحليل البيانات الديموغرافية للمستخدمين لتحسين استهداف الحملات الإعلانية، كما درست كيفية استخدام تحليلات البيانات الضخمة لفهم تأثير الإعلام (التلفزيوني والرقمي) على سلوك المستهلكين في السوق العقارية. النتائج بينت أن التحليلات المتطورة للبيانات الضخمة تمكن من رصد الاتجاهات والأنماط في عمليات البحث والتصفح والتفاعل مع المحتوى الإعلامي العقاري. (مؤتمر البيانات الضخمة في الأسواق العقارية، 2019)

3- دراسة "دور التحليلات المتطورة في تحسين استراتيجيات التسويق العقاري" (2020):

هذه الدراسة برهنت على أن استخدام تقنيات التحليل الإحصائي المتقدمة على البيانات الرقمية كان له أثر إيجابي في اكتشاف علاقات غير مرئية بين الإعلام الرقمي والإقبال السكني. واستكشفت كيف أنه يمكن للشركات العقارية الاستفادة من التقنيات التحليلية المتقدمة للبيانات لتحسين فعالية حملاتها التسويقية.

- النتائج أظهرت أن استخدام أدوات التنبؤ والتحليل المتطورة يساعد على تحديد الفرص الأكثر ربحية وتخصيص الموارد بشكل أفضل.

مجلة التحليلات التسويقية، المجلد 8، العدد 2 (2020)

4- ورقة بحثية بعنوان "تكامل البيانات الرقمية والبيانات التشغيلية لتقييم أداء الحملات الإعلامية العقارية" (2022):

أشارت هذه الدراسة إلى أهمية الربط بين البيانات الرقمية وبيانات المبيعات والإشغال السكني لتعزيز قدرة التحليل على قياس التأثير الحقيقي للإعلام، كما ركزت على كيفية الجمع بين البيانات الرقمية (مثل التفاعلات عبر الويب) والبيانات التشغيلية (مثل مبيعات العقارات) لتقييم فعالية الحملات الإعلانية العقارية.

- النتائج أوضحت أن هذا التكامل بين البيانات المختلفة يُمكن من رؤية أعمق وتحسين

استراتيجيات التسويق المستقبلية. (مؤتمر التكنولوجيا والتسويق العقاري. 2022)

4.5. الخاتمة

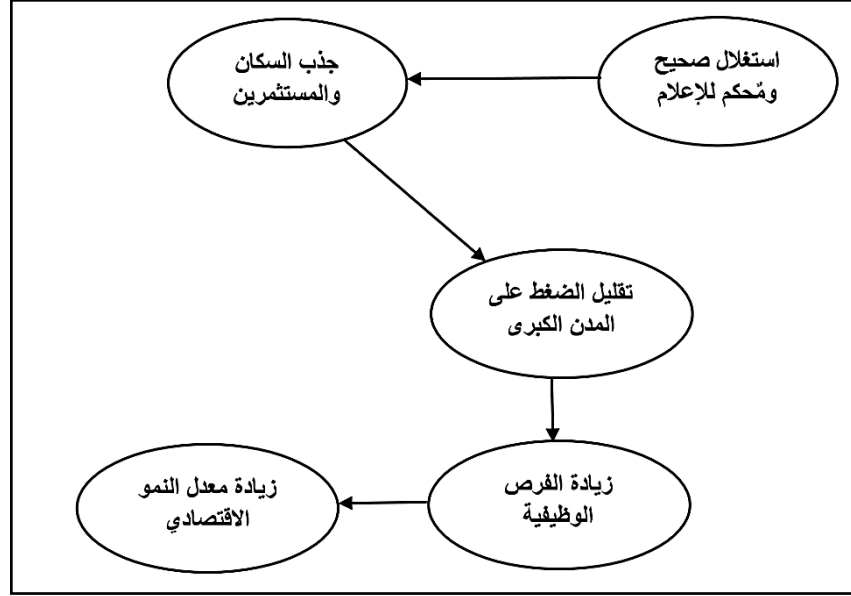
إن مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الإنسان على مرّ العصور، ومن أهم التحديات التي تواجه الأنظمة الاقتصادية للدول، كون هو عماد الحياة للفرد ومبتغاه، وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار، وكانت ولا زالت هذه الرغبة تمثل حاجة إنسانية سائدة. وأثناء سعي الإنسان في تطوره في هذا المجال وُجدت زيادة في التعداد السكاني في مناطق معينة سببت اكتظاظاً كبيراً، وذلك يعود للميزات التي توفرها تلك الأماكن من موارد وفرص عمل وغيرها.. ولكن ذلك أدى إلى زيادة الضغط والازدحام بسبب تمركز السكان فيها وزيادة الانتقال إليها مع مرور الوقت.

سعت المؤسسات والقطاعات ذات العلاقة بالإسكان إلى تعمير المدن الصغيرة وبناء محافظات ومناطق سكنية جديدة لحثّ الناس على التوجّه إليها وتخفيف الضغط الذي وقع على المدن الكبرى، وسعيًا منها إلى موازنة النمو العمراني وتوفير متنفس للطرق والأراضي بالإضافة لتوفير فرص وظيفية واستثمارية أكبر. وحرصت أكثر على تأمين المساكن التي تلائم الناس ذوي الدخل المتوسط والمنخفض بشكل خاص. واتبعت العديد من الاستراتيجيات في سبيل تحقيق هذه الغاية؛ فطورت من وزارة الإسكان ورفعت مستوى آليات عملها، وأقرت سياسات مثل سياسات التمويل، ونظام السكن الميسر، والإقراض والأنظمة المساندة لضمان تقديم قنوات جديدة أخرى للتمويل العقاري. ومع الجهود التي بذلتها البلديات وقطاعات الإسكان إلا أنها لم تحقق المعدل المستهدف لتلك المناطق السكنية الجديدة، وأرجعت ذلك إلى خوف بعض الأفراد والجماعات من تغير العادات والتقاليد والمعيشة القديمة وإيجاد صعوبة في الاختلاط بالمجتمعات الجديدة خاصة أرباب الأسر الذين تدفعهم مسؤولياتهم إلى الحذر من المجازفة بالتغيير. فتوجهت تلك القطاعات للبحث في وسائل تساهم في زيادة معدلات الإقبال من خلال الاستعانة بالدعاية الإعلامية في النشر والتثقيف بهذه الأماكن وعرض ميزاتهما للجمهور، وقد تطرقنا في هذا السياق إلى تأثير الإعلام وسلطته في التأثير ما دام تم استخدامه بأيدي خبيرة.

وقد تبين من خلال عدة دراسات أن للإعلام دور كبير في زيادة الإقبال السكني على المناطق حديثة الإنشاء. فقد أظهرت النتائج أن الإعلانات والحملات الترويجية للمشاريع العقارية الجديدة كان لها تأثير كبير على قرار الأفراد باختيار السكن في هذه المناطق. فقد أثبتت الدراسات أن الإعلام يؤثر بوسائله المتعددة في أفكار الإنسان وقيمه وأخلاقه وتصرفاته أيضاً، فهذه الوسائل الإعلامية قدرة سحرية على التأثير في اللاوعي لدى الناس وزرع الأفكار التي تُطرح من خلاله في سلوكياتهم اليومية، كما أنها تغير وجهة نظرهم في العالم الذي حولهم، وقد تقوم بعملية تكوين صور نمطية ذهنية حول الكثير من الموضوعات، كما لوحظ أن المحتوى الإعلامي الذي يركز على المزايا والخدمات المتوفرة في المشاريع كان له دور فعال التأثير على قرارات الشريحة المستهدفة.

في ضوء ما تم عرضه من نتائج تحليل وتفسير البيانات في هذا البحث، يمكن استخلاص أن هناك علاقة قوية بين دور الإعلام والإعلانات العقارية وزيادة الاستثمار والطلب على السكن في المناطق الحديثة. فقد أظهرت الدراسة أن التسويق الإعلامي الواسع للمشروعات العقارية الجديدة، سواء عبر وسائل الإعلام التقليدية أو الرقمية، له تأثير كبير على توجهات الأفراد نحو الاستثمار والسكن في تلك المناطق.

الشكل (3) : نموذج البحث



المصدر: الطالبة

كما أن الصورة الذهنية الإيجابية التي ينقلها الإعلام عن هذه المناطق الحديثة، من حيث البنية التحتية والخدمات والمرافق والفرص المتوفرة، يلعب دوراً مهماً في زيادة إقبال المستهلكين عليها. وبالتالي فإن التخطيط الاستراتيجي للحملات الإعلامية والترويجية للمشروعات العقارية يعتبر عاملاً محورياً في نجاح تسويقها وزيادة الطلب عليها.

بالإضافة إلى ذلك، أظهرت الدراسة أن وسائل الإعلام المتنوعة التقليدية والرقمية على حد سواء، كان لها أثر كبير في نشر المعلومات عن هذه المشاريع وتعزيز صورتها الذهنية لدى الجمهور. فقد أصبح العديد من الأشخاص على دراية بالمناطق الجديدة من خلال المحتوى المنشور على عدة منصات، خاصة بعد الانتشار الواسع لتكنولوجيا الاتصال التي جعلت الاتصال يتحول من اتصال ذو اتجاه واحد إلى اتصال ذو اتجاهين، حيث انضم المتلقي إلى قناة الاتصال فأصبح يشارك أفكاره وتجاربه ويساعد أصحاب المشاريع على تحسين إنتاجهم ، واستغلال الوسائل الحديثة والتقليدية بالحملات التسويقية والدعائية .

في ضوء النتائج السابقة، يمكن القول أن الإعلام بأنواعه المختلفة لعب دوراً محورياً في زيادة إقبال الأفراد على السكن في المناطق حديثة الإنشاء. لذلك ينبغي على الجهات المعنية الاستفادة من قوة الإعلام في تسويق وترويج هذه المشاريع لتعزيز جاذبيتها للمستثمرين المحتملين والسكان المستفيدين مع توفير الضمانات اللازمة لضمان حقوق كل من القطاعات والمستفيدين من خدماتهم .

وختاماً، يوصي هذا البحث بضرورة الاستمرار في تكثيف الحملات الإعلامية المحفزة لتسويق المناطق السكنية الحديثة، مع ضرورة التركيز على نقل صورة واقعية وموضوعية عن واقع هذه المشروعات وما

تقدمه من مزايا للمستثمرين والمقيمين. كما يجب على الجهات المعنية التنسيق بين الجهود الإعلامية والتطوير العمراني الفعلي لضمان تحقيق التوافق بين الصورة المعلنة والواقع المادي للمناطق الجديدة.

5. الفصل الثالث: منهجية الدراسة

5.1. المقدمة

يوضح هذا الفصل المنهجية التي يتم تطبيقها في هذا المشروع ؛ للإجابة على أسئلة الدراسة واختبار الفرضيات. وتوضح العناوين التالية التعريفات الإجرائية للمتغيرات التي تم قياسها أو ملاحظتها في الدراسة:

5.2. التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث

المتغير المستقل (الإعلام):

بما أنّ النشر جزء من الإعلام؛ فهو يتضمن المعنى الأوسع وغرضه الأساسي إحداث الأثر وتشكيل الرأي العام. وسيتم في هذه الدراسة قياس أثر هذا العامل من خلال الاستبيان الموضح لأثر تعرض الأفراد المجتمع للإعلام ومراقبة مدى تأثيره على قراراتهم.

المتغير التابع (انتقال السكان إلى المناطق السكنية الحديثة):

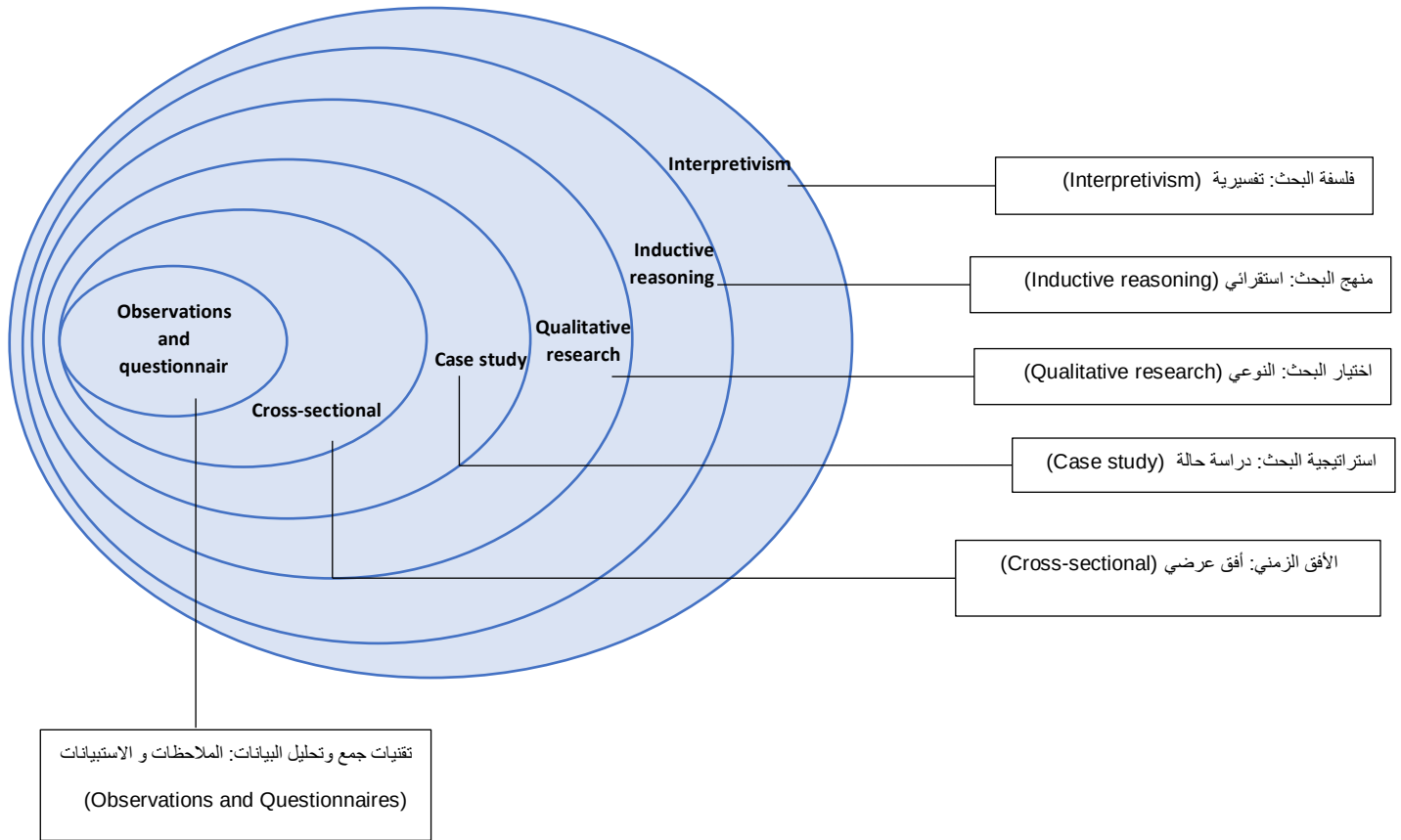
إن قرار تغيير السكن المألوف من أصعب القرارات التي قد تواجه الفرد، والإقدام عليه يعد خطوة كبيرة، لا بد أن تكون بدافع القناعة. وسيتم قياس هذا العامل من خلال الاستبيان عن طريق سؤال العينة عن العوامل التي ساهمت في الانتقال ووسيلة التي توجه عن طريقها لاختيار هذه المنطقة.

5.3. تصميم البحث

في هذا القسم، سنقدم هيكلًا يغطي خمسة أمور منهجية كما هو موضح. ويعتمد الهيكل على نموذج (البصلة البحثي):

- 1- فلسفة البحث: تفسيرية (Interpretivism)
- 2- منهج البحث: استقرائي (Inductive reasoning)
- 3 -اختيار البحث: النوعي (Qualitative research)
- 4- استراتيجية البحث: دراسة حالة (Case study)
- 5-الأفق الزمني: أفق عرضي (Cross-sectional)
- 6-تقنيات جمع وتحليل البيانات: الملاحظات و الاستبيانات (Observations and Questionnaires)

الشكل (4): نموذج البصلة البحثي



ملخص تصميم البحث. المصدر : الطالبة

5.4. مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

5.5. طريقة جمع البيانات

يصف هذا القسم أدوات البحث التي تم استخدامها لجمع البيانات المطلوبة للإجابة على أسئلة البحث واختبار فرضيات البحث. وعليه فقد اعتمد الباحث على المنهج المسحي في جمع البيانات النوعية عن طريق الاستبيانات. وتعرض الأقسام التالية الأدوات التي تم استخدامها لقياس متغيرات البحث:

المتغير المستقل (الإعلام)

تم الاعتماد على الاستبانة التالية من تحرير وتنفيذ الباحث، وذلك لقياس المتغير المستقل (الإعلام)، وذلك من خلال خمسة أبعاد وهي: حب الاستطلاع، الوسيلة الإعلامية المستخدمة، جودة المعلومات، سهولة الاستخدام ومدى التأثير، بإجمالي 17 فقرة للمتغير كاملاً. حيث أن:

- البعد الأول: (حب الاستطلاع) يشمل 3 عناصر
- البعد الثاني: (الوسيلة الإعلامية المستخدمة) يشمل 3 عناصر
- والثالث: (جودة المعلومات) يشمل 4 عناصر
- والرابع: (سهولة الاستخدام) يشمل 3 عناصر
- والخامس: (مدى التأثير) يشمل 4 عناصر

بالاستعانة ببرنامج التحليل الاحصائي SPSS وذلك بغية وضع قاعدة بيان وجداول يمكن الاعتماد عليها في عملية التحليل؛ وذلك باستخدام مقياس ليكرت الخماسي في محاور الدراسة، حيث أن 1 = غير موافق بشدة، بينما 5 = موافق بشدة .

جدول (1): المقياس المستخدم لقياس المتغير المستقل

المتغير المستقل	الأبعاد	عدد العناصر	المصدر
الإعلام	حب الاستطلاع	3	(بو غديري, 2020)
	الوسيلة الإعلامية المستخدمة	3	
	جودة المعلومات	4	
	سهولة الاستخدام	3	
	مدى التأثير	4	
	العدد الكلي	17	

المصدر: الطالبة

المغير التابع (انتقال السكّان)

5.6. أنواع البيانات

5.7. إجراءات التحليل الإحصائي

5.8. الخاتمة

6. الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج

6.1. المقدمة

6.2. توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)

6.3. اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات

6.4. الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث (الإجابة على أسئلة البحث)

6.5. اختبار الفرضيات ومناقشة النتائج

6.6. الخاتمة

7. الفصل الخامس: حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات

7.1. حدود الدراسة والدراسات المستقبلية:

7.2. توصيات الدراسة:

7.3. الخاتمة:

قائمة المراجع

- كتاب : علم الاجتماع السياسي من تأليف د. نجلاء جابر علي، 2015
<https://books.google.com.sa/books?id=sn8HEQAAQBAJ&lpg=PA1&hl=ar&pg=PA1#v=onepage&q&f=false>
- دراسة :إنشاء المدن الجديدة يساهم في تحسين مستوى المعيشة وخلق فرص العمل, محمود العمري، 2016
<https://www.youm7.com/6009762>
- صندوق الأمم المتحدة للسكان ، التوقعات السكانية في العالم 2022
<https://www.un.org/ar/global-issues/population>
- مقال : إدارة المشاريع العقارية: دور إدارة المشاريع العقارية في ريادة الأعمال، 2024
<https://fastercapital.com/content/Real-estate-project-management--The-Role-of-Real-Estate-Project-Management-in-Entrepreneurship.html>
- دراسة ميدانية بمدينة باتنة - حملة 03 - أنموذج ، روابحي، سناء 2020
<http://dspace.univ-batna.dz/handle/123456789/1397>
- المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، الكاتب : حنون نزهة، بن زكة سمية ، 2022 - صفحات 126-139
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/490>
- مجلة مداد الآداب العدد الثامن عشر - مجلد 10 عدد 18 (2020)
<https://midad-aladab.org/index.php/midadaladab/issue/view/18>
- تأثير الإعلام الأمني على الشباب والناشئة - الدعجة، حسن عبد الله ؛ الشرمان، عدیل أحمد (2015)
<http://repository.nauss.edu.sa/123456789/63361>
- قندوز عبد القادر 2010 - دور الإعلام في التنشئة السياسية
<https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/7155>
- حمدي كلثوم، زينب حمادي 2018 ، وسائل التواصل الاجتماعي كآلية لتسويق السياحة
<https://journalsocialsciences.de/index.php/jss/issue/view/Issue5>
- علاء أنس محمد سلطان، 2021 - وسائل الإعلام وقضايا تطوير التعليم في مصر
https://journals.ekb.eg/article_180024_d187408447cab5ca9988095f9f374dc2.pdf
- أحمد، و محمد موسى. (2007). الإعلام والأمن الشامل
<https://repository.nauss.edu.sa/bitstream/handle/123456789/59004/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B9%D9%84%D8%A7%D9%85%20%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%86%20%D8%A7%D9%84%D8%B4%D8%A7%D9%85%D9%84.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- حجاء العمارة. دور الإعلام في التحسيس بمشكلات البيئة. 2022
<https://www.ccdz.cerist.dz/admin/notice.php?id=0000000000000819011000558>
- موقع سلة. الثورة الرقمية: ما هو الاعلام الالكتروني؟
<https://2u.pw/2reKUHV>
- أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية، 2023
٢؛ إشراف الدكتور / وليد صديق^١؛ الباحث مهندس/ فيصل سعيد آل يحيى^١؛ الباحث مهندس/ ظافر مهدي آل حرقان
https://raes.journals.ekb.eg/article_320250.html
- الإسكان الميسر بدول الخليج، 2014، Hussein, Elasrag
<https://mpira.ub.uni-muenchen.de/id/eprint/68692>
- زينب محمد علي، 2020 ، تحليل وتقييم التجربة المصرية لقرى التنمية الصحراوية
https://egsen.journals.ekb.eg/article_175083.html
- د. رجاء الغمراوي، د. غادة محمود عبد الحميد- دور الإعلام في توعية الجمهور بالمدن الذكية لتعزيز التنمية المستدامة
https://journals.ekb.eg/article_266170_7d75eb7881e7a4c3768b3317dd84caeb.pdf
- فراس علي الزعبي، محمد اسماعيل الجغبير - أثر تطبيق ممارسات إدارة العمليات على أداء المشاريع الإنشائية دراسة حالة على جمعية مستثمري قطاع الإسكان في الأردن
<https://ejournal.mutah.edu.jo/index.php/hsss/article/view/1639/662>
- (1995). 23.4 مجلة العلوم الاجتماعية " أحمد الجار الله الجار الله. "تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام
<https://doi.org/10.34120/jss.v23i4.1301>
- أثر تكنولوجيا الإعلام والاتصال على رضا الزبائن دراسة حالة وحدة البريد الولائية بسكرة دراسة استطلاعية لطلبة جامعة بسكرة . بوغديري؛ حكيمة
2020. PhD Thesis. université de Biskra.
<https://thesis.univ-biskra.dz/id/eprint/5215>

الملاحق

الاستبيان

الإخوة والأخوات الكرام، نضع بين أيديكم هذا الاستبيان الذي صُمم لجمع بيانات عن "مدى تأثير الإعلام على القرارات" الرجاء الإجابة بوضع إشارة أمام الاختبار المناسب لكم.
علمًا أنه سيتم استعمال الاستبيان لأغراض بحثية بحت، وسيتم الحفاظ على السرية التامة، شاكراً ومقدرة لكم وقتكم الثمين وجهدكم في المساهمة في إنجاح هذه الدراسة .

• معلومات عامة

1- الجنس : ☐ ذكر ☐ أنثى

2- العمر : ☐ أقل من 18 ☐ من 18 إلى 25
☐ من 26 إلى 40 ☐ أكبر من 40

3- المؤهل العلمي : ☐ أقل من الثانوي ☐ ثانوي ☐ جامعي

4- المعدل اليومي لاستعمال وسائل التواصل والترفيه (جوال، تلفزيون، الخ..)

☐ أقل من 3 ساعات ☐ 3 إلى 5 ساعات
☐ 5 إلى 7 ساعات ☐ أكثر من ذلك

• الاستبيان :

رقم العبارة	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
أولاً: حب استطلاع المعلومات						
1	أفضل أن أكون على دراية بالمستجدات أولاً بأول					
2	لست مهتم/ة بأي نوع من الأخبار المحلية أو الخارجية					
3	أسلوب الإعلام الحديث (تلفاز / مواقع تواصل اجتماعية) يجذب للاطلاع على أي مستجدات أو أحداث					
رقم العبارة	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
ثانياً: الوسيلة الإعلامية المستخدمة						
4	استخدام التكنولوجيا في متابعة الأخبار والعروض أكثر متعة وجاذبية من الوسائل التقليدية (الجراند/التلفزيون)					
5	أفضل التلفزيون على وسائل التواصل الاجتماعي في متابعة الأخبار والحصول على المعلومات					
6	أطلع على البريد باستمرار لمتابعة الأخبار والعروض					
رقم العبارة	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
ثالثاً: جودة المعلومات (الموثوقية)						
7	أثق في المعلومات التي تقدمها وسائل التواصل الاجتماعي					
8	المعلومات التي يقدمها التلفزيون دقيقة وواضحة					
9	توفر وسائل التواصل الاجتماعي معلومات مفصلة عن الخدمات المقترحة					
10	أثق في الإعلانات التي تظهر في الصفحات والمواقع المعروفة					
رقم العبارة	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
رابعاً: سهولة الاستخدام (الاستكشاف/ البحث عن المعلومات)						
11	من الأسهل الوصول للمعلومات عن طريق وسائل التواصل أو المواقع الإلكترونية					
12	من الأسهل تصفح قنوات التلفزيون للحصول على المعلومات والأخبار					
13	يعجبني أسلوب الاستعراض في مواقع التواصل بناء على اهتماماتي					
رقم العبارة	العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
خامساً: مدى التأثير بالوسائل الإعلامية						
14	من السهل التأثير علي بالدعايات الإعلانية					
15	قمت بشراء منتج أو الحصول على خدمة بعد رؤية إعلان ترويجي أو لوحة إعلانية					
16	يتأثر قراري بعد رؤية تجارب الآخرين (الإيجابية أو السلبية) حول خدمة أو منتج ما					
17	تغير رأيي حول قضية أو منتج بعد تصفحي لإحدى وسائل التأثير الإعلامية (تلفزيون/ مواقع/ لوحات)					

