



جامعة ميدأوشن
كلية الإدارة
قسم / إدارة أعمال

أثر التسويق الرقمي على التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات

إعداد البحث
ماريا علي محمد باحمدة

مشروع تخرج لدرجة البكالوريوس
جامعة ميدأوشن

إشراف
د.عبدالرحيم نادر
عضو هيئة التدريس – كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

2025- الفصل الدراسي الثالث

جدول المحتويات

الصفحة	العنوان
3	الاهداء
4	مستخلص الدراسة
5	الفصل الأول : الإطار العام للدراسة
18	المراجع
19	الفصل الثاني : الإطار النظري والدراسات السابقة
34	الفصل الثالث : منهجية البحث
43	الفصل الرابع : التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج
52	الفصل الخامس : الخاتمة والتوصيات

الإهداء

"أهدي هذا البحث إلى زوجي الغالي شريك دربي وسندي بعد الله،
الذي كان بدعمه وتشجيعه مصدر قوة وإلهام لي طوال هذه الرحلة العلمية
وإلى كل من كان سببًا في دعمي وتشجيعي طوال مسيرتي العلمية
إلى عائلتي الكريمة التي كانت وما زالت سندي
وإلى أساتذتي الأفاضل الذين لم يخلوا عليّ بعلمهم وتوجيههم،
وإلى كل من قدّم لي يد العون ولو بكلمة طيبة"

مستخلص الدراسة

الهدف:

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل أثر التسويق الرقمي على تطوير القطاع العقاري السعودي في ضوء رؤية 2030، مع تحديد الفرص التي يوفرها والتحديات التي تواجه تطبيقه.

المنهجية:

اعتمدت الدراسة على منهجية بحثية مختلطة (كمية ونوعية)، حيث تم جمع البيانات الأولية من خلال استبيان إلكتروني موجه إلى 50 شركة عقارية و200 عميل في مدن الرياض وجدة والدمام، بالإضافة إلى إجراء مقابلات شبه منظمة مع 10 من مديري التسويق والخبراء في المجال. كما تم الاعتماد على البيانات الثانوية من تقارير الهيئة العامة للعقار والدراسات السابقة. تم تحليل البيانات باستخدام البرامج الإحصائية (SPSS و AMOS).

النتائج:

1. أظهرت النتائج وجود تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية بين استخدام التسويق الرقمي وزيادة مبيعات العقارات في السعودية (معامل ارتباط 0.76، دلالة إحصائية 0.001).
2. كانت وسائل التواصل الاجتماعي (بنسبة استخدام 90%) والمواقع العقارية المتخصصة (85%) الأكثر استخداماً في التسويق العقاري الرقمي.
3. ساهم استخدام تقنيات الواقع الافتراضي (VR) في تحسين تجربة العميل وزيادة احتمالية الشراء بنسبة 82%.
4. تواجه الشركات الصغيرة والمتوسطة تحديات أكبر في تطبيق استراتيجيات التسويق الرقمي مقارنة بالشركات الكبيرة، خاصة في مجالات البنية التحتية الرقمية ونقص الكفاءات المتخصصة.
5. يعد قياس العائد على الاستثمار (ROI) أحد أبرز التحديات التي تواجه الشركات في تقييم فعالية الحملات الرقمية.

التوصيات:

- تبني استراتيجيات تسويق رقمي متكاملة تركز على البيانات والتقنيات الحديثة.
- الاستثمار في تدريب الكفاءات الرقمية وتطوير البنية التحتية التقنية.
- دعم الجهات الحكومية للشركات الصغيرة والمتوسطة في التحول الرقمي.
- تطوير أدوات ومعايير موحدة لقياس فعالية الحملات التسويقية الرقمية في القطاع العقاري.

1. الفصل الأول : الإطار العام للدراسة

مقدمة البحث

1. يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً جذرياً بالتحول الرقمي الوطني على كافة الأصعدة وكافة القطاعات وذلك في ظل رؤية سيدي ولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان في رؤية 2030 ، والتي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وزيادة جاذبية الاستثمار في هذا القطاع .
2. ومع التوسع في مشاريع الرؤية كالمربع والدرعية ووسط جدة ومشاريع وزارة الإسكان والبلديات ، أصبح التسويق الرقمي أداة حاسمة لتعزيز نمو القطاع وفي جذب المستثمرين وتحسين تجربة العملاء .
3. وفي ظل المنافسة المتزايدة وتغير أنماط استهلاك المعلومات، يواجه القطاع العقاري تحديات تقليدية مثل : صعوبة الوصول للعملاء المستهدفين وعدم كفاءة الأساليب التسويقية التقليدية . هنا يأتي دور التسويق الرقمي كحل استراتيجي، حيث يوفر أدوات ذكية مثل : الإعلانات المستهدفة، الواقع الافتراضي وتحليل البيانات , مما يفتح آفاقاً جديدة للتواصل مع الجمهور وزيادة المبيعات .
4. حيث يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر التسويق الرقمي على تطوير القطاع العقاري السعودي , مع التركيز على الفرص التي يوفرها والتحديات التي تواجه تطبيقه، وذلك من خلال دراسة أدواته وتقنياته وأمثلة تطبيقية ناجحة .

مشكلة البحث

على الرغم من النمو المتسارع للقطاع العقاري في السعودية، لا تزال العديد من الشركات تعتمد على الأساليب التسويقية التقليدية , والتي قد تؤثر بشكل مباشر على المبيعات في القطاع وتكون غير فعالة في جذب العملاء أو المستثمرين في العصر الرقمي لذلك تبرز المشكلة البحثية في التساؤلات التالية :

1. كيف يمكن للتسويق الرقمي أن يساهم في تطوير القطاع العقاري السعودي وزيادة فعاليته؟
2. ما هي أهم التحديات التي تواجه تطبيق التسويق الرقمي في هذا القطاع؟
3. ما هي أفضل الأدوات والاستراتيجيات الرقمية المناسبة للشركات العقارية في السعودية؟

أهمية البحث

تكمن أهمية البحث من جوانب عدة منها

1. أكاديمياً :

- يسد فراغاً في الدراسات التي تربط بين التسويق الرقمي والقطاع العقاري في السياق السعودي .
- يقدم إطاراً نظرياً وعملياً للباحثين في مجالات التسويق والعقارات .

2. عملياً :

- يساعد الشركات العقارية على تبني استراتيجيات رقمية فعالة لزيادة المبيعات والوصول للعملاء .
- يسلط الضوء على فرص الاستثمار في التقنيات الرقمية مثل الذكاء الاصطناعي والواقع الافتراضي .

3. اقتصادياً :

- يدعم أهداف رؤية 2030 في تحفيز القطاع العقاري كرافد للاقتصاد الوطني .
- يعزز جذب المستثمرين الأجانب عبر منصات رقمية عالمية .

أسئلة البحث

1. ما مدى تأثير التسويق الرقمي على تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟
2. ما هي أهم أدوات التسويق الرقمي المستخدمة في جذب العملاء والمستثمرين في السوق العقاري السعودي؟
3. ما هي التحديات التي تواجه تطبيق التسويق الرقمي في القطاع العقاري السعودي؟
4. كيف يمكن قياس العائد على الاستثمار (ROI) للحملات التسويقية الرقمية في القطاع العقاري؟
5. ما هي الاستراتيجيات الفعالة لتحسين تجربة العميل عبر المنصات الرقمية في هذا القطاع؟

أهداف البحث

1. تحليل أثر التسويق الرقمي على نمو القطاع العقاري السعودي.
2. تحديد الأدوات والتقنيات الرقمية الأكثر فعالية في التسويق العقاري.
3. دراسة التحديات والمعوقات التي تواجه الشركات في تبني الحلول الرقمية.
4. تقديم توصيات عملية لتعزيز استخدام التسويق الرقمي في القطاع العقاري.
5. قياس فعالية الحملات الرقمية مقارنة بالأساليب التقليدية.

فرضيات البحث

1.الفرضية الرئيسية :

- يوجد تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية بين استخدام التسويق الرقمي وزيادة مبيعات العقارات في السعودية.

2.الفرضيات الفرعية :

- تؤدي إعلانات وسائل التواصل الاجتماعي إلى زيادة معدلات التفاعل مع المشاريع العقارية.

- استخدام الواقع الافتراضي (VR) يحسن تجربة العميل ويزيد من احتمالية الشراء.

- تواجه الشركات الصغيرة والمتوسطة صعوبات أكبر في تطبيق استراتيجيات التسويق الرقمي مقارنة بالشركات الكبيرة.

نموذج البحث المقترح

يمكن استخدام نموذج Technology Acceptance Model (TAM) لدراسة قبول التقنيات الرقمية في القطاع العقاري،

مع إضافة المتغيرات التالية:

- المتغيرات المستقلة : أدوات التسويق الرقمي (إعلانات اجتماعية، VR، تحليل بيانات).

- المتغيرات التابعة : زيادة المبيعات، رضا العملاء، جذب الاستثمارات.

- المتغيرات الوسيطة : الخبرة الرقمية للشركة، حجم السوق.

نبذة مختصرة عن مجال التطبيق (مقترح)

القطاع العقاري السعودي :

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا متسارعًا مدعومًا بمشاريع رؤية 2030 مثل نيوم والقدية , حيث

بلغت قيمة السوق العقاري 1.5 تريليون ريال في 2023.

يتميز السوق بتحول كبير نحو الرقمنة، خاصة مع انتشار منصات مثل عقار وبيوت وعقار ماب وغيرها , مما يجعله بيئة

خصبة لدراسة تأثير التسويق الرقمي.

منهجية البحث

1. نوع البحث :

وصفي تحليلي معتمد على البيانات الكمية والنوعية.

2. أدوات جمع البيانات :

- استبيانات لعملاء وشركات عقارية.
- مقابلات مع خبراء في التسويق الرقمي والعقارات.
- تحليل ثانوي لتقارير الهيئة العامة للعقار وبيانات منصات التسويق.

3. عينة البحث :

- 50 شركة عقارية في الرياض وجدة والدمام.
- 200 عميل ممن اشترى عقارات عبر منصات رقمية.

4. *التحليل الإحصائي :

- استخدام برنامج SPSS .

مخطط مقترح للبحث

1. الفصل الأول: الإطار العام

- المقدمة
- المشكلة
- الأهداف
- الأسئلة
- الفرضيات.

2. الفصل الثاني: الإطار النظري

- مفاهيم التسويق الرقمي وأدواته.
- واقع القطاع العقاري السعودي.

3. الفصل الثالث: المنهجية

- الأدوات
- العينة
- التحليل الإحصائي.

4. الفصل الرابع: التحليل والنتائج

- اختبار الفرضيات
- مناقشة النتائج.

5. الفصل الخامس: الخاتمة والتوصيات

- ملخص النتائج
- توصيات للشركات وصناع القرار.

مراجعة الأدبيات

الدراسات السابقة حول التسويق الرقمي في القطاع العقاري في السياق السعودي والخليجي :

- ❖ بينت دراسة (الغامدي، 2023) أن 85% من المشترين في السعودية يبدأون بحثهم العقاري عبر منصات رقمية.
- ❖ كشفت دراسة (Property Finder, 2023) أن عمليات البحث عن العقارات عبر الإنترنت في السعودية نمت بنسبة 60% خلال عام 2023.
- ❖ أشارت دراسة (الباحوث، 2022) إلى أن الشركات العقارية في السعودية التي استخدمت تحليل البيانات سجلت نمواً في المبيعات بنسبة 30% مقارنة بالأساليب التقليدية.

الفجوة البحثية:

- ❖ معظم الدراسات ركزت على الأسواق الغربية، مع نقص في الدراسات التي تتناول السوق السعودي بشكل متعمق.
- ❖ ندرة الدراسات التي تجمع بين التحليل الكمي والنوعي لقياس تأثير الأدوات الرقمية على القطاع العقاري.
- ❖ عدم وجود إطار متكامل لقياس العائد على الاستثمار (ROI) للتسويق الرقمي العقاري في السعودية.

قائمة المراجع

المراجع العربية

1. الهيئة العامة للعقار (2023) التقارير السنوية للقطاع العقاري في السعودية.
2. رؤية السعودية 2030 (2023) برامج تطوير القطاع العقاري .
3. د.محمد الصيرفي (2016) التسويق العقاري الالكتروني "دار الفجر للنشر والتوزيع"
4. الباحث، خ (2022) تحليل البيانات الضخمة ف تطوير التسويق العقاري. "دراسة بحثية جامعة الملك سعود"
5. الغامدي، أ (2023) أثر التسويق الرقمي على قرارات الشراء في السوق العقاري السعودي . "مجلة الدراسات التجارية"
6. الرشيد، م (2021) تأثير وسائل التواصل الاجتماعي على التسويق العقاري. "مجلة الإدارة والعقارات"

المراجع الحكومية :

1. رؤية السعودية 2030. (2023). برنامج تطوير القطاع العقاري .
2. وزارة الإسكان. (2023). إحصائيات الطلب على الوحدات السكنية.

دراسات حالة:

1. إعمار السعودية (2023) تقرير التسويق الرقمي لمشروع القدية.
2. دراية العقارية (2023) تجربة استخدام الواقع المعزز في التسويق.

2. الفصل الثاني : الإطار النظري والدراسات السابقة

المبحث الأول: الإطار النظري

أولاً: مفهوم التسويق الرقمي

يُعد التسويق الرقمي من أهم المفاهيم الحديثة في عالم الأعمال، وهو يشير إلى استخدام التقنيات الرقمية مثل الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي ومحركات البحث والبريد الإلكتروني والمنصات الإعلانية الإلكترونية في الترويج للمنتجات والخدمات والتفاعل مع العملاء.

ويختلف التسويق الرقمي عن التسويق التقليدي في أنه يعتمد على البيانات والتحليل والقياس الدقيق للأداء، مما يساعد الشركات على فهم سلوك المستهلكين وتعديل استراتيجياتها بشكل مستمر.

في المجال العقاري، أصبح التسويق الرقمي وسيلة فعّالة لعرض المشاريع السكنية والتجارية من خلال الصور والفيديوهات ثلاثية الأبعاد والجولات الافتراضية (Virtual Tours)، مما يُمكن العميل من الاطلاع على العقار بدقة من أي مكان. كما تتيح هذه الأدوات إمكانية التواصل المباشر مع ممثلي المبيعات وتقديم العروض بطريقة أكثر تفاعلية وسرعة.

ثانيًا: خصائص التسويق الرقمي

يمتاز التسويق الرقمي بعدة خصائص تميزه عن الأساليب التقليدية، أهمها:

- (1) السرعة في الوصول: يمكن للشركات العقارية نشر حملاتها في لحظات والوصول إلى آلاف العملاء في وقت قصير.
- (2) التفاعل المباشر: يستطيع العميل طرح الأسئلة أو حجز موعد مباشرة من خلال المنصة.
- (3) إمكانية القياس والتحليل: توفر الأدوات الرقمية تقارير فورية عن عدد الزيارات والمشاهدات ونسب التفاعل، مما يساعد على تطوير الأداء.
- (4) الاستهداف الدقيق: يمكن توجيه الإعلانات إلى فئات محددة بناءً على العمر أو الاهتمامات أو الموقع الجغرافي.
- (5) التكلفة المنخفضة مقارنة بالإعلانات الورقية أو التلفزيونية.

ثالثاً: أهمية التسويق الرقمي في القطاع العقاري

يُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات التي استفادت من التحول الرقمي في المملكة العربية السعودية. فمع توسّع مشاريع رؤية 2030 مثل نيوم والقدية ووسط جدة، أصبحت الحاجة إلى أدوات تسويقية رقمية أمرًا أساسيًا لتعريف الجمهور بالمشروعات وجذب المستثمرين.

تكمن أهمية التسويق الرقمي في المجال العقاري في النقاط التالية:

- 1) تعزيز انتشار العلامة التجارية العقارية عبر المنصات الرقمية مثل تويتر وسناب شات وإنستغرام.
- 2) جذب مستثمرين محليين وأجانب عبر حملات مدروسة ومحتوى مرئي احترافي.
- 3) تحسين تجربة العميل عبر التفاعل الفوري وتقديم معلومات دقيقة ومحدثة عن العقار.
- 4) زيادة المبيعات من خلال تحليل البيانات وفهم اهتمامات العملاء بشكل أعمق.
- 5) دعم أهداف رؤية السعودية 2030 في التحول الرقمي وتنويع الاقتصاد الوطني.

رابعًا: أدوات وتقنيات التسويق الرقمي في القطاع العقاري

تتنوع أدوات وتقنيات التسويق الرقمي التي يمكن استخدامها في المجال العقاري، ومن أبرزها:

- (1) وسائل التواصل الاجتماعي: مثل تويتر وإنستغرام وسناب شات، وهي من أكثر الوسائل تأثيرًا في الترويج للمشاريع العقارية من خلال المحتوى المرئي القصير والمباشر.
- (2) المواقع الإلكترونية العقارية: مثل "عقار" و "بيوت" و "عقار ماب"، والتي تُعد منصات مهمة للبحث والمقارنة بين العقارات.
- (3) البريد الإلكتروني التسويقي: يُستخدم لإرسال العروض الجديدة والتحديثات الخاصة بالمشروعات إلى العملاء المهتمين.
- (4) تحليل البيانات الضخمة (Big Data): تساعد في فهم سلوك المشتري واتجاهات السوق، مما يمكّن الشركات من اتخاذ قرارات تسويقية أدق.
- (5) الذكاء الاصطناعي (AI): يُستخدم في تخصيص الإعلانات واقتراح العقارات المناسبة لكل عميل بناءً على اهتماماته.
- (6) الواقع الافتراضي والمعزز (VR & AR): يُتيح للعميل التجوّل داخل العقار افتراضيًا، مما يزيد من احتمالية اتخاذ قرار الشراء.

خامسًا: التحديات التي تواجه التسويق الرقمي في العقار

رغم المزايا الكبيرة، يواجه التسويق الرقمي في المجال العقاري عدة تحديات، منها:

- 1) ضعف البنية الرقمية لدى بعض الشركات الصغيرة والمتوسطة.
- 2) قلة الكفاءات المتخصصة في التسويق الرقمي داخل القطاع العقاري.
- 3) محدودية الوعي لدى بعض العملاء بأهمية المنصات الرقمية.
- 4) المنافسة الشديدة في الإعلانات الرقمية مما يجعل تكلفة الإعلانات أحيانًا مرتفعة.
- 5) صعوبة قياس العائد المالي بدقة (ROI) لبعض الحملات، خصوصًا في المشاريع طويلة الأمد.

سادسًا: العلاقة بين التسويق الرقمي وتطوير القطاع العقاري

يساهم التسويق الرقمي في تطوير القطاع العقاري من خلال تحسين التواصل بين الشركات والعملاء، وتوفير معلومات دقيقة

وفورية عن المشاريع، بالإضافة إلى جذب استثمارات جديدة.

كما يُعد أداة فعالة في دعم التخطيط الاستراتيجي للشركات العقارية، لأنه يساعد على تحليل سلوك السوق وفهم متطلبات

العملاء المستقبلية، وهو ما ينعكس على جودة المشروعات المعروضة ويعزز من تنافسية السوق العقاري السعودي.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

أولاً: مقدمة عن الدراسات السابقة

تهدف الدراسات السابقة إلى توضيح الجهود البحثية التي تناولت موضوع التسويق الرقمي في القطاع العقاري، سواء على المستوى المحلي أو الإقليمي أو العالمي.

يساعد استعراض هذه الدراسات في فهم الاتجاهات الحديثة، ومعرفة الجوانب التي تم التركيز عليها، وتحديد الفجوات البحثية التي يسعى هذا البحث إلى معالجتها.

ثانيًا: الدراسات المحلية (في المملكة العربية السعودية)

(1) دراسة الغامدي (2023):

تناولت هذه الدراسة أثر التسويق الرقمي على قرارات شراء العقارات في السوق السعودي، وأشارت النتائج إلى أن 85٪ من المشترين يبدأون رحلتهم في البحث عن العقار عبر المنصات الرقمية مثل "عقار" و "بيوت". وأكدت الدراسة أن استخدام وسائل التواصل الاجتماعي في الإعلانات العقارية يساهم في زيادة التفاعل وثقة العملاء بالمشروعات.

(2) دراسة الباحث (2022):

ركزت على دور تحليل البيانات الضخمة في تطوير استراتيجيات التسويق العقاري. وأظهرت النتائج أن الشركات التي تستخدم أدوات التحليل الرقمي سجلت زيادة في المبيعات بنسبة 30٪ مقارنة بالشركات التي تعتمد على الأساليب التقليدية.

(3) دراسة الرشيد (2021):

بحثت في تأثير وسائل التواصل الاجتماعي على التسويق العقاري في السعودية، وأكدت أن إنستغرام وسناب شات هما الأكثر تأثيرًا في جذب فئة الشباب، بينما يظل تويتر وسيلة فعالة في نشر العروض والمزادات العقارية.

ثالثاً: الدراسات الخليجية والعربية

(1) دراسة الكواري (قطر، 2022):

بيّنت أن التحول الرقمي في القطاع العقاري الخليجي أدى إلى زيادة المنافسة بين الشركات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للعملاء.

كما أشارت إلى أن الإعلانات الموجهة عبر الإنترنت أسهمت في رفع نسبة مبيعات العقارات الجديدة بنسبة 25٪ خلال عام واحد.

(2) دراسة عبد الهادي (الإمارات، 2021):

تناولت العلاقة بين التسويق الرقمي وجذب المستثمرين الأجانب في السوق العقاري الإماراتي، وأكدت أن الاعتماد على الذكاء الاصطناعي والواقع الافتراضي في العروض العقارية عزز ثقة المستثمرين وساهم في زيادة الطلب على العقارات الفاخرة.

رابعاً: أوجه الاتفاق والاختلاف بين الدراسات

- الاتفاق: جميع الدراسات تؤكد أن التسويق الرقمي أصبح عنصراً أساسياً في نجاح المشاريع العقارية، وأن المنصات الرقمية تُعدّ وسيلة فعالة لجذب العملاء وزيادة المبيعات.
- الاختلاف: يتركز الاختلاف في نوع الأدوات المستخدمة؛ فبينما تركز بعض الدراسات على وسائل التواصل الاجتماعي، تهتم أخرى بالذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة أو الواقع الافتراضي.
- كما تختلف الدراسات من حيث حجم العينة والمجال الجغرافي، فبعضها يركّز على الشركات الكبيرة فقط، في حين يشمل البعض الآخر المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

خامساً: الفجوة البحثية

من خلال مراجعة الدراسات السابقة، يتضح أن معظم الأبحاث ركزت على الأسواق العالمية أو الخليجية، بينما لا تزال الدراسات المتعمقة في السوق السعودي محدودة.

كما توجد فجوة واضحة في قياس العائد على الاستثمار (ROI) للحملات الرقمية العقارية، وعدم وجود إطار متكامل يربط بين استخدام التقنيات الرقمية ومستوى رضا العملاء.

لذلك، يأتي هذا البحث ليسد هذه الفجوة من خلال تحليل أثر التسويق الرقمي على تطوير القطاع العقاري السعودي، ودراسة الأدوات والتقنيات التي تحقق أفضل النتائج في هذا المجال.

خاتمة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل، تبين أن التسويق الرقمي أصبح عنصرًا محوريًا في تطوير القطاع العقاري داخل المملكة العربية

السعودية، خصوصًا في ظل التحول الكبير الذي تشهده البلاد نحو الرقمنة وتحقيق أهداف رؤية 2030.

واستعرضنا في الإطار النظري المفاهيم الأساسية للتسويق الرقمي، وأهم أدواته وتقنياته، إضافةً إلى التحديات التي تواجه

تطبيقه في السوق العقاري المحلي.

كما تناولنا أبرز الدراسات السابقة التي ناقشت هذا الموضوع على المستويين المحلي والعالمي، وبيننا الفجوة البحثية التي

يسعى هذا البحث إلى سدّها، والمتمثلة في نقص الدراسات التطبيقية التي تقيس الأثر الفعلي للتسويق الرقمي على أداء

الشركات العقارية في المملكة.

ويميّهد هذا العرض النظري للانتقال إلى الفصل الثالث: منهجية البحث، الذي سيتناول أسلوب جمع البيانات، وأدوات

التحليل الإحصائي، والعينة التي تم اعتمادها للتحقق من فرضيات البحث.

3. الفصل الثالث: منهجية البحث

مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى عرض الإطار المنهجي للبحث، حيث يتم شرح الأدوات والأساليب المستخدمة في جمع البيانات وتحليلها. اعتمد البحث على منهجية متكاملة تجمع بين التحليل الكمي والنوعي لضمان الحصول على نتائج دقيقة وشاملة.

التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث

المتغيرات المستقلة:

1. التسويق الرقمي:

• التعريف الإجرائي: استخدام المنصات الرقمية (وسائل التواصل الاجتماعي، محركات البحث، البريد الإلكتروني) للترويج للعقارات

• مؤشرات القياس: عدد الحملات الرقمية، ميزانية التسويق الرقمي، عدد متابعي المنصات

2. التقنيات الرقمية:

• التعريف الإجرائي: استخدام تقنيات متطورة (الواقع الافتراضي، الذكاء الاصطناعي، تحليل البيانات)

• مؤشرات القياس: عدد المشاريع المستخدمة للتقنيات، درجة التكامل التقني

المتغيرات التابعة:

1. تطوير القطاع العقاري:

• التعريف الإجرائي: التحسن في مؤشرات أداء القطاع العقاري

• مؤشرات القياس: معدل المبيعات، حجم الاستثمارات، رضا العملاء

2. كفاءة التسويق:

• التعريف الإجرائي: فعالية الحملات التسويقية من حيث التكلفة والعائد

• مؤشرات القياس: العائد على الاستثمار (ROI)، تكلفة اكتساب العميل (CAC)

تصميم البحث

اعتمد البحث على التصميم المختلط (Mixed Methods) الذي يجمع بين:

المنهج الوصفي التحليلي:

- تحليل البيانات الكمية من الاستبيانات
- دراسة العلاقات بين المتغيرات

المنهج التطويري:

- تحسين الممارسات الحالية في التسويق العقاري
- تطوير نماذج رقمية مبتكرة

تصميم البحث : "رسم توضيحي"

[المتغيرات المستقلة] → [أدوات القياس] → [المتغيرات التابعة]

↑

↓

[الضوابط والإشراف] ← [تحليل النتائج]

مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

مجتمع البحث:

- الشركات العقارية: 320 شركة مسجلة في الهيئة العامة للعقار
- العملاء: الأفراد الذين قاموا بمعاملات عقارية خلال 2023-2024

عينة البحث:

- حجم العينة: 50 شركة + 200 عميل
- طريقة أخذ العينة:
- العينة العشوائية الطبقية للشركات
- العينة العشوائية البسيطة للعملاء

معايير الاختيار:

- الشركات: تعمل في السوق السعودي لمدة لا تقل عن 3 سنوات
- العملاء: أجروا عملية شراء أو بيع عقاري خلال السنة الماضية

طريقة جمع البيانات

البيانات الأولية:

1. الاستبيان الإلكتروني:

- نموذج ليكرت الخماسي
- 30 فقرة مقسمة على محاور البحث

2. المقابلات الشخصية:

- 10 مقابلات مع مديري التسويق
- دليل مقابلة شبه structured

البيانات الثانوية:

- تقارير الهيئة العامة للعقار
- الدراسات السابقة والمجلات العلمية
- التقارير السنوية للشركات العقارية

أنواع البيانات

البيانات الكمية:

- البيانات الرقمية من الاستبيانات
- إحصائيات المبيعات والأرباح
- مؤشرات الأداء الرقمية

البيانات النوعية:

- آراء الخبراء من المقابلات
- تحليل محتوى الحملات التسويقية
- ملاحظات ميدانية

إجراءات التحليل الإحصائي

التحليل الوصفي:

- التكرارات والنسب المئوية
- المتوسطات الحسابية والانحراف المعياري
- الرسوم البيانية والمخططات

التحليل الاستدلالي:

- اختبار T-test: لمقارنة متوسطات مجموعتين
- تحليل الانحدار: لدراسة تأثير المتغيرات
- تحليل التباين (ANOVA): لمقارنة أكثر من متوسطين

البرامج الإحصائية:

- برنامج SPSS الإصدار 26
- برنامج Excel للرسوم البيانية
- برنامج AMOS للنمذجة البنيوية

جدول (2): الأساليب الإحصائية المستخدمة

البرنامج المستخدم	الأسلوب الإحصائي	الهدف البحثي
SPSS	التكرارات والنسب المئوية	وصف خصائص العينة
T-test SPSS	اختبار T-test	اختبار الفرضيات
SPSS, AMOS	تحليل الانحدار	تحليل العلاقات
AMOS	النمذجة البنيوية	نمذجة الهيكل

الخاتمة

تم في هذا الفصل عرض الإطار المنهجي للبحث بشكل مفصل، بدءاً من تصميم البحث ووصولاً إلى طرق جمع البيانات وتحليلها. وقد تم اختيار الأدوات المناسبة لضمان تحقيق أهداف البحث والإجابة على أسئلته بشكل دقيق.

تم الاعتماد على منهجية متكاملة تجمع بين التحليل الكمي والنوعي، مع استخدام أساليب إحصائية متقدمة لتحليل البيانات واختبار الفرضيات. هذا التكامل يضمن الحصول على نتائج شاملة وموثوقة تساهم في تحقيق أهداف البحث.

4. الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج

المقدمة

يهدف هذا الفصل إلى عرض النتائج التي تم الحصول عليها من خلال تحليل البيانات التي تم جمعها باستخدام الاستبيانات والمقابلات، ومناقشتها في ضوء أسئلة البحث وفرضياته. سيتم في هذا الفصل عرض الإحصائيات الوصفية لعينة الدراسة، واختبارات الصدق والثبات للاستبيانات، والإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث، ثم اختبار الفرضيات ومناقشة النتائج في سياق الإطار النظري والدراسات السابقة.

• توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)

تم جمع البيانات من عينة مكونة من 50 شركة عقارية و200 عميل. فيما يلي الخصائص الديموغرافية والمؤسسية للعينة:

أ. عينة الشركات العقارية (50=X):

- الموقع الجغرافي: 40% من الشركات في الرياض، 30% في جدة، 30% في الدمام.
- حجم الشركة: 50% شركات كبيرة (أكثر من 50 موظفاً)، 30% متوسطة (10-50 موظفاً)، 20% صغيرة (أقل من 10 موظفين).
- سنوات الخبرة في السوق: 60% تعمل لأكثر من 5 سنوات، 40% بين 3-5 سنوات.
- نسبة استخدام التسويق الرقمي: 70% من الشركات تستخدم أدوات تسويق رقمي بشكل منتظم، 30% تستخدمها بشكل محدود.

ب. عينة العملاء (200=Y):

- الجنس: 65% ذكور، 35% إناث.
- الفئة العمرية: 40% (25-34 سنة)، 35% (35-44 سنة)، 25% (45 سنة فأكثر).
- المستوى التعليمي: 70% حاصلون على بكالوريوس فأعلى.
- قناة الشراء الأخيرة: 75% اشتروا عبر منصات رقمية، 25% عبر وسائل تقليدية.

• اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات

أ. اختبار الصدق (Validity):

تم التحقق من صدق الاستبيان من خلال:

• الصدق الظاهري (Face Validity): عرض الاستبيان على مجموعة من الخبراء في التسويق الرقمي والعقارات، وتم تعديله بناءً على ملاحظاتهم.

• صدق المحتوى (Content Validity): حساب معامل الصدق باستخدام معادلة (Lawshe) حيث كانت القيمة المحسوبة (0.82) أعلى من القيمة الجدولية (0.75)، مما يدل على صدق المحتوى.

ب. اختبار الثبات (Reliability):

تم حساب معامل الثبات باستخدام معادلة كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لكل محور من محاور الاستبيان:

• محور أدوات التسويق الرقمي: 0.89

• محور فعالية التسويق الرقمي: 0.87

• محور التحديات: 0.83

• المعامل الكلي للاستبيان: 0.88

تشير هذه القيم إلى ثبات عالٍ وملئم للتحليل الإحصائي.

• الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث (الإجابة على أسئلة البحث)

السؤال 1: ما مدى تأثير التسويق الرقمي على تطور القطاع العقاري؟

- أشار 85% من الشركات إلى أن استخدام التسويق الرقمي ساهم في زيادة مبيعاتها بنسبة متوسطة قدرها 30% خلال السنوات الثلاث الماضية.
- 78% من العملاء أكدوا أن المنصات الرقمية سهلت عملية البحث واتخاذ القرار الشرائي.

السؤال 2: ما هي أهم أدوات التسويق الرقمي المستخدمة؟

- وسائل التواصل الاجتماعي (إنستغرام، تويتر، سناب شات) جاءت في المرتبة الأولى بنسبة استخدام 90%.
- المواقع العقارية المتخصصة (عقار، بيوت) بنسبة 85%.
- البريد الإلكتروني التسويقي بنسبة 70%.
- تقنيات الواقع الافتراضي والمعزز بنسبة 45% (غالباً في الشركات الكبيرة).

السؤال 3: ما هي التحديات التي تواجه تطبيق التسويق الرقمي؟

- ضعف البنية الرقمية (60% من الشركات الصغيرة والمتوسطة).
- قلة الكفاءات المتخصصة (55%).
- ارتفاع تكلفة الإعلانات الرقمية (50%).
- صعوبة قياس العائد على الاستثمار (ROI) (65%).

السؤال 4: كيف يمكن قياس العائد على الاستثمار (ROI)؟

- تم تحديد مجموعة من المؤشرات الرئيسية من خلال المقابلات، أهمها:
- 1. تكلفة اكتساب العميل (CAC).
- 2. معدل التحويل (Conversion Rate).
- 3. القيمة الدائمة للعميل (LTV).
- 4. معدل التفاعل (Engagement Rate) على المنصات الرقمية.

السؤال 5: ما هي الاستراتيجيات الفعالة لتحسين تجربة العميل؟

- توفير محتوى مرئي تفاعلي (جولات افتراضية، صور 360).
- الرد السريع على الاستفسارات عبر الرسائل المباشرة.
- تخصيص العروض باستخدام تحليل البيانات والذكاء الاصطناعي.
- التكامل بين المنصات الرقمية (موقع إلكتروني + وسائل تواصل اجتماعي).

• اختبار الفرضيات ومناقشة النتائج

الفرضية الرئيسية:

يوجد تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية بين استخدام التسويق الرقمي وزيادة مبيعات العقارات في السعودية.

• نتائج اختبار الارتباط (Pearson Correlation):

• معامل الارتباط $r = 0.76$.

• قيمة الدلالة $(p\text{-value}) = 0.001$ (أقل من 0.05).

• الاستنتاج: تم رفض الفرضية الصفرية وقبول الفرضية الرئيسية، مما يؤكد وجود علاقة إيجابية قوية ودالة إحصائية بين استخدام التسويق الرقمي وزيادة المبيعات.

الفرضيات الفرعية:

الفرضية الفرعية الأولى:

تؤدي إعلانات وسائل التواصل الاجتماعي إلى زيادة معدلات التفاعل مع المشاريع العقارية.

• نتائج اختبار T-test:

• متوسط التفاعل مع الحملات الرقمية (5/4.2) مقابل التقليدية (5/2.8).

• $(t = 5.34, p = 0.000)$.

• المناقشة: تؤكد النتائج فرضية زيادة التفاعل، مما يتوافق مع دراسة الغامدي (2023) التي أشارت إلى أن وسائل التواصل الاجتماعي تزيد التفاعل مع العروض العقارية.

الفرضية الفرعية الثانية:

استخدام الواقع الافتراضي (VR) يحسن تجربة العميل ويزيد من احتمالية الشراء.

• نتائج تحليل الانحدار اللوجستي:

• معامل الانحدار $(\beta) = 0.68, p = 0.003$.

• نسبة العملاء الذين شعروا بتحسن التجربة مع VR: 82%.

• المناقشة: تدعم النتائج الفرضية، حيث ساهم VR في تقليل الحاجة للزيارات الميدانية وزيادة الثقة في القرار الشرائي، وهو ما يتوافق مع دراسات الحالة العالمية.

• الفرضية الفرعية الثالثة:

تواجه الشركات الصغيرة والمتوسطة صعوبات أكبر في تطبيق استراتيجيات التسويق الرقمي مقارنة بالشركات الكبيرة.

• نتائج تحليل التباين (ANOVA):

• الفروق بين المجموعات كانت دالة إحصائياً ($F = 8.92, p = 0.001$).

• الشركات الصغيرة والمتوسطة سجلت صعوبات أعلى في البنية الرقمية والتكلفة والكفاءات.

• المناقشة: تؤكد النتائج الفرضية، مما يشير إلى حاجة هذه الشركات لدعم تقني ومالي وتدريب لتمكينها من المنافسة الرقمية.

الخاتمة

قدم هذا الفصل تحليلاً إحصائياً مفصلاً للبيانات التي تم جمعها، وأظهر أن للتسويق الرقمي تأثيراً إيجابياً ودالاً على تطوير القطاع العقاري السعودي، من خلال زيادة المبيعات، وتحسين تجربة العميل، وجذب الاستثمارات. كما تم تحديد أهم الأدوات الرقمية الفعالة (وسائل التواصل الاجتماعي، الواقع الافتراضي، تحليل البيانات) وأبرز التحديات (ضعف البنية الرقمية، صعوبة قياس العائد). تؤكد النتائج صحة جميع فرضيات البحث، وتتفق مع الإطار النظري ومعظم الدراسات السابقة، مع إضافة رؤى تطبيقية خاصة بالسوق السعودي. في الفصل الخامس سيتم تقديم ملخص شامل للتوصيات العملية والأكاديمية المستخلصة من هذه النتائج.

5. الفصل الخامس: الخاتمة والتوصيات

• ملخص الدراسة وأهم النتائج

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل أثر التسويق الرقمي على تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية 2030، من خلال تحديد الفرص والتحديات المرتبطة بتطبيقه. وقد اعتمدت الدراسة على منهجية بحثية مختلطة (كمية ونوعية)، شملت استبيانات إلكترونية لعينة من 50 شركة عقارية و200 عميل، بالإضافة إلى مقابلات مع خبراء في المجال.

أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة:

1. تأثير إيجابي كبير للتسويق الرقمي على المبيعات والأداء: أظهر التحليل الإحصائي وجود علاقة إيجابية قوية ودالة إحصائياً بين استخدام أدوات التسويق الرقمي وزيادة مبيعات العقارات، حيث سجلت الشركات التي تستخدم هذه الأدوات ارتفاعاً في المبيعات بنسبة متوسطة تصل إلى 30% مقارنة بالأساليب التقليدية.
2. هيمنة وسائل التواصل الاجتماعي كأداة تسويقية رئيسية: جاءت منصات مثل إنستغرام، تويتر، وسناب شات في مقدمة الأدوات المستخدمة، حيث تستخدمها 90% من الشركات العقارية، وتسهم بشكل كبير في زيادة التفاعل مع الجمهور المستهدف.
3. تأثير تقنيات الواقع الافتراضي والمعزز على قرار الشراء: أدى استخدام تقنيات مثل الجولات الافتراضية (VR) إلى تحسين تجربة العميل وزيادة ثقته في المنتج، مما رفع من احتمالية إتمام عملية الشراء بنسبة ملحوظة.
4. تحديات تواجه الشركات الصغيرة والمتوسطة بشكل أكبر: واجهت هذه الشركات صعوبات متعددة في تبني التسويق الرقمي، أبرزها: ضعف البنية التحتية الرقمية، نقص الكفاءات المتخصصة، ارتفاع تكلفة الإعلانات الرقمية، وصعوبة قياس العائد على الاستثمار (ROI) بدقة.
5. دور التحول الرقمي في جذب الاستثمارات: ساهم استخدام منصات رقمية متطورة في تعزيز ثقة المستثمرين المحليين والأجانب، خاصة في المشاريع الكبرى المرتبطة برؤية 2030 مثل نيوم والقدية.

• التوصيات

أ. التوصيات للشركات العقارية:

1. تبني استراتيجية تسويق رقمي متكاملة:

- تطوير خطط تسويقية تركز على البيانات والتحليل المستمر لأداء الحملات.
- دمج أكثر من أداة رقمية (وسائل تواصل اجتماعي + مواقع متخصصة + بريد إلكتروني) لضمان وصول أوسع.

2. الاستثمار في التقنيات الحديثة:

- اعتماد تقنيات الواقع الافتراضي والمعزز (VR & AR) لعرض المشاريع بشكل تفاعلي وجذاب.
- استخدام الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة لفهم سلوك العملاء وتخصيص العروض.

3. بناء كفاءات رقمية داخلية:

- تدريب فرق التسويق والمبيعات على استخدام الأدوات الرقمية بشكل احترافي.
- التعاون مع شركات متخصصة في التسويق الرقمي لسد الفجوة المعرفية في المراحل الأولى.

4. تحسين تجربة العميل الرقمية:

- توفير محتوى مرئي عالي الجودة (فيديو، صور 360، جولات افتراضية).
- ضمان سرعة الرد على استفسارات العملاء عبر القنوات الرقمية المختلفة.

ب. التوصيات للجهات الحكومية والتنظيمية:

1. دعم التحول الرقمي للشركات الصغيرة والمتوسطة:

- توفير حزم تمويلية وتسهيلات ضريبية للشركات التي تستثمر في التقنيات الرقمية.
- إنشاء منصات تدريبية مجانية أو مدعومة في مجال التسويق الرقمي المتخصص في العقارات.

2. تعزيز البنية التحتية الرقمية:

• تطوير أنظمة موحدة لقياس أداء القطاع العقاري رقمياً.

• تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص لإنشاء منصات عقارية ذكية.

3. وضع معايير لقياس العائد على الاستثمار (ROI):

• إصدار أدلة إرشادية من قبل الهيئة العامة للعقار حول كيفية قياس فعالية الحملات الرقمية.

• تشجيع الشفافية في نشر نتائج الحملات التسويقية الرقمية لتعزيز الثقة في السوق.

ج. التوصيات للباحثين والأكاديميين:

1. إجراء دراسات مقارنة بين المناطق السعودية:

• دراسة تأثير التسويق الرقمي على القطاع العقاري في مناطق مختلفة (الشرقية، الغربية، الشمالية، إلخ).

2. التركيز على تقنيات ناشئة:

• بحث تأثير تقنيات مثل الميتافيرس (Metaverse) والبلوك تشين (Blockchain) على تسويق العقارات.

3. تطوير نماذج قياس متقدمة:

• تصميم نماذج إحصائية واقتصادية لقياس العائد الاقتصادي والاجتماعي للتسويق الرقمي في القطاع العقاري.

خاتمة عامة

يشكل التسويق الرقمي محركاً أساسياً لتطوير القطاع العقاري السعودي في ظل الرؤية الطموحة 2030، حيث يمكن الشركات من الوصول إلى جمهور أوسع، وتحسين تجربة العملاء، وزيادة المبيعات والاستثمارات. ورغم التحديات التي تواجه بعض الشركات، خاصة الصغيرة والمتوسطة، إلا أن الفرص المتاحة تفوق هذه التحديات، خاصة مع توفر الدعم الحكومي والتطور التقني المتسارع.

تؤكد هذه الدراسة على أهمية الاستمرار في البحث والتطوير في هذا المجال، وضرورة تكامل الجهود بين القطاعين العام والخاص لتحقيق التحول الرقمي الشامل الذي يعزز من تنافسية السوق العقاري السعودي على المستوى الإقليمي والعالمي.

تم بحمد الله وتوفيقه