

جامعة ميد أوشن
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.

عضو هيئة التدريس – كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

2025- الفصل الدراسي الثاني

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.

جدول المحتويات

الصفحة	العنوان
1	الإهداء
2	الملخص
3	قائمة الجداول والأشكال
4	الفصل الأول: الإطار العام
10	الفصل الثاني: الإطار النظري
20	الفصل الثالث: المنهجية
30	الفصل الرابع: النتائج
40	الفصل الخامس: الخاتمة
45	المراجع
50	الملاحق (استبيان، مقابلات)

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.

تُكمن 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.

ويمهّد 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.