# Our view on the market

Il mercato visto dai nostri consulenti

Real estate market has been steadily increasing in Marrakech thanks to international buyers who see the "Red City" as a great opportunity to develop new businesses. It is not without a reason that the properties most people are looking for are "Riad" – traditional Moroccan townhouse in the past which nowadays are turned into hotels.
Investors mainly seek for properties in the Medina area – the historical center of Marrakech – or next to Gueliz and Hivernage neighborhoods.
To better understand this trend, we asked to our advisors to give us an overview on the market.

### What are the most popular areas amongst international buyers?

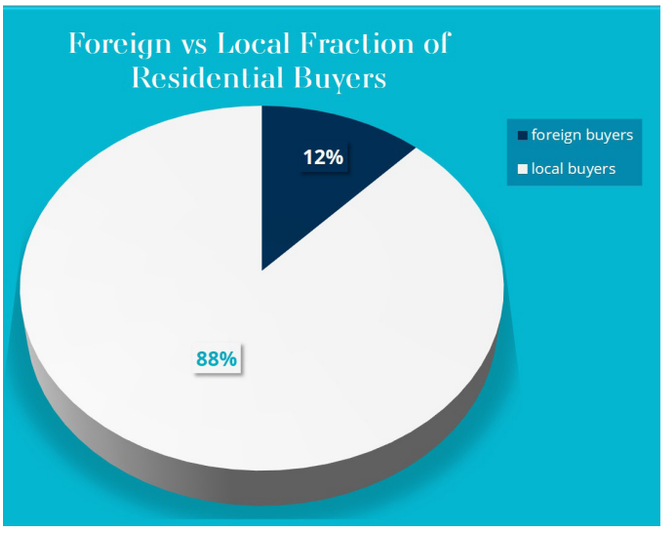
In Marrakech the most popular areas are The Medina (any type of investment) and the Palmeraie (luxury investments).

### Where do the main international buyers come from?

Most international buyers come from France, Spain and Belgium, followed by Italy and lastly the UK and Switzerland. We rarely see buyers from Germany, Holland, Portugal, Canada, USA or Australia.

### What are the most popular types of property in the Medina area?

The most popular properties in the Medina are "Riads", as




Source: WIRE Consulting Research Center

Il mercato di Marrakech sta vivendo un periodo di crescita, soprattutto grazie alla presenza di buyer internazionali che vedono nella "Città Rossa" una grande opportunità per sviluppare nuovi business, non per niente gli immobili più ricercati sono i "Riad", costruzioni terra cielo tipiche marocchine che un tempo accoglievano le famiglie dell'alta nobiltà e che oggi invece vengono acquistate per essere convertite in hotel di lusso. Le zone più richieste sono La Medina – il centro storico di Marrakech -, Gueliz e l'Hivernage.
Per capire meglio come funziona il mercato abbiamo chiesto ai nostri consulenti di darci una panoramica a riguardo.

### Quali sono le zone di maggiore interesse per gli acquirenti internazionali?

Gli investitori cercano immobili principalmente nella Medina e, per le proprietà di lusso, nella Palmeraie, ma anche le zone di Gueliz e Hivernage hanno un buon mercato.

### Da quali paesi provengono i principali buyer?

Gli acquirenti provengono principalmente da Francia, Spagna e Belgio. Un numero consistente di buyer ha nazionalità italiana, inglese ed austriaca. Raramente investitori tedeschi, olandesi, portoghesi, canadesi, americani ed australiani comprano immobili a Marrakech.

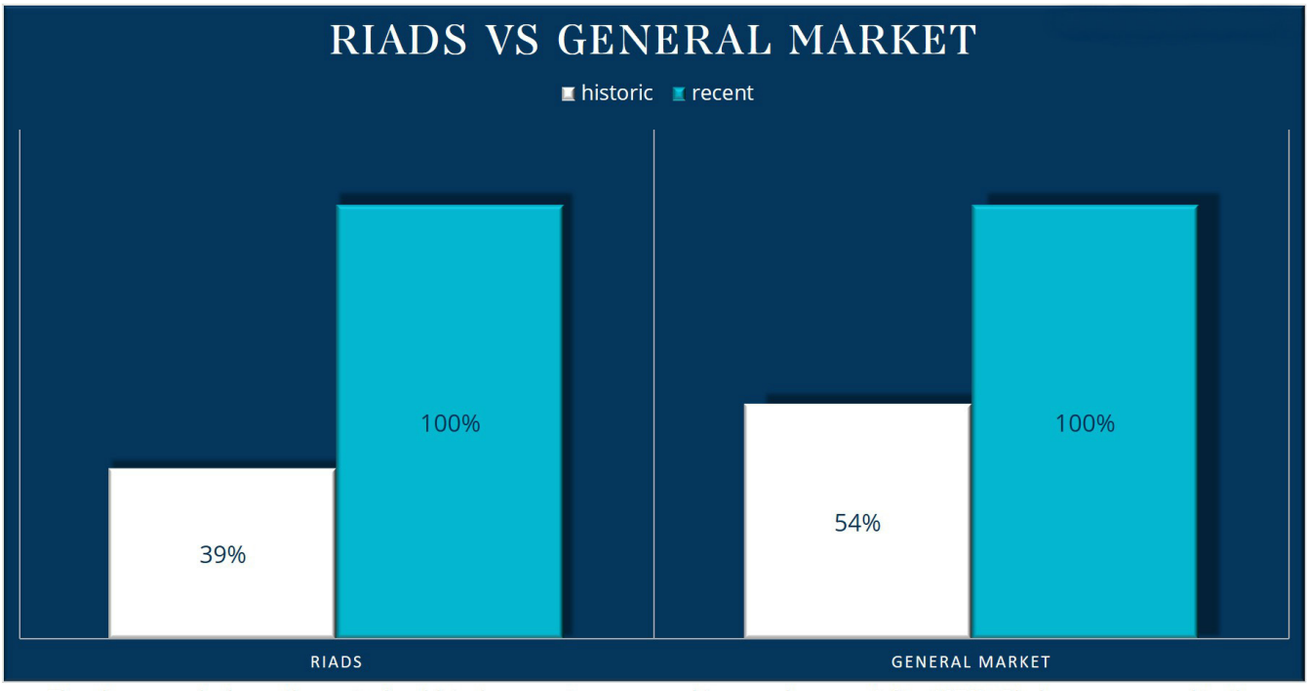
### Quali sono gli immobili più richiesti nella Medina?

I "Riad" che generalmente vengono acquistati come seconda casa o per essere convertiti in hotel di lusso. Per secoli è stata l'abitazione tradizionale marocchina, mentre oggi viene considerata una residenza di un certo prestigio.
Si tratta di una struttura composta da un insieme di stanze, o strutture a più piani, divise da giardini interni o cortili e in alcuni casi con fontane decorative.

### Qual è il prezzo medio al metro quadro nella zona della Medina?

Se parliamo di proprietà completamente ristrutturate, il prezzo medio si aggira attorno ai 1.700,00/1.900,00 euro a metro quadro (18.000,00/21.000,00 MAD). Generalmente, acquistando un immobile sito al piano terra si acquisterà, come pertinenze, anche il piano superiore ed eventualmente la terrazza o il giardino.
Ad esempio, se dobbiamo acquistare un Riad di 100 MQ al piano terra, ci costerà €180.000,00 anche se avremo a disposizione 150 MQ abitabili che sommiamo ai 25 del giar-

Source: WIRE Consulting Research Center




The above graph shows the cost of an historic property compared to a modern one (after 1970). Riads are compared to the general market.

second residencies. These traditional townhouse built around a courtyard are nowadays perceived as stylish and chic.

### What is the average price per SQ.MT. in the Medina area?

The average price for a fully renovated property is around 1,700.00/1,900.00 euros per sq.mt (18,800.00/21,000.00 MAD per sq.mt) on the ground floor. Effectively, this means that the final cost is, in fact, half the price for whole the habitable surface - normally you have a ground floor, a first floor and a terrace.
Example: a Riad of 100 sq.mt on the ground will cost €180,000 but it will offer a total of 150 habitable sq.mt + 25 sq.mt in the patio + 65 sq.mt on the terrace.

### What about the other main areas in Marrakech?

14,400.00 MAD per Sqm (about €1,300.00 per sq.mt) in the city centre, such as Gueliz; 27,700.00 MAD per sq.mt (approximately €2,500.00 per sq.mt) in the luxury area, such as Hivernage and Mohammed VI avenue. 6,000.00 MAD (around €540.00 per sq.mt) in the other popular area.

### Have there been any significant changes which have impacted the Real Estate market in the last year?

Many changes have affected the market during the last few years. Firstly, the economic crisis in Europe (with investors with less capital and more cautious). Secondly, the Arabic revolutions in Tunisia, Egypt and Libya and the inevitable question: "Is Morocco next?"
Fortunately, since last year these concerns seem to have gradually disappeared and our investors are once again very confident and motivated. The market is looking good once again.

dino ed ai 65 del terrazzo.

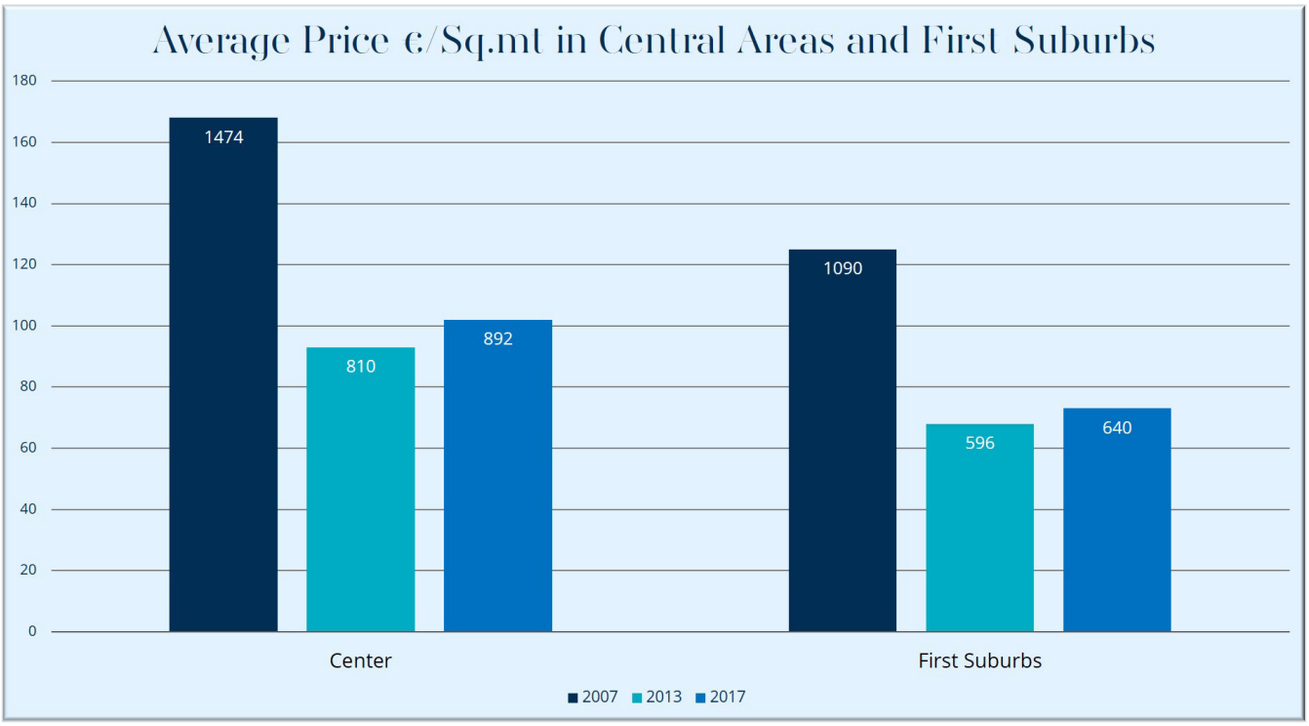
### Qual è, invece, il prezzo medio al metro quadro nelle altre zone principali della città?

In centro città, come nell'area di Gueliz, il prezzo per immobili storici è di 14.400,00 dirham a metro quadro (circa €1.300,00); il prezzo sale a 27.700,00 dirham (attorno ai €2.500,00) se si acquista in zone di lusso come Hivernage e Mohammed VI Avenue e si abbassa a 6.000,00 dirham (circa €540,00) nelle altre aree.

### Nell'ultimo anno, si sono verificati cambiamenti significativi sul mercato immobiliare?

Negli ultimi anni il mercato immobiliare marocchino è stato oggetto di molteplici cambiamenti indotti da cause di origine differente.
Prime tra di esse è stata la crisi economica europea che ha portato i maggiori investitori internazionali, gli europei appunto, a fare acquisti più oculati e utilizzando un budget ridotto. In secondo luogo, ha inciso sul mercato la cosiddetta "primavera araba" che ha spinto inevitabilmente gli acquirenti internazionali a pensare: potrebbe succedere anche in Marocco?
Fortunatamente, però, da un anno a questa parte questi fattori stanno scomparendo e gli investitori stanno ridando fiducia al mercato immobiliare marocchino.

Source: WIRE Consulting Research Center



Souk in Marrakech