

Cinel's Corner

Traditionally period properties come with a blend of added value and structural decay resulting from the passage of time.

In addition to the constructive peculiarities, most importantly, these properties over the years have gained a palpable cultural importance.

The value of prestigious historic buildings is not at all comparable to that of new buildings. The phenomenon is particularly true in Europe where a centuries-old residential building of artistic importance often exceeds 20,000 €/sqm. Period properties are normally built with high-end construction materials and techniques to withstand the passage of time. From an international investor's perspective, the appeal of these properties is further enhanced by any structural restoration and modernisation work they may have undergone.

Except for a few specific cases, in Marrakech the intrinsic value of historic buildings doesn't seem to follow the above mentioned pattern. The price per square meter for 50 year old properties or older, in fact, tends to have a negative trend.

This phenomenon is generally reflected in the market, with older buildings valued at an average of 46% less than newer ones. The impact is even stronger when it comes to the city's most popular housing type: Riads. In this case the fall in price is of 61% compared to those of more recent construction. A crucial factor is certainly represented by the structural quality which has seen a considerable improvement from the post-colonial period (1969 with the complete handover of all Moroccan cities to the sovereign government). This theory is supported by the fact that the luxury French riads of the colonial period (of higher quality than others of the same period) are subject to a considerably lower devaluation. In the Hivernage area, where there is the highest concentration of such French riads, the average difference in value does not exceed 30%.

The problem is not so much the materials used, which actually were made to last, but rather the lack of facilities typical of these buildings. Period properties built before the 70s and 80s often lack adequate drainage and electrical and water systems. The cost per square meter of a complete renovation is sometimes comparable to that of the purchase of the building itself. This explains part of the difference in value - a fully-fledged period building, whose overall conditions are comparable to those of a more modern building

Da sempre le proprietà storiche arrivano a noi con un mix di valore aggiunto e decadimento strutturale dettato dal passare del tempo.

Oltre alle peculiarità costruttive, ciò che spicca è il rilievo culturale che questi edifici portano con sé.

Tendenzialmente il valore degli immobili storici di pregio non è equiparabile a quello degli immobili di nuova costruzione. Il fenomeno è particolarmente vero in Europa dove un palazzo secolare ad uso residenziale, di rilevanza artistica spesso supera i 20.000 €/MQ.

Questi immobili sono tendenzialmente realizzati con materiali e tecniche costruttive considerevoli, tuttavia, il loro appeal per un investitore è nettamente superiore nel caso si siano effettuati lavori di restauro strutturale.

Fatta eccezione per pochi casi, questo fattore non trova riscontro a Marrakech, dove il prezzo al metro quadro tende a essere più basso per immobili che hanno superato i 50 anni di età.

Il dato è generalmente vero nel mercato, con gli immobili più datati valutati mediamente il 46% in meno di quelli più recenti. Più forte è l'impatto sulla tipologia abitativa più in voga in città: i Riad. Questi ultimi infatti denotano un calo dei prezzi al metro quadro del 61% se paragonati a quelli di costruzione successiva.

Un fattore determinante è sicuramente rappresentato dalla qualità strutturale che nel Paese ha visto un notevole miglioramento a partire dal periodo post-coloniale (1969 con la completa cessione di tutte le città marocchine al governo sovrano). Ne è prova il fatto che i riad francesi di lusso del periodo coloniale, di qualità superiore agli altri del periodo,



Angelo Cinel
WIRE Consulting Co-Funder & CEO

tends to have a higher price tag than its modern counterpart. In addition, it is subject to a higher appreciation.

There are also other less tangible factors that contribute to the decrease in price of an older property. A macro category is represented by the bureaucratic complexity linked to this type of property. Clear examples, in particular when wanting to lease the property, are the difficulties in obtaining refurbishment, planning or development permissions.

Even more significant, as in the case of Marrakech, it is the initial difficulty in closing the purchase agreement. This is not due solely to bureaucratic impediments, but also to the presence of a large number of owners with non-univocal representation.

The problem is negligible in countries where there is a commonwealth and where real estate investments are usually made with the help of a bank trust. In this way the transactions involve only two parties the buyer and the seller, both with balance sheet and legal status.

In continental Europe one can buy both through a company or as an individual. In most cases the purchase is made as an investment irrespective of the method. It is therefore rare that there are many heirs to the same property. The situation in Mediterranean Europe is somewhat different- the further South you go the growing number of properties which are handed down for generations. The outcome is tired, worn out properties as a result of the lack of either one single owner or one with majority shares wishing to look after the property. In addition, it is often very tricky to buy such properties due to family disputes and disagreements where family members want different things.

The same problem is present and even amplified in Marrakech, where the generational transition combined with the historic high birth rate result in the presence of a vast number of heirs, often with negligible shares and even difficult to locate.

This can lead to a drawn out transaction before the deal can be closed with corresponding higher ancillary costs. Not to mention the difficulty of coming up right at the start of the process with an accurate estimate of the total cost of the property. In the worst case scenario, the deal may even fall through due to unforeseen complications, resulting in loss of resources, time and money by the prospective buyer.

If you are after the purchase of a beautiful historical riad in the style of "The Thousand and One Nights" the most efficient way to avoid pitfalls and reduce the transaction time is to seek specialised advice. Such professional will have access to an array of useful information and he or she will be in a position to assist you with the paperwork as well as facilitate all matters relating to due diligence.

In brief the value and maintenance of historic buildings depend on a number of factors. These include structural stability, artistic and cultural relevance, local government policies on the subject of real estate, the appeal of the constructive model in the investors' eyes and the complexity of the deal during the negotiation phase and subsequent and closure.

siano soggetti a una svalutazione inferiore. A l'Hivernage, dove ne troviamo la maggiore concentrazione, la differenza media del valore non supera il 30%.

Il problema non è rappresentato tanto dai materiali impiegati, che sono solidi e di pregio, quanto più dagli impianti di cui gli edifici sono dotati. Il costo al metro quadro di una ristrutturazione completa è talvolta equiparabile a quello di acquisto dell'immobile stesso. Questo non solo spiega la differenza nei valori, ma dimostra come un edificio storico completamente a norma, che goda di condizioni complessive paragonabili a quelle di un edificio nuovo, tende ad avere un prezzo maggiore della controparte moderna, oltre ad essere soggetto ad un apprezzamento più marcato.

Ci sono anche altri fattori meno tangibili che convergono nel determinare l'abbassamento del prezzo di un immobile meno recente. Uno tra questi è rappresentato dalle complessità burocratiche legate a questo tipo di proprietà.

Ancor più rilevante, come nel caso di Marrakech, è la difficoltà iniziale nella chiusura dell'accordo di compravendita, dovuta non solo a impedimenti burocratici, ma anche alla presenza di un vasto numero di proprietari con rappresentanza non univoca.

Il problema è di portata irrilevante nei Paesi in cui vige il commonwealth, dove gli investimenti immobiliari sono solitamente effettuati con l'ausilio di un trust bancario.

Nell' Europa continentale si acquista sia attraverso veicoli societari sia come persone fisiche, ma comunque nella maggior parte dei casi si compra a fini di investimento. È raro quindi vi siano molti eredi a cui un immobile faccia capo. Mista è invece la situazione dell'Europa Mediterranea, dove spostandosi verso sud si trova un numero crescente di proprietà tramandate da generazioni. Non solo usurate, ma anche difficili da ottenere a causa di dispute, legami e altri fattori legati alla sfera familiare.

Lo stesso problema è presente ed amplificato a Marrakech, dove il passaggio generazionale unito all'alta natalità in passato tipica della zona, comportano la presenza di un numero vastissimo di eredi.

Ciò può portare ad un prolungamento notevole dei tempi di chiusura del deal, costi accessori superiori e difficoltà nel comprendere fin dall'inizio quale sarà l'effettivo costo complessivo della proprietà immobiliare. Nei casi peggiori i deal possono anche venire interrotti da complicazioni impreviste, con conseguente perdita di risorse, sul piano temporale e monetario, da parte del prospettato acquirente. Il sistema più efficiente per evitare intoppi e ridurre i tempi è quello di rivolgersi ad un professionista riconosciuto che sarà in grado di agevolare l'acquirente per ciò che concerne la due diligence e l'iter burocratico.

Volendo riassumere il concetto in una singola proposizione: il valore e mantenimento degli immobili storici dipende da vari fattori, tra cui prevalgono la stabilità strutturale, la rilevanza artistica e culturale, le politiche dei governi locali in materia, l'appeal del modello costruttivo per gli investitori e la complessità del deal in fase di trattativa e chiusura.