

Riflettori sulla città rossa

Gli investitori internazionali spingono il mercato immobiliare di Marrakech
Sono molto ricercati i Riad, da ristrutturare e quindi convertire in hotel di lusso

DI CENTRO STUDI WIRE CONSULTING

Il mercato di Marrakech sta vivendo un periodo di crescita grazie alla presenza di buyers internazionali che intravedono nella “città rossa” una grande opportunità di business. Gli immobili più ricercati sono i **Riad**, che un tempo accoglievano le famiglie dell’alta nobiltà marocchina, mentre oggi vengono acquistati per essere convertiti in boutique hotel.

Si riduce il rischio

Nell’ultimo decennio il mercato immobiliare marocchino è stato oggetto di numerosi cambiamenti che hanno portato a una riduzione del valore degli immobili e del numero totale di transazioni. Il primo è stato la crisi economica europea, che ha portato i maggiori investitori internazionali a fare acquisti più oculati. Inoltre, nonostante Marrakech sia una città estremamente sicura, la paura verso il terrorismo islamico ha rallentato l’afflusso di turisti stranieri.

Altri fattori che tengono sotto pressione i prezzi a Marrakech sono le difficoltà burocratiche e la diffusa presenza di eredi con quote

non univoche. Questo può portare a un prolungamento notevole dei tempi di chiusura dell’affare, costi accessori superiori e difficoltà nel comprendere a fondo il reale costo dell’investimento.

Ci si può comunque rivolgere a un professionista riconosciuto che sarà in grado di agevolare l’acquirente. Fortunatamente la recente sconfitta del Daesh e la ripresa economica europea hanno favorito una nuova fiducia da parte degli investitori verso il mercato immobiliare marocchino.

Immobili di pregio

Generalmente il valore degli immobili storici di pregio non è equiparabile a quello delle nuove costruzioni, in quanto solitamente i primi sono più alti. Tranne pochi casi, questo fattore non trova riscontro a Marrakech, dove il prezzo al metro quadro tende a essere più basso per gli immobili che hanno superato i 50 anni d’età.

Antico e moderno

A fare la differenza è la qualità strutturale degli immobili, che ha visto un significativo miglioramento

a partire dal periodo post-coloniale. Ne è la prova il fatto che i Riad di lusso francesi di quel periodo sono soggetti a una svalutazione immobiliare inferiore. Il problema non è rappresentato dai materiali impiegati, quanto più dagli impianti obsoleti 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 dimostra come un edificio storico tenda ad avere un prezzo maggiore rispetto alla controparte moderna, oltre a essere soggetto a un apprezzamento più elevato.

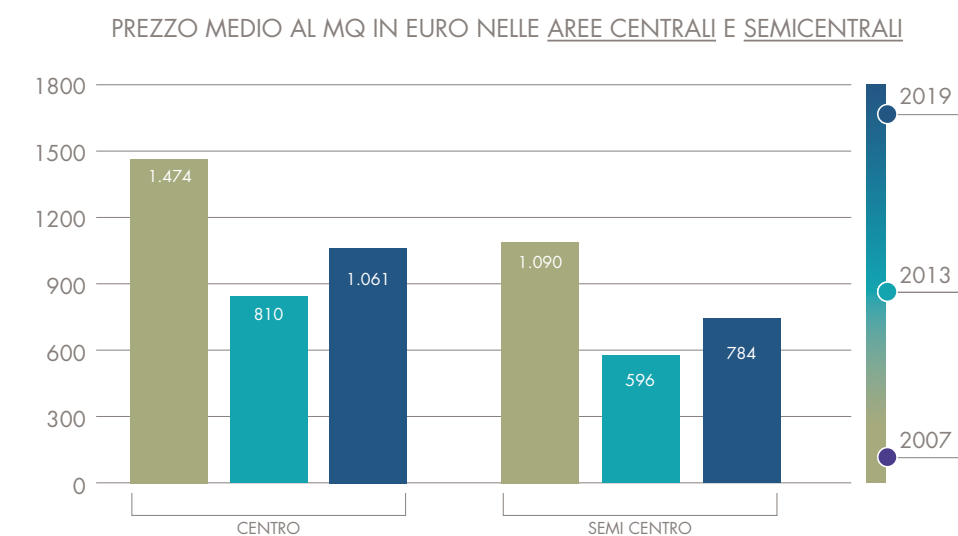
Conclusioni

Ci troviamo di fronte a una situazione **favorevole per investire** in un Riad nella zona centrale della città in quanto queste soluzioni sono considerate come un immobile di prestigio e hanno un’offerta limitata. Concludendo, possiamo dire che il valore degli immobili storici può dipendere da vari fattori, tra cui prevalgono la stabilità strutturale, la rilevanza artistica e culturale e la complessità dell’affare in fase di trattativa e chiusura.



Il valore degli edifici storici può dipendere da fattori come la stabilità strutturale, la rilevanza artistica e la complessità della trattativa

Nel caso questi fattori siano positivi, il valore e l’apprezzamento dell’immobile è destinato a crescere in maniera significativa. Noi del Centro Studi WIRE prevediamo che il valore di mercato degli immobili a Marrakech sia destinato ad aumentare fino a livelli simili a quelli precrisi del 2007.



Fonte: WIRE study center