

# El auge de los riads

En los últimos años se ha desatado un *boom* inmobiliario y turístico en Marruecos en torno a los riads, casas tradicionales dentro de la medina, reconvertidas en hoteles y restaurantes

Los riads podrían ser los hermanos gemelos de los cármenes granadinos, ya que son casas tradicionales con un jardín interior con fuente y árboles que se encuentran dentro del recinto amurallado de la ciudad antigua o medina. El término riad se confunde a menudo con el de *dar*, que significa casa con un patio cerrado. Riad es un término árabe que antiguamente se refería al jardín dividido en cuatro parterres, un espacio de relax y meditación que evocaba al paraíso. Muchos datan de los siglos XVII, XVIII y XIX y son auténticos palacetes con puertas y techos de madera de cedro, columnas de estuco y paredes revestidas de mosaicos realizados a mano, donde convivía toda una familia (padres e hijos casados), o el señor de la casa con sus cuatro mujeres oficiales, allí cada una tenía sus propias dependencias. Los pertenecientes a familias nobles o adineradas disponían hasta de un *hamman* o baño turco propio.

La ciudad de Marrakech, antigua capital durante el reinado Almorávide, ha sido la pionera en restaurar y convertir los riads y los *dar* en hoteles. Le siguen Fez y Essaouira, donde cada año se abren nuevos alojamientos de este tipo aunque también el fenómeno riad-hotel se está extendiendo a otras ciudades como Rabat, Tánger y Meknes.

Uno de los primeros promotores de este fenómeno fue la sociedad Marrakech-Medina, fundada por el arquitecto belga Quentin Willbaux en 1994. Atraído en los años ochenta por la riqueza monumental de la medina, creó una sociedad con el objetivo de restaurar edificios de interés arquitectónico para su posterior venta y el alquiler de riads en exclusividad para el turismo.

En la actualidad proliferan agencias dedicadas en exclusiva a la venta de los riads, animadas por la circunstancia de que muchos de estos edificios

## UN PARAÍSO DE RELAX Y MEDITACIÓN

Los riads son casas tradicionales con un jardín interior, antiguamente con fuente aunque en la actualidad se está imponiendo la piscina.



son una herencia compartida por familias numerosas que deciden ponerlos a la venta para comprarse o construirse sus casas en los barrios modernos, fuera de las medinas. En ciudades como Essaouira la inmobiliaria Maroc.com ofrece estas casas desde 200.000 euros aunque algunas alcanzan la cifra de 1.628.000 euros. Sin embargo, en Marrakech los precios se han disparado y tener un riad, más si es antiguo, es un lujo millonario.

### Marruecos, destino preferente

Marruecos es uno de los países elegido como destino principal por los españoles, ostentando el



#### HOTELES VERSUS RIADS

No existe un alza de los riads en detrimento de los hoteles. Este tipo de alojamientos complementa la oferta en el lugar de destino.

primer puesto de entre los africanos. España es el segundo país por número de visitantes, después de Francia, creciendo un 17% en 2005. Además, hay más de ochocientas empresas españolas establecidas allí.

En 2005 se registraron 367.811 llegadas de turistas españoles a Marruecos con una variación del 15,98% respecto a 2004. Agosto y diciembre fueron los meses de mayor afluencia, con un total de pernoctaciones en hoteles de 699.362. En 2010 se prevé la llegada de más de diez millones de turistas a Marruecos, el doble que el año pasado, según la Oficina de Turismo del país.

A estas cifras contribuye el hecho de que Marruecos es el más cercano de los grandes viajes ya que está a tan sólo dos horas de España. La compañía Royal Air Maroc opera 49 vuelos directos semanales desde España.

Francia, es el país europeo donde más está implantado el mercado de los riads. En España la demanda de este producto está creciendo paulatinamente. Julio Botella, *product manager* de Europa y Marruecos de la mayorista de viajes Viva Tours, afirma: "el negocio de los riads se ha ido incorporando en los últimos años, de forma desigual pero firme en la programación de los *tour operadores* nacionales. De hecho, ahora hemos programado un circuito exclusivo de riads por las principales ciudades del reino alauita. Este tipo de alojamiento no supone una amenaza para los hoteles. No hay un alza en detrimento de las reservas de hoteles. El incremento es genera-



lizado y estos establecimientos son un producto que complementa la oferta del destino".

Otra de las mayoristas de viajes españolas que incluye mayor número de riads entre sus ofertas es Travelplan. Luis Mata, subdirector de la compañía afirma: "Llevamos presentando este producto desde 2002 y cada año vendemos el doble que el año anterior. La temporada alta de reservas es de noviembre a marzo, influenciada por el buen tiempo, sobretodo en el sur, en ciudades como Marrakech que, sin duda, es el destino preferido de los clientes a la hora de alquilar un riad. El 90% de los clientes contrata paquetes de ✈

✈ avión más hotel y las excursiones se reservan en el destino".

Para los responsables del *touropedor* Viva Tours, "el perfil del cliente que elige este establecimiento es una persona que puede conocer ya el destino, tiene cierta costumbre de viajar, y es más independiente a la hora de decidir y hacer su reserva, con un poder adquisitivo medio-alto, y prima la autenticidad del sabor local frente al confort más estándar de otros establecimientos".

La minorista española de viajes *online*, [www.occius.com](http://www.occius.com), especialista en viajes a la carta, ofrece una gran selección de riads, para clientes que buscan otras sensaciones y quieren disfrutar de un alojamiento a la antigua usanza, pero que disponga de un servicio muy personalizado y esmerado.

#### Marrakech, la reina de los riads

Tal es el auge que empieza a experimentar la demanda de riads que incluso la agencia marroquí Maroc-selection tiene previsto abrir oficinas en España y en Italia a mitad de 2006, que se sumarán a la que ya tiene en París. Esta compañía oferta más de 120 riads y hoteles con encanto y de lujo en todo Marruecos y afirma que Marrakech se lleva la palma en cuanto a reservas, alcanzando el 50%. "Tenemos más de 180.000 visitas al mes en nuestra página web y realizamos de 1.000 a 1.200 reservas por mes al precio medio de 150 euros por persona y noche".

Por otra parte, el Colegio de Aparejadores de Barcelona, participa en el proyecto piloto Rehabimed, para rehabilitar diferentes edificios históricos y casas tradicionales de la medina de Marrakech.

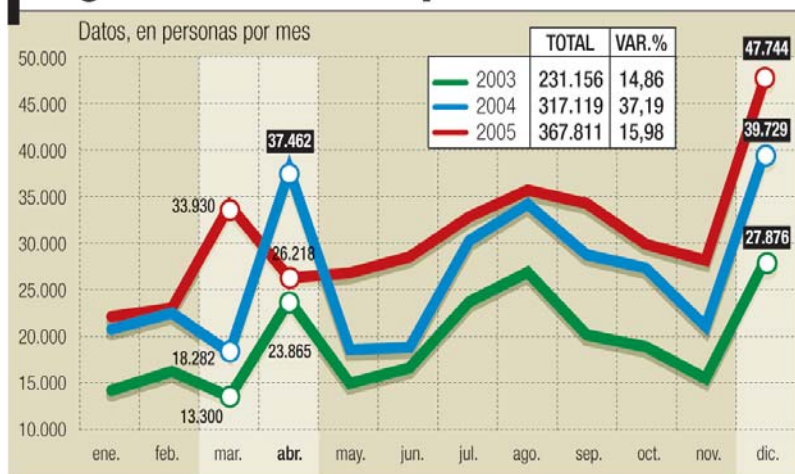
Según la Oficina de Turismo Marroquí, en la ciudad de Marrakech —que encabeza la lista de oferta hotelera en el país alauita— los riads suponen un 15% de su capacidad con un total de 4.227 camas. En la medina de Fez, los riads representan un 3% de la oferta, y en la encantadora ciudad costera de Essaouira existen ya 25 riads clasificados. Estas cifras se refieren solamente al censo oficial de riads, aunque se sabe que casi otros tantos establecimientos no están catalogados.

Marrakech con su extenso palmeral y las cumbres nevadas de la cordillera del Atlas ha ostentado el título honorífico de capital africana del turismo internacional en diferentes épocas. Personajes célebres, como el estadista Winston Churchill, Alfred Hitchcock, familias de la nobleza europea y los Rolling Stones, se han visto cautivados por la magia y el misterio de la medina más grande del Magreb con sus 600 hectáreas.

A este liderazgo turístico también ha contribuido el hecho de que su medina fuera declara-



#### Llegadas de turistas españoles a Marruecos



Fuente: Oficina de Turismo Marroquí.

#### PRINCIPALES INVERSORES

Los propietarios de estos establecimientos son fundamentalmente marroquíes, franceses, belgas e ingleses, aunque los españoles se van animando poco a poco.

da Patrimonio de la Humanidad en 1985, lo que asegura la conservación de su riqueza arquitectónica. Esta garantía despertó el interés de muchos inversores extranjeros que decidieron invertir en las elegantes casas tradicionales para reconvertirlas en hoteles o utilizarlas como segunda residencia. Es el caso de actores como Alain Delón, o de modistos de alta costura como Pierre Balmain, Yves Saint Laurent y los hermanos Guermand Hermés, que poseen auténticas mansiones en este oasis del sur.

En Fez, capital espiritual marroquí visitada anualmente por entre 20.000 y 25.000 turistas españoles, la mayor parte de sus riads están en manos de marroquíes mientras que en Marrakech



pertenecen a extranjeros, cuyas divisas han experimentado un notable incremento en los precios. La mayoría de estos propietarios foráneos son de origen francés, belga o inglés, aunque ya pueden encontrarse inversores españoles que han decidido adquirir riads.

#### Riads para todos los gustos

Alojarse en un riad ofrece la posibilidad de revivir el lujo oriental pero con comodidades occidentales. Los precios varían considerablemente según las dimensiones, los servicios que ofrecen y la antigüedad. Oscilan entre los 30 y los 1.600 euros por persona y noche, aunque también existe la posibilidad de alquilar algunos de estos riads enteros para una celebración privada.

Casi todos cuentan con piscina, terrazas, jardines, baño turco, restaurante y la posibilidad de contratar excursiones o visitas guiadas por la ciudad.

Los más preciados tienen la *douiria*, un apartamento independiente adosado al riad, reconvertido hoy en la suite más lujosa. La decoración suele ser tradicional aunque algunos riads han sido reformados por prestigiosos arquitectos y decoradores neoyorkinos e ingleses, que han fusionado elementos autóctonos con las últimas tendencias decorativas. Entre los más visitados destaca el Riad Casa Lalla de Marrakech, célebre por

**DESDE 30  
HASTA 1.600 €**  
El precio de los riads varía según el lugar donde se encuentren, su clasificación y los servicios que ofrezcan. También se puede alquilar el riad completo lo que abarata bastante los precios.

las deliciosas cenas en su magnífica terraza de la mano de su chef y propietario inglés, Mr. Richard, que tiene un restaurante en Europa con la preciada estrella Michelin. En esta misma ciudad, Les Jardins de la Medina, antigua residencia de una princesa alauita, destaca por su precioso patio ajardinado y por tener todos los servicios de un gran hotel, con spa, hammam, fitness, sala de masajes, bar y restaurante. Entre los de menor tamaño destaca el Riad el Kaiss, un establecimiento más familiar, que ofrece al cliente el privilegio de sentirse como en su propia casa.

En Fez cabe destacar La Maison Bleu, que fue uno de los primeros construidos en la medina, y el recientemente inaugurado Dar Córdoba, propiedad de españoles que han decidido invertir en este negocio.

Essaouira cuenta, entre otros, con el Madada Mogador y el lujoso Villa Maroc, éste fue el primero que se lanzó a esta aventura en la medina y todo un clásico por su exquisita decoración y *savoir faire*. En esta ciudad se encuentran los riads más modestos y económicos porque tiene un turismo más joven que se siente atraído por la práctica del surf. La Casa del Mar es un buen ejemplo con sello español.

Lejos de los principales centros turísticos, algunos inversores extranjeros están comenzando a adquirir en el desierto *kasbahs* o un *ksars*, antiguas fortalezas-palacio similares de los castillos feudales construidas de adobe, para reconvertirlas en alojamientos exquisitos. Estos peculiares alojamientos son un nuevo negocio que no ha hecho más que comenzar. ■

**El usuario del riad prefiere sentir el sabor local que el confort de un hotel**