AMANI

Contexte

Pwani Mchangani × Kiwengwa — sweet spot du Nord-Est

Plage infinie, lagon turquoise protégé, levers de soleil.

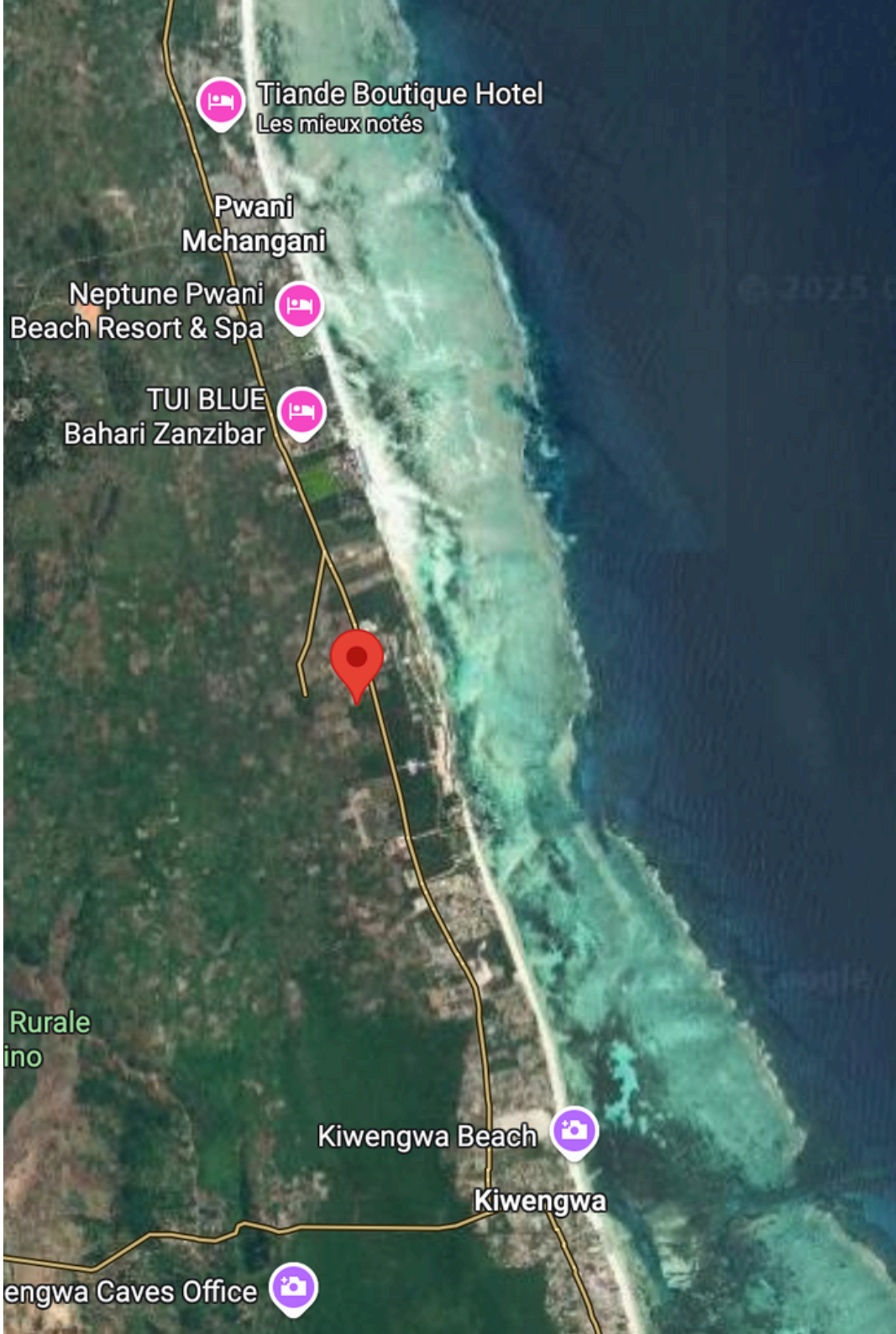
- Entre calme (Pwani) et vie (Kiwengwa)
- Baignade facile + kitesurf/snorkeling vers Mnemba
- Accès & services immédiats le long de la côte
- Emplacement central, face au Meliá 5★ → image premium, sécurité, flux naturel de clients, tarifs mieux tenus

Être placé « au milieu », face au Meliá

Adresse 5★ en voisinage : image premium immédiate, **crédibilité pour la location courte durée.**

Infrastructure autour : sécurité, routes entretenues, activités et points de restauration tout proches.

Trafic qualifié : les clients des resorts explorent les alentours — plus de passage, plus de réservations.
Tarifs mieux tenus : ancrage haut de gamme sur la zone → paniers moyens supérieurs.
Logistique easy : taxis, excursions, livraisons et staff disponibles en un clin d'œil.



Opportunité

Projet Zipa

- Neuf (livré récemment) — standards 100% propreté / finition soignée
- Quartier résidentiel en développement → potentiel de plus-value à moyen terme
- Style moderne & épuré (“clean look”) qui se démarque nettement du bâti local hétérogène
- Piscine & volumes lumineux (turnover ménage rapide, expérience client supérieure)

Les +++

- Emplacement central sur la côte Nord-Est (accès plage, restos, activités, taxis)
- Crédibilité locative immédiate grâce au voisinage hôtelier haut de gamme
- Tarifs mieux tenus vs offres alentours + meilleure note sur la propreté perçue
- Photos “instagrammables” → taux de clic et conversion plus élevés
- Exploitation simple : entretien facilité par matériaux et lignes droites
- Sortie facile (revente) : rareté de produits neufs et bien situés sur ce segment

A quelques pas du Mélia

- Louez à proximité du luxe
- Vos clients pourront profiter du Mélia facilement
- Investissez dans le **Quartier résidentiel** derrière le Mélia

ZANZIBAR
HOME

Etude pragmatique

Analyse Août 2025

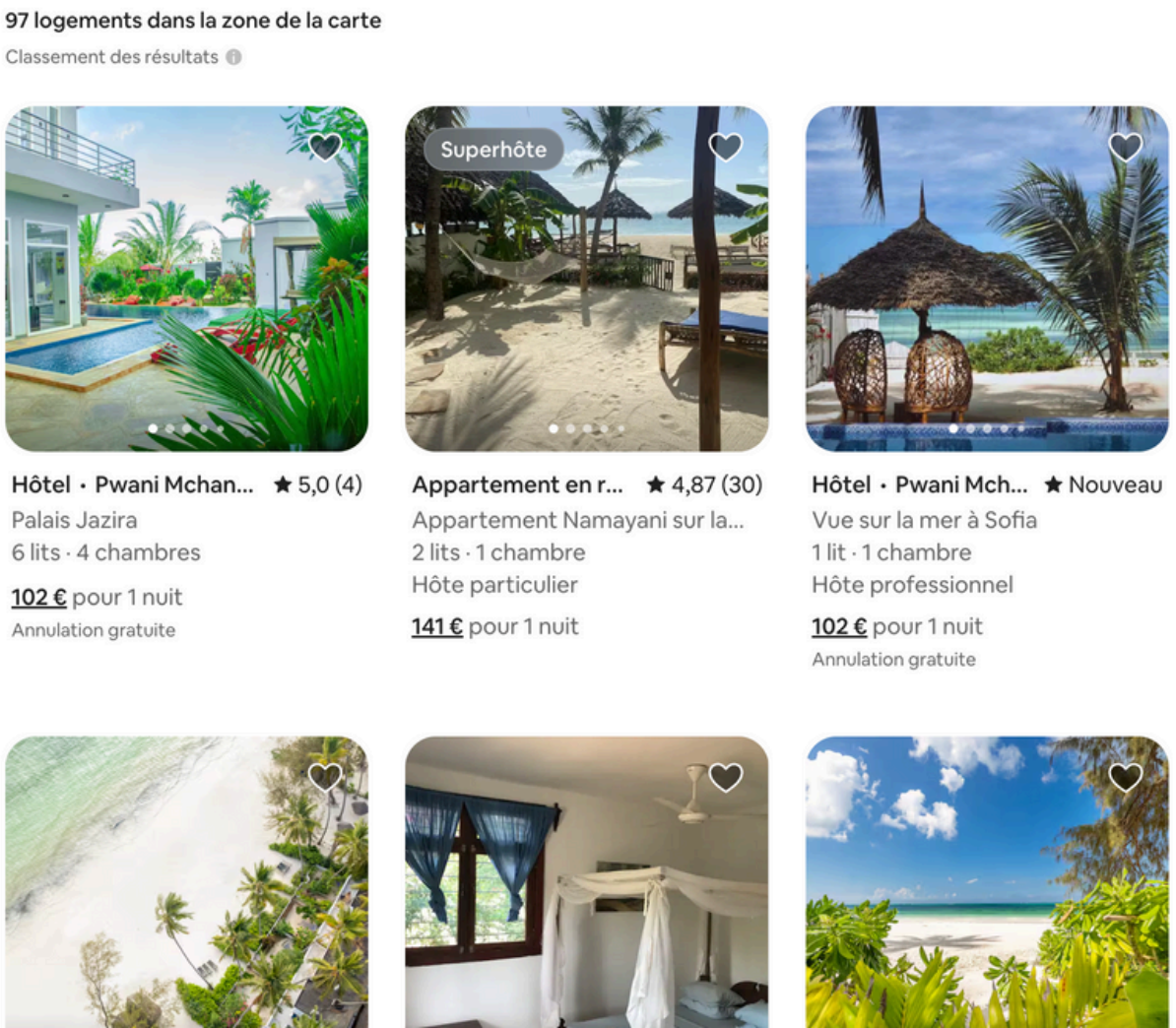
AMANI

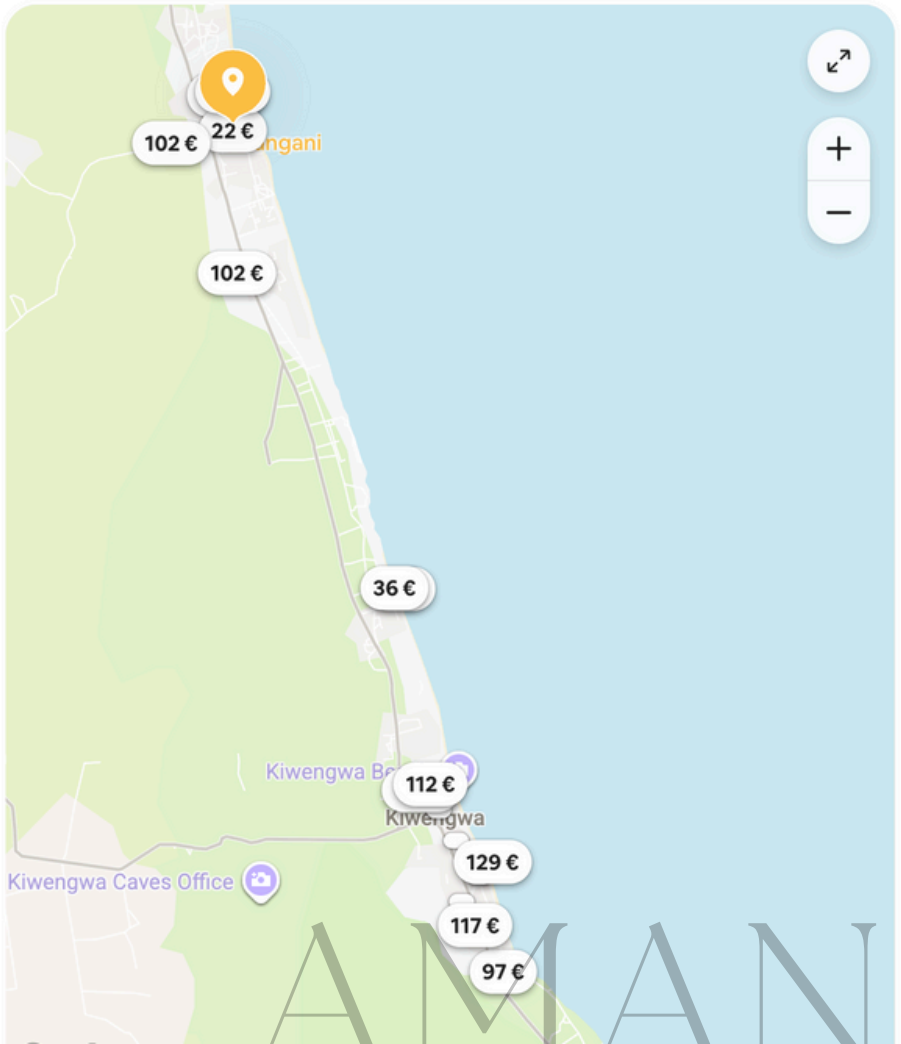
Analyse globale : Entre Pwani et Kiwengwa

Analyse de la Demande et des Prix Airbnb

L'analyse du marché Airbnb à Jambiani, Zanzibar, montre une forte disparité entre l'offre et la demande, particulièrement pour les logements adaptés aux familles et groupes :

Offre globale : Plus de 97 logements disponibles sur Airbnb.

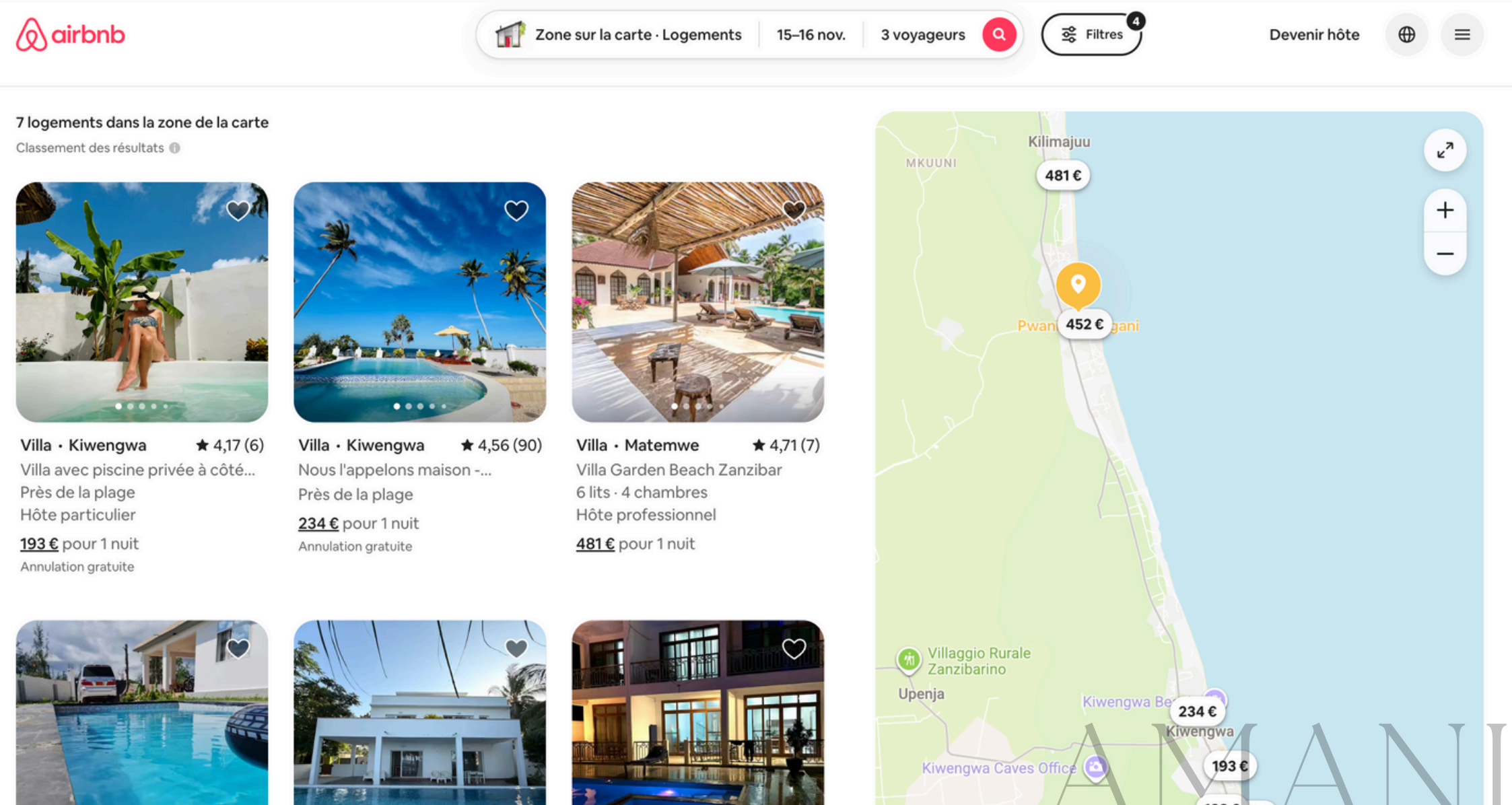




Analyse spécifique : Par filtre

Critères : Logement entier type Maison, Cuisine, piscine uniquement.

Résultat : Seulement 7 **logements restants**, avec un prix moyen de **180-500€ par nuit**.



Rappel de l’analyse

Critères : Maison, logement entier, piscine, cuisine

Dates : 28 → 29 novembre 2025 (1 nuit)

Voyageurs : 3 adultes
Zone : Pwani Mchangani (Zanzibar Nord, Tanzanie), recherche sur la carte
Filtres : Logement entier, Cuisine, Piscine (+ Annulation gratuite cochée sur ta capture)
Résultats : 7 logements (message “Afficher 10 logements”)

Voici les prix visibles sur tes captures :
Villa Liam Kiwengwa Zanzibar → 138 €
The Pearl : villa de luxe en bord… → 230 €
Villa Zamu Beach → 452 €
Villa avec piscine privée à côté… → 193 €
Nous l’appelons maison – Kiwengwa Villa → 234 €
Villa Garden Beach Zanzibar → 481 €
Suam Lux → 285 €

7
Biens sur Airbnb
Environs
Entre Kiwengwa et Pwani

Tarif moyen
Concurrence
> 290€

Stratégie
Win-win

Moins cher 220€
Acceptable 290€

AMANI

Prix de vente et ROI

Le bien

80M2 - surface habitable
20m2 terrasse couverte
Piscine incluse > 32m2
100% propriétaire
Lease 33 ans renouvelables 2 fois

170000€

- Frais agence
- Frais admin

Inclus

Rentabilité

Basse Saison	Moyenne Saison	Haute Saison
160€	220€	290€

Taux occupation	40%	50%
Année	32 605 €	40 756 €

AMANI

Preuves tangibles

Nous avons selectionné au hasard la période.
Veuillez accepter une lég!re différence de biens disponibles en fonction des dates

Listing des propriétés à louer dans la même typologie de bien

Appartement · Pwani Mchangani — “appartement dans villa au premier étage” : https://www.airbnb.com/rooms/980203188299860882
Villa · Kiwengwa — “Nous l’appelons maison – Kiwengwa Villa” : https://www.airbnb.fr/rooms/22619768
Appartement en résidence · Kiwengwa — “Élégant logement de deux chambres avec piscine à Kiwengwa” : https://www.airbnb.fr/rooms/1173660834820517428
Appartement · Kiwengwa — “Appartement frais et spacieux – Résidence Lapili” : https://www.airbnb.com/rooms/49355061
Appartement · Kiwengwa — “kuwa Zanzibar appartement 1 étage” : https://www.airbnb.fr/rooms/905034767631358674
Hébergement · Kiwengwa — “Villa Imara Beach – piscine privée” : https://www.airbnb.com/zanzibar-archipelago-tanzania/stays/breakfast
Hébergement · Kiwengwa — “suam lux” : [lien à fournir]
Hébergement · Pwani Mchangani — “Villa Zamu Beach” : [lien à fournir]
Appartement en résidence · Kiwengwa — “Appartement spacieux pour les familles – Résidence Lapili” : https://www.airbnb.com/zanzibar-archipelago-tanzania/stays/condos
Appartement en résidence · Pwani Mchangani — “Namayani Villa appartement au rez-de-chaussée avec piscine partagée” : https://www.airbnb.com/unguja-north-region-tanzania/stays/condos

INVEST IN PARADISE
AMANI