

Ristoranti stellati e mercato immobiliare Milano

“Il legame tra cibo e mercato immobiliare, negli ultimi anni, si è rafforzato - **afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - come dimostra la domanda di spazi commerciali destinati alla ristorazione: Il 24% di chi cerca in affitto attraverso la rete del Gruppo Tecnocasa vuole avviare un’attività di somministrazione e ristorazione. Milano non è sfuggita a questa ondata. Negli ultimi anni, la crescente attrattività turistica della città post Expo e le grandi trasformazioni urbanistiche che l’hanno interessata, hanno fatto da traino al settore della ristorazione determinando un vero e proprio boom gastronomico. Sono aumentati i ristoranti multietnici, sono arrivati nuovi format e numerosi chef d’eccellenza hanno aperto ristoranti, molti dei quali stellati. A **Milano** sono presenti 4 ristoranti a 2 stelle e 14 con una stella. Abbiamo provato a mapparli sul territorio per capire dove si sono insediati in città e se ci fosse un effetto sul mercato immobiliare residenziale. In generale, a livello nazionale, abbiamo notato che chi apre un ristorante mira al posizionamento di passaggio soprattutto nella fase di start up e se si tratta di ristorazione veloce o di asporto. Quest’ultima mira a spazi ridotti e in vie di alto passaggio, meglio ancora se turistiche o “della movida”. Chi intende aprire un ristorante con un certo numero di coperti, necessitando di spazi più ampi, talvolta opta per location più periferiche e con discreto passaggio. Questo vale in particolare per quei locali che possono già vantare uno zoccolo duro di clientela che resterà affezionata a prescindere dalla posizione. In questi ultimi anni tanti si sono spostati anche per abbattere i costi di locazione. I ristoranti stellati sono frequentati da avventori che non solo vogliono mangiare bene ma desiderano vivere una vera e propria esperienza culinaria sensoriale. E’ un tipo di cliente che, destinando alla soddisfazione del palato budget superiori alla media, decide di andare in quel ristorante e non in un altro. Tornando ad analizzare il mercato specifico di Milano non possiamo dimenticare i cambiamenti urbanistici che ha vissuto la città e non a caso, alcuni ristoranti anche stellati, hanno volutamente scelto di insediarsi in zone di tendenza o frutto di recuperi urbanistici perché la location in qualche modo rientrava nella loro idea di “esperienza” da far vivere al cliente. Vediamo alcuni di questi e come sta andando il mercato immobiliare residenziale nei quartieri in cui sono presenti”.

Partiamo dai **ristoranti a due stelle**, ed escludendo “Seta” e “Vun”, che sono in centro città guardiamo **“Enrico Bartolini”** al Mudec in via Tortona e il **“Luogo di Aimò e Nadia”** in via Montecuccoli. Entrambi ricadono nella macroarea che noi definiamo Vercelli-Lorenteggio e in due quartieri, in particolare, che negli ultimi tempi hanno visto un discreto aumento dei prezzi: il quartiere di Solari-Tortona-Savona e quello di Lorenteggio-Frattini.

Il Mudec sorge in via Tortona, nel distretto della moda e del design, che, negli ultimi anni ha visto importanti trasformazioni culminate con l’insediamento del museo di Armani e di numerosi show room della moda all’interno di ex aree dismesse e riqualificate. Il Mudec sorge proprio sull’area dell’ex acciaieria Ansaldo e, non lontano da qui tra la fine degli anni ’90 e gli inizi del 2000, si ricavarono numerosi loft da vecchi capannoni e laboratori in disuso. Un quartiere dunque che si è innovato ma, allo stesso tempo, ha mantenuto una sua connotazione storica con case di ringhiera e vecchia Milano oggi ancora molto apprezzate. Innovazione e tradizione. Per questo non è un caso che il ristorante “Enrico Bartolini” abbia scelto questa location visto che sul suo sito si *legge che “è un luogo in perfetta sintonia con la nostra filosofia di cucina che ha nella sperimentazione e nella ricerca i suoi capisaldi. È qui che esploriamo nuovi mondi e nuovi sapori, senza mai dimenticare origini e tradizioni”*. Attualmente poi le aspettative legate all’arrivo della linea 4 della metropolitana hanno dato un’ulteriore spinta al quartiere che, nel secondo semestre del 2018, ha avuto un aumento dei prezzi del 5,7%, dopo alcuni semestri di stabilità dei valori. Le quotazioni partono da 4000 € al mq per arrivare a 6000 € al mq. E’ sempre interessante per gli investitori

(alla ricerca di monolocali su cui investire 170-180 mila € o di bilocali da non oltre 250 mila €) oltre che per gli acquirenti di prima casa.

Altro ristorante con due stelle è il “Luogo di Aimo e Nadia”, da anni presente in via Montecuccoli che sorge non lontana da via San Gimignano nel quartiere ebraico di Milano, che si caratterizza per un’ offerta immobiliare signorile con contesti condominiali di ottima qualità e prezzi fino a 4000 € al mq per tagli da 150-160 mq. In via Montecuccoli invece gli immobili in buono stato quotano 3000-3300 € al mq (valori più vicini a quelli della zona di Primaticcio). L’offerta contempla anche tagli più piccoli, in parte ottenuti da interventi di recupero realizzati nel passato.

Passando ai **ristoranti con una stella**, decisamente più numerosi, ce ne sono diversi in aree che si sono riqualificate o migliorate negli anni.

Allontanandoci di poco dal Mudec troviamo un altro ristorante stellato (1 stella), “Lume”, dello chef Taglienti, in via Watt 37. Anche in questo caso siamo all’interno di un contesto ricavato dalla riqualificazione dell’ex area Richard Ginori (W37) dove, oltre al ristorante, ci sono loft e spazi per eventi. Siamo di fronte ad un’altra area trasformata ed ancora in trasformazione. Lo stesso chef, in una sua dichiarazione, ha confermato di aver scelto la location *perché in un quartiere vivace, facile da raggiungere soprattutto da chi viene fuori Milano e con buone possibilità di parcheggio*. Ha sottolineato poi che insediare destinazioni gourmet in luoghi non sempre centrali è coerente con lo sviluppo della città e in questo senso può aiutare a scoprire luoghi meno conosciuti. Dal punto di vista immobiliare la zona limitrofa a via Watt è in fermento. Nel secondo semestre del 2018 il quartiere di Barona – Santa Rita ha visto un aumento dei prezzi del 16,7% che ha interessato, in modo particolare, la zona di via Ettore Ponti, via Cottolengo, via Tobagi. Stabili i valori nella vicina Barona. Tra i motivi dell’aumento, la domanda di acquirenti di prima casa e investitori che non riescono ad accedere al mercato immobiliare dei Navigli, decisamente più costoso. Soffermandoci in particolare su via Watt, il mercato immobiliare è vivace e costituito sia da investitori che decidono di mettere a reddito l’immobile e sia da genitori di studenti delle vicine università e scuole Iulm, Bocconi e Naba. Oltre ad ospitare il ristorante stellato conta anche numerosi locali della movida. Ci sono immobili che vanno dagli anni ’30 agli anni ’80 oltre a costruzioni più recenti dei primi anni 2000. I prezzi si aggirano intorno a 2700-2900 € al mq (da ristrutturare), 3000-3100 € al mq in buono stato e 3400-3500 € al mq ristrutturato. Il nuovo oscilla da 4500 a 4700 € al mq. Dopo la riqualificazione dell’ex area Richard Ginori anni fa ancora oggi ex capannoni dismessi sono trasformati in abitazioni che dovrebbero essere pronte per il 2021. Non lontano in via Morimondo si sono insediati diversi brand della moda, caratterizzando ancora di più la zona.

Non lontano altri 3 ristoranti stellati: “Sadler” in via Ascanio Sforza, “Contraste” in via Meda (dove c’è anche “Carlo e Camilla in Segheria”, non stellato) e “Tano passami l’olio” in via Villoresi. Rientrano nella macroarea di Navigli-Famagosta. Via Meda è nel quartiere di Tibaldi-San Gottardo-Cermenate dove i prezzi sono aumentati del 6% nella seconda parte del 2018. Buona la tenuta dei tagli piccoli (bilocali e monolocali), particolarmente richiesti dagli investitori. Il mercato immobiliare della zona è abbastanza eterogeneo e spazia dalle soluzioni vecchia Milano dei primi anni del 1900, tra cui numerose case di ringhiera, ai condomini degli anni ’50-’70. Elemento che incide sui prezzi è il posizionamento rispetto a viale Tibaldi. Nel tratto oltre viale Tibaldi e verso il centro, i prezzi per immobili in buono stato partono da 5000 € al mq, nel tratto opposto, verso la periferia, abbiamo valori intorno a 3500-4000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un buon andamento grazie alla forte domanda di immobili da parte di studenti universitari e di lavoratori fuori sede (tra cui anche chi lavora presso i ristoranti stellati che spesso cerca nei pressi del

ristorante causa orari di lavoro). Si stipulano soprattutto contratti a canone libero e le quotazioni medie per un bilocale sono di 1000 € al mese.

Via Villoresi è una zona ben considerata dai potenziali acquirenti insieme a via Lombardini. Quest'ultima ha visto insediarsi importanti studi di architettura negli ultimi tempi mentre via Villoresi è apprezzata da ex studenti di Iulm e Bocconi (oggi lavoratori) e, in generale, da una clientela giovane. I prezzi di un buon ristrutturato d'epoca si aggirano intorno a 5000 € al mq.

Cambiando completamente macroarea ci spostiamo in Bovisa-Sempione, in particolare in via Piero della Francesca dove c'è **"Iyo"** ristorante giapponese stellato. Siamo in un quartiere, quello di Sempione-piazza Firenze, ad alta presenza di locali alla moda e che si è rivalutata molto negli ultimi anni dopo l'arrivo della metropolitana in piazza Gerusalemme che ne ha migliorato i collegamenti, in particolare con City Life e Porta Nuova (+3,3% la rivalutazione nel secondo semestre del 2018, + 29% negli ultimi due anni). In via Piero della Francesca ci sono stabili di ringhiera e soluzioni degli anni '60, acquistabili a prezzi medi di 4000 € al mq da ristrutturare. Acquistano soprattutto single lavoratori ed investitori. Restando sempre in questa zona di Milano segnaliamo **"Innocenti Evasioni"** in via privata della Bindellina, non lontano da piazzale Accursio e viale Certosa. Quest'area, negli ultimi tempi, sta vivendo un cambiamento importante: la ripresa dei valori è stata determinata da una forte domanda (trascinata dai prezzi contenuti) e dalle aspettative legate ai progetti futuri che la interesseranno: la nuova sede del consolato americano in luogo dell'ex sede del Tiro a Segno Nazionale in piazzale Accursio e il recupero dell'ex Scalo-Farini, una delle riqualificazioni più interessanti sotto gli occhi attenti degli investitori. Gli immobili più apprezzati sono quelli situati a ridosso di piazzale Accursio, dove si concentra la maggioranza dei servizi: si tratta di condomini degli anni '50-'60 che hanno quotazioni medie di 2000 € al mq se in buono stato e di 1500 € al mq se da ristrutturare. Restando in tema food segnaliamo che qui si è insediato tempo fa **"Garage Italia"** luogo di ristorazione pensato da Lapo Elkann e Cracco che ha contribuito, non poco, a migliorare questa zona semiperiferica della città. E' sorto nell'ex stazione Agip realizzata negli anni Cinquanta da Enrico Mattei e restaurata da Michele De Lucchi.

Spostandoci nella macroarea Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi, nel quartiere Buenos Aires-Venezia e in particolare in via Panfilo Castaldi c'è **"Joia"** dello chef Pietro Leemann. E' una zona che ha visto, nel secondo semestre del 2018, un aumento dei prezzi del 5,1% e dove, negli ultimi anni, si è concentrata la domanda degli investitori che acquistano per affittare ai turisti o a giovani, vista la vicinanza alla Stazione Centrale e la presenza di numerosi locali. Quotazioni intorno a 4000 € al mq.

Infine **"Tokuyoshi"**, una sola stella, posizionato in centro, precisamente in via San Calocero dove l'offerta immobiliare è abbastanza eterogenea, si va dai palazzi Vecchia Milano agli attici: una soluzione usata ed in buono stato si valuta mediamente intorno a 6500 € al mq. Quotazioni ben più alte nelle vicine via De Amicis, Ariberto e Ausonio dove le soluzioni signorili d'epoca ristrutturate toccano punte di 7000-8000 € al mq.