

L'afa cambia il mercato immobiliare In Toscana crescono le richieste per case più fresche e in collina

Climatizzatori, finestre efficienti e spazi verdi accelerano le vendite

Mentre le abitazioni in cui è difficile contrastare il caldo possono perdere valore

di **Monica Pieraccini**
FIRENZE

Il cambiamento climatico e il caldo sempre più invalidante stanno cambiando anche il modo di cercare casa. Dalle agenzie immobiliari arrivano segnali sempre più chiari: cresce la richiesta di abitazioni fresche, dotate di climatizzatore e spazi verdi oppure situate in collina, dove pochi gradi in meno possono migliorare la qualità della vita. A soffrire sono soprattutto gli appartamenti all'ultimo piano o esposti al sole, privi di isolamento e difficili da climatizzare. Si vendono e si affittano meglio, invece, le case con finestre efficienti, schermature e impianti capaci di contenere i consumi.

«**Stiamo** assistendo a un ritorno verso le località vicine a Firenze che negli ultimi anni erano passate di moda» sottolinea Arrigo Brandini, presidente di Fimaa Confcommercio Firenze-Arezzo e vicepresidente nazionale della federazione degli agenti immobiliari. Il caso più evidente è Vallombrosa, dove, rispetto a Firenze, la temperatura è più bas-

sa anche di 10 gradi. «Ora le case sono tutte piene, mentre fino a tre o quattro anni fa circa la metà rimaneva vuota», spiega. L'interesse riguarda inoltre le zone collinari e i comuni alle porte di Firenze, come Bagno a Ripoli e Antella. Secondo Brandini, però, se la domanda continuerà a crescere potrebbe tradursi in un incremento di prezzi.

Se nelle costruzioni più recenti e negli appartamenti degli anni '80 e '90 il climatizzatore è spesso già presente, oggi l'impianto fa la differenza anche negli edifici storici. Le murature spesse in pietra garantiscono una maggiore protezione dal caldo e dal freddo, ma non sempre sono sufficienti durante ondate di calore così lunghe. «Anche negli immobili storici si vende e si affitta molto meglio quando è presente la climatizzazione», sottolinea Brandini. Un elemento che non determina automaticamente il prezzo, ma può rendere l'abitazione più appetibile.

La stessa tendenza viene rilevata da Simone Beni, agente e nel direttivo di Rete Toscana Casa: «I primi effetti del caldo si vedono nell'aumento delle ricerche

di abitazioni con uno spazio verde, dove poter stare al fresco almeno la sera. Contano molto anche le finestre ad alta efficienza e soprattutto la presenza del climatizzatore». Quando questi elementi mancano e risulta difficile rendere confortevole l'abitazione, il rischio è una perdita di valore. «La loro assenza può portare a un deprezzamento della casa - dice Beni -. Se sono presenti, la vendita è più veloce». L'interesse cresce ulteriormente per le abitazioni in campagna con piscina, anche condominiale. Con estati sempre più calde, spazi aperti e possibilità di rinfrescarsi entrano tra le caratteristiche considerate nella scelta della prima casa.

Per ora, il mercato regionale continua a salire. Secondo Immobiliare.it, nel giugno 2026 il prezzo medio richiesto per le abitazioni in Toscana era pari a 2.664 euro al metro quadrato, il 3,5% in più rispetto allo stesso mese del 2025. Sul fronte degli affitti l'incremento annuo raggiungeva il 6,8%, con una richiesta media di 16,91 euro al mese per metro quadrato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



A Vallombrosa, dove, rispetto a Firenze, la temperatura è più bassa anche di 10 gradi, cresce la richiesta di case

