

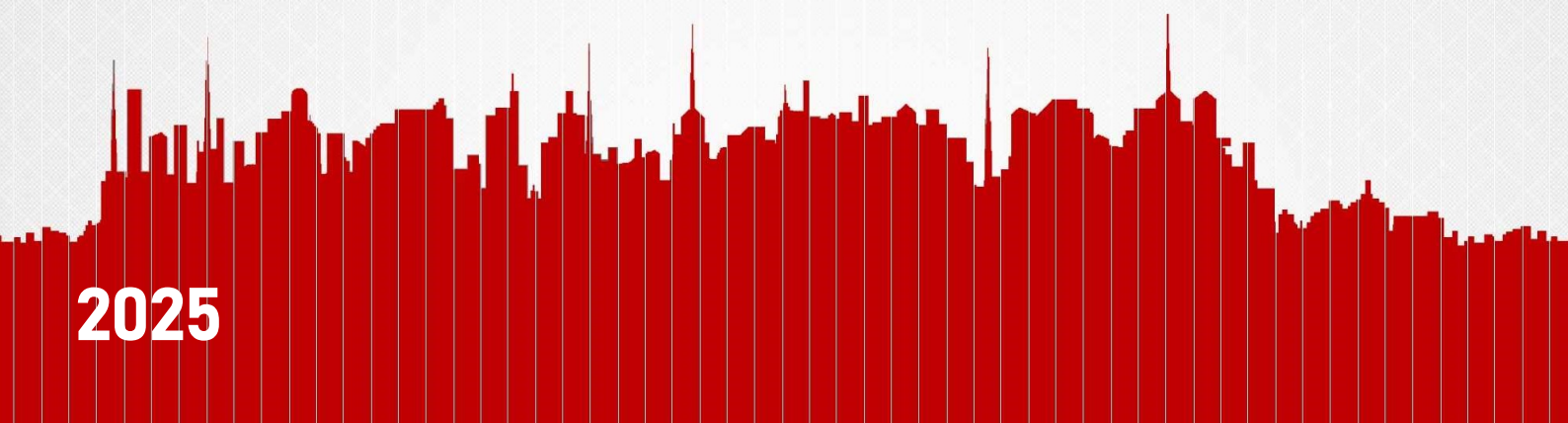


Statistiche regionali

Il mercato immobiliare regionale

TOSCANA

2025



a cura della

Direzione regionale Toscana
(Francesco Pananti)

Direzione provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Lucca – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Prato – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)
Direzione provinciale di Siena – Ufficio Provinciale Territorio
(Nome Cognome, Nome Cognome, Nome Cognome)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
DC SEOMI



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 giugno 2026**
periodo di riferimento: **anno 2025**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Statistiche regionali: Toscana – Indice dei contenuti

Il mercato immobiliare residenziale della regione	2
Le compravendite	2
Le dimensioni	5
Le quotazioni	7
Le locazioni.....	9
FOCUS provinciale - PISA	10
La provincia	11
Il comune	14

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
AREZZO	4.082	9,3%	2,12%	0,18	7,9%
FIRENZE	12.492	3,6%	2,36%	0,08	24,2%
GROSSETO	4.375	17,4%	2,50%	0,37	8,5%
LIVORNO	5.714	7,2%	2,61%	0,17	11,1%
LUCCA	5.378	6,8%	2,24%	0,14	10,4%
MASSA	2.558	9,7%	1,91%	0,17	5,0%
PISA	6.408	13,7%	2,82%	0,33	12,4%
PISTOIA	3.890	14,8%	2,43%	0,31	7,5%
PRATO	3.055	13,6%	2,66%	0,31	5,9%
SIENA	3.614	13,6%	2,23%	0,26	7,0%
TOSCANA	51.566	9,4%	2,39%	0,20	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
AREZZO	1.133	12,1%	2,26%	0,24	6,6%
FIRENZE	4.643	-3,8%	2,23%	-0,09	27,1%
GROSSETO	1.308	21,0%	2,75%	0,47	7,6%
LIVORNO	2.228	10,5%	2,86%	0,27	13,0%
LUCCA	1.177	8,1%	2,42%	0,18	6,9%
MASSA	834	19,1%	2,03%	0,32	4,9%
PISA	1.629	12,8%	2,89%	0,33	9,5%
PISTOIA	1.138	17,9%	2,40%	0,36	6,6%
PRATO	2.312	11,8%	2,74%	0,28	13,5%
SIENA	725	23,4%	2,22%	0,42	4,2%
TOSCANA	17.126	8,5%	2,47%	0,19	100,0%

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

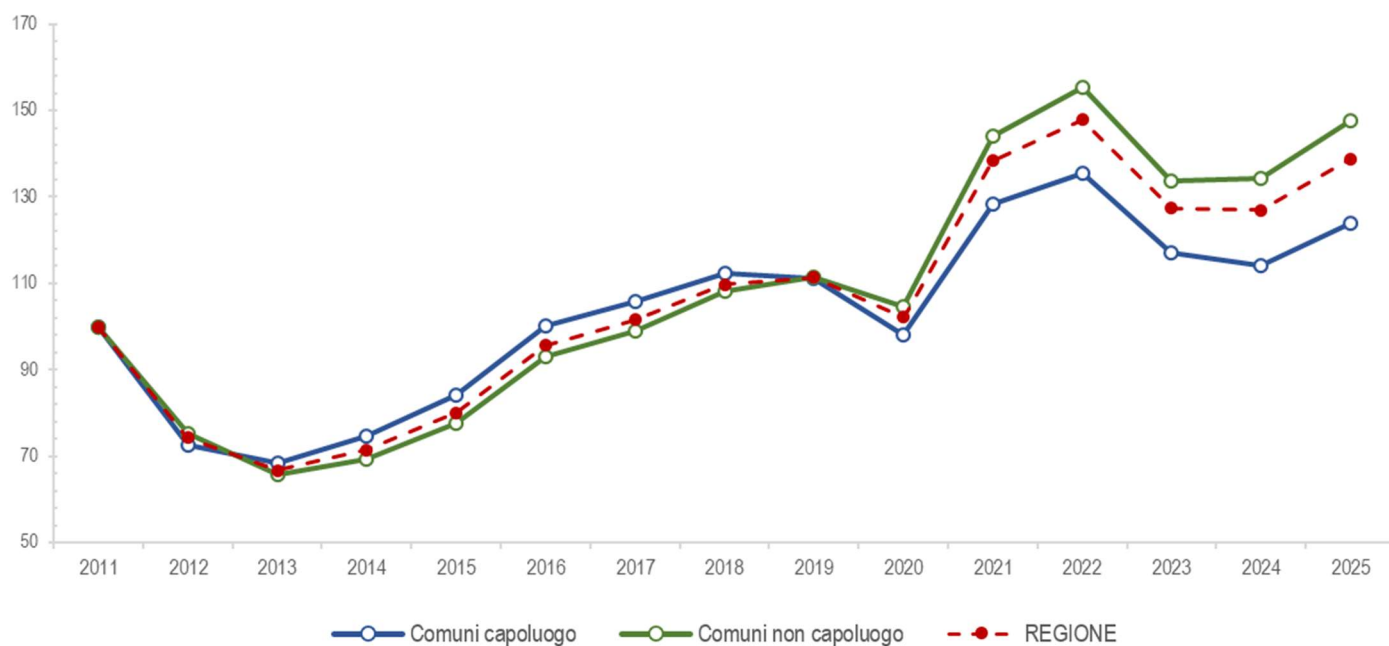


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

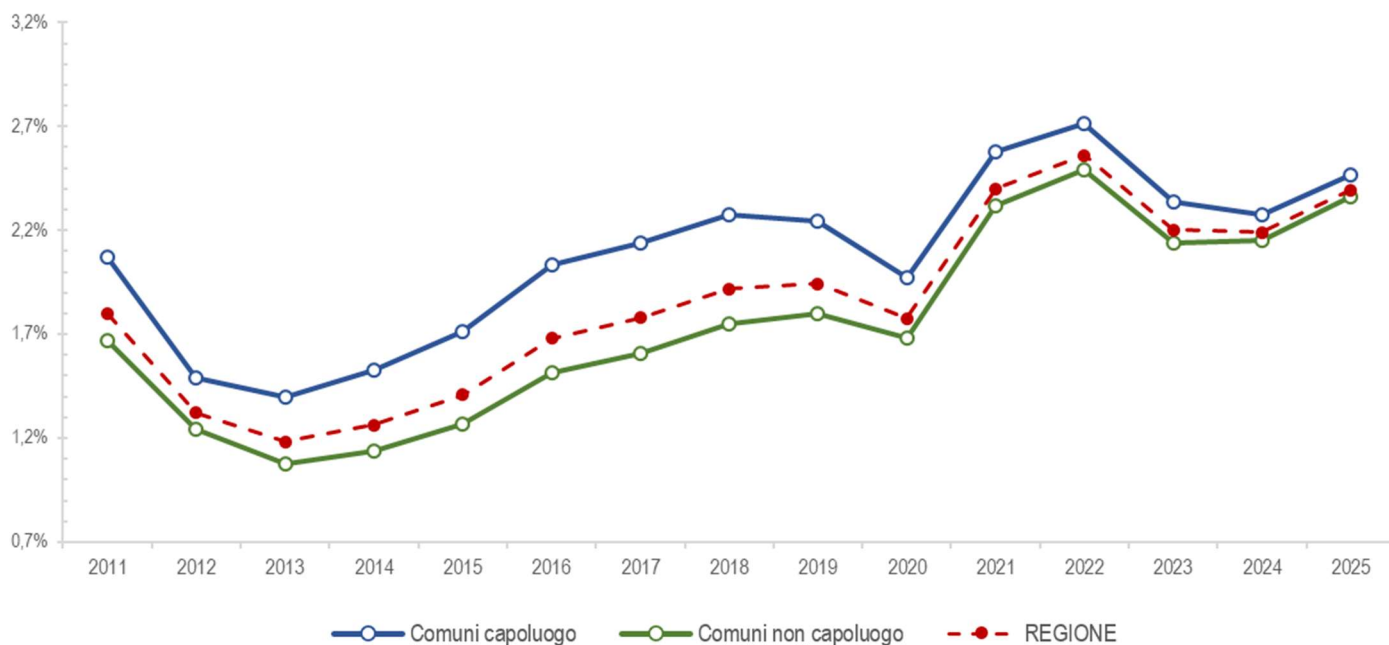


Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione

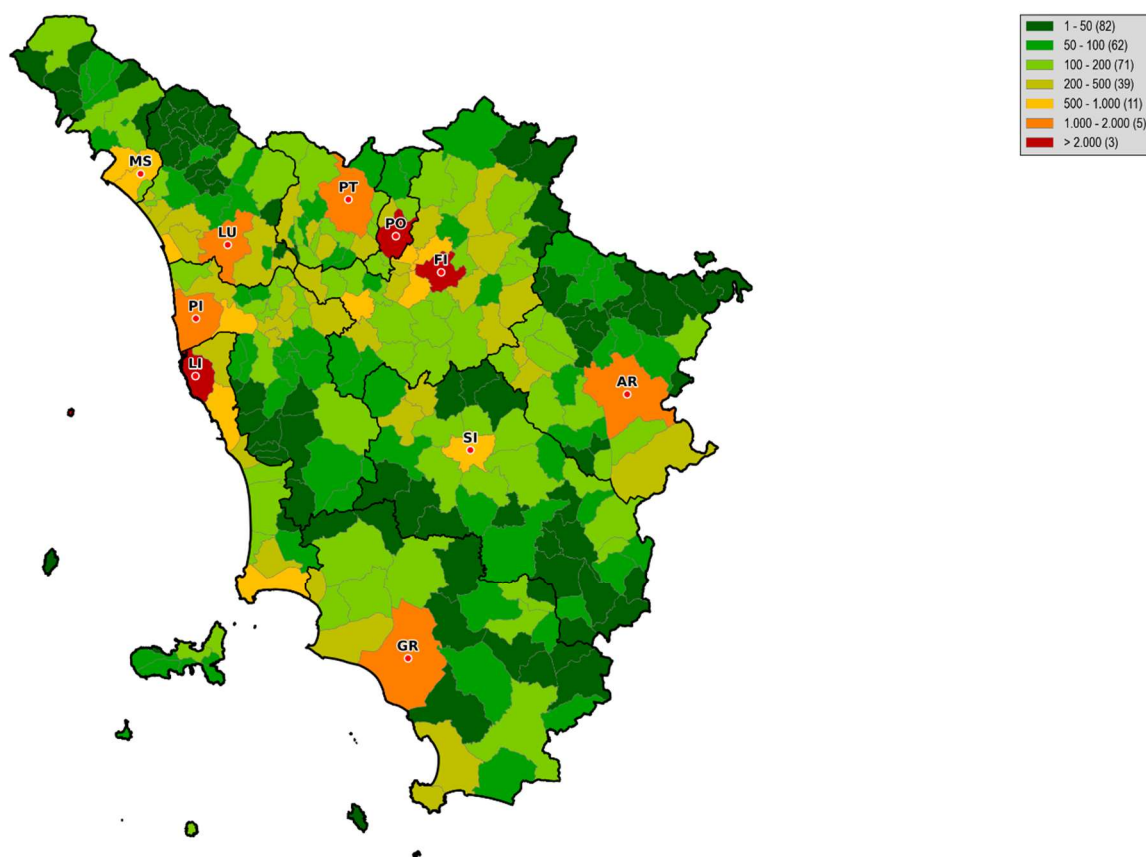
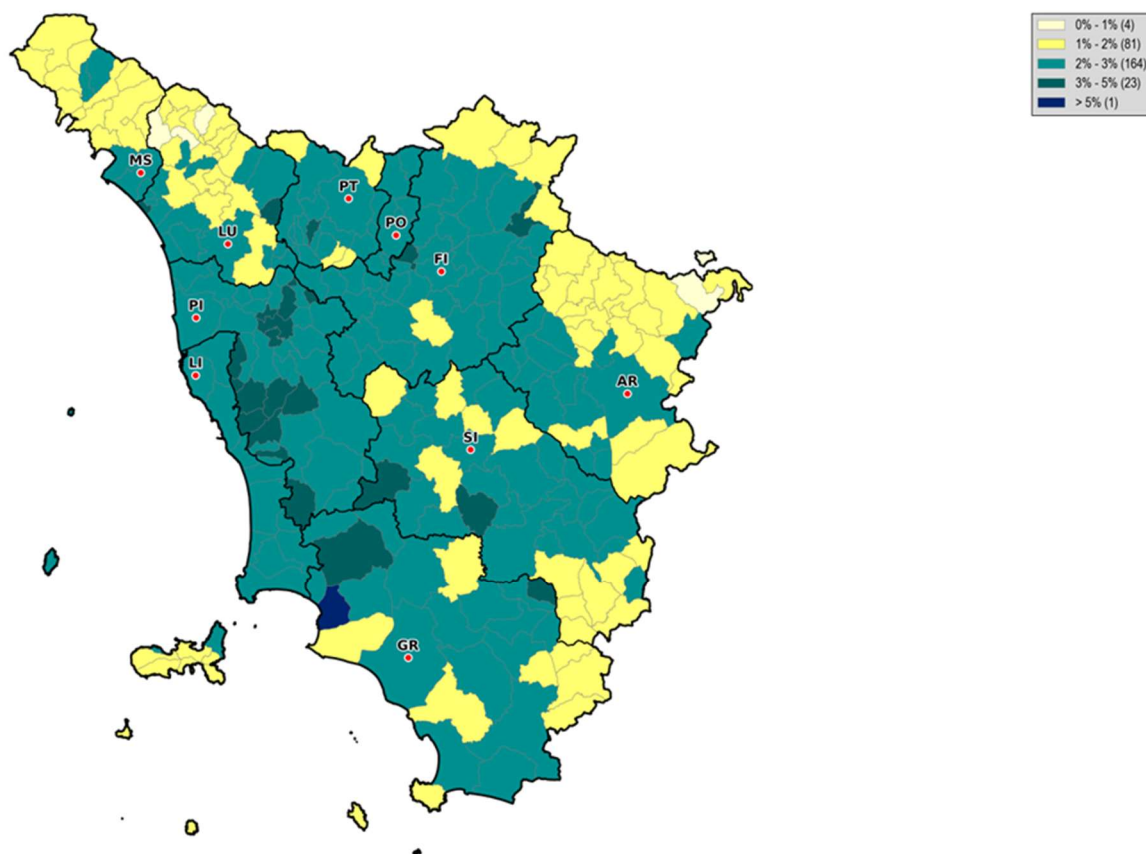


Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24
AREZZO	125,8	2,5	124,3	4,8
FIRENZE	108,3	0,9	98,8	-1,4
GROSSETO	98,5	-0,4	95,9	-1,2
LIVORNO	94,5	1,5	99,5	0,8
LUCCA	129,0	-2,0	133,7	-4,1
MASSA	106,0	-1,9	98,4	-5,6
PISA	114,4	-0,5	98,0	-2,0
PISTOIA	118,7	-2,7	116,9	-5,0
PRATO	115,1	0,6	113,6	0,7
SIENA	118,1	0,8	108,7	-1,9
TOSCANA	112,0	0,1	106,3	-0,9

Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
AREZZO	221	931	1.100	775	1.056	4.082
FIRENZE	972	3.869	3.675	1.944	2.032	12.492
GROSSETO	447	1.588	1.257	576	506	4.375
LIVORNO	597	2.190	1.615	748	563	5.714
LUCCA	307	1.245	1.317	929	1.581	5.378
MASSA	252	776	696	391	443	2.558
PISA	462	1.783	1.775	1.070	1.317	6.408
PISTOIA	208	979	1.095	703	906	3.890
PRATO	163	800	909	570	613	3.055
SIENA	242	980	1.064	601	726	3.614
TOSCANA	3.872	15.140	14.503	8.306	9.744	51.566

Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
AREZZO	69	240	330	222	272	1.133
FIRENZE	530	1.617	1.320	636	541	4.643
GROSSETO	124	446	410	211	115	1.308
LIVORNO	148	738	737	360	244	2.228
LUCCA	62	244	285	227	360	1.177
MASSA	82	298	235	113	107	834
PISA	240	494	444	249	201	1.629
PISTOIA	44	268	365	218	244	1.138
PRATO	134	602	700	435	440	2.312
SIENA	48	213	222	130	111	725
TOSCANA	1.481	5.159	5.049	2.801	2.636	17.126

Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
AREZZO	7,1%	10,0%	3,6%	11,1%	14,3%	9,3%
FIRENZE	10,5%	0,3%	1,9%	1,5%	13,1%	3,6%
GROSSETO	9,6%	22,2%	20,1%	12,3%	9,9%	17,4%
LIVORNO	-0,6%	6,0%	5,4%	16,9%	14,9%	7,2%
LUCCA	15,4%	5,1%	9,5%	6,5%	4,6%	6,8%
MASSA	13,5%	15,1%	8,0%	3,0%	7,8%	9,7%
PISA	17,8%	14,2%	12,6%	13,4%	13,1%	13,7%
PISTOIA	14,0%	20,5%	21,2%	12,6%	4,5%	14,8%
PRATO	17,4%	10,1%	14,1%	15,5%	14,7%	13,6%
SIENA	20,6%	13,4%	13,8%	12,4%	12,3%	13,6%
TOSCANA	10,7%	9,0%	9,0%	9,1%	10,7%	9,4%

Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
AREZZO	-9,9%	19,8%	6,1%	13,7%	19,5%	12,1%
FIRENZE	18,3%	-5,1%	-9,4%	-3,4%	-3,0%	-3,8%
GROSSETO	20,9%	20,1%	27,0%	24,5%	2,1%	21,0%
LIVORNO	22,6%	4,5%	10,1%	14,1%	20,2%	10,5%
LUCCA	52,5%	7,3%	6,4%	15,6%	0,9%	8,1%
MASSA	72,0%	19,8%	20,6%	4,3%	5,6%	19,1%
PISA	27,1%	22,5%	-2,2%	15,0%	11,5%	12,8%
PISTOIA	10,3%	25,6%	33,4%	14,7%	-2,2%	17,9%
PRATO	26,1%	4,6%	16,7%	10,0%	12,8%	11,8%
SIENA	24,7%	29,4%	21,3%	22,6%	17,6%	23,4%
TOSCANA	22,5%	7,1%	6,6%	9,8%	6,5%	8,5%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
AREZZO	1.587	1,9%	1.253	0,6%
FIRENZE	2.872	2,1%	1.826	0,3%
GROSSETO	1.881	-0,2%	2.184	-1,1%
LIVORNO	1.760	1,6%	2.112	0,2%
LUCCA	1.656	-0,3%	1.877	0,3%
MASSA	1.919	-3,8%	1.208	-4,3%
PISA	1.924	2,1%	1.351	1,5%
PISTOIA	1.406	-0,1%	1.311	-1,0%
PRATO	1.723	0,3%	1.561	-0,3%
SIENA	2.188	0,5%	1.234	-1,0%
TOSCANA	2.096	1,1%	1.643	-0,2%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

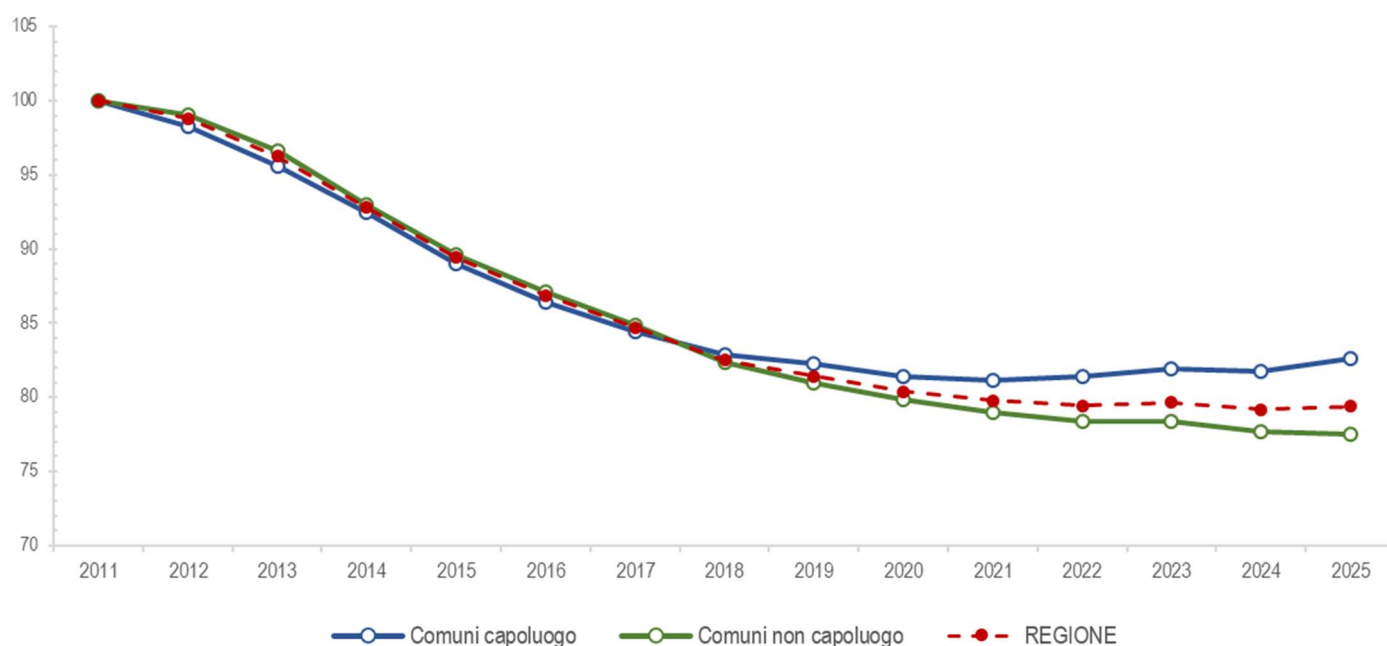
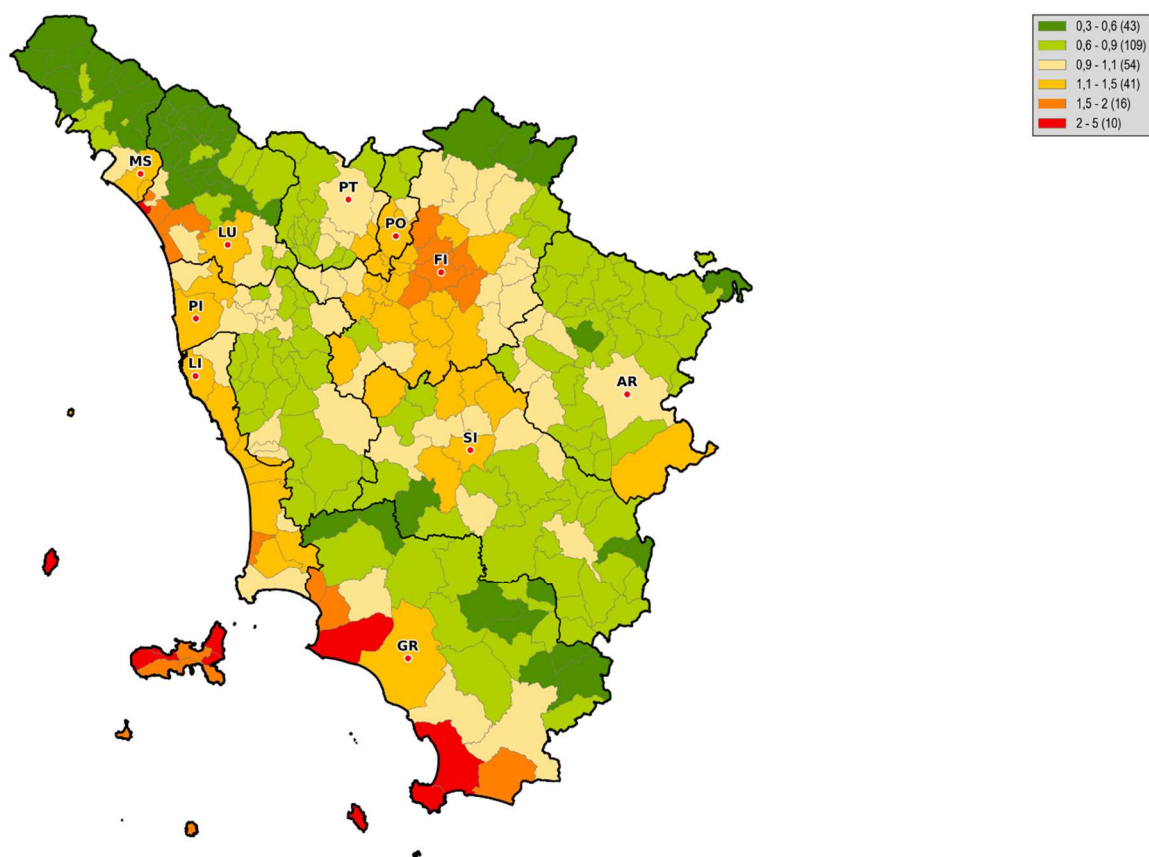


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1)

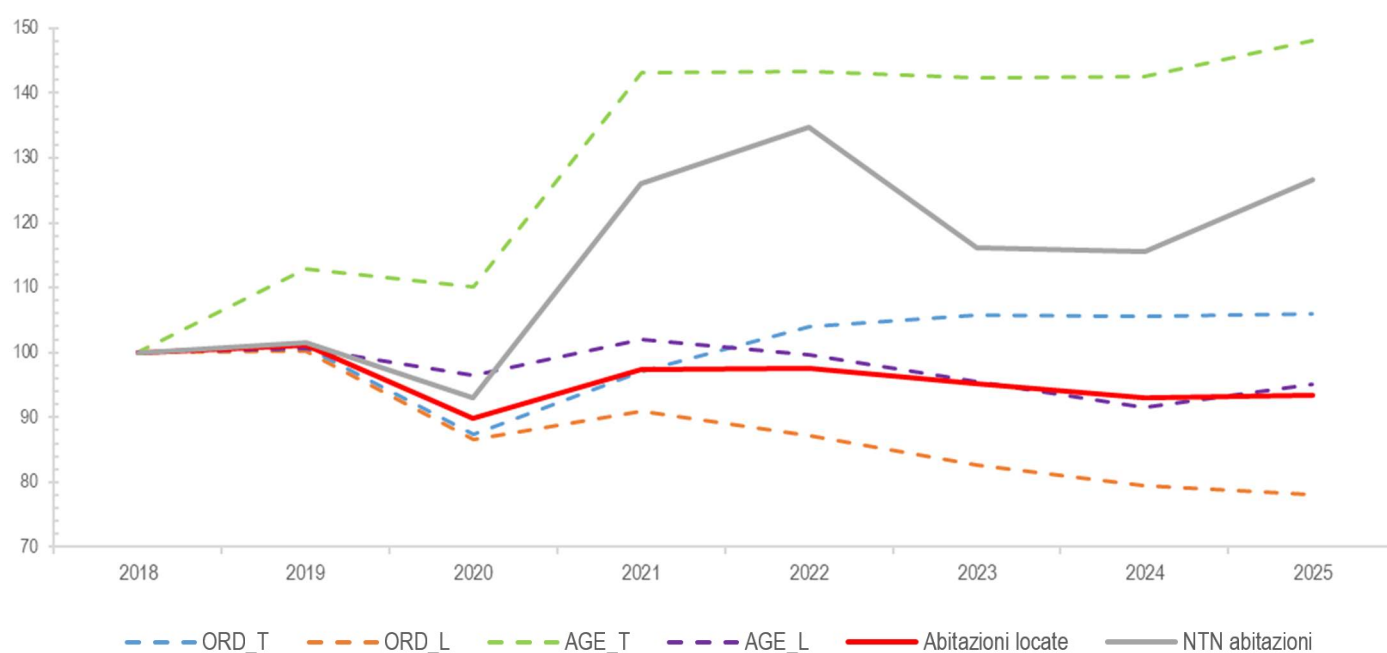


Le locazioni

Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	25.377	0,3%	35,9%	2,8%
ORD_L	25.488	-1,8%	36,1%	2,8%
AGE_T	4.624	3,9%	6,5%	0,5%
AGE_L	15.140	4,0%	21,4%	1,7%
TOSCANA	70.629	0,5%	100,0%	7,9%

Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato



FOCUS provinciale - PISA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Pisa, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 10 sono indicati i valori NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale relativi all'anno 2025.

Dall'analisi della tabella emerge che il numero delle transazioni normalizzate NTN, pari a 6.408 per l'intera provincia di Pisa, nel corso del 2025 ha avuto un incremento rispetto all'anno precedente (+13,7%), con un dato superiore alla media regionale (+ 9,4%). L'esame delle singole macroaree evidenzia variazioni percentuali non proprio omogenee, con un incremento maggiore per la macroarea Val di Cecina Est (+30,4%), seguita dalle macroaree Val di Cecina Ovest (+24,5%) e il Comprensorio del Cuoio (+24,0%); incrementi più contenuti, ma sempre significativi sono stati registrati a Pisa Capoluogo (+12,8%), Area Pisana (+11,2%), Colline Pisane (+12,9%) e Valdera (+7,9%). In termini assoluti, l'NTN risulta piuttosto diversificato con le macroaree Valdera (1.883), Capoluogo (1.629) e Area Pisana (1.217), caratterizzate da maggiori volumi di compravendita, e le macroaree Val di Cecina Ovest (196), Colline Pisane (219) e Val di Cecina Est (389), caratterizzate da volumi minori.

In Figura 9 è riprodotta la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2011 fino al 2025.

La figura mostra che, dopo una fase più o meno in calo fino al 2013, il numero indice dell'NTN ha ripreso a salire per il capoluogo fino al 2016 mentre per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo la ripresa è continuata fino al 2019. Il 2020, anno del lockdown dovuto alla pandemia da Covid-19, è stato caratterizzato da un significativo calo, seguito da una vivace ripresa nel 2021, da una ripresa più moderata nel 2022 e da una flessione nel 2023, i cui valori si sono stabilizzati nel 2024, per poi ricrescere nel 2025.

In Figura 10 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2011 fino al 2025.

Il grafico mostra un andamento analogo a quello del numero indice dell'NTN sopra descritto. Quest'ultimo si differenzia per la sostanziale sovrapposizione delle due curve (capoluogo e comuni non capoluogo) a partire dall'anno 2020.

In Tabella 11 sono indicate la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale relative all'anno 2025.

La quotazione media provinciale risulta pari a 1.494 €/m² e risulta avere avuto un lieve incremento (1,7%) rispetto all'anno precedente. In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle di Pisa Capoluogo con 1.924 €/m² mentre quelle più basse si registrano nelle Colline Pisane (1.136 €/m²). Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2024, comunque tutte in crescita, nelle diverse macroaree sono minime, con valori compresi fra 0,3% (Colline Pisane) e 2,1% (Capoluogo e Valdera).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2011 fino al 2025.

Il grafico mostra un andamento del numero indice della quotazione media, sostanzialmente omogeneo per i tre gruppi descritti, in lieve crescita fino al 2012, poi in diminuzione fino al 2022 ed infine in lieve ripresa negli anni successivi.

In Tabella 12 sono riportati i dati del flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia.

Complessivamente nel comune di Pisa sono stati registrati 3.701 contratti di locazione con un incremento del 3,6 % rispetto al 2024 e con una prevalenza (49,9%) di contratti di lungo periodo (ORD_L). Si registra inoltre l'incremento del 13,6% dell'indice IML rispetto al 2024.

In Tabella 13 sono riportati NTN, IMI e quotazione media e relative variazioni nel dettaglio delle singole zone OMI appartenenti al comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Pisa ha registrato 1.629 NTN, un dato in crescita (12,8%) rispetto all'anno precedente (crescita leggermente inferiore alla media provinciale). Tale andamento deriva da dati estremamente variabili nelle singole zone. Fra le zone del Capoluogo, le zone OMI caratterizzate da una maggiore dinamicità sono risultate, anche per il 2025, la D1 e la E2, a cui si è aggiunta anche la zona D3. Le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 "Lungarni" pari a 2.492 €/m² mentre quelle più basse si registrano nelle zone D2 con 1.604 €/m² ed E1 (zona industriale e artigianale) con 1.1583 €/m². La quotazione media del comune è pari a 1.927 €/m², in lieve aumento (2,5%) rispetto all'anno precedente. Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2024, di segno positivo, con maggior incremento sono state registrate nelle Zone E2 (+4,9%) e C1 (+4,7%) mentre quelle con minor incremento sono state registrate nelle zone E4 (+1,2%) e D5 (+1,0%).

La provincia

Figura 8: Macroaree provinciali di Pisa



Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
AREA PISANA	1.217	11,2%	2,49%	0,25	19,0%
COLLINE PISANE	219	12,9%	3,23%	0,37	3,4%
COMPENSORIO DEL CUOIO	874	24,0%	2,75%	0,53	13,6%
VAL DI CECINA EST	389	30,4%	2,58%	0,60	6,1%
VAL DI CECINA OVEST	196	24,5%	2,95%	0,57	3,1%
VALDERA	1.883	7,9%	3,07%	0,22	29,4%
PISA (solo capoluogo)	1.629	12,8%	2,89%	0,33	25,4%
PISA (intera provincia)	6.408	13,7%	2,82%	0,33	100,0%

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

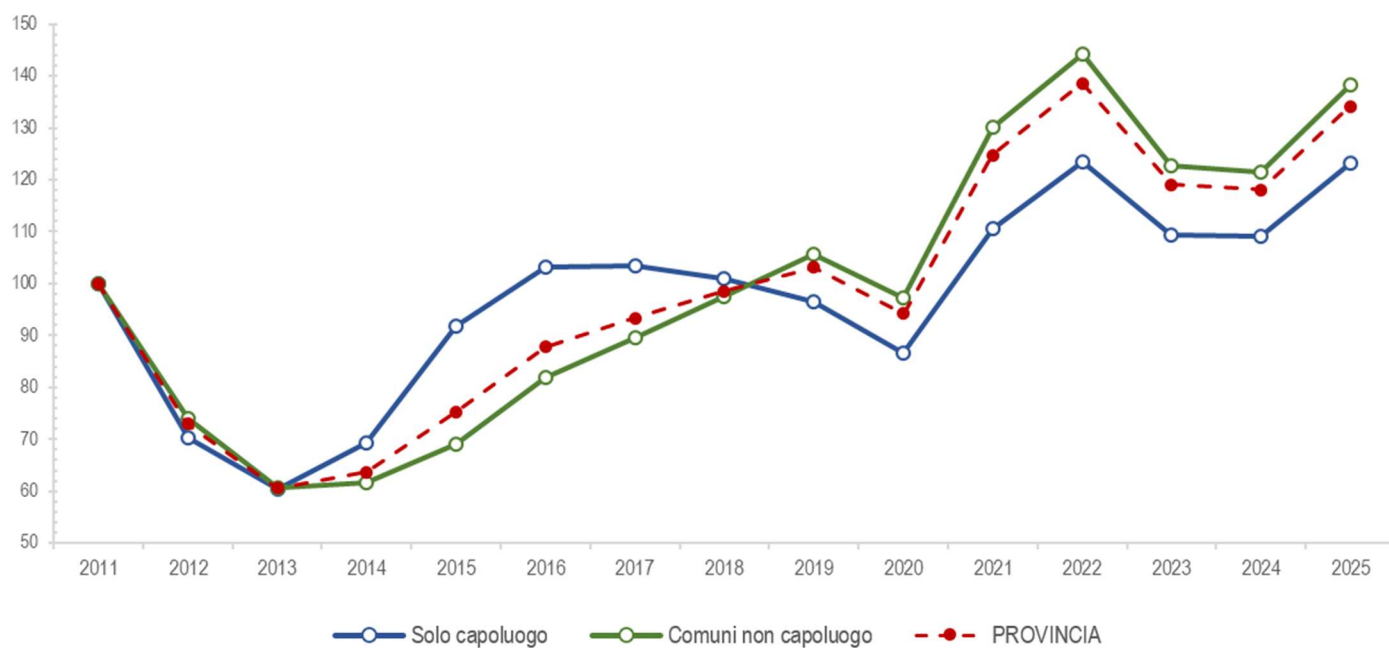


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

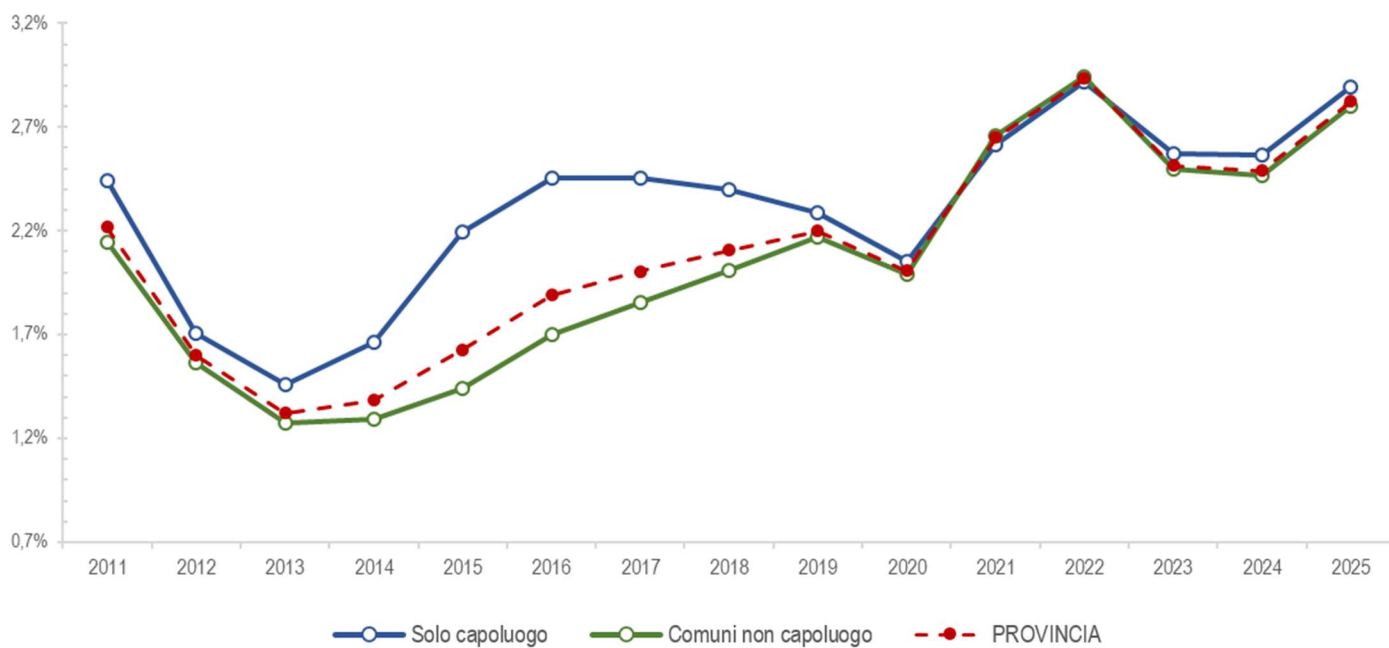


Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
AREA PISANA	1.545	1,8%
COLLINE PISANE	1.136	0,3%
COMPRENSORIO DEL CUIOIO	1.306	0,6%
VAL DI CECINA EST	1.175	0,4%
VAL DI CECINA OVEST	1.480	0,7%
VALDERA	1.273	2,1%
PISA (solo capoluogo)	1.924	2,1%
PISA (intera provincia)	1.494	1,7%

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

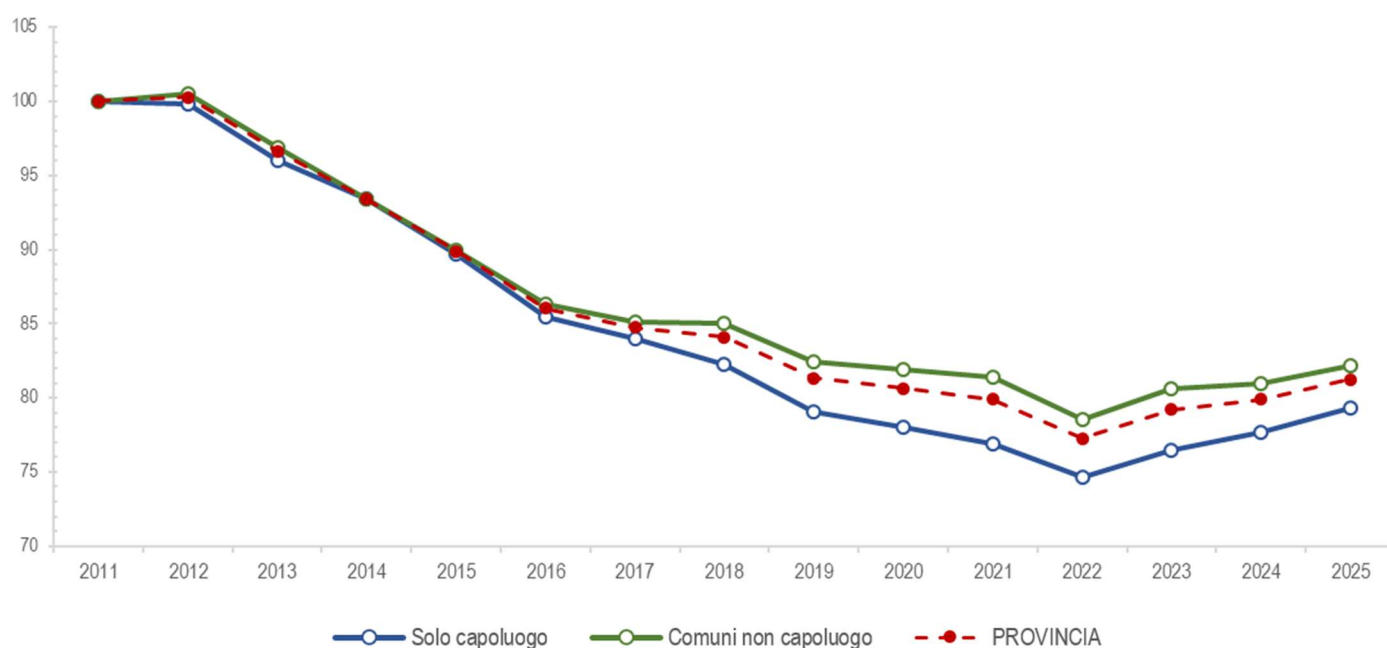


Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	1.008	0,4%	27,2%	3,7%
ORD_L	1.846	3,8%	49,9%	6,8%
AGE_T	324	7,6%	8,8%	1,2%
AGE_L	523	7,4%	14,1%	1,9%
PISA (solo capoluogo)	3.701	3,6%	100,0%	13,6%

Il comune

Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	'CENTRO STORICO NORD - QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA'	109	17,8%	2,30%	2.196	1,5%
B2	'LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO'	13	-37,4%	1,50%	2.492	1,7%
B3	'CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO'	91	13,4%	2,94%	2.163	1,6%
C1	'ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA'	211	17,5%	3,01%	1.950	4,7%
D1	'ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE'	275	8,5%	3,04%	1.671	1,8%
D2	'ZONE: I PASSI, GAGNO'	30	23,1%	2,44%	1.604	2,7%
D3	'ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO'	229	-3,0%	2,78%	1.763	1,9%
D4	'ZONE: PIAGGE, S. MICHELE'	35	39,1%	3,17%	2.133	1,4%
D5	'ZONA PORTA A LUCCA'	75	5,9%	2,28%	2.067	1,0%
D6	'ZONA BARBARICINA'	133	94,3%	3,72%	1.883	1,3%
E1	'Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO'	30	150,0%	5,94%	1.583	1,3%
E2	'FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE'	221	-1,4%	2,91%	2.233	4,9%
E3	'FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO'	97	26,3%	3,06%	1.696	1,5%
E4	'FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO'	47	38,3%	2,59%	1.700	1,2%
E5	'ZONA COMPRESA FRA CANALE NAVICELLI E FERROVIA'	4	-50,0%	4,49%	1.763	1,8%
R1	'FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE'	26	-28,0%	2,79%	1.800	1,8%
nd	nd	4	-	-	-	-
PISA		1.629	12,8%	2,89%	1.927	2,5%