

LA CONGIUNTURA NELLE PROVINCE TOSCANE

1. Gli andamenti provinciali in sintesi

I dati del I trimestre 2026 restituiscono l'immagine di un'economia regionale ancora in crescita, ma in rallentamento e attraversata da divari territoriali più marcati.

L'occupazione dipendente continua ad aumentare, seppure a ritmi più contenuti rispetto al 2025: la crescita è sostenuta soprattutto da costruzioni e terziario privato, mentre l'industria resta debole e il Made in Italy arretra, penalizzando in particolare i territori più specializzati nei comparti della moda.

Le esportazioni mantengono una dinamica positiva, ma meno intensa rispetto al 2025 e fortemente condizionata da pochi settori trainanti, in particolare la farmaceutica, oltre che da alcuni fenomeni di natura logistica e organizzativa. Ne deriva una geografia provinciale molto polarizzata, con risultati favorevoli in alcune aree e flessioni significative in altre.

Il turismo conferma invece una traiettoria espansiva: le presenze crescono nel 2025 e accelerano nel primo trimestre 2026, grazie soprattutto alla domanda straniera e alle destinazioni più internazionalizzate, mentre restano più fragili alcuni territori dipendenti dalla domanda domestica e da prodotti turistici più maturi.

Il mercato immobiliare residenziale, introdotto per la prima volta in questo contributo, mostra anch'esso una ripresa selettiva: le compravendite aumentano soprattutto in alcuni comuni non capoluogo, mentre le quotazioni restano nel complesso stabili. Ne emerge una Toscana ancora dinamica, ma più diseguale, in cui le traiettorie provinciali dipendono sempre più dalle specializzazioni produttive, dall'apertura internazionale e dalla qualità dei mercati locali.

2. Il mercato del lavoro

Nel primo trimestre 2026 gli addetti dipendenti in Toscana sfiorano 1 milione e 350 mila unità. La crescita tendenziale rispetto al I trimestre 2025 è pari a +1,1%, più contenuta della variazione annua 2025-2024 (+1,8%). L'andamento è sostenuto soprattutto dalle costruzioni (+1,8%) e dal terziario privato (+1,5%), mentre l'industria cresce debolmente (+0,4%) e il Made in Italy arretra (-1,5%, -1,1% la variazione annua 2025-2024). Nel terziario i servizi turistici aumentano del +2,1%, meno rispetto alla dinamica annua (+3,1%). Gli andamenti provinciali complessivi risentono delle diverse specializzazioni produttive (Tab. 1).

Tabella 1.
ADDETTI DIPENDENTI AL I TRIMESTRE 2026
Dati in migliaia (in grassetto i settori di specializzazione della provincia)

	MS	LU	PT	FI	LI	PI	AR	SI	GR	PO	TOSCANA
AGRICOLTURA	0,5	1,6	2,8	5,9	3,1	2,0	4,9	8,1	8,1	0,4	37,4
INDUSTRIA	13,0	35,1	20,2	102,3	16,2	38,0	40,9	19,1	6,2	48,2	339,2
Made in Italy	3,3	6,1	9,0	47,3	1,8	17,6	21,6	6,3	2,1	41,9	157,0
Metalmeccanica	7,6	14,8	6,4	34,8	8,7	11,9	14,1	6,5	2,0	3,0	109,9
Altre industrie	2,0	14,1	4,8	20,2	5,7	8,5	5,2	6,3	2,1	3,3	72,3
COSTRUZIONI	4,4	9,1	5,2	22,2	5,7	8,8	6,7	5,9	4,5	4,6	77,2
TERZIARIO PRIVATO	21,7	60,7	35,9	217,4	49,6	69,5	42,8	39,3	25,2	37,7	599,8
Commercio dettaglio	4,5	10,7	6,3	31,2	8,0	10,6	9,4	6,1	5,4	5,5	97,7
Servizi turistici	5,6	15,6	8,3	57,7	11,1	14,0	8,9	11,6	7,2	7,8	147,6
Ingrosso, trasporti, logistica	5,3	12,3	10,3	50,6	14,5	18,0	9,4	7,2	4,9	11,6	144,1
Terziario avanzato	2,0	6,4	2,9	29,6	4,6	11,9	4,7	4,7	2,1	4,5	73,4
Servizi alle imprese	1,7	8,2	2,4	18,9	4,4	6,7	3,4	3,3	1,9	2,2	53,1
Altri servizi	2,6	7,7	5,7	29,3	7,0	8,3	6,8	6,5	3,7	6,1	83,8
P.A., ISTRUZIONE, SANITÀ	15,6	25,7	19,9	91,9	23,6	35,4	24,7	25,2	15,3	18,8	296,2
TOTALE	55,2	132,3	84,1	439,7	98,1	153,7	120,0	97,6	59,4	109,7	1.349,8

Fonte: stime IRPET su dati Sistema Informativo Lavoro Regione Toscana

Nelle Tabelle 2 e 3 sono presentate rispettivamente le variazioni percentuali, tra primo trimestre 2026 e lo stesso periodo 2025, e tra l'anno 2025 e il 2024, del numero di addetti dipendenti per settore economico e provincia.

Tabella 2.
ADDETTI DIPENDENTI PER SETTORE E PROVINCIA
Variazione tendenziale I trimestre 2026 – I trimestre 2025

	MS	LU	PT	FI	LI	PI	AR	SI	GR	PO	TOSCANA
AGRICOLTURA	12,5%	0,0%	2,4%	-0,3%	1,9%	2,3%	-2,7%	-1,2%	-0,8%	-12,7%	-0,4%
INDUSTRIA	2,6%	2,3%	2,3%	0,8%	1,5%	0,0%	0,8%	0,9%	1,0%	-3,3%	0,4%
Made in Italy	-1,0%	-0,9%	-0,5%	-1,0%	0,9%	0,3%	-1,2%	1,8%	0,0%	-3,7%	-1,5%
Metalmeccanica	5,0%	3,8%	4,0%	2,2%	2,2%	-1,7%	3,7%	-0,2%	2,9%	-2,0%	2,2%
Altre industrie	0,3%	2,2%	5,5%	2,6%	0,8%	1,8%	2,0%	1,1%	0,2%	1,6%	2,1%
COSTRUZIONI	2,6%	3,2%	0,0%	1,0%	5,8%	1,5%	0,2%	1,4%	3,8%	1,1%	1,8%
TERZIARIO PRIVATO	1,0%	2,0%	1,8%	1,3%	1,4%	2,3%	2,2%	1,3%	1,5%	0,2%	1,5%
Commercio dettaglio	-0,3%	-0,3%	-0,1%	1,3%	-0,2%	1,0%	2,8%	0,7%	0,3%	-0,3%	0,8%
Servizi turistici	2,5%	1,4%	1,2%	2,0%	3,2%	3,4%	1,2%	1,7%	2,7%	1,7%	2,1%
Ingrosso, trasporti, logistica	0,7%	2,7%	5,1%	1,5%	1,1%	4,8%	1,7%	2,0%	-0,4%	-0,4%	2,0%
Terziario avanzato	4,4%	1,9%	0,0%	0,1%	0,5%	0,8%	2,0%	2,1%	1,1%	1,3%	0,9%
Servizi alle imprese	-1,9%	6,8%	1,7%	1,0%	3,2%	0,7%	6,7%	-2,4%	5,2%	-1,7%	2,1%
Altri servizi	0,2%	0,6%	0,1%	0,8%	0,7%	0,2%	1,3%	1,7%	2,0%	0,2%	0,7%
P.A., ISTRUZIONE, SANITÀ	1,2%	0,2%	2,4%	1,5%	1,0%	-0,8%	2,0%	0,3%	1,1%	1,4%	1,0%
TOTALE	1,7%	1,8%	2,0%	1,2%	1,6%	0,9%	1,4%	0,8%	1,2%	-1,1%	1,1%

Fonte: stime IRPET su dati Sistema Informativo Lavoro Regione Toscana

Tabella 3.
ADDETTI DIPENDENTI PER SETTORE E PROVINCIA
Variazione annuale 2025 – 2024

	MS	LU	PT	FI	LI	PI	AR	SI	GR	PO	TOSCANA
AGRICOLTURA	5,4%	-2,5%	3,6%	2,0%	3,6%	-1,4%	1,7%	-1,0%	1,6%	17,2%	1,3%
INDUSTRIA	3,8%	2,5%	1,4%	-0,2%	1,4%	0,2%	0,4%	-0,5%	0,6%	-0,4%	0,5%
Made in Italy	1,3%	-1,5%	-0,4%	-2,4%	2,4%	-1,0%	-0,4%	-1,4%	-1,5%	-0,4%	-1,1%
Metalmeccanica	5,7%	4,4%	2,2%	1,0%	1,4%	0,5%	1,0%	-1,2%	2,8%	-2,7%	1,6%
Altre industrie	1,3%	2,3%	3,9%	3,0%	1,0%	2,4%	2,4%	1,3%	0,8%	2,4%	2,3%
COSTRUZIONI	3,1%	5,8%	4,9%	4,0%	2,6%	3,3%	2,5%	0,5%	4,9%	2,8%	3,6%
TERZIARIO PRIVATO	2,1%	1,9%	2,0%	2,1%	1,4%	2,9%	3,1%	3,1%	1,9%	1,9%	2,2%
Commercio dettaglio	0,6%	0,4%	0,9%	2,1%	2,1%	2,4%	4,0%	2,1%	0,4%	2,2%	1,9%
Servizi turistici	4,1%	2,3%	2,0%	3,4%	2,0%	4,4%	3,3%	3,1%	2,4%	4,0%	3,1%
Ingrosso, trasporti, logistica	0,6%	1,1%	4,2%	1,3%	1,0%	3,1%	3,1%	3,2%	0,9%	1,1%	1,8%
Terziario avanzato	6,2%	3,0%	0,1%	1,1%	-2,2%	3,7%	2,0%	1,8%	2,4%	3,8%	1,8%
Servizi alle imprese	1,3%	4,6%	5,3%	3,5%	4,1%	0,4%	2,3%	5,7%	6,0%	-0,2%	3,3%
Altri servizi	0,8%	0,8%	-1,0%	0,9%	1,2%	1,7%	2,6%	3,6%	1,8%	0,5%	1,2%
P.A., ISTRUZIONE, SANITÀ	1,3%	1,6%	3,0%	2,2%	2,2%	0,8%	2,3%	1,5%	1,2%	2,7%	1,9%
TOTALE	2,4%	2,2%	2,3%	1,6%	1,7%	1,7%	1,9%	1,5%	1,8%	1,1%	1,8%

Fonte: stime IRPET su dati Sistema Informativo Lavoro Regione Toscana

Nella Tabella 4, infine, si riportano gli andamenti nei settori di specializzazione industriale delle province, con i valori assoluti del I trimestre 2026 e le variazioni trimestrale e annuale.

Per la **Toscana** la variazione tendenziale del primo trimestre (Tab. 2) risulta pari a +1,1%, inferiore al +1,8% del confronto annuale 2025-2024 (Tab. 3). Il rallentamento interessa quasi tutti i grandi aggregati: l'industria cresce solo dello +0,4%, con il Made in Italy in calo (-1,5%) e la metalmeccanica in aumento (+2,2%); le altre industrie avanzano del +2,1%. Le costruzioni registrano +1,8%, mentre il terziario privato cresce dell'+1,5%, con servizi turistici a +2,1% e commercio al dettaglio a +0,8%. A livello provinciale la crescita più elevata del totale si osserva a Pistoia (+2,0%), seguita da Lucca (+1,8%) e Massa Carrara (+1,7%); Prato è l'unica provincia in calo (-1,1%).

Tabella 4.
ADDETTI DIPENDENTI NEI SETTORI DI SPECIALIZZAZIONE INDUSTRIALE PER PROVINCIA
Valori assoluti e variazioni %

Prov.	Settore	Dipendenti I trim 2026	Var. % I trim 2026 su I trim 2025	Var. % 2025 su 2024	Prov.	Settore	Dipendenti I trim 2026	Var. % I trim 2026 su I trim 2025	Var. % 2025 su 2024
MS	Cantieri navali	2.668	7,2%	5,4%	PI	Industria conciaria	8.522	0,0%	-0,9%
	Prodotti metallo	2.108	-0,5%	2,7%		Mezzi di trasporto	5.306	-1,9%	-1,6%
	Macchine-appar.	1.682	4,1%	3,8%		Industria calzature	2.883	-2,2%	-5,1%
	Ind. marmo	1.665	-3,7%	-2,0%		Mobili	1.391	1,3%	1,3%
	Ind. alimentari	1.034	4,8%	7,0%		Chimica	1.062	1,5%	5,1%
	Totale	9.156	2,4%	3,2%		Totale	19.163	-0,7%	-1,3%
LU	Carta, stampa	7.758	2,0%	3,2%	AR	Oreficeria	7.525	-2,8%	-1,1%
	Macchine-appar.	5.862	3,3%	3,5%		Macchine-appar.	6.885	4,8%	3,4%
	Cantieri navali	4.344	1,8%	6,2%		Pelletteria, calzat.	4.796	-1,7%	-2,9%
	Ind. marmo	1.297	-4,6%	-1,0%		Alimentare	2.762	0,9%	3,5%
	Gomma, plastica	1.156	-0,4%	0,0%		Prodotti metallo	1.960	-0,3%	-7,5%
	Totale	20.417	1,7%	3,4%		Totale	23.928	0,2%	-0,3%
PT	Tessile	2.662	-0,2%	-1,2%	SI	Alimentare	4.021	3,7%	4,2%
	Abbigliamento	1.430	-0,9%	-0,9%		Farmaceutica	2.858	-1,0%	-0,8%
	Mezzi di trasporto	1.381	2,3%	0,5%		Pelletteria	2.019	-0,3%	-6,7%
	Calzature	1.336	-5,3%	-7,0%		Mezzi di trasporto	1.163	0,8%	0,2%
	Mobili	1.325	-0,4%	7,5%		Prodotti metallo	208	-1,6%	-3,7%
	Totale	8.134	-0,8%	-0,6%		Totale	10.268	1,1%	-0,1%
FI	Pelletteria, calzat.	24.383	-1,2%	-4,1%	GR	Alimentare	1.486	0,8%	0,4%
	Macchine-appar.	20.133	3,6%	3,4%		Prodotti metallo	548	-0,8%	-1,5%
	Prodotti metallo	5.687	-1,4%	-4,0%		Mezzi di trasporto	478	2,9%	4,6%
	Farmaceutica	4.154	4,2%	4,8%		Macchine-appar.	406	-0,2%	0,1%
	Gomma, plastica	3.065	1,6%	0,7%		Chimica	269	-5,3%	-5,9%
	Totale	57.422	1,0%	-0,7%		Totale	3.186	0,2%	0,0%
LI	Mezzi di trasporto	2.821	4,2%	4,1%	PO	Abbigliamento	24.848	-5,2%	0,8%
	Metallurgia	2.051	-3,7%	-3,3%		Tessile	14.192	-1,9%	-2,4%
	Alimentare	1.400	1,1%	3,5%		Metalmecanica	2.985	-2,0%	-2,7%
	Chimica	1.254	-0,1%	0,2%		Pelletteria	678	-8,3%	-13,7%
	Gomma, plastica	676	0,9%	1,1%		Stampa	489	-2,9%	0,7%
	Totale	8.203	0,7%	1,2%		Totale	43.191	-4,0%	-0,8%

Fonte: stime IRPET su dati Sistema Informativo Lavoro Regione Toscana

Per i diversi territori provinciali si evidenziano le dinamiche descritte di seguito (Tab. 2 e Tab. 4).

Massa Carrara registra una variazione tendenziale del primo trimestre del +1,7%, superiore alla media regionale. L'industria cresce del +2,6%, molto più della media regionale. Nei settori di specializzazione industriale pesano positivamente la cantieristica navale (+7,2%), le macchine e apparecchi (+4,1%) e l'alimentare (+4,8%); continuano invece le difficoltà del marmo (-3,7%) e dei prodotti in metallo (-0,5%). Il terziario privato cresce dell'+1,0%, con servizi turistici a +2,5%.

Nella provincia di **Lucca**, il totale aumenta del +1,8%. L'industria registra +2,3%, sostenuta da carta e stampa (+2,0%), macchine e apparecchi (+3,3%) e cantieristica navale (+1,8%). Restano negativi marmo (-4,6%) e gomma-plastica (-0,4%). Le costruzioni crescono del +3,2% e il terziario privato del +2,0%; i servizi turistici sono a +1,4%.

A **Pistoia** la variazione totale è la più alta tra le province (+2,0%). L'industria nel complesso cresce del +2,3%, ma i settori di specializzazione industriale restano deboli (-0,8% nel totale), con calzature a -5,3%, abbigliamento a -0,9%, tessile a -0,2% e mobili a -0,4%; fanno eccezione i mezzi di trasporto (+2,3%). Il terziario privato cresce dell'+1,8% e l'agricoltura del +2,4%, mentre le costruzioni sono stabili.

A **Firenze** la crescita nel trimestre è +1,2%, al di sotto della media regionale. L'industria aumenta dello +0,8%, ma il Made in Italy arretra (-1,0%). Tra le specializzazioni, pelletteria e calzature (-1,2%) e prodotti in metallo (-1,4%) restano in negativo, mentre crescono macchine e apparecchi (+3,6%), farmaceutica (+4,2%) e gomma-plastica (+1,6%). Il terziario privato registra +1,3%, con servizi turistici a +2,0% e ingrosso, trasporti e logistica a +1,5%.

Livorno registra +1,6%. Le costruzioni mostrano l'aumento più elevato tra i grandi settori provinciali (+5,8%), mentre l'industria cresce dell'+1,5% e il terziario privato dell'+1,4%. Nei settori di specializzazione industriale sono positivi i mezzi di trasporto (+4,2%), l'alimentare (+1,1%) e gomma-plastica (+0,9%); resta in calo la metallurgia (-3,7%) e la chimica è lievemente negativa (-0,1%). I servizi turistici crescono del +3,2%.

Nella provincia di **Pisa** il totale aumenta del +0,9%, meno della media regionale. L'industria è ferma (0,0%), ma nei settori di specializzazione il totale è negativo (-0,7%): la concia è stabile (0,0%), mentre perdono mezzi di trasporto (-1,9%) e calzature (-2,2%). Crescono mobili (+1,3%) e chimica (+1,5%). Il terziario privato, invece, cresce in misura superiore alla media (+2,3%), sostenuto da servizi turistici (+3,4%) e ingrosso, trasporti e logistica (+4,8%).

Arezzo ha una variazione del +1,4%. L'industria cresce dello +0,8%, ma il Made in Italy diminuisce (-1,2%). Tra le specializzazioni, l'oreficeria cala del -2,8%, pelletteria e calzature del -1,7% e i prodotti in metallo del -0,3%; sono positivi macchine e apparecchi (+4,8%) e alimentare (+0,9%). Il terziario privato cresce del +2,2%, con buoni risultati per servizi alle imprese (+6,7%) e commercio al dettaglio (+2,8%), mentre l'agricoltura diminuisce del -2,7%.

Siena registra una variazione complessiva del +0,8%. L'agricoltura è in calo (-1,2%), mentre industria (+0,9%), costruzioni (+1,4%) e terziario privato (+1,3%) restano positivi ma con incrementi contenuti. Nei settori di specializzazione industriale il totale cresce del +1,1%, grazie soprattutto all'alimentare (+3,7%) e ai mezzi di trasporto (+0,8%); sono invece negativi farmaceutica (-1,0%), pelletteria (-0,3%) e prodotti in metallo (-1,6%). Nei servizi, il terziario avanzato cresce del +2,1%, mentre i servizi alle imprese calano del -2,4%.

Grosseto mostra una crescita complessiva del +1,2%. L'agricoltura è in lieve calo (-0,8%), mentre industria (+1,0%), costruzioni (+3,8%) e terziario privato (+1,5%) sono positivi. Tra le specializzazioni industriali il totale è quasi fermo (+0,2%): crescono i mezzi di trasporto (+2,9%) e l'alimentare (+0,8%), mentre sono negativi la chimica (-5,3%), i prodotti in metallo (-0,8%) e le macchine e apparecchi (-0,2%). I servizi turistici aumentano del +2,7%.

Nella provincia di **Prato**, infine, il totale è in calo (-1,1%) ed è l'unico risultato provinciale negativo. L'industria diminuisce del -3,3% e il Made in Italy del -3,7%; le specializzazioni industriali segnano complessivamente -4,0%, con flessioni in abbigliamento (-5,2%), tessile (-1,9%), metalmeccanica (-2,0%), pelletteria (-8,3%) e stampa (-2,9%). Le costruzioni restano positive (+1,1%), mentre il terziario privato è quasi fermo (+0,2%).

3. Le esportazioni

Dopo la forte crescita registrata nel 2025 (+12,6% al netto dei metalli preziosi e dei prodotti della raffinazione petrolifera), nei primi tre mesi del 2026 le esportazioni toscane hanno mantenuto una dinamica positiva (+4,5%), seppure con un ritmo di crescita più contenuto. Il rallentamento si inserisce in un contesto internazionale progressivamente meno favorevole, caratterizzato dall'acuirsi delle tensioni geopolitiche e commerciali che hanno interessato alcuni dei principali mercati di destinazione delle produzioni regionali.

Dal punto di vista settoriale, anche nel primo trimestre del 2026 la crescita dell'export è stata sostenuta soprattutto dai prodotti farmaceutici, il cui contributo continua tuttavia a riflettere, oltre all'andamento produttivo, specifiche modalità organizzative e logistiche delle multinazionali presenti sul territorio. È inoltre proseguito il recupero delle produzioni del lusso, in particolare dell'abbigliamento, della pelletteria e delle calzature, già emerso nella seconda parte del 2025, mentre è continuato il ridimensionamento delle esportazioni di gioielli dopo l'eccezionale espansione osservata tra la fine del 2023 e l'inizio del 2025. Più debole è rimasta, invece, la dinamica di alcuni comparti tradizionali dell'industria regionale, tra cui il tessile, la carta, parte della meccanica distrettuale e l'agroalimentare, quest'ultimo ancora penalizzato dalla riduzione dei prezzi, soprattutto dell'olio e del vino.

La diversa specializzazione produttiva dei territori, insieme alla presenza di fenomeni di natura organizzativa e logistica che incidono in misura rilevante sulle statistiche del commercio estero, determina un quadro provinciale fortemente eterogeneo. La disaggregazione dei risultati per provincia consente quindi di ricondurre le dinamiche dell'export regionale ai principali comparti e alle specificità produttive dei singoli territori (Tab. 5).

Tabella 5.
LE ESPORTAZIONI DELLE PROVINCE TOSCANE PER PRODOTTO
Prezzi correnti

Prov.	Prodotto	I trim. 2026 (mil.euro)	Var. % I trim. 2026 su I trim. 2025	Var. % 2025 su 2024	Prov.	Prodotto	I trim. 2026 (mil.euro)	Var. % I trim. 2026 su I trim. 2025	Var. % 2025 su 2024
MS	Macchine	635	630,8	97,1	PI	Mezzi di trasporto	158	-6,2	-11,3
	Min. non met.	92	-5,8	-4,2		Macchine	154	8,2	-2,6
	Min. non ener.	49	12,0	-2,9		Cuoio e pelletteria	124	-10,5	-5,8
	Altra chimica	46	2,5	3,0		Farmaceutica	64	2,3	23,0
	Chimica di base	15	107,1	-18,7		Agro-alimentare	42	-9,2	5,1
	Altri prodotti	27	-8,7	70,8		Altri prodotti	250	10,7	7,5
	Totale	864	178,5	50,5		Totale	791	1,0	-0,3
LU	Macchine	303	1,4	-3,8	AR	Gioielli	721	-49,4	-40,9
	Carta e stampa	284	-12,1	-2,8		Macchine	162	4,9	-13,1
	Mezzi trasporto	106	-64,4	1,8		Abbigliamento	91	33,2	7,2
	Agro-alimentare	85	-19,7	-15,9		Altri prodotti man.	63	36,1	27,7
	Farmaceutica	60	55,5	1,4		Elettromeccanica	61	17,5	-4,5
	Altri prodotti	193	-3,2	-1,4		Altri prodotti	383	-2,1	2,0
	Totale	1.030	-18,4	-2,6		Totale	1.480	-30,7	-29,5
PT	Prodotti agricoli	161	11,6	4,4	SI	Farmaceutica	805	35,4	-10,4
	Agro-alimentare	59	-3,6	10,7		Mezzi di trasporto	170	-3,1	-13,8
	Gomma e plast.	34	4,8	2,8		Agro-alimentare	165	-14,6	-6,4
	Macchine	34	-3,0	3,0		Macchine	73	-8,4	-7,3
	Filati e tessuti	33	-9,4	-8,4		Min. non metall.	14	-15,8	-10,7
	Altri prodotti	174	-1,8	0,2		Altri prodotti	57	-1,2	-7,0
	Totale	495	1,7	2,0		Totale	1.285	14,9	-9,9
FI	Farmaceutica	4.393	24,2	136,6	GR	Agro-alimentare	43	-46,0	-39,9
	Cuoio e pellett.	833	19,1	0,4		Elettromeccanica	9	4.077,8	3.207,0
	Macchine	806	-22,7	-19,2		Macchine	7	33,0	-14,7
	Abbigliamento	495	19,3	7,8		Altri prodotti	4	-4,1	84,3
	Calzature	369	17,6	11,6		Chimica di base	4	-26,6	-22,2
	Altri prodotti	1.211	2,1	-4,6		Altri prodotti	19	35,9	23,5
	Totale	8.106	12,7	41,5		Totale	87	-20,7	-18,0
LI	Chimica di base	85	-11,5	-11,8	PO	Abbigliamento	252	2,7	0,1
	Mezzi trasporto	66	139,9	-15,6		Filati e tessuti	205	-4,4	1,6
	Agro-alimentare	48	-0,6	1,6		Maglieria	73	3,3	3,2
	Metall. di base*	38	-8,3	-4,7		Farmaceutica	53	5,4	-4,3
	Prodotti metallo	34	31,3	-25,3		Macchine	38	-25,2	-6,0
	Altri prodotti	128	-50,5	20,9		Altri prodotti	131	21,5	5,0
	Totale	399	-19,9	-0,1		Totale	752	1,7	0,9

* dati al netto dei metalli preziosi

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT

Spicca, tra tutti, il risultato di **Massa Carrara** (+178,5%). Nel caso specifico, tuttavia, la crescita è interamente dovuta alla registrazione nella provincia delle esportazioni di macchinari di una grande impresa fiorentina, il cui stabilimento apuano svolge prevalentemente funzioni logistiche. L'incremento delle esportazioni di macchine (+630,8%), già molto sostenuto nel 2025 (+97,1%), è quindi da attribuire quasi interamente, in termini produttivi, al capoluogo regionale. Diversa la dinamica dell'industria lapidea: mentre aumentano le esportazioni di materiali grezzi (+12,0%), prosegue la flessione dei prodotti lavorati (-5,8%), in continuità con quanto osservato nel 2025.

Anche **Firenze** registra una crescita sostenuta nel primo trimestre 2026 (+12,7%), dopo il forte incremento già messo a segno nel 2025 (+41,5%). Il calo delle esportazioni di macchine (-22,7%) non può essere interpretato separatamente dall'exploit registrato a Massa Carrara. La crescita provinciale continua invece a essere trainata dai prodotti farmaceutici (+24,2%), che consolidano l'eccezionale espansione già registrata nel 2025 (+136,6%), e dal recupero dei comparti del lusso: cuoio e pelletteria (+19,1%), abbigliamento (+19,3%) e calzature (+17,6%), tutti in accelerazione rispetto ai risultati positivi dell'anno precedente. Per quanto riguarda la farmaceutica, se le variazioni percentuali possono riflettere almeno in parte l'effettiva dinamica produttiva del settore, i valori assoluti delle esportazioni, e quindi il loro contributo alla crescita complessiva della provincia, risentono delle registrazioni di prodotti intermedi in ingresso e prodotti finiti in uscita effettuate presso uno stabilimento fiorentino di una grande multinazionale farmaceutica, dove vengono svolti servizi di lavorazione industriale.

Grazie alla farmaceutica (+35,4%), tornano a crescere anche le esportazioni della provincia di **Siena** (+14,9%), dopo un 2025 che aveva invece segnato una contrazione (-9,9%). La ripresa è tuttavia circoscritta a questo comparto, mentre continuano a ridursi le esportazioni di mezzi di trasporto (-3,1%, dopo il -13,8% del 2025) e dell'industria agroalimentare (-14,6%, dopo il -6,4%).

Prato (+1,7%), **Pistoia** (+1,7%) e **Pisa** (+1,0%) completano il gruppo delle province in crescita, sebbene con ritmi molto contenuti e sostanzialmente in linea con quelli osservati nel 2025.

L'export pratese continua a essere caratterizzato dalle divergenti performance dei comparti del sistema moda: crescono i capi di abbigliamento legati al pronto moda cinese (+2,7%), in continuità con la sostanziale stabilità del 2025, mentre prosegue la debolezza di filati e tessuti (-4,4%, dopo il +1,6% del 2025). Positivo anche l'andamento della maglieria (+3,3%), che conferma la moderata crescita dell'anno precedente. Si accentua invece la flessione delle esportazioni di macchine (-25,2%), già in calo nel 2025 (-6,0%).

Pistoia condivide con Prato la debolezza del comparto tessile (-9,4%), in linea con la flessione già registrata nel 2025 (-8,4%), mentre riceve un contributo positivo dalla componente vivaistica, con le esportazioni di prodotti agricoli in aumento dell'11,6%, rafforzando una dinamica già positiva nell'anno precedente (+4,4%).

Per Pisa la modesta crescita complessiva è sostenuta soprattutto dalle esportazioni di macchine (+8,2%), che recuperano dopo la lieve flessione del 2025 (-2,6%). Continuano invece a ridursi le vendite estere di mezzi di trasporto (-6,2%, dopo il -11,3% del 2025) e dei prodotti in cuoio e pelletteria (-10,5%, dopo il -5,8%), a testimonianza del progressivo indebolimento del ciclo internazionale della pelle.

Le dinamiche negative prevalgono invece nelle restanti province.

La contrazione più marcata interessa **Arezzo** (-30,7%), dopo il forte calo già registrato nel 2025 (-29,5%). Nonostante il buon andamento dell'abbigliamento (+33,2%) e delle macchine (+4,9%), il risultato provinciale è interamente spiegato dall'ulteriore riduzione delle esportazioni di gioielli (-49,4%), che segue il già consistente ridimensionamento del 2025 (-40,9%). Il confronto con i livelli precedenti all'anomala espansione osservata tra la fine del 2023 e l'inizio del 2025, guidata dalla domanda di prodotti semilavorati in oro della Turchia, suggerisce che quella fase eccezionale possa ormai considerarsi conclusa. I valori raggiunti nei primi tre mesi dell'anno risultano infatti sostanzialmente riallineati a quelli precedenti l'impennata, anzi leggermente inferiori, anche per effetto dell'indebolimento della domanda proveniente dalla Penisola Arabica in seguito al conflitto tra Stati Uniti e Iran.

Le esportazioni di **Lucca** (-18,4%) peggiorano sensibilmente rispetto al 2025 (-2,6%). A determinare il risultato è soprattutto il crollo delle vendite di mezzi di trasporto (-64,4%), riconducibile principalmente allo stop nelle consegne di imbarcazioni verso il Medio Oriente. Prosegue inoltre la fase negativa del comparto della carta e stampa (-12,1%, dopo il -2,8% del 2025).

Anche **Livorno** registra una significativa contrazione (-19,9%), a fronte della sostanziale stabilità del 2025 (-0,1%). Sul versante produttivo incidono soprattutto le flessioni della chimica di base (-11,5%) e della metallurgia (-8,3%), già entrambe in calo nell'anno precedente. L'eccezionale crescita delle esportazioni di mezzi di trasporto (+139,9%), in controtendenza rispetto al -15,6% del 2025, appare invece riconducibile almeno in parte alle funzioni logistiche esercitate dalla provincia e non riflette necessariamente un rafforzamento della base produttiva locale.

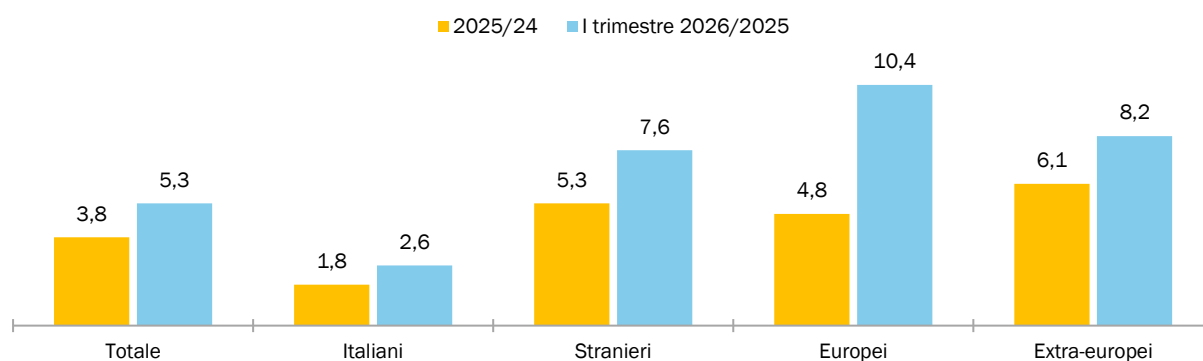
Infine, **Grosseto** registra una diminuzione delle esportazioni del 20,7%, proseguendo la fase negativa già osservata nel 2025 (-18,0%). Il risultato è determinato principalmente dal nuovo dimezzamento delle esportazioni agroalimentari (-46,0%), che segue la pesante contrazione dell'anno precedente (-39,9%), confermando la persistente debolezza del comparto.

4. Le presenze turistiche

Per iniziare, richiamiamo alcune caratteristiche di contesto.

Nel 2025 il turismo internazionale consolida la piena uscita dalla fase di recupero post-pandemico, ma entra in una stagione più ordinaria e selettiva, condizionata dalle tensioni geopolitiche, dall'aumento dei costi di viaggio e da una maggiore attenzione dei visitatori al rapporto qualità-prezzo. Nel mondo gli arrivi turistici internazionali crescono di circa il +4% rispetto al 2024 e superano i livelli del 2019; anche l'Europa resta in espansione, seppure con ritmi più moderati rispetto al rimbalzo degli anni precedenti. In questo quadro la Toscana conferma una dinamica positiva: le presenze turistiche aumentano del +3,8% sul 2024 e risultano ormai stabilmente sopra i valori pre-Covid (Graf. 6). La crescita continua, tuttavia, a essere trainata soprattutto dai mercati esteri (+5,3%), mentre la componente italiana mostra solo un recupero più contenuto (+1,8%). All'interno della domanda internazionale proseguono sia la crescita degli europei (+4,8%) sia quella degli extra-europei (+6,1%), a conferma della forza del posizionamento internazionale della regione.

Grafico 6.
PRESENZE TURISTICHE IN TOSCANA PER PROVENIENZA*
Var. % annuale 2025/2024 e Var. % tendenziale I trim. 2026/2025

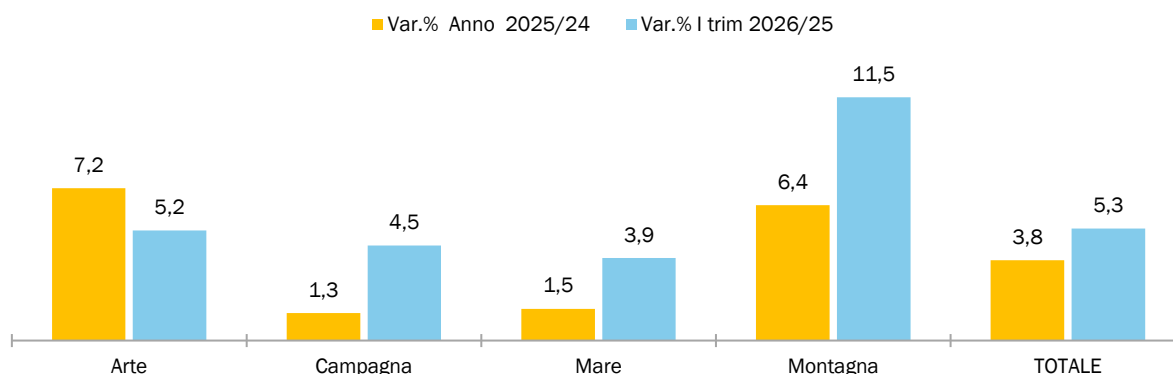


* I dati delle presenze comprendono anche quelli relativi alle locazioni turistiche brevi professionali e non professionali.
Fonte: elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana e flusso amministrativo Regione Toscana

Le prime stime relative al primo trimestre 2026 confermano e rafforzano l'intonazione positiva del ciclo turistico regionale. Le presenze complessive crescono del +5,3% rispetto allo stesso periodo del 2025, sostenute ancora una volta dalla componente straniera (+7,6%) ma con un segnale finalmente favorevole anche per la domanda italiana (+2,6%). Il dato più significativo riguarda il recupero della componente europea (+10,4%), cui si affianca una crescita ancora rilevante degli extra-europei (+8,2%). Ne emerge un quadro di domanda più solido di quello osservato nel corso del 2024, ma ancora esposto alle oscillazioni dei mercati internazionali e ai possibili effetti dei costi di trasporto sulla spesa turistica.

L'analisi prosegue prendendo in considerazione i prodotti turistici di destinazione (Graf. 7).

Grafico 7.
PRESENZE TURISTICHE IN TOSCANA PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE
Var. % annuale 2025/2024 e Var. % tendenziale I trim. 2026/2025



* I dati delle presenze comprendono anche quelli relativi alle locazioni turistiche brevi professionali e non professionali
Fonte: elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana e flusso amministrativo Regione Toscana

La crescita della componente internazionale continua a riflettersi soprattutto sulle destinazioni d'arte, che rappresentano il principale asset competitivo della Toscana turistica. Nel 2025 questo segmento registra infatti l'aumento più significativo tra i grandi prodotti regionali (+7,2%), confermando il ruolo trainante delle città d'arte e dei territori che gravitano intorno ai maggiori attrattori culturali. Positiva è anche la performance delle aree montane (+6,4%), che confermano la capacità di intercettare una domanda orientata all'outdoor, ai cammini, al paesaggio e alle esperienze territoriali. Più contenuta, ma comunque positiva, risulta invece la crescita delle destinazioni balneari (+1,5%) e di quelle collinari e rurali (+1,3%), dove la minore vivacità della domanda nazionale e di alcuni mercati europei maturi continua a pesare sull'espansione complessiva.

Nel primo trimestre 2026 la dinamica positiva si estende a tutti i principali prodotti di destinazione. L'aumento più intenso riguarda la montagna (+11,5%), seguita dalle città d'arte (+5,2%), che continuano a rappresentare il baricentro della crescita regionale in termini assoluti. Segnali incoraggianti provengono anche dal mare (+3,9%), dato particolarmente importante in vista della stagione estiva, e dalle aree collinari e rurali (+4,5%), che nel breve periodo sembrano ritrovare una maggiore capacità di attrazione. Nel complesso, il quadro aggiorna in senso favorevole le valutazioni precedenti: non si osserva una contrazione generalizzata, bensì una crescita differenziata, nella quale i prodotti più internazionalizzati e quelli legati all'esperienza territoriale mostrano le migliori prospettive.

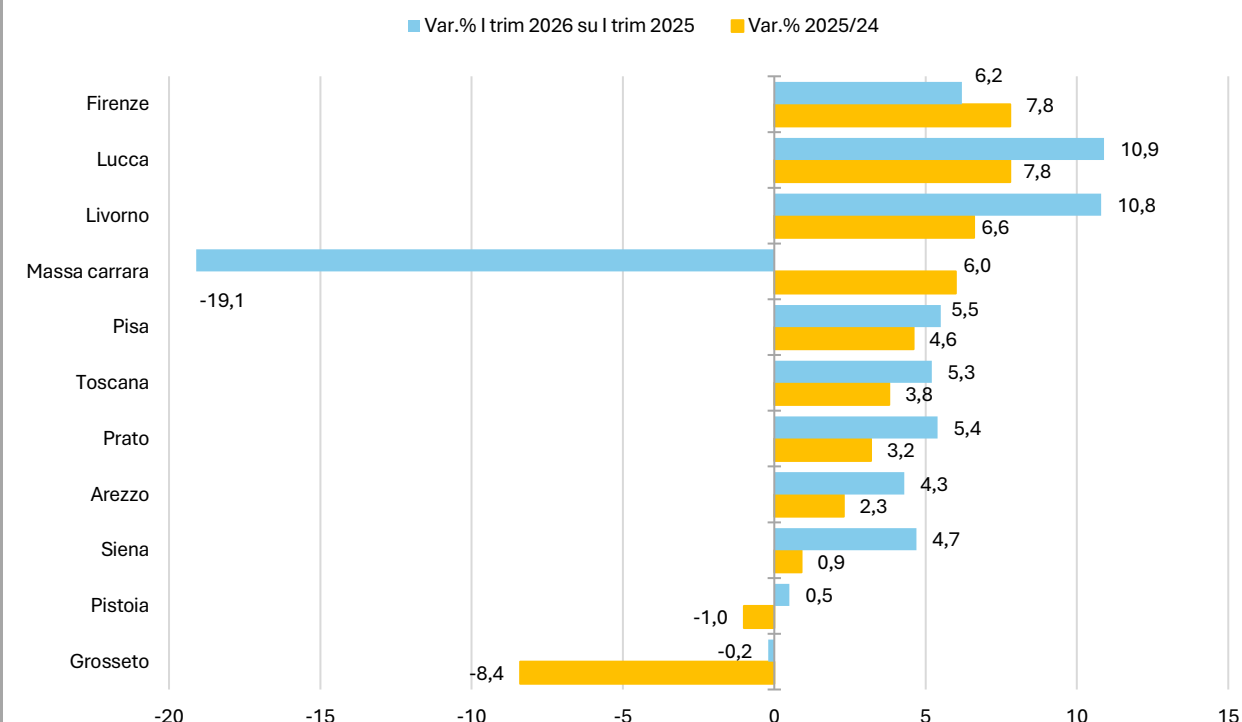
Il turismo culturale in aree urbane conferma, dunque, il proprio ruolo di principale motore della crescita regionale, sostenuto dalla domanda internazionale e in particolare dai segmenti a più elevata capacità di spesa. Le aree collinari e rurali mantengono una traiettoria più moderata, ma nel primo trimestre 2026 recuperano vivacità, segnalando la persistenza di una domanda interessata a borghi, paesaggi, enogastronomia e turismo lento. Le destinazioni balneari, dopo un 2025 di crescita contenuta, mostrano un segnale positivo che andrà verificato con i dati dei mesi centrali della stagione. Le aree montane, pur avendo un peso inferiore in termini assoluti, continuano invece a evidenziare una dinamica espansiva molto sostenuta, coerente con il rafforzamento del turismo outdoor e naturalistico.

Passiamo, infine, alla dinamica provinciale (Graf. 8).

Grafico 8.

PRESENZE TURISTICHE IN TOSCANA PER PROVINCIA DI DESTINAZIONE

Var. % annuale 2025/2024 e Var. % tendenziale I trim. 2026/2025



* I dati delle presenze comprendono anche quelli relativi alle locazioni turistiche brevi professionali e non professionali

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Regione Toscana e flusso amministrativo Regione Toscana

La chiave di lettura per tipologia di prodotto e principali mercati di origine costituisce una buona cartina di tornasole anche per interpretare le dinamiche delle diverse province. Nel 2025 la crescita regionale del +3,8% si distribuisce in modo non uniforme. Le performance più sostenute si osservano nelle province maggiormente connesse

alla domanda internazionale e alle città – Firenze e Lucca registrano entrambe un +7,8% – ma anche la provincia di Livorno cresce del +6,6%, Massa Carrara del +6,0% e Pisa del +4,6%. Prato (+3,2%) e Arezzo (+2,3%) si collocano in una fascia intermedia, mentre Siena cresce in misura più contenuta (+0,9%). Restano invece in difficoltà Pistoia (-1,0%) e soprattutto Grosseto (-8,4%), confermando le criticità di alcune aree più esposte alla debolezza della domanda interna e alla maggiore maturità del prodotto balneare o termale.

Nel primo trimestre 2026 il quadro appare complessivamente migliore, ma ancora molto differenziato. La Toscana cresce del +5,3% e quasi tutte le province registrano variazioni positive. Spiccano Lucca (+10,9%) e Livorno (+10,8%), sostenute dalla combinazione tra turismo culturale, costa, aree interne e flussi internazionali; seguono Firenze (+6,2%), Pisa (+5,5%), Prato (+5,4%), Siena (+4,7%) e Arezzo (+4,3%). Pistoia mostra una sostanziale stabilità (+0,5%) e Grosseto interrompe la caduta ma resta quasi ferma (-0,2%). L'unica contrazione molto marcata riguarda Massa Carrara (-19,1%), dato che segnala una fragilità congiunturale da verificare con l'avvio della stagione principale.

In sintesi, l'aggiornamento al 2025 e al primo trimestre 2026 conferma una Toscana turistica in crescita, ma attraversata da traiettorie provinciali sempre più differenziate. Le province dove pesano maggiormente città d'arte, turismo internazionale, prodotti esperienziali e sistemi territoriali integrati mostrano una maggiore capacità di tenuta e rilancio. Le aree più dipendenti dalla domanda domestica, dal balneare tradizionale o da segmenti maturi evidenziano invece una crescita più debole o oscillazioni più marcate. La sfida per la governance regionale e locale consiste dunque nel consolidare i mercati internazionali, sostenere il recupero della domanda italiana e rafforzare l'innovazione dei prodotti turistici nelle aree più fragili, migliorando accessibilità, qualità dell'offerta e capacità di generare valore diffuso sul territorio.

5. Il mercato immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare residenziale viene analizzato sulla base di due indicatori: le compravendite, misurate attraverso il Numero di Transazioni Normalizzate, NTN, cioè ponderate in base alla quota di proprietà effettivamente trasferita, e le quotazioni medie al metro quadrato.

Il mercato immobiliare toscano presenta alcune caratteristiche strutturali che ne condizionano l'evoluzione recente. Si tratta di un mercato ampio e policentrico, con una forte centralità dell'area fiorentina, che concentra la quota più rilevante delle transazioni regionali, ma con dinamiche recenti più differenziate tra capoluoghi e comuni non capoluogo.

Nel primo trimestre 2026, il mercato immobiliare residenziale toscano conferma una dinamica complessivamente favorevole, proseguendo la fase di recupero già emersa nel corso del 2025. A livello regionale, le compravendite ammontano a 4.003 NTN nei capoluoghi, in crescita dell'1,5% rispetto al primo trimestre 2025, e a 8.044 NTN nei comuni non capoluogo, in aumento del 4,2%. La crescita appare tuttavia territorialmente selettiva: in diversi contesti provinciali l'aumento delle compravendite è più evidente nei comuni non capoluogo, suggerendo una possibile ricomposizione della domanda verso mercati esterni ai principali centri urbani, dove i prezzi sono generalmente più accessibili e l'offerta abitativa può risultare più coerente con una domanda orientata anche verso soluzioni di maggiore dimensione.

Le crescite più sostenute **nei comuni non capoluogo** si osservano nelle province di Massa Carrara (+21,4%), Livorno (+14,7%) e Prato (+14,3%), dove l'aumento dei volumi appare particolarmente marcato. Di segno opposto risultano invece Grosseto (-6,3%) e Pistoia (-4,9%), che rappresentano le principali eccezioni negative e confermano la natura non uniforme della ripresa regionale.

Tra i **capoluoghi il quadro è ancora più eterogeneo**. Gli incrementi più marcati riguardano tre città in particolare, Lucca (+20,1%), Massa (+18,4%) e Livorno (+11,3%), mentre si registrano flessioni in tutte le altre seppure di diversa intensità, a Grosseto (-7,1%), Pisa (-4,3%), Pistoia (-3,3%), Firenze (-2,9%) più contenute ad Arezzo e Prato (-0,9%). Il caso di Firenze merita particolare attenzione: il capoluogo regionale, pur rappresentando il mercato urbano più ampio e strutturato della Toscana, mostra una riduzione delle compravendite che si accompagna, al contrario, a una crescita del resto della provincia (+5,9%). Questo andamento può essere letto come un segnale di spostamento di una parte della domanda verso i comuni di cintura, anche in relazione al differenziale di prezzo tra il capoluogo e le aree limitrofe.

L'andamento della superficie normalizzata conferma, e in alcuni casi rafforza, il quadro descritto. In diverse province la crescita della superficie complessivamente compravenduta risulta superiore a quella del numero di transazioni: ciò può indicare un aumento della superficie media associata alle compravendite, riconducibile a una maggiore incidenza di abitazioni di taglio medio-grande oppure a una diversa composizione degli immobili scambiati rispetto all'anno precedente. Questa dinamica è particolarmente evidente nei mercati più vivaci, come Massa Carrara, Lucca e Livorno, mentre nei contesti in flessione, come Grosseto, anche la superficie scambiata registra variazioni negative (Tab. 9).

Tabella 9.
COMPRAVENDITE RESIDENZIALI PER COMUNE CAPOLUOGO E RESTO DELLA PROVINCIA
Valore al I Trimestre 2026 e Var. % I Trim 2026/I Trim.2025

	CAPOLUOGO			NON CAPOLUOGO		
	NTN al I Trim. 2026	Var. % NTN	Var. % Sup. Norm.	NTN al I Trim. 2026	Var. % NTN	Var. % Sup. Norm.
MASSA CARRARA	204	+18,4%	+21,6%	399	+21,4%	+25,8%
LUCCA	315	+20,1%	+23,4%	988	+4,5%	+8,5%
PISTOIA	261	-3,3%	-4,0%	563	-4,9%	-3,7%
FIRENZE	1.035	-2,9%	-1,4%	1.892	+5,9%	+6,0%
LIVORNO	569	+11,3%	+12,7%	840	+14,7%	+16,2%
PISA	346	-4,3%	-2,8%	1.084	+3,0%	+5,2%
AREZZO	273	-0,9%	+0,9%	707	+2,9%	+3,7%
SIENA	155	+2,5%	+6,8%	734	-0,1%	-2,5%
GROSSETO	293	-7,1%	-11,2%	654	-6,3%	-3,1%
PRATO	553	-0,9%	-3,2%	183	+14,3%	+7,0%
TOSCANA	4.003	+1,5%	+2,5%	8.044	+4,2%	+5,2%

NTN = Numero di Transazioni Normalizzate; Sup. Norm: Volume di superficie effettivamente scambiata
Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

Passando alle quotazioni, occorre innanzitutto richiamare la caratteristica strutturale di forte polarizzazione territoriale dei valori delle abitazioni. I capoluoghi hanno quotazioni mediamente più alte del resto del territorio, ma nelle province costiere e turistiche il valore maggiore può spostarsi fuori dal capoluogo, come nel caso di Grosseto, Livorno e Lucca. Questo segnala il peso della domanda turistica, delle seconde case nonché dei mercati litoranei o di pregio.

In termini dinamici, il dato più recente disponibile, riferito al 2025, restituisce un quadro solo parzialmente sovrapponibile a quello dei volumi (Tab. 10).

Tabella 10.
QUOTAZIONI RESIDENZIALI PER COMUNE CAPOLUOGO E RESTO DELLA PROVINCIA
Euro al m² al 2025 e Var. % 2025/2024

	Quot. Cap. €/m ²	Var. % Quot. Cap.	Quot. Resto €/m ²	Var. % Quot. Resto
MASSA CARRARA	1.919	-3,8%	1.208	-4,3%
LUCCA	1.656	-0,3%	1.877	+0,3%
PISTOIA	1.406	-0,1%	1.311	-1,0%
FIRENZE	2.872	+2,1%	1.826	+0,3%
LIVORNO	1.760	+1,6%	2.112	+0,2%
PISA	1.924	+2,1%	1.351	+1,5%
AREZZO	1.587	+1,9%	1.253	+0,6%
SIENA	2.188	+0,5%	1.234	-1,0%
GROSSETO	1.881	-0,2%	2.184	-1,1%
PRATO	1.723	+0,3%	1.561	-0,3%
TOSCANA	2.096	1,1%	1.643	-0,2%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari mostrano nel complesso una sostanziale stabilità, con variazioni generalmente contenute entro il $\pm 2\%$, fatta eccezione per Massa Carrara, dove la flessione è più marcata. Il dato segnala un mercato in cui la ripresa delle transazioni non si è ancora tradotta in pressioni diffuse sui valori medi. A livello regionale, la quotazione media è pari a 2.096 euro/m² nei capoluoghi, in aumento dell'1,1%, e a 1.643 euro/m² nel resto della provincia, in lieve flessione dello 0,2%.

Gli incrementi più significativi si osservano nei capoluoghi di Firenze e Pisa (+2,1%), seguiti da Arezzo (+1,9%) e Livorno (+1,6%). È interessante notare che alcune città caratterizzate da una contrazione recente delle compravendite, come Firenze e Pisa, mantengono comunque quotazioni in crescita: ciò conferma come, nei mercati urbani più maturi e a maggiore pressione abitativa, la riduzione dei volumi non si traduca necessariamente in una diminuzione dei valori, ma possa piuttosto riflettere una minore rotazione dello stock disponibile.

La flessione più marcata interessa Massa Carrara, con una riduzione delle quotazioni pari al -3,8% nel capoluogo e al -4,3% nel resto della provincia. Questo dato si contrappone alla forte crescita delle compravendite osservata nello stesso territorio e può riflettere una diversa composizione degli immobili scambiati, oppure una maggiore incidenza di segmenti qualitativi a valori più contenuti.

Nei comuni non capoluogo prevale un quadro di sostanziale tenuta dei valori, con lievi aumenti in alcune province, tra cui Arezzo, Livorno, Lucca e Pisa, e riduzioni contenute in altre, tra cui Grosseto, Pistoia, Prato, Siena con l'eccezione di Massa Carrara che registra la flessione più marcata. Il confronto tra volumi e quotazioni suggerisce complessivamente un mercato ancora relativamente equilibrato: la domanda è in crescita in molte aree, soprattutto esterne ai capoluoghi, ma tale dinamica non sembra essersi ancora trasferita in modo generalizzato sui valori immobiliari.

Infine, il mercato locativo, pur non analizzato nelle due tabelle riportate, è strutturalmente rilevante per la Toscana, soprattutto nelle principali aree urbane e nei territori a maggiore pressione turistica. Le nuove locazioni costituiscono infatti un indicatore importante della tensione abitativa, in particolare nei contesti in cui gli usi temporanei tendono a entrare in competizione con la residenza stabile e con la locazione di lungo periodo¹.

Nel complesso, il mercato residenziale toscano mostra una fase di espansione selettiva: da un lato, una crescita dei volumi di compravendita, particolarmente evidente in alcuni comuni non capoluogo; dall'altro, una dinamica delle quotazioni ancora moderata. Questa combinazione segnala una ripresa del mercato, ma non ancora una fase di tensione generalizzata sui prezzi. Sarà quindi importante monitorare i prossimi trimestri per verificare se la crescita delle transazioni tenderà a consolidarsi e se, nelle province più dinamiche, inizierà progressivamente a riflettersi anche sulle quotazioni.

Nota a cura di

C. Agnoletti, E. Conti, M. Donati, T. Ferraresi, S. Iommi e D. Marinari

¹ Secondo i dati pubblicati da Immobiliare.it, tra giugno 2025 e giugno 2026 i prezzi di vendita sono aumentati del 4,2% in Italia e del 3,5% in Toscana, mentre i canoni di locazione sono cresciuti rispettivamente del 2,9% e del 6,8%. Più in generale, dal 2020 in avanti il mercato ha mostrato una tendenza espansiva.