

IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA

KIRON: I DATI DEL III TRIMESTRE 2025

Kiron Partner SpA ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel terzo trimestre 2025. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di dicembre 2025.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +18,7%, per un controvalore di 2.021,9 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del secondo trimestre 2025 (quando la variazione è stata pari a +31,4%) sia del primo trimestre 2025 (+52,6%).

I primi nove mesi del 2025 si sono chiusi con 40.663,3 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +32,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

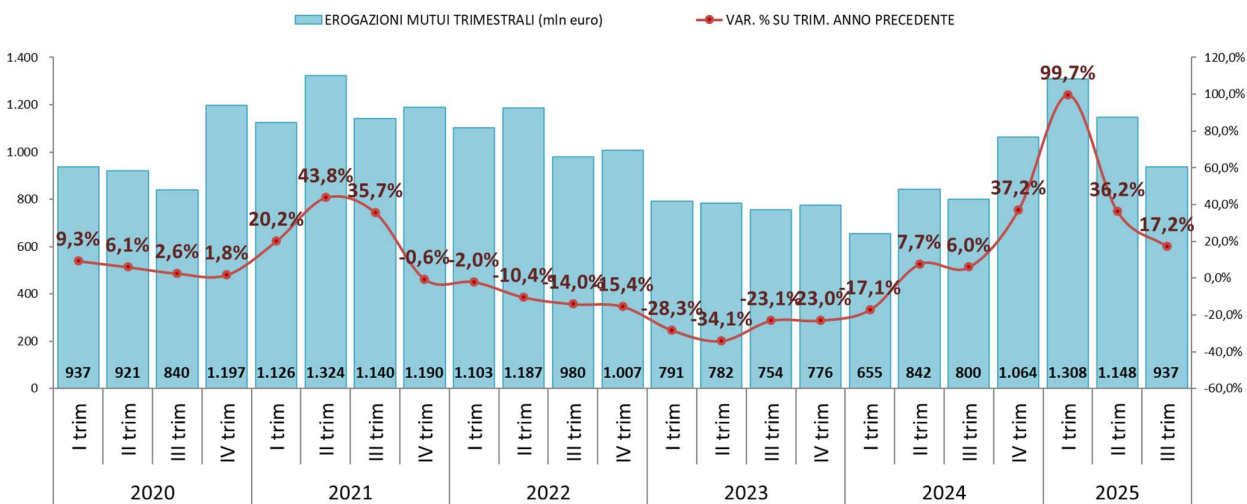
TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 937,4 milioni di euro, che collocano la regione al quinto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 7,30%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +17,2%, per un controvalore di +137,8 milioni di euro.

Se si osserva l'andamento delle erogazioni nei primi nove mesi dell'anno, e si analizzano quindi i volumi da gennaio a settembre 2025, la regione mostra una variazione positiva pari a +47,7%, per un controvalore di +1.095,9 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi primi nove mesi 3.392,8 mln di euro, volumi che rappresentano l'8,34% del totale nazionale.

EROGAZIONI TRIMESTRALI - REGIONE TOSCANA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



PROVINCE DELLA TOSCANA

Nel terzo trimestre 2025 le province della Toscana hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di **Arezzo** ha erogato volumi per 58,1 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +10,0%. Nei primi nove mesi del 2025, invece, sono stati erogati 184,8 mln di euro, pari a +25,5%.

A **Firenze** sono stati erogati volumi per 290,0 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo del 2024 pari a +10,0%. Da gennaio a settembre sono stati erogati 1.001,6 mln di euro (+30,7%).

La provincia di **Grosseto** ha erogato volumi per 54,3 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +44,7%. I primi nove mesi dall'anno hanno evidenziato volumi per 181,0 mln di euro, corrispondenti a +48,4%.

In provincia di **Livorno** i volumi erogati sono stati 92,5 mln di euro, con una variazione pari a +26,1%. Quelli nei tre trimestri considerati sono stati 299,8 mln di euro, (+46,2% rispetto allo stesso periodo del 2024).

In provincia di **Lucca** sono stati erogati volumi per 83,9 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +10,7%. I primi nove mesi hanno visto un totale di 352,4 mln di euro, con una variazione di +52,5%.

Massa-Carrara ha erogato volumi per 33,5 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +14,0%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 92,8 mln di euro e una variazione pari a +22,8%.

La provincia di **Pisa** ha erogato volumi per 117,5 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +19,2%. I tre quarti del 2025, invece, hanno segnalato un totale di 612,7 mln di euro, +122,8%.

A **Pistoia** sono stati erogati volumi per 66,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +25,5%. I tre trimestri in totale hanno visto 211,4 mln di euro (+41,1%).

La provincia di **Prato** ha erogato volumi per 75,9 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +24,1% nel trimestre. Da gennaio a settembre sono stati erogati 246,1 mln di euro (+37,4% rispetto all'anno scorso).

In provincia di **Siena** i volumi erogati sono stati 64,9 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +20,0%. Nei nove mesi iniziali del 2025, invece, sono stati erogati 210,2 mln di euro, pari a +44,3%.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - TOSCANA

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kiron ed Epicas, Kiron Partner SpA ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato.

Nel terzo trimestre 2025 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a 127.342 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre del 2024, quando il ticket medio ammontava a 127.196 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato sostanzialmente nello stesso modo rispetto al mutuatario medio italiano.

CONCLUSIONI

L'anno 2026, partito con le migliori condizioni per essere un periodo di transizione verso un equilibrio più sostenibile del mercato del credito immobiliare, dovrà fare i conti nei prossimi mesi con gli effetti prodotti dal nuovo conflitto bellico, sia in termini di aumento dei costi dei mutui, sia per il possibile ridimensionamento della capacità di spesa dei clienti: questi elementi di incertezza, quindi, potrebbero rappresentare un freno alla crescita economica e, di riflesso, alle erogazioni di mutui.

In particolare, l'aumento dei costi del petrolio, il rischio di ricadute pesanti sull'inflazione alimentare e non, i prezzi dell'energia e molti altri nodi potrebbero costringere le Banche Centrali a un'inversione di rotta della loro politica monetaria.

Al momento ***prevale un atteggiamento attendistico*** legato alla incertezza sulla reale durata del conflitto in Iran, infatti, nella riunione del 18 marzo 2026 la Banca Centrale Europea, in linea con quanto fatto il giorno precedente dalla Fed, ha deciso di mantenere inalterati i tassi d'interesse.

Kiron Partner S.p.A.

Società di Mediazione Creditizia

Sede Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)

Capitale sociale euro 1.000.000 i.v. – P.IVA 11346070151 – R.E.A. di Milano n. 1263692

Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.