

Luogo

Città
Località

Biasca (UST: 5281)
Biasca (FPRE: CH-21-000034)

Agglomerazione OFS
Tipologia dei comuni OFS

Appartenente a nessuna agglomerazione
Comune industriale di un centro rurale

Cantone

Ticino

Regione MS

Tre Valli (UST: 79)

Regione FPRE

Regione alpina

Tipo di area FPRE

Altre agglomerazioni

Fusioni:

-



Contenuto

- 1 Testo della macro-situazione abitare
- 2 Macro-rating: Indicatore
- 3 Macro-rating abitazione
- 4 Macro-rating: Interpretazione

Biasca è, secondo la definizione dell'UST un «comune industriale di un centro rurale» del Cantone di Ticino e non appartiene a nessuna agglomerazione. La città di Biasca conta 6'136 abitanti (2023), e 2'752 economie domestiche (2023); dimensione media di un'economia domestica: 2.2. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2018 e il 2023, a 15 persone. Secondo Fahländer Partner (FPRE) & sotomo, il 17.9% delle economie domestiche apparteneva, nel 2022, al ceto alto (Svizzera: 36%), il 37% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 31%) e il 45.1% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 33%). Tra il 2018 e il 2023, il carico fiscale medio per famiglie è diminuito leggermente e per celibi/nubili è stato stabile. Secondo il censimento delle aziende dell'UST (STATENT), la città di Biasca contava 536 aziende con 3'319 addetti nel 2022. Questo corrisponde ad un aumento di 46 aziende e a un aumento di 510 addetti dal 2012. Delle 2'665 unità equivalenti a tempo pieno, 27.3 (1%) appartengono al primo settore, 759.1 (28%) al settore industriale e 1'879 (70%) al settore dei servizi.

Biasca è un centro. Gli centri (centro città) più velocemente raggiungibili con il mezzo di trasporto privato motorizzato sono Bellinzona (28 min.), Lugano (42 min.) e Locarno (52 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Bellinzona (37 min.), Lugano (64 min.) e Locarno (69 min.).

La città contava alla fine del 2023, un effettivo di 3'691 unità immobiliari, di cui 1'293 case unifamiliari e 2'398 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari è con il/ 35% in un confronto nazionale (21.2%) fortemente superiore alla media.

Con un'attività edilizia media di 37 appartamenti (2017 - 2022; 1.09% dell'effettivo 2017), la percentuale di abitazioni sfitte è con il 2% (74 appartamenti) in un confronto nazionale (1.08%) fortemente superiore alla media. Questo corrisponde a 74 unità abitative, delle quali il/ 84% sono di vecchia costruzione e il/ 97% appartamenti in affitto.

Secondo il modello prospettivo abitazione di FPRE, nella città di Biasca è attesa tra il 2023 e il 2040, sulla base di uno scenario medio e una politica di pianificazione territoriale invariata, una domanda supplementare di 49 appartamenti (per anno: 3).

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPRE (dati al 30 Settembre 2024), a 6'563 CHF/m² per le case unifamiliari e a 6'075 CHF/m², per gli appartamenti di proprietà, l'affitto di mercato netto per gli appartamenti che si trovano in una zona media è di 157 CHF/m²a. I valori intrinseci di un terreno edificabile (allacciato) ammontano, a dipendenza della zona, per una casa unifamiliare tipica a 130 - 160 CHF/m² e per una casa plurifamiliare tipica a 235 - 665 CHF/m² (PPP) risp. 130 - 160 CHF/m² (AA). In un confronto regionale, il livello dei prezzi è alto.

Negli ultimi 5 anni, i prezzi per una casa unifamiliare media nella regione MS Tre Valli sono aumentati del 18.6%, (terreno edificabile per CU: 24.1%), il cambiamento del prezzo per gli appartamenti di proprietà è del -3.8% (terreno edificabile per CPF con PPP: -35.5%). Secondo la valutazione di FPRE, il mercato di Biasca è attualmente valutato come molto basso.

Indicatore

Indicatore	Valutazione attuale										Valutazione prospettiva				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Dimensioni del mercato															
Abitazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ufficio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industria di punta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industria tradizionale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Logistica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sviluppo															
Economie domestiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Occupati ufficio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Occupati vendita	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Occupati industria di punta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Occupati industria tradiz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Popolazione															
Stratificazione sociale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Potere d'acquisto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Imposizione fiscale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Economia															
Settori ad alto valore aggiunto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Onere fiscale persone giuridiche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Raggiungibilità / accessibilità rete stradale															
Raggiungibilità TIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Raggiungibilità università	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Accessibilità rete stradale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fattore di rischio															
Abitazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ufficio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industria di punta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industria tradizionale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Logistica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fonti: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Modello prospettivo FPPE.

Rating di dettaglio - abitazione

	Rating attuale	Rating prospettivo
Dimensioni del mercato e riserve edili	4.0	3.5
Sviluppo del numero delle ec. domestiche	3.0	2.5
Stratificazione sociale	1.5	1.0
Imposizione fiscale	4.0	4.0
Fattore di rischio		2.0

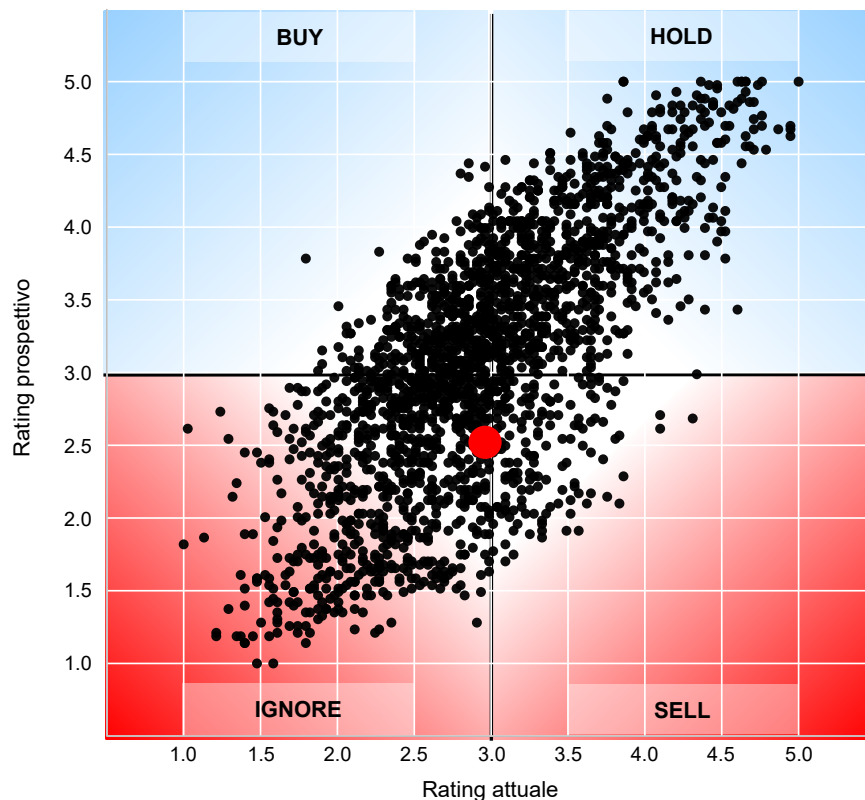
Tensione attuale del mercato, tendenza a lungo termine e sviluppo dell'offerta

	Tensione del mercato	Tendenza (redditi reali)
Tensione attuale del mercato e tendenza	molto debole - debole	≈
Sviluppo dell'offerta	Sviluppo dell'offerta ≈ sviluppo della domanda	

Rating di sintesi - abitare

	Rating attuale	Rating prospettivo
Rating	2.96	2.52
Valutazione	Luogo sfavorevole con un potenziale di miglioramento sfavorevole	

Analisi della località



Interpretazione dei rating

Il macro-rating attuale e prospettivo valuta un luogo in rapporto agli altri. Si tratta di un rating relativo. Ciò significa: un miglioramento del rating prospettivo rispetto al rating attuale può in un mercato in calo significare uno sviluppo negativo, che tuttavia risulta essere meno sfavorevole rispetto al mercato complessivo.

Macro-rating abitazione

Rating relativo

4.50 - 5.00: Eccellente

4.00 - 4.49: Molto buono

3.50 - 3.99: Buono

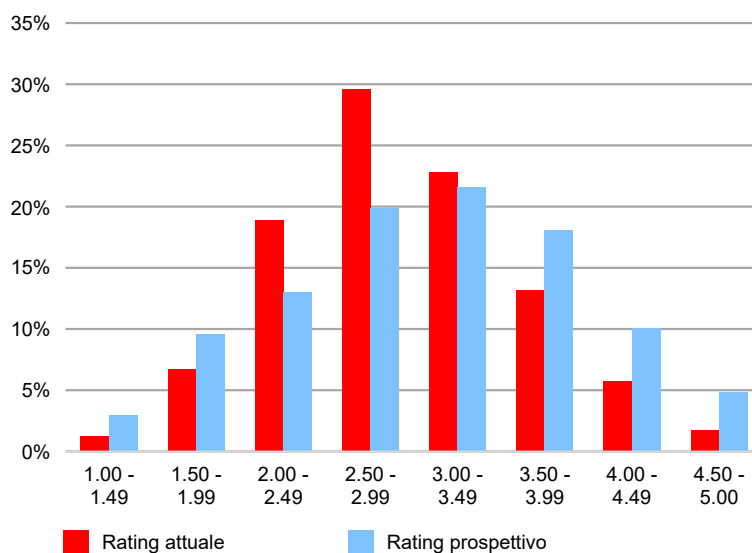
3.00 - 3.49: Medio

2.50 - 2.99: Sfavorevole

2.00 - 2.49: Negativo

1.50 - 1.99: Molto negativo

1.00 - 1.49: Estremamente negativo



Nota

Fahrländer Partner calcola i macro-rating e il mercato con estrema cura secondo i dati attuali disponibili. Le affermazioni si riferiscono alle valutazioni basate sui dati del luogo in generale, senza considerare né le caratteristiche dell'ubicazione micro e dell'oggetto, né «l'armonia» della costellazione totale.

Condizioni di utilizzo

Tutti i diritti sono riservati. Le informazioni sono di proprietà di Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Questo prodotto non può essere rivenduto o riprodotto senza il previo consenso scritto dell'autore. Singoli passaggi di testo o dati possono essere citati, a condizione che l'autore e la fonte siano riconoscibili.

Tutte le informazioni e i modelli contenuti in questa pubblicazione sono stati elaborati e calcolati da Fahrländer Partner AG Raumentwicklung con la massima cura sulla base degli ultimi dati disponibili. Tuttavia, nessuna garanzia può essere data riguardo alla correttezza, accuratezza, attualità e completezza di queste informazioni. Il contenuto di questa pubblicazione è inteso solo a scopo informativo. Si esclude qualsiasi responsabilità.

Informazioni su FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) è una società privata di consulenza e ricerca con sede a Zurigo e uffici a Berna e Francoforte sul Meno. FPRE è di proprietà dei soci ed è completamente indipendente. L'azienda è uno dei principali fornitori di dati e modelli digitali per la valutazione immobiliare e lo sviluppo territoriale. Con il sistema di valutazione e analisi immobiliare IMBAS, FPRE gestisce una delle maggiori applicazioni economico-immobiliari per la Svizzera, la Germania e il Principato del Liechtenstein. FPRE fornisce inoltre dati di mercato, modelli di valutazione e benchmark tramite interfacce standardizzate (API), consentendo integrazioni senza interruzioni nei processi digitali. Valutazioni, benchmark e valutazioni automatizzate per l'analisi e la valutazione di interi portafogli ipotecari o portafogli di investimento sono così disponibili praticamente in tempo reale.

I Macro-Rating offrono un giudizio attuale e prospettivo sulla qualità dell'investimento in una determinata località. Sono disponibili Macro-ratings per appartamenti in affitto, superfici ad uso ufficio, vendita ed artigianato/industria. I Macro-rating sono ottenibili per ogni ubicazione in Svizzera con un click nell'applicazione IMBAS. Oppure utilizzi la nostra API per integrare i rating nel vostro ecosistema. I Macro-rating possono essere ordinate singolarmente oppure scaricati da IMBAS.

Per saperne di più:

<https://it.fpre.ch/tools/imbas/makro-lageratings/>

Contatto

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurigo

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

<https://it.fpre.ch/>

Posizioni
Zurigo
Berna
Francoforte