

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 6'094 abitanti (2020), e 2'680 economie domestiche (2019); dimensione media di un'economia domestica: 2.3. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2014 e il 2019, a -8 persone. Secondo Fahländer Partner (FPRE) & sotomo, il 15.3% delle economie domestiche apparteneva, nel 2019, al ceto alto (Svizzera: 32.8%), il 39.4% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 32%) e il 45.3% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 35.2%). Tra il 2017 e il 2020, 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 522 aziende con 3'064 addetti nel 2018. Questo corrisponde ad un aumento di 27 aziende e a un aumento di 256 addetti dal 2012. Delle 2'509 unità equivalenti a tempo pieno, 37.1 (1%) appartengono al primo settore, 725.8 (29%) al settore industriale e 1'746 (70%) al settore dei servizi.

Biasca è un centro. Gli altri centri più velocemente raggiungibili con il mezzo di trasporto privato motorizzato sono Bellinzona (20 min.), Roveredo (GR) (21 min.) e Locarno (30 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Bellinzona (24 min.), Locarno (34 min.) e Roveredo (GR) (43 min.).

La città contava alla fine del 2019, un effettivo di 3'545 unità immobiliari, di cui 1'247 case unifamiliari e 2'298 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari è con il/ 35.2% in un confronto nazionale (21.8%) fortemente superiore alla media.

Con un'attività edilizia media di 37 appartamenti (2014 - 2019; 1.1% dell'effettivo 2014), la percentuale di abitazioni sfitte è con il 2.28% (81 appartamenti) in un confronto nazionale (1.72%) fortemente superiore alla media. Questo corrisponde a 81 unità abitative, delle quali il/ 75% sono di vecchia costruzione e il/ 85% appartamenti in affitto.

Secondo il modello prospettivo abitazione di FPRE, nella città di Biasca è attesa tra il 2019 e il 2035, sulla base di uno scenario medio e una politica di pianificazione territoriale invariata, una domanda supplementare di 3 appartamenti (per anno: 0).

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPRE (dati al 30 Giugno 2021), a 5'933 CHF/m² per le case unifamiliari e a 6'350 CHF/m², per gli appartamenti di proprietà, l'affitto di mercato netto per gli appartamenti che si trovano in una zona media è di 188 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 715 - 1'070 CHF/m² (PPP) risp. 130 - 295 CHF/m² (AA). In un confronto regionale, il livello dei prezzi è piuttosto alto.

Dal primo trimestre 2000, i prezzi per una casa unifamiliare media nella regione MS Tre Valli sono aumentati del 46%, (terreno edificabile per CU: 126.2%), il cambiamento del prezzo per gli appartamenti di proprietà è del 126.9% (terreno edificabile per CPF con PPP: 680.5%). Secondo la valutazione di FPRE, il mercato di Biasca è attualmente valutato come basso.

Indicatore

	Valutazione attuale										Valutazione prospettiva						
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++			
Dimensioni del mercato e riserve edili																	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Occupati industria di punta	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Occupati industria tradiz.	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Popolazione: Città																	
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"/>	<input 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Popolazione: imposizione fiscale																	
Livello e variazione	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Economia: settori ad alto valore aggiunto																	
Città	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Economia: imposizione fiscale persone giuridiche																	
Livello e variazione	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mercato dell'utenza: evoluzione dell'offerta																	
Abitazione	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vendita	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ufficio	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vendita	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Industria tradizionale	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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	1.5
Stratificazione sociale	1.5	1.0
Imposizione fiscale	4.0	3.0
Fattore di rischio		2.0

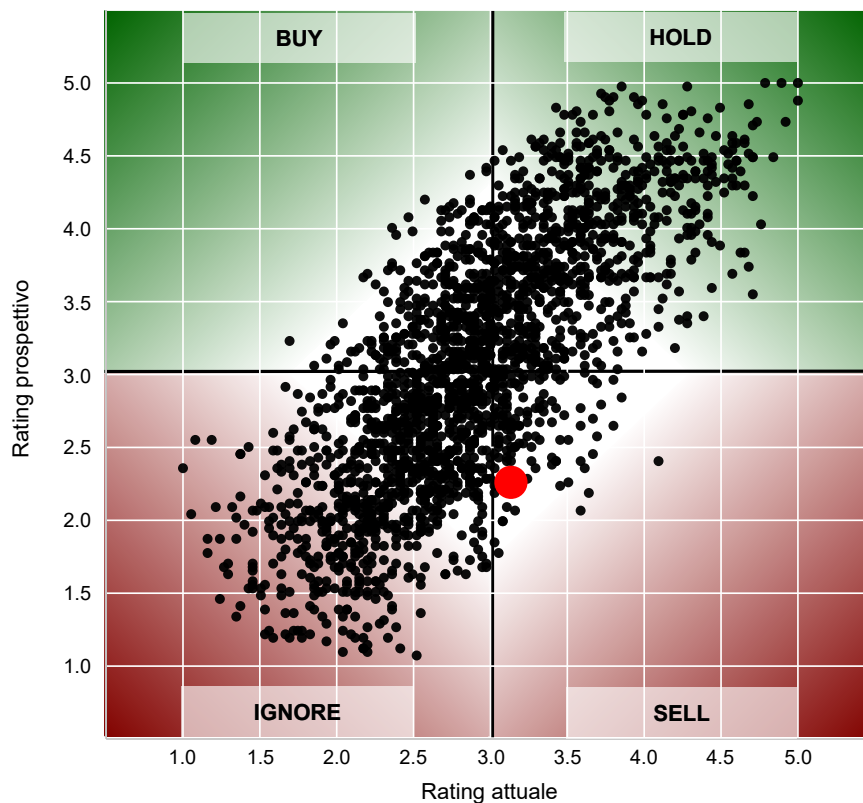
Tensione attuale del mercato, tendenza a lungo termine e sviluppo dell'offerta

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

Rating di sintesi - abitare

	Rating attuale	Rating prospettivo
Rating	3.13	2.26
Valutazione	Luogo medio 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

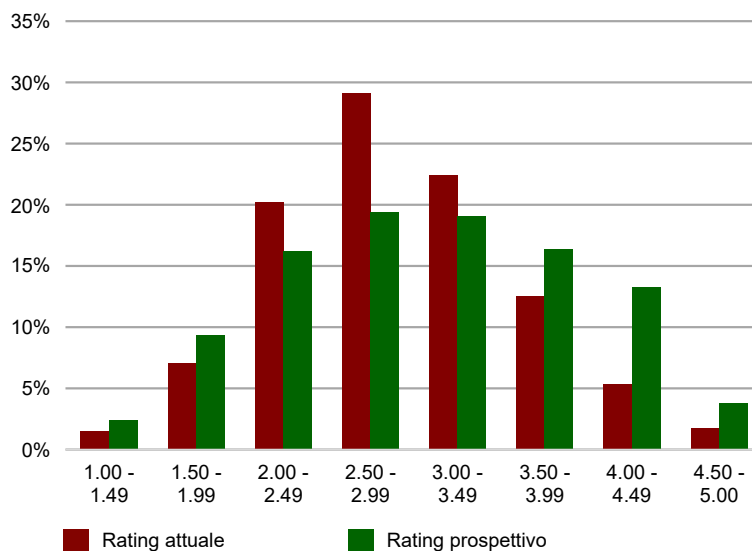
3.00 - 3.49: Medio

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.