

Luogo	Città Località	Biasca (UST: 5281) Biasca (FPRE: CH-21-000034)
	Agglomerazione OFS Tipologia dei comuni OFS Cantone Regione MS Regione FPRE Tipo di area FPRE Fusioni:	Appartenente a nessuna agglomerazione Comune industriale di un centro rurale Ticino Tre Valli (UST: 79) Regione alpina Altre agglomerazioni -



Contenuto	1 Testo della macro-situazione commercio
	2 Macro-rating: Indicatore
	3 Macro-rating logistica
	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 a un aumento di 46 aziende e a un aumento di 510 addetti dal 2012. Delle 2'665 unità equivalenti a tempo pieno 27 (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.). I centri più velocemente accessibili con i trasporti pubblici sono Bellinzona (37 min.), Lugano (64 min.) e Locarno (69 min.).

Secondo il censimento delle aziende dell'UST ed in base alla quota degli equivalenti a tempo pieno (ETP), le attività economiche più importanti a Biasca sono «Lavori di costruzione specializzati» (12.9% degli ETP), «Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte» (11.1% degli ETP) e «Attività dei servizi sanitari» (9.1% degli ETP).

Biasca dispone, secondo l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, di una zona edificabile di 211 ettari. La quota della zona prevista per le attività industriali e artigianali è di ca. il/1' 23%. Della quale, nell'anno 2022, almeno 30% (margine di fluttuazione: 30% - 38%) non è edificato, ciò significa che la zona disponibile per le attività industriali e artigianali è di un minimo di 14.5 ettari (margine di fluttuazione: 14.5 - 18.4 ettari). La quota della zona riservata alle attività industriali e artigianali a Biasca è superiore a quella della regione MS Tre Valli (almeno 29%) e superiore a quella della regione FPRE Alpenraum (almeno 25%).

Secondo i modelli di valutazione edonici di FPRE (dati al 30 Settembre 2024), gli affitti per una superficie d'ufficio tipica (nuova costruzione) ammontano a 131 CHF/m<sup>2</sup>. Gli affitti per una superficie di vendita tipica ammontano a 174 CHF/m<sup>2</sup>. Secondo il modello prospettico di FPRE ed in base ad uno scenario medio è prevista, tra il 2022 e il 2040, una domanda supplementare di 45'007 m<sup>2</sup> (+18.4%, 2'500 m<sup>2</sup> per anno) di superficie lorda nel settore del commercio nella città di Biasca. I valori intrinseci di un terreno edificabile (allacciato) ammontano, a dipendenza della micro-situazione, per un edificio d'uffici tipico a 135 - 160 CHF/m<sup>2</sup> e per un edificio di vendita tipico a 135 - 160 CHF/m<sup>2</sup>. Per un edificio commerciale tipico con una micro-situazione media questi valori ammontano a 170 - 210 CHF/m<sup>2</sup>.

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.

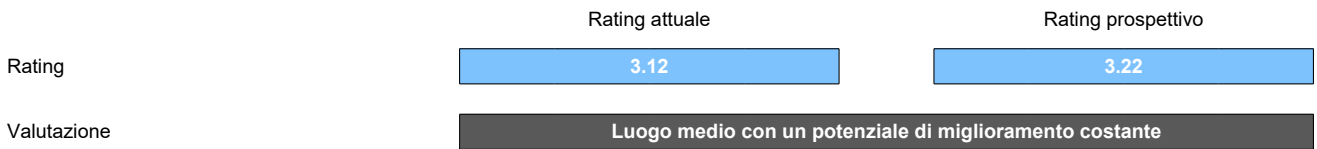
## Indicatore

Indicatore	Valutazione attuale										Valutazione prospettiva				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
<b>Dimensioni del mercato</b>															
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 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"/>	
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 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"/>	
<b>Sviluppo</b>															
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"/>	
<b>Popolazione</b>															
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"/>	
<b>Economia</b>															
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"/>	
<b>Raggiungibilità / accessibilità rete stradale</b>															
Raggiungibilità popolazione	<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"/>	
<b>Fattore di rischio</b>															
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 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 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 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"/>	<input type="checkbox"/>	
Logistica	<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"/>	

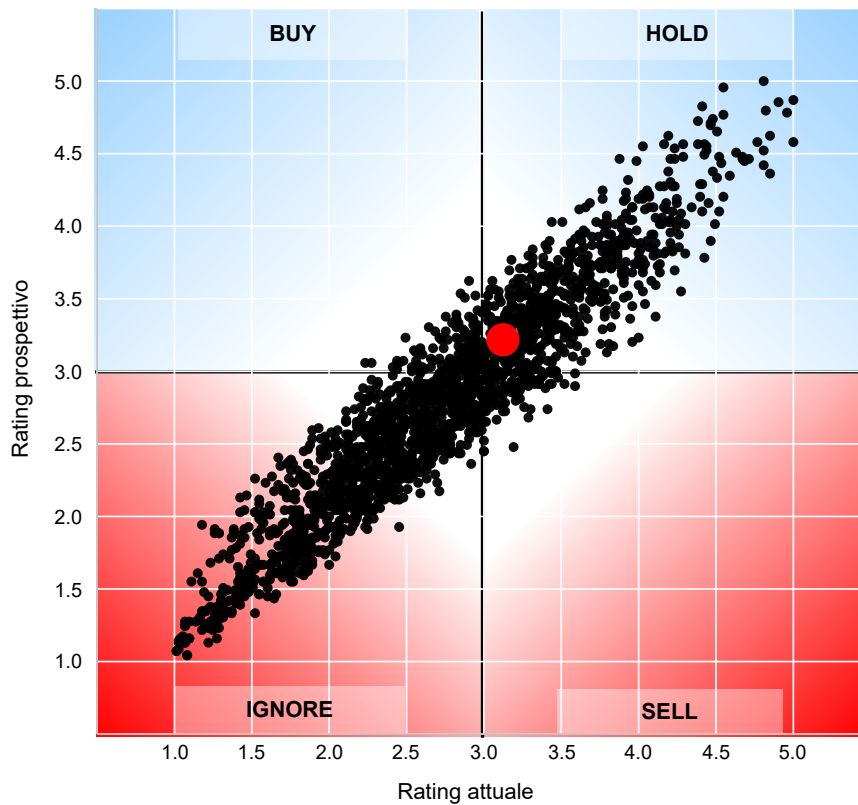
## Rating di dettaglio - logistica

	Rating attuale	Rating prospettivo
Dimensioni del mercato	2.0	3.0
Accessibilità rete stradale	4.0	3.5
Raggiungibilità popolazione	1.5	1.5
Imposizione fiscale	1.5	2.0
Fattore di rischio		3.0
Sviluppo dell'offerta	Sviluppo dell'offerta ≈ sviluppo della domanda	

## Rating di sintesi - logistica



## 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 logistica

Rating relativo

4.50 - 5.00: Eccellente

4.00 - 4.49: Molto buono

3.50 - 3.99: Buono

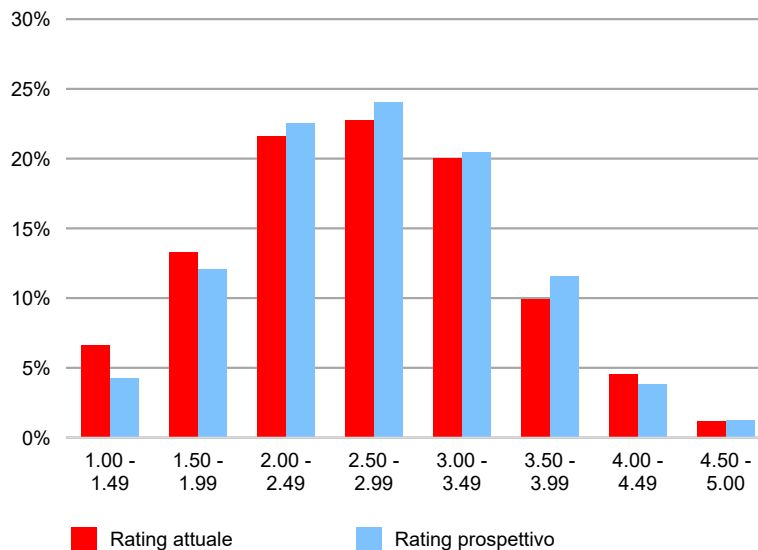
3.00 - 3.49: Medio

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](mailto:info@fpre.ch)

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

Posizioni  
Zurigo  
Berna  
Francoforte