

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 ufficio 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							X						X		
Ufficio						X							X		
Vendita							X						X		
Industria di punta					X								X		
Industria tradizionale						X							X		
Logistica			X											X	
<b>Sviluppo</b>															
Economie domestiche					X								X		
Occupati ufficio					X								X		
Occupati vendita		X											X		
Occupati industria di punta					X									X	
Occupati industria tradiz.					X									X	
<b>Popolazione</b>															
Stratificazione sociale		X											X		
Potere d'acquisto					X								X		
Imposizione fiscale							X						X		
<b>Economia</b>															
Settori ad alto valore aggiunto			X										X		
Onere fiscale persone giuridiche		X												X	
<b>Raggiungibilità / accessibilità rete stradale</b>															
Raggiungibilità TIM		X											X		
Raggiungibilità università			X										X		
Accessibilità rete stradale							X								
<b>Fattore di rischio</b>															
Abitazione			X										X		
Ufficio			X										X		
Vendita						X							X		
Industria di punta							X						X		
Industria tradizionale					X								X		
Logistica						X							X		

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

## Rating di dettaglio - ufficio

	Rating attuale	Rating prospettivo
Dimensioni del mercato	3.5	3.5
Sviluppo dell'occupazione ufficio	3.0	3.0
Settori ad alto valore aggiunto	2.0	1.5
Imposizione fiscale	1.5	2.0
Fattore di rischio		2.0

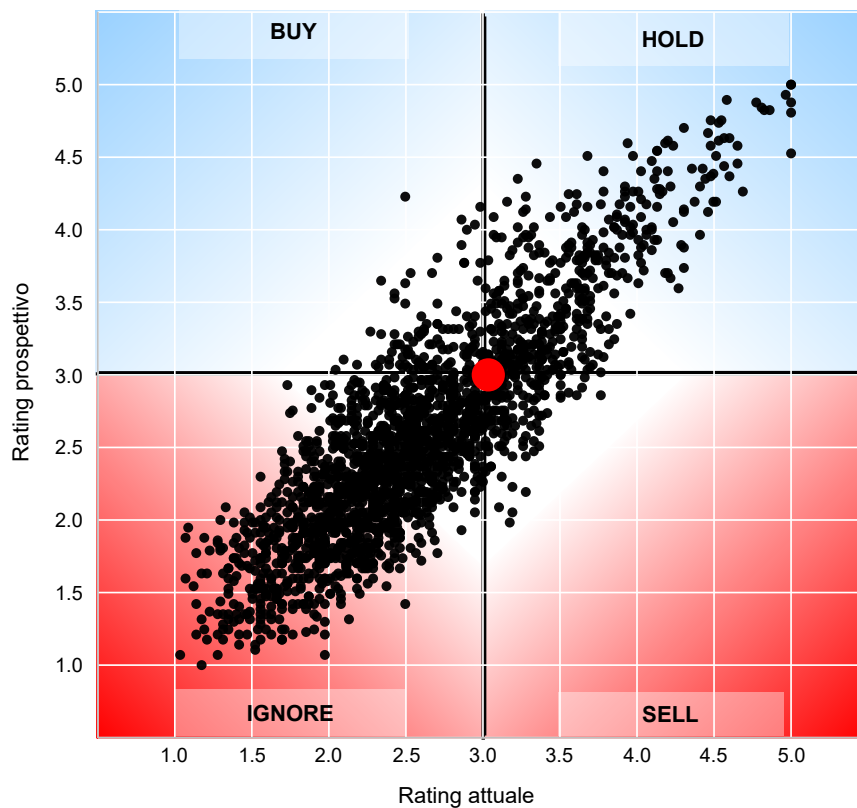
## Tensione attuale del mercato e tendenza a lungo termine

	Tensione del mercato	Tendenza (redditi reali)
Tensione attuale del mercato e tendenza	media - elevata	-- fino --
Sviluppo dell'offerta	Sviluppo dell'offerta $\approx$ sviluppo della domanda	

## Rating di sintesi - ufficio

	Rating attuale	Rating prospettivo
Rating	3.03	3.00
Valutazione	Luogo medio con un potenziale di miglioramento costante	

## 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 ufficio

Rating relativo

4.50 - 5.00: Eccellente

4.00 - 4.49: Molto buono

3.50 - 3.99: Buono

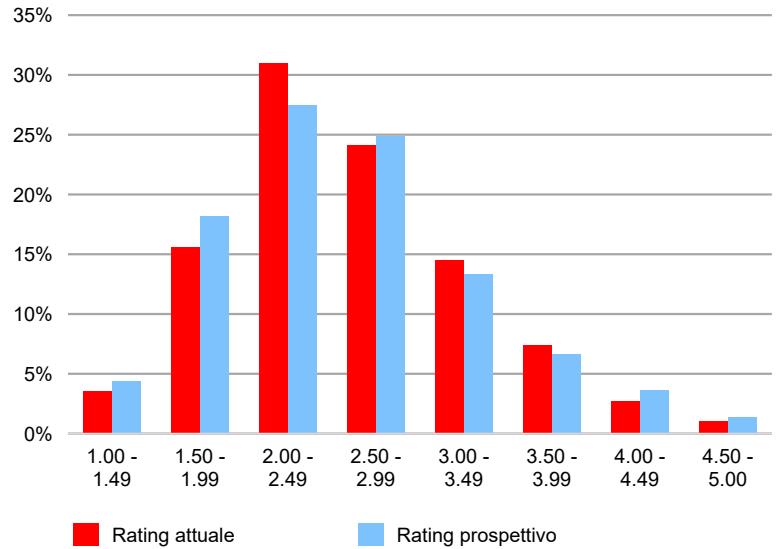
3.00 - 3.49: Medio

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