

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 6'094 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 a un aumento di 27 aziende e a un aumento di 256 addetti dal 2012. Delle 2'509 unità equivalenti a tempo pieno 37 (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.). I centri più velocemente accessibili con i trasporti pubblici sono Bellinzona (24 min.), Locarno (34 min.) e Roveredo (GR) (43 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» (13.1% degli ETP), «Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte» (9.9% degli ETP) e «Attività dei servizi sanitari» (9.6% degli ETP).

Biasca dispone, secondo l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, di una zona edificabile di 212 ettari. La quota della zona prevista per le attività industriali e artigianali è di ca. il/1' 23%. Della quale, nell'anno 2017, almeno 27% (margine di fluttuazione: 27% - 36%) non è edificato, ciò significa che la zona disponibile per le attività industriali e artigianali è di un minimo di 13.3 ettari (margine di fluttuazione: 13.3 - 17.6 ettari). La quota della zona riservata alle attività industriali e artigianali a Biasca è inferiore a quella della regione MS Tre Valli (almeno 29%) e superiore a quella della regione FPRE Alpenraum (almeno 27%).

Secondo i modelli di valutazione edonici di FPRE (dati al 30 Giugno 2021), gli affitti per una superficie d'ufficio tipica (nuova costruzione) ammontano a 176 CHF/m². Gli affitti per una superficie di vendita tipica ammontano a 259 CHF/m². Secondo il modello prospettico di FPRE ed in base ad uno scenario medio è prevista, tra il 2018 e il 2035, una domanda supplementare di 14'246 m² (+5.5%, 838 m² 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/m² e per un edificio di vendita tipico a 135 - 365 CHF/m². Per un edificio commerciale tipico con una micro-situazione media questi valori ammontano a 190 - 230 CHF/m².

Indicatore

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 checked="" 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 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"/>	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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"/>	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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"/>	<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 checked="" 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 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 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"/>
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Rating di dettaglio - ufficio

	Rating attuale	Rating prospettivo
Dimensioni del mercato e riserve edili	3.5	3.5
Sviluppo dell'occupazione ufficio	3.0	3.5
Settori ad alto valore aggiunto	2.0	1.5
Imposizione fiscale	1.5	3.0
Fattore di rischio		2.5

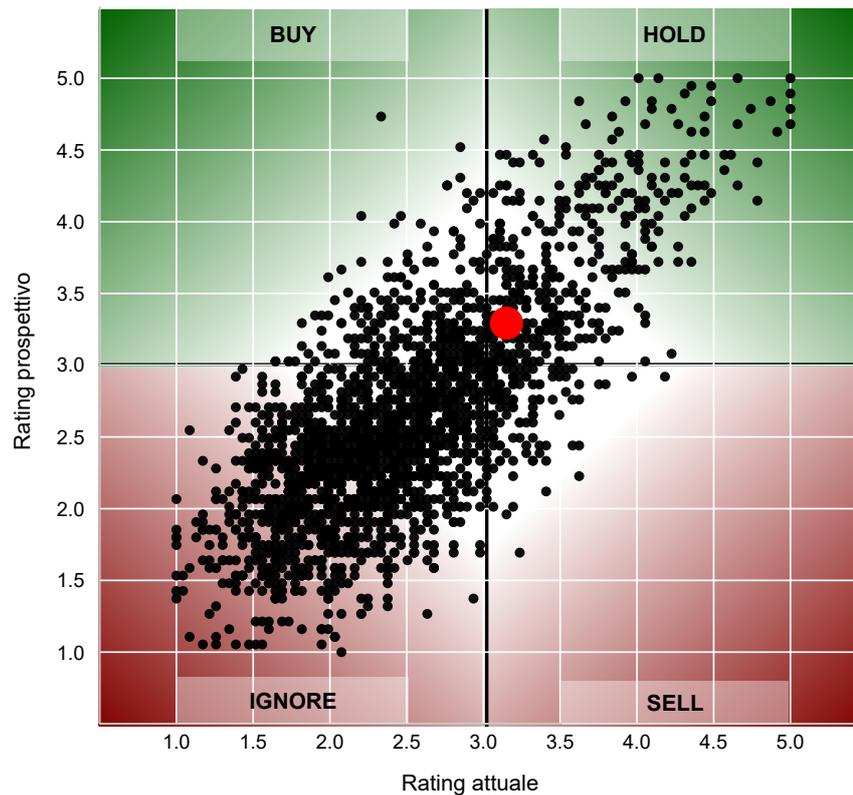
Tensione attuale del mercato e tendenza a lungo termine

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

Rating di sintesi - ufficio

	Rating attuale	Rating prospettivo
Rating	3.15	3.29
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

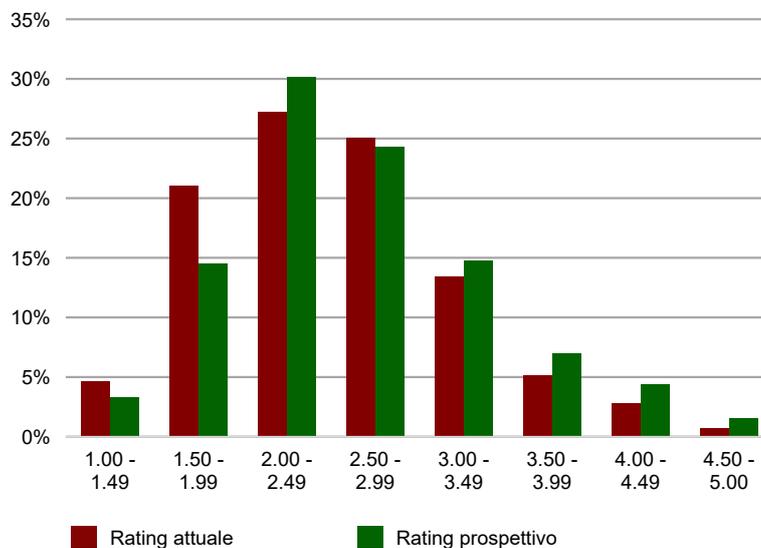
3.00 - 3.49: Medio

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.