

Luogo	Città Località	Biasca (UST: 5281) Biasca (FPRE: CH-21-000034)
	Agglomerazione UST	Appartenente a nessuna agglomerazione
	Tipologia dei comuni UST	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 Aziende, occupati e addetti equivalenti a tempo pieno | 7 Popolazione |
| 2 Cifre chiave, branca d'attività economica e cambiamenti strutturali | 8 Redditi, potere d'acquisto e fiscalità |
| 3 Attività economiche principali | 9 Fabbisogno di superfici commerciali |
| 4 Distribuzione attività economiche | 10 Affitti di mercato e livello dei prezzi |
| 5 Segmenti di domanda nel mercato delle superfici d'ufficio | 11 Posizione (raggiungibilità e pendolari) |
| 6 Segmenti di domanda nel mercato delle superfici di vendita | 12 Riserve di zone edificabili |
| | 13 Scenari 2035 (scenario «Pianificazione invariata») |

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 2'705 economie domestiche (2020); dimensione media di un'economia domestica: 2.3. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2015 e il 2020, a -6 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 513 aziende con 3'154 addetti nel 2019. Questo corrisponde a un aumento di 23 aziende e a un aumento di 345 addetti dal 2012. Delle 2'539 unità equivalenti a tempo pieno 32 (1%) appartengono al primo settore, 752.3 (30%) al settore industriale e 1'755 (69%) 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» (13.2% degli ETP), «Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli» (9.4% degli ETP) e «Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte» (9.3% 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 Settembre 2021), gli affitti per una superficie d'ufficio tipica (nuova costruzione) ammontano a 172 CHF/m². Gli affitti per una superficie di vendita tipica ammontano a 245 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 19'692 m² (+7.5%, 1'158 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 - 290 CHF/m². Per un edificio commerciale tipico con una micro-situazione media questi valori ammontano a 185 - 225 CHF/m².

Luogo

Città	Biasca
Località	Biasca
Cantone	Ticino
Regione MS	Tre Valli

Cifre chiave del comune

	2012	2019	Δ	Δ Svizzera
Aziende	490	513	4.7%	8.2%
Occupati	2'809	3'154	12.3%	8.2%
Addetti ETP	2'235	2'539	13.6%	8.0%

Attività economiche principali 2019

	Equivalenti a tempo pieno	
Lavori di costruzione specializzati	336	13.2%
Commercio al dettaglio	240	9.4%
Trasporto terrestre, (...)	235	9.3%
Attività dei servizi sanitari	232	9.1%
Fabbr. di prodotti farmaceutici (...)	192	7.5%
Altre attività di servizi personali	148	5.8%
Istruzione	140	5.5%
Commercio/riparaz. di autoveicoli (...)	128	5.0%
Attività economiche principali	1'650	65.0%
Altre attività economiche	889	35.0%
Totale	2'539	100.0%

Segmenti di domanda

Merc. delle superf. d'ufficio 2015	Città	Svizzera	Δ (in pp)
1 Centrali dei servizio	3.8%	5.8%	-2.0
2 Fornitore di servizi locale	29.7%	17.9%	11.8
3 Pensiero creativo	4.8%	12.0%	-7.2
4 Back Offices	0.0%	11.4%	-11.4
5 Aziende vicine al pubblico	45.8%	26.8%	19.1
6 Consulente privato	12.0%	13.2%	-1.2
7 Performer specializzato	2.3%	7.7%	-5.4
8 Sede principale	1.5%	4.4%	-2.9
9 Frontoffices esclusive	0.0%	0.9%	-0.9

Affitti di mercato e livello dei prezzi

Località Biasca	CHF/m ² (a)
Affitto medio secondo mercato ufficio (standard medio)	172
Affitto medio secondo mercato superficie di vendita	245
Affitto di mercato per sup. artigianali / industriali (mediana)	130
Valori intrinseci terreno edificabile per edifici d'uffici	135 - 160
Valori intr. terreno edific. per edifici di vendita	135 - 290
Valori intr. terreno edific. per edifici artigianali	185 - 225
Tasso di sconto ufficio	4.3%
Tasso di sconto superficie di vendita	5.4%
Tasso di sconto Artigianato	5.2%

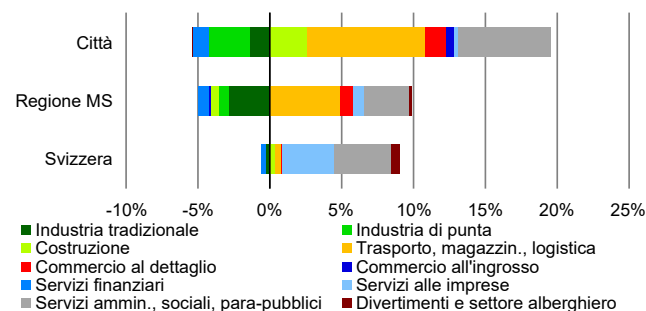
Prospettive

Scenari 2035 (Superfici commerciali)	2019 - 2035	p.a.
Posti di lavoro (equivalente a tempo pieno)	228	14
2. Settore	44	3
3. Settore (incl. dipendenti pubblici)	184	11
Superficie lorda complessiva (m ²)	19'692	1'231
2. Settore	6'119	382
3. Settore (incl. dipendenti pubblici)	13'573	848

Durata del viaggio verso (TP) verso Bellinzona	24 Min.
Durata del viaggio verso (TP) verso Locarno	34 Min.
Durata del viaggio verso (TP) verso Roveredo (GR)	43 Min.
Durata del viaggio verso (TP) verso Lugano	53 Min.

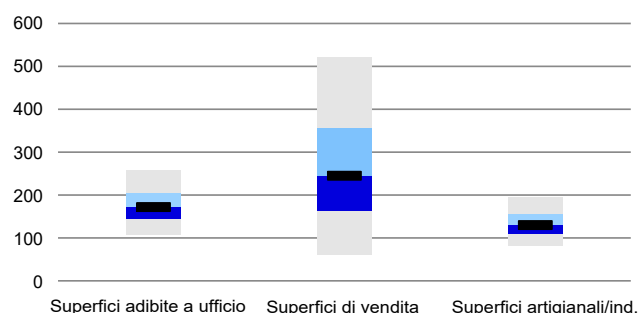
Varietà delle branche di attività econ. 2019	molto vario
Concentrazione delle imprese 2019	molto basso
Din. nella fond. di impr. (2014-2018)	superiore alla media

Contributo alla crescita dei gruppi d'attività economiche (2012 - 2019)

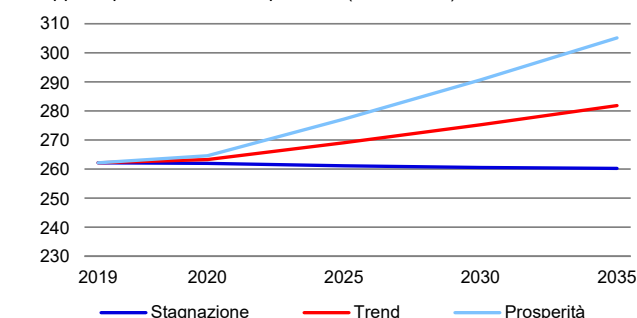


Merc. d. superf. di v. 2019	Città	Svizzera	Δ (in pp)
1 Venditori di servizi	26.6%	24.5%	2.0
2 Distrib. di servizi agli autom.	5.9%	7.3%	-1.3
3 Distributori locali	22.1%	21.6%	0.4
4 Negozi specializzati	20.4%	12.1%	8.3
5 Generalisti locali	8.7%	11.6%	-2.9
6 Centri dello shopping trad.	5.1%	4.0%	1.1
7 Centri dello shopping a filiali	2.8%	8.5%	-5.7
8 Mercati per addetti ai lavori	0.0%	6.4%	-6.4
9 Grandi magazzini	8.3%	3.9%	4.4

Affitti di mercato (CHF/m²a), dati di transazione



Sviluppo superficie lorda complessiva (in '000 m²)



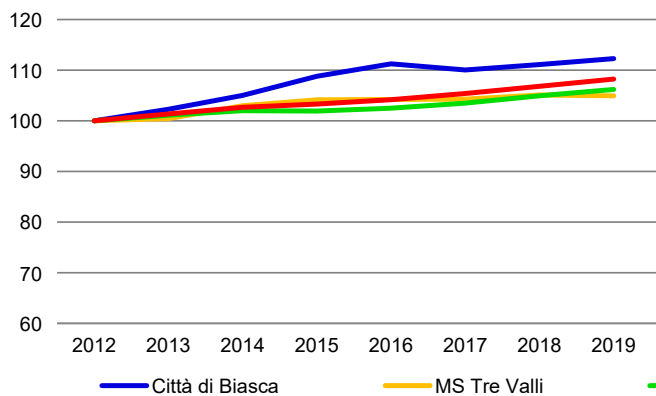
Cifre mercato del lavoro: Città di Biasca

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aziende	503	517	531	530	530	523	513
Occupati	2'873	2'950	3'056	3'125	3'091	3'121	3'154
Addetti equiv. a tempo pieno	2'277	2'378	2'463	2'497	2'433	2'509	2'539

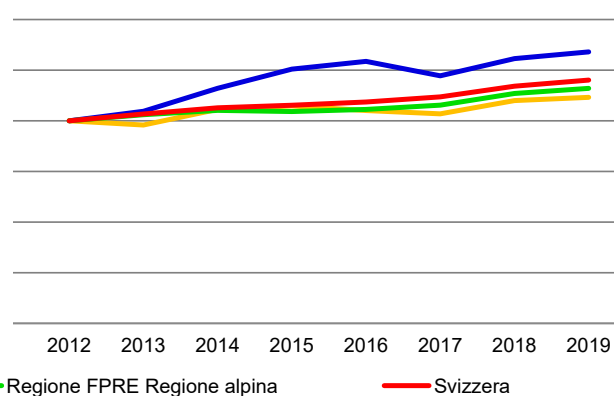
Nota: Cambiamento strutturale 2014-2015: il nuovo modello di stima per il calcolo dei ETP porta a un numero leggermente inferiore di ETP a partire dal 2015.
Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Sviluppo indicizzato mercato del lavoro

Occupati



Addetti equivalenti a tempo pieno



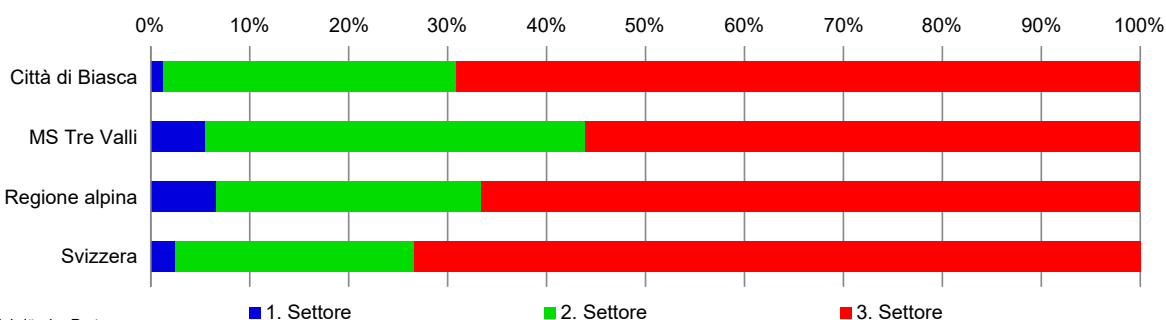
Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Cifre chiave per settore 2019: Città di Biasca

	1. Settore	2. Settore	3. Settore	Totale
Aziende (AZ)	27	96	390	513
Occupati (OC)	58	796	2'300	3'154
Addetti equivalenti a tempo pieno (ETP)	32	752	1'755	2'539
Dimensione media del l'azienda (ETP/AZ)	1.17	7.84	4.50	4.95
Grado di occupazione medio (ETP/OC)	54.5%	94.5%	76.3%	80.5%

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Addetti equivalenti a tempo pieno 2019



Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Cifre chiave struttura economica 2019: Città di Biasca

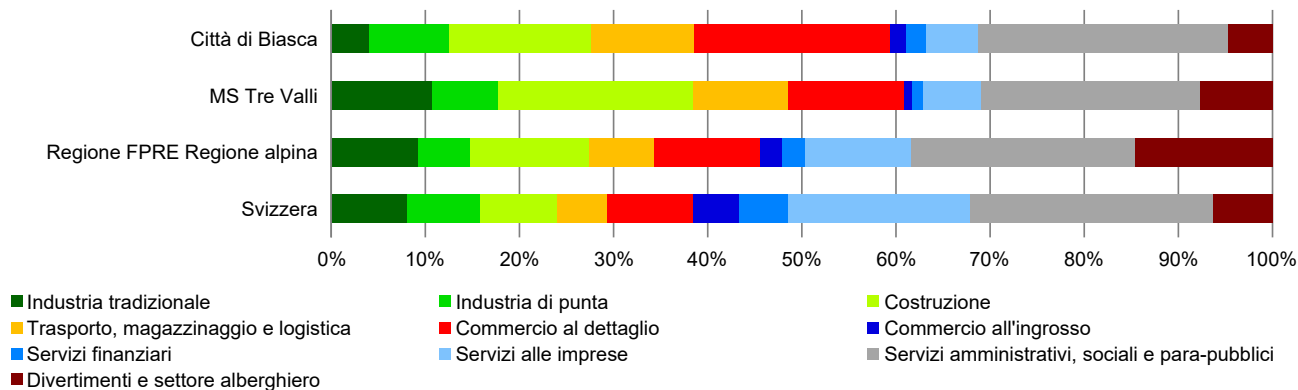
	Città di Biasca	Regione MS Tre Valli
Varietà delle branche di attività econ. (indice Herfindahl*)	molto vario (6.43)	concentrato (4.47)
Concentrazione delle imprese (indice Herfindahl*)	molto basso (1.80)	alto (0.52)
Fondazione di imprese (2014-2018)	103	391
Dinamica nella fondazione di imprese (2014-2018)	superiore alla media (3.9%)	inferiore alla media (3.7%)

Nota: Classificazione dei comuni e delle regioni MS. Dinamica nella fondazione di imprese: imprese fondate in relazione al numero esistente.

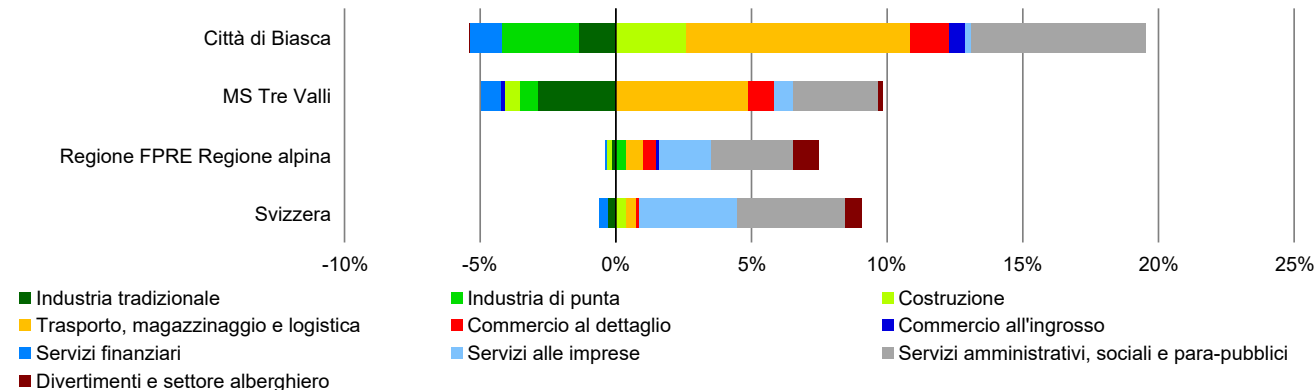
* Valori dell'indice moltiplicati per 100.

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Struttura delle branche: equivalente a tempo pieno secondo gruppo d'attività economiche (2019), 2. e 3. settore



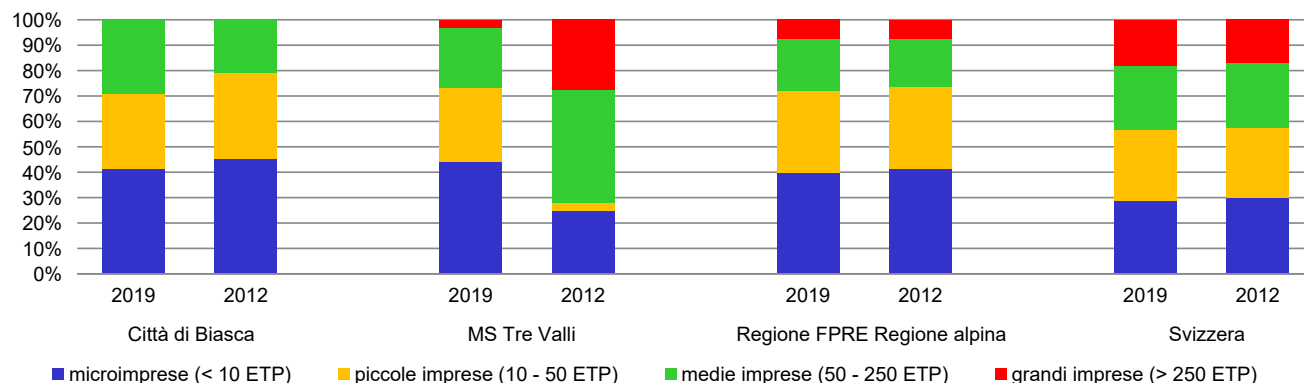
Cambiamenti strutturali: contributo alla crescita dei gruppi d'attività economiche (2012 a 2019), 2. e 3. settore



Nota: La somma dei contributi alla crescita di tutti i gruppi d'attività economiche corrisponde alla crescita dell'occupazione (ETP) nella regione.

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Struttura di imprese: equivalente a tempo pieno secondo dimensione della impresa (2019 / 2012)



Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Attività economiche principali 2019: Città di Biasca

NOGA 2008	Ø- grandezza*	Aziende		Equivalenti a tempo pieno		Δ ETP (2012 - 19)
F43 Lavori di costruzione specializzati	7	46	8.8%	336	13.2%	18.9%
G47 Commercio al dettaglio, escluso quello di autoveicoli e di motocicli	4	62	11.9%	240	9.4%	1.6%
H49 Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	24	10	1.9%	235	9.3%	316.8%
Q86 Attività dei servizi sanitari	4	56	10.7%	232	9.1%	35.8%
C21 Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici	-	**	-	192	7.5%	51.8%
S96 Altre attività di servizi personali	4	34	6.5%	148	5.8%	9.9%
P85 Istruzione	6	23	4.4%	140	5.5%	57.9%
G45 Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	4	29	5.5%	128	5.0%	14.4%
O84 Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	6	17	3.3%	107	4.2%	-0.5%
I56 Attività di servizi di ristorazione	2	28	5.4%	65	2.6%	-2.2%
D35 Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	-	**	-	58	2.3%	0.1%
M71 Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi e analisi tecniche	3	20	3.8%	55	2.2%	-3.1%
Q87 Servizi di assistenza residenziale	-	**	-	53	2.1%	1.7%
Q88 Assistenza sociale non residenziale	7	7	1.3%	49	1.9%	129.2%
C16 Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero, esclusi i mobili; fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	4	11	2.1%	47	1.9%	12.7%
F41 Costruzione di edifici	5	8	1.5%	44	1.7%	39.5%
G46 Commercio all'ingrosso, escluso quello di autoveicoli e di motocicli	4	10	1.9%	41	1.6%	44.0%
K64 Prestazione di servizi finanziari (ad esclusione di assicurazioni e fondi pensione)	7	5	1.0%	33	1.3%	6.2%
A1 Produzioni vegetali e animali, caccia e servizi connessi	1	27	5.2%	32	1.2%	-17.0%
M69 Attività legali e contabilità	3	12	2.3%	31	1.2%	26.9%
Attività economiche principali	6	409	-	2'265	89.2%	18.1%
Altre attività economiche	3	104	-	274	10.8%	-252.3%
Totale	5	513	100.0%	2'539	100.0%	10.7%

* Numero medio di addetti equivalente a tempo pieno per azienda. ** Dato omissso per ragioni legate alla protezione dei dati.
Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Attività eco. principali merc. delle superfici d'ufficio 2019

Città di Biasca	ETP	Quota
1 Amministrazione pubblica e difesa; (...)	107	35.9%
2 Att. d. studi di architettura/ingegneria;	55	18.4%
3 Prestazione di servizi finanziari (...)	33	11.1%
4 Attività legali e contabilità	31	10.4%
5 Att. d. servizi d. agenzie di viaggio, (...)	24	7.9%
6 Attività ausiliarie d. servizi finanziari (...)	22	7.4%
7 Attività immobiliari	6	2.1%
8 Attività di sedi centrali; (...)	6	2.0%
Attività economiche principali	285	95.1%
Altre attività economiche	15	4.9%
Totale settori classici del mercato degli uffici	299	100.0%

Gruppi di merci vendita 2019

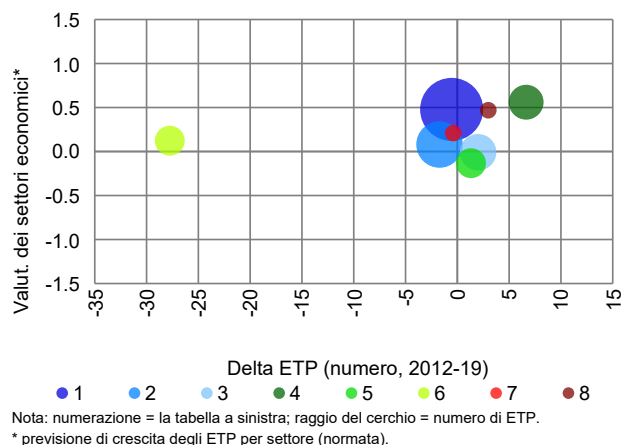
Città di Biasca	ETP	Quota
1 Generi alimentari, bevande e tabacchi	78	32.5%
2 Salute, cura del corpo	26	11.0%
3 Articoli per il fai-da-te/giardinaggio, animali	24	10.0%
4 Elettrodomestici, elettronica di consumo	11	4.5%
5 Ottico, foto	10	4.4%
6 Mobili, articoli d'arredamento	10	4.3%
7 Abbigliamento, calzature	10	4.2%
8 Sport, tempo libero	7	3.0%
Orologi, gioielli	**	-
Libri, giocattoli, articoli di cancelleria	**	-
Beni di diverso tipo, grandi magazzini	25	10.4%
Altro (commercio al dettaglio)	34	14.3%
Totale superficie di vendita	240	100.0%

Attività economiche principali artigianato / industria 2019

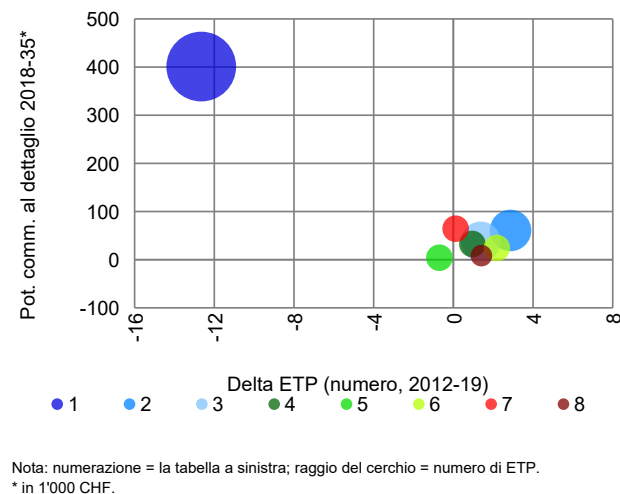
Città di Biasca	VZA	Anteil
1 Lavori di costruzione specializzati	336	48.4%
2 Fabbr. di prodotti farmaceutici (...)	192	27.6%
3 Industr. d. legno e d. prodotti in legno	47	6.8%
4 Costruzione di edifici	44	6.3%
5 Rifiuti: Raccolta, trattamento, smaltim.	14	2.0%
6 Fabbr. di prodotti in metallo, (...)	13	1.9%
7 Produzione di bevande	10	1.5%
8 Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	7	0.9%
Attività economiche principali	663	95.5%
Altre attività economiche	31	4.5%
Artigianato / industria totale	694	100.0%

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

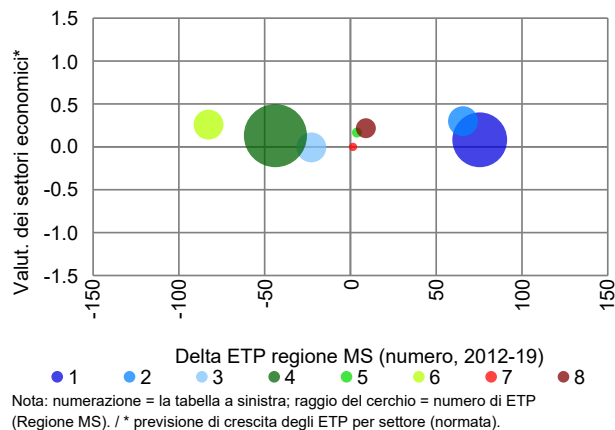
Crescita e valutazione dei settori economici



Crescita e potenziale di vendita al dettaglio

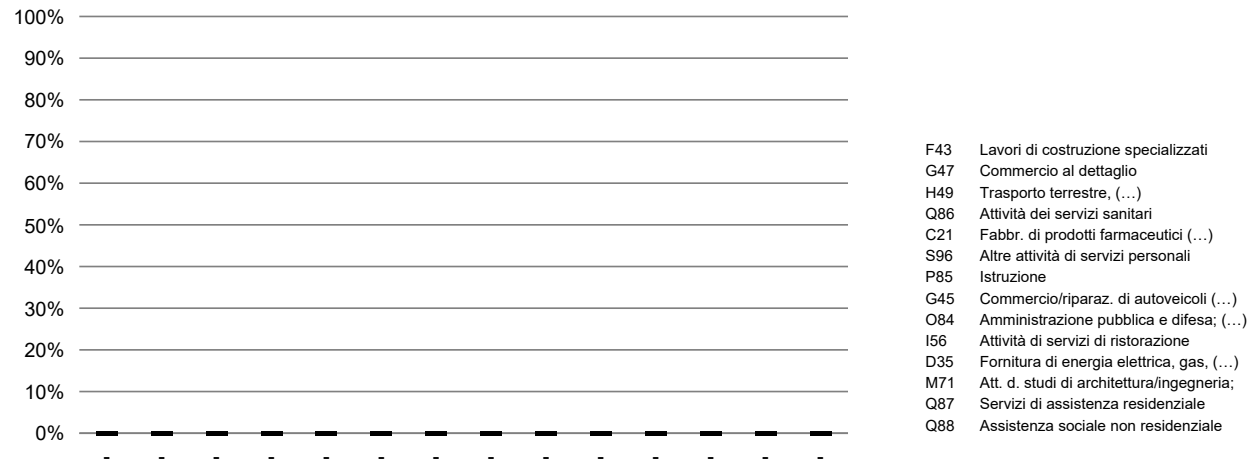


Crescita e valutazione dei settori economici



Distribuzione attività economiche nell'agglomerazione 2019

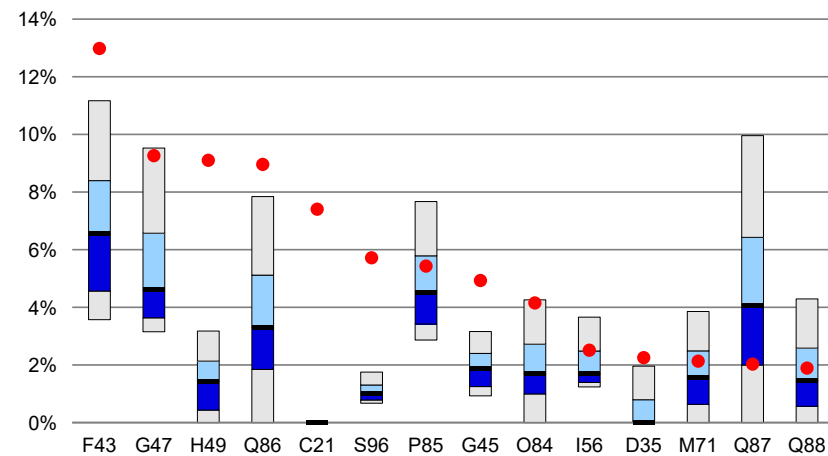
Appartenente a nessuna agglomerazione



Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Distribuzione attività economiche a seconda della tipologia degli comuni 2019

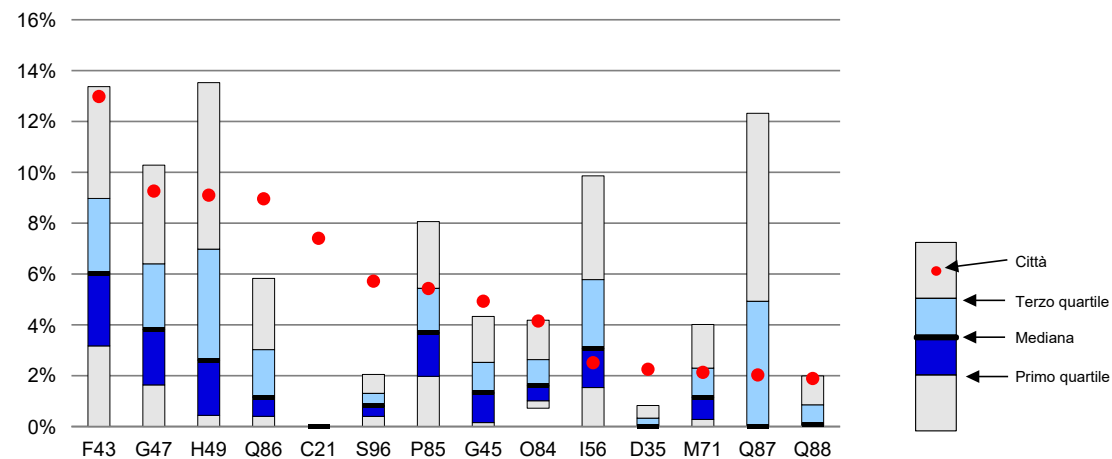
Tipologia degli comuni UST: Comune industriale di un centro rurale (Numero di comuni: 43)



Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Distribuzione attività economiche nella regione FPRE 2019

Regione FPRE: Regione alpina (Numero di comuni: 326)



Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Segmenti di domanda 2015	Città di Biasca			Regione MS	Regione FPRE	Svizzera
	Aziende	ETP	Percentuale*			
1 Centrali dei servizio	10	21	3.8%	3.2%	6.7%	5.8%
2 Fornitore di servizi locale	54	159	29.7%	24.6%	23.3%	17.9%
3 Pensiero creativo	12	26	4.8%	7.3%	12.7%	12.0%
4 Back Offices	0	0	0.0%	4.3%	6.9%	11.4%
5 Aziende vicine al pubblico	43	246	45.8%	45.1%	33.7%	26.8%
6 Consulente privato	22	64	12.0%	12.1%	10.2%	13.2%
7 Performer specializzato	6	13	2.3%	2.7%	4.2%	7.7%
8 Sede principale	1	8	1.5%	0.6%	2.1%	4.4%
9 Frontoffices esclusive	0	0	0.0%	0.0%	0.2%	0.9%
Totale	148	537	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

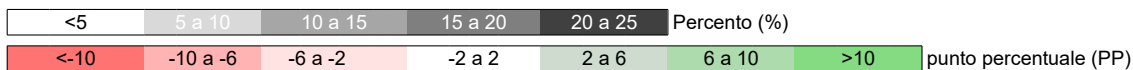
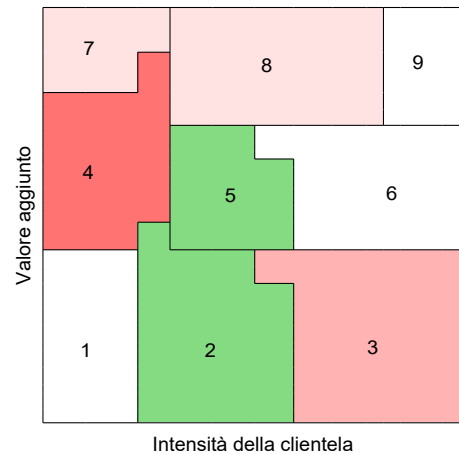
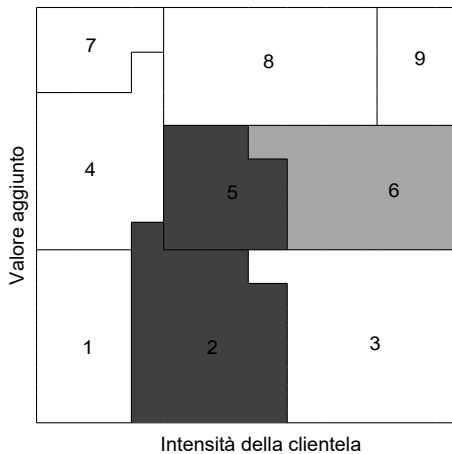
* Distribuzione percentuale dei ETP. Nota: Ulteriori informazioni sui singoli segmenti di domanda (Descrizione della metodologia/factsheets):

<https://it.fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-bueremarkt/>

Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

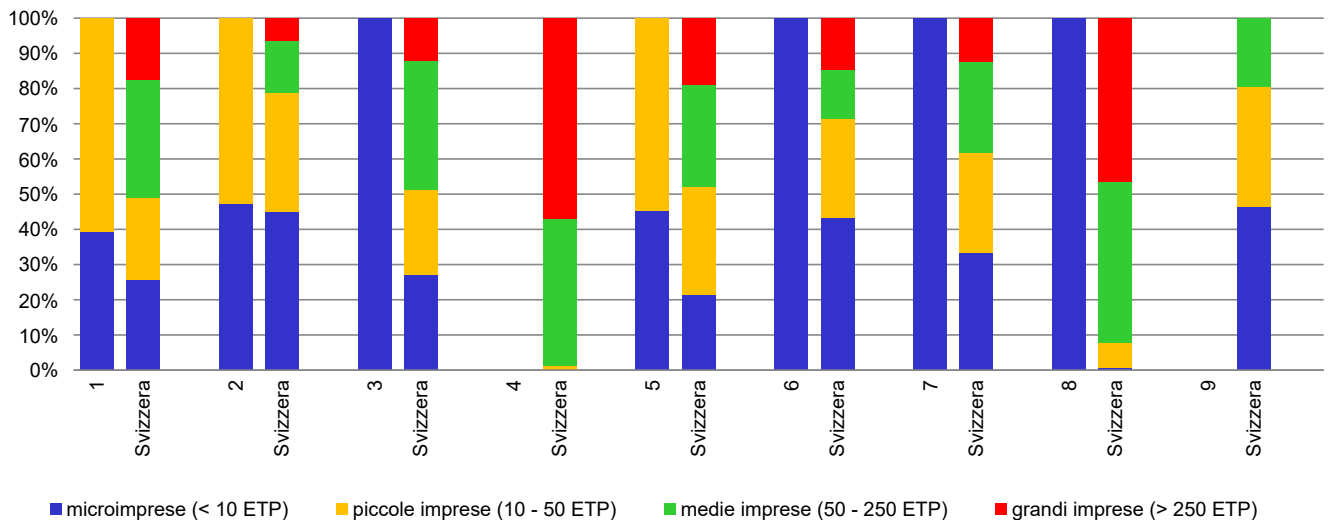
Distribuzione dei segmenti di domanda nel(la) città di Biasca

Differenza delle quote rispetto al livello svizzero



Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Equivalente a tempo pieno secondo la dimensione della impresa e i segmenti di domanda*



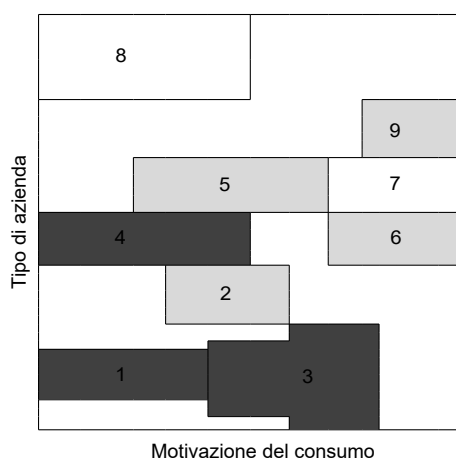
* Città di Biasca rispetto alla Svizzera.

Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

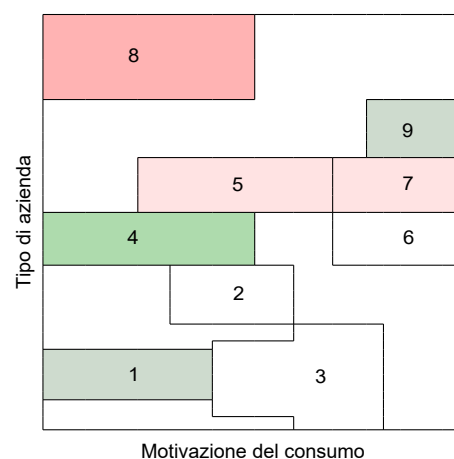
Segmenti di domanda 2019	Città di Biasca			Regione MS	Regione FPRE	Svizzera
	Aziende	ETP	Percentuale*			
1 Venditori di servizi	41	75	26.6%	33.1%	21.7%	24.5%
2 Distributori di servizi agli automobilisti	2	17	5.9%	3.0%	5.7%	7.3%
3 Distributori locali	12	62	22.1%	32.9%	26.9%	21.6%
4 Negozi specializzati	18	58	20.4%	14.5%	10.9%	12.1%
5 Generalisti locali	10	25	8.7%	7.1%	16.3%	11.6%
6 Centri dello shopping tradizionale	9	14	5.1%	3.7%	4.3%	4.0%
7 Centri dello shopping a filiali	4	8	2.8%	1.5%	6.9%	8.5%
8 Mercati per addetti ai lavori	0	0	0.0%	0.0%	4.8%	6.4%
9 Grandi magazzini	1	24	8.3%	4.3%	2.6%	3.9%
Totale	97	283	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Distribuzione percentuale dei ETP. Nota: Ulteriori informazioni sui singoli segmenti di domanda (Descrizione della metodologia/factsheets): <https://it.fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-verkaufsflaechenmarkt/>
Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Distribuzione dei segmenti di domanda nel(la) città di Biasca



Differenza delle quote rispetto al livello svizzero

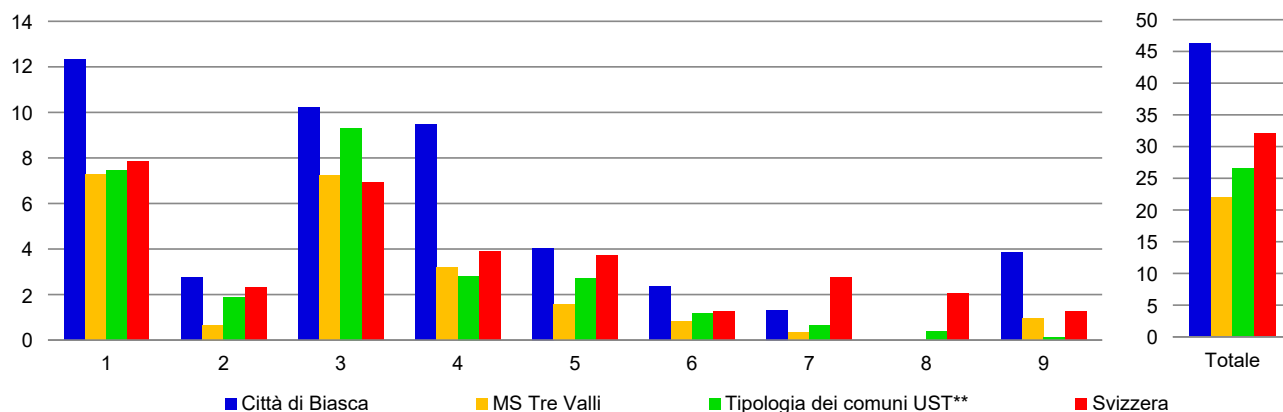


<5	5 a 10	10 a 15	15 a 20	20 a 25	Percento (%)	
<-10	-10 a -6	-6 a -2	-2 a 2	2 a 6	6 a 10	>10

punto percentuale (PP)

Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Tasso di penetrazione per segmento di domanda*



* Tasso di penetrazione = ETP per 1'000 abitanti.

** Comune industriale di un centro rurale.

Fonte: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

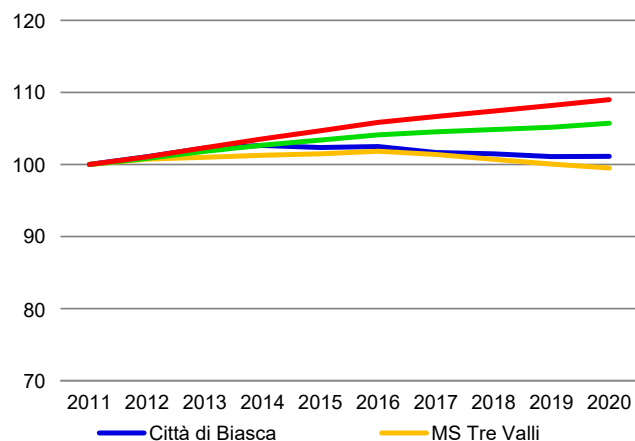
Cifre chiave: Città di Biasca

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Popolazione (permanente)	6'026	6'091	6'164	6'185	6'168	6'176	6'126	6'115	6'092	6'094
Numero eco. dom.	2'508	2'555	2'578	2'601	2'616	2'662	2'649	2'665	2'680	2'705
Ø Grandezza delle eco. dom.	2.40	2.38	2.39	2.38	2.36	2.32	2.31	2.29	2.27	2.25
Tasso di crescita della pop. (%)	-0.89	1.08	1.20	0.34	-0.27	0.13	-0.81	-0.18	-0.38	0.03
Popolazione straniera (%)	35.68	35.35	35.76	35.25	35.52	35.25	35.03	34.21	34.03	33.84

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

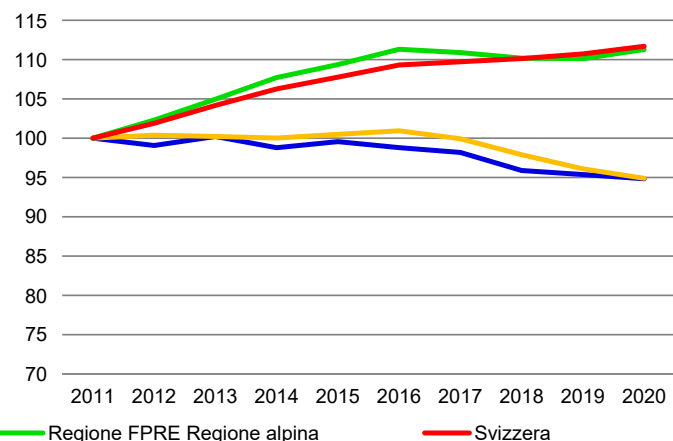
Sviluppo indicizzato della pop. residente permanente

(Indice Anno 2011 = 100)

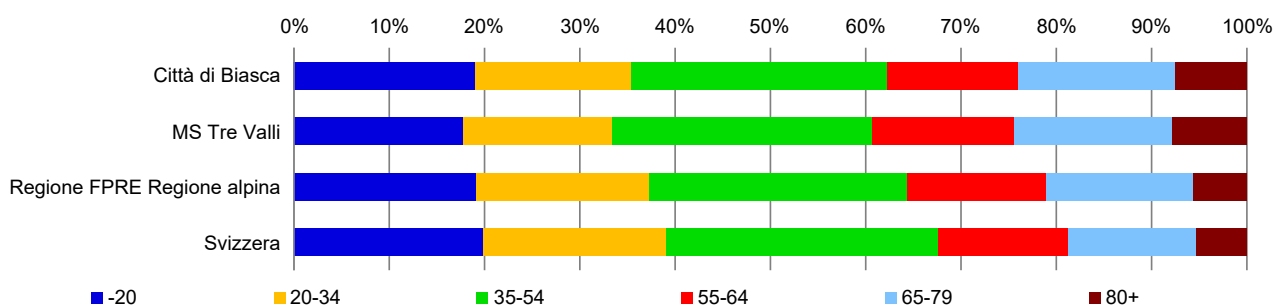


Sviluppo indicizzato della popolazione straniera

(Indice Anno 2011 = 100)



Popolazione secondo classe d'età (2020)



Fonte: UFS, modellatura Fahrländer Partner.

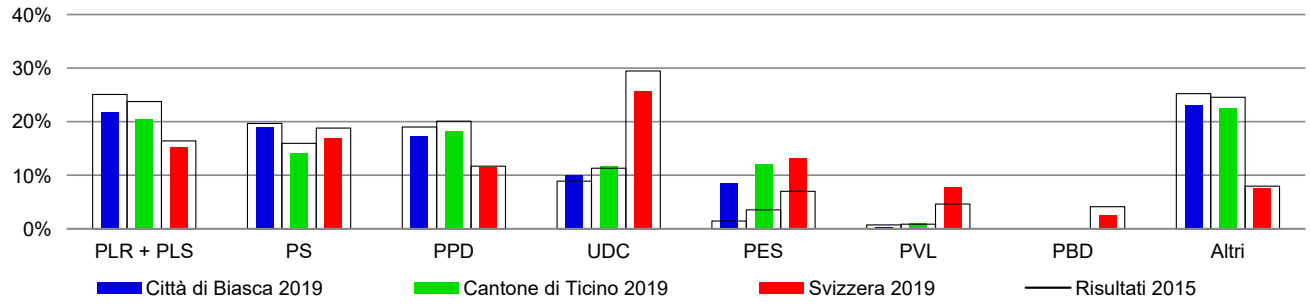
Popolazione in età pensionabile e aspettativa media di vita secondo classe di età (2020)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Popolazione in età pensionabile (assoluto)						
Città di Biasca	367	344	290	232	150	77
Regione MS Tre Valli	1'525	1'373	1'235	950	635	355
Aspettativa di vita media in anni (Svizzera)*						
Uomini	17.7	13.8	10.4	7.4	5.0	3.0
Donne	20.5	16.3	12.4	8.8	5.9	3.6

* Popolazione entro 65 e 99 anni; media ponderata all'interno del gruppo di età.

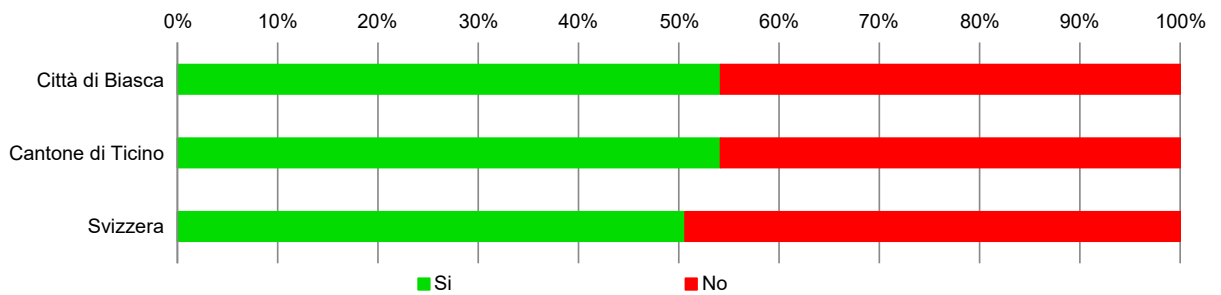
Fonte: UFS, modellatura Fahrländer Partner.

Elezione del parlamento 2019 e 2015



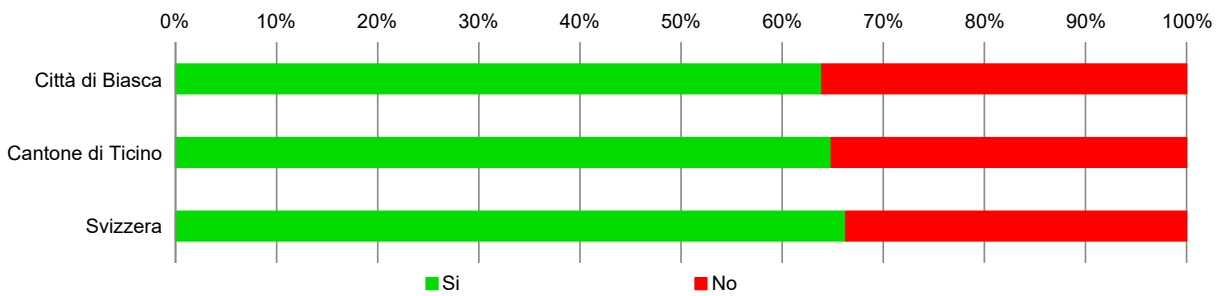
Fonte: UST, Fahrländer Partner.

Iniziativa popolare (29 novembre 2020): «Iniziativa multinazionali responsabili»



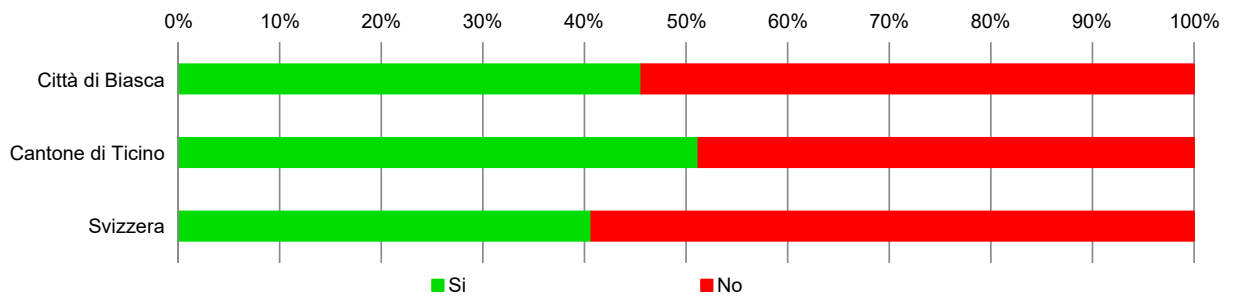
Fonte: UST, Fahrländer Partner.

Votazione (19 maggio 2019): «Riforma fiscale e finanziamento dell'AVS»



Fonte: UST, Fahrländer Partner.

Votazione (12 febbraio 2017): «Riforma III dell'imposizione delle imprese»



Fonte: UST, Fahrländer Partner.

Quote di economie domestiche a seconda del ceto (potenziale del potere d'acquisto, 2019)

	ceto basso*	ceto medio**	ceto alto***
Città di Biasca	45.3%	39.4%	15.3%
Regione MS Tre Valli	39.9%	41.1%	19.0%
Regione FPRE Regione alpina	41.4%	37.2%	21.4%
Svizzera	35.2%	32.0%	32.8%

* Segmenti di domanda 1-3; ** Segmenti di domanda 4-6; *** Segmenti di domanda 7-9
Fonte: Fahrländer Partner & sotomo

Indice del potenziale di consumo e di commercio al dettaglio* (2018)

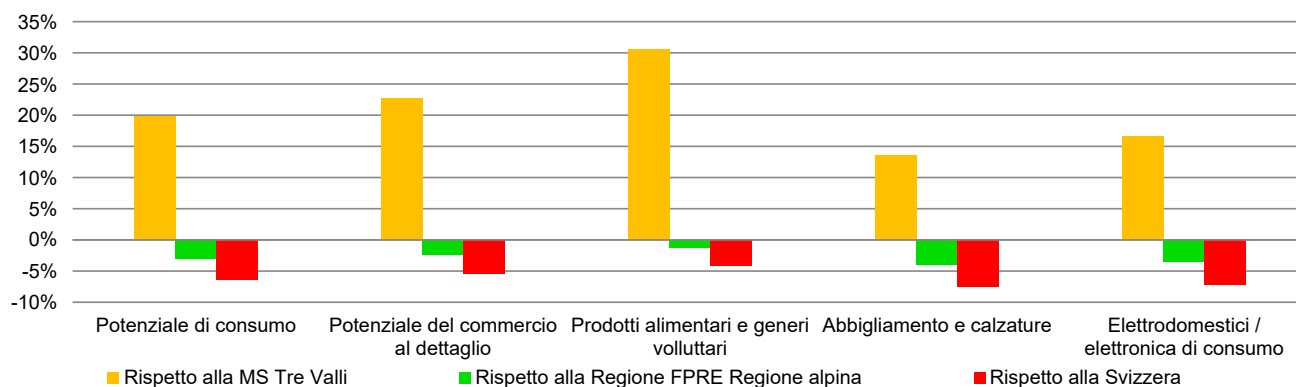
	Città di Biasca		Regione MS	Regione FPRE	Svizzera
	in 1'000	p. eco. dom.	p. eco. dom.	p. eco. dom.	p. eco. dom.
Potenziale di consumo**	114'626	43'012	35'913	44'370	45'938
Potenziale del commercio al dettaglio***	51'646	19'379	15'787	19'847	20'487
Prodotti alimentari e generi voluttuari	22'943	8'609	6'595	8'719	8'976
Abbigliamento e calzature	6'463	2'425	2'136	2'525	2'623
Elettrodomestici / elettronica di consumo	3'183	1'194	1'024	1'238	1'287

* Potenziale delle economie domestiche domiciliate; ** Reddito lordo detratte le spese obbligatorie (transfer) , altre assicurazioni, tasse, trasferimenti, abitazione, energia, risparmio.

*** Potenziale di consumo detratte le spese non rilevanti per il commercio al dettaglio.

Fonte: Modello del commercio al dettaglio 2021 Fahrländer Partner.

Pot. di consumo e di commercio al dettaglio p. eco. dom.: Città di Biasca in comparazione (2018)



Fonte: Modello del commercio al dettaglio 2021 Fahrländer Partner.

Scenari 2035 (potenziale di consumo e di commercio al dettaglio)*: Città di Biasca

	Stagnazione	Trend	Prosperità
Sviluppo numero economie domestiche 2018 - 2035	-50	67	185
Sviluppo del pot. di consumo 2018 - 2035 (in 1'000)**	-4'082	1'480	7'111
Sviluppo del pot. di com. al dettaglio 2018 - 2035 (in 1'000)**	-1'732	745	3'251

* Scenario «Planificazione invariata», ** Evoluzione reale in prezzi di 2018.

Fonte: Modello prospettivo 2021 Fahrländer Partner, modello del commercio al dettaglio 2021 Fahrländer Partner.

Scenari 2035 (potenziale di consumo e di commercio al dettaglio)*: Regione MS Tre Valli

	Stagnazione	Trend	Prosperità
Sviluppo numero economie domestiche 2018 - 2035	-1'955	-229	164
Sviluppo del pot. di consumo 2018 - 2035 (in 1'000)**	-23'260	-3'787	15'718
Sviluppo del pot. di com. al dettaglio 2018 - 2035 (in 1'000)**	-9'674	-1'239	7'188

* Scenario «Planificazione invariata», ** Evoluzione reale in prezzi di 2018.

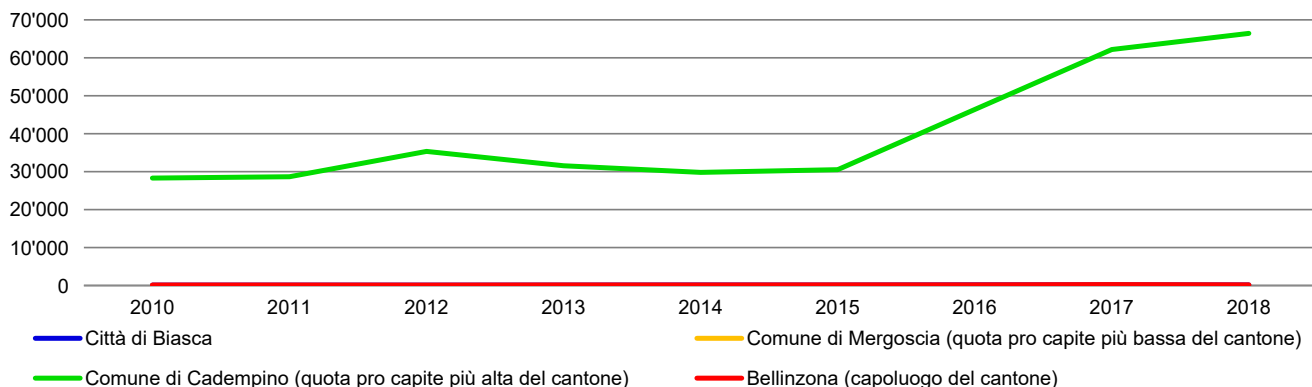
Fonte: Modello prospettivo 2021 Fahrländer Partner, modello del commercio al dettaglio 2021 Fahrländer Partner.

Cifre chiave imposte/reddito: Città di Biasca

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Imp. sul reddito delle pers. giuridiche*	644	697	886	751	1'071	1'009	900
Quota pro capite	106	113	143	122	173	165	147
Ø Reddito netto	62'855	64'426	64'347	64'389	65'729	64'576	65'489

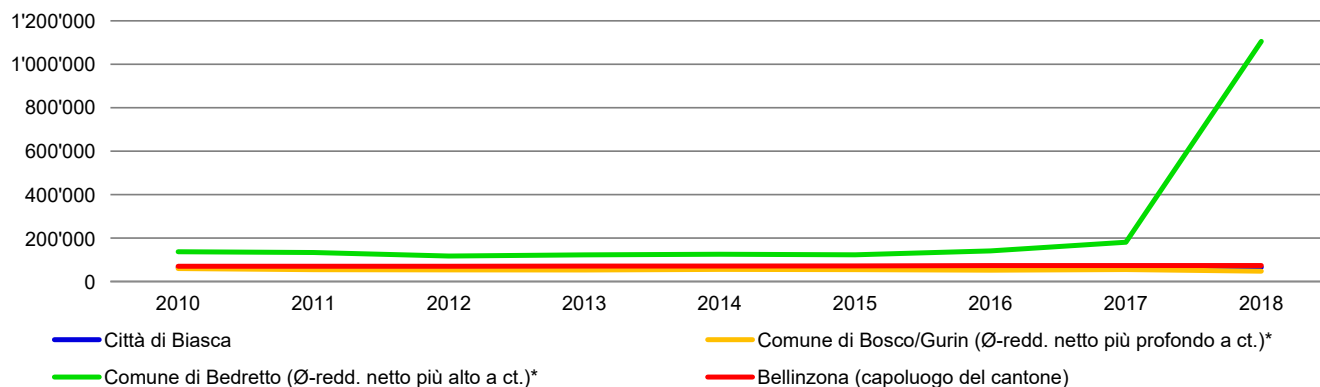
* Imposta federale diretta in migliaia di franchi.
Fonte: AFC, modelli Fahrländer Partner.

Confronto quota pro capite dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche



* Anno di riferimento 2017 (Fusione di comune: Media ponderata).
Fonte: AFC, modelli Fahrländer Partner.

Confronto tra il Ø reddito netto; Tutti i contribuenti*



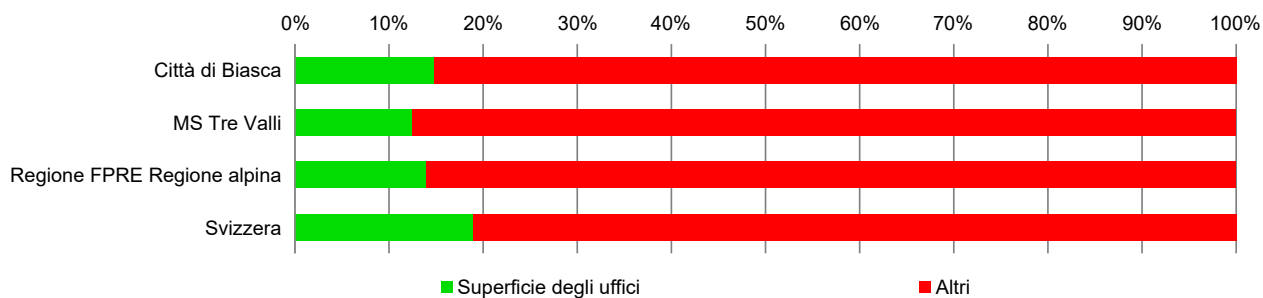
* Anno di riferimento 2017.
Fonte: AFC, modelli Fahrländer Partner.

Fabbisogno di superfici commerciali 2019 (m² NF): Città di Biasca

	Superficie degli uffici	Altri	Totale
2. Settore	6'307	87'147	93'454
3. Settore (incl. dipendenti pubblici)	32'435	136'260	168'695
Vendita	3'853	23'318	27'172
Gastronomia	292	5'846	6'138
Alloggio	133	2'662	2'795
Totale	38'743	223'406	262'149

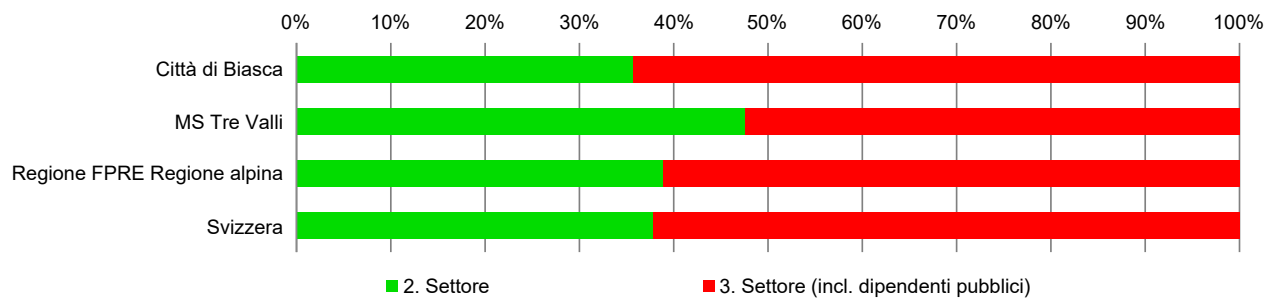
Fonte: Modello Fahrländer Partner.

Fabbisogno di superfici commerciali 2019: Superficie degli uffici vs. Altri



Fonte: Modello Fahrländer Partner.

Fabbisogno di superfici commerciali 2019: 2. Settore vs. 3. Settore (incl. dipendenti pubblici)



Fonte: Modello Fahrländer Partner.

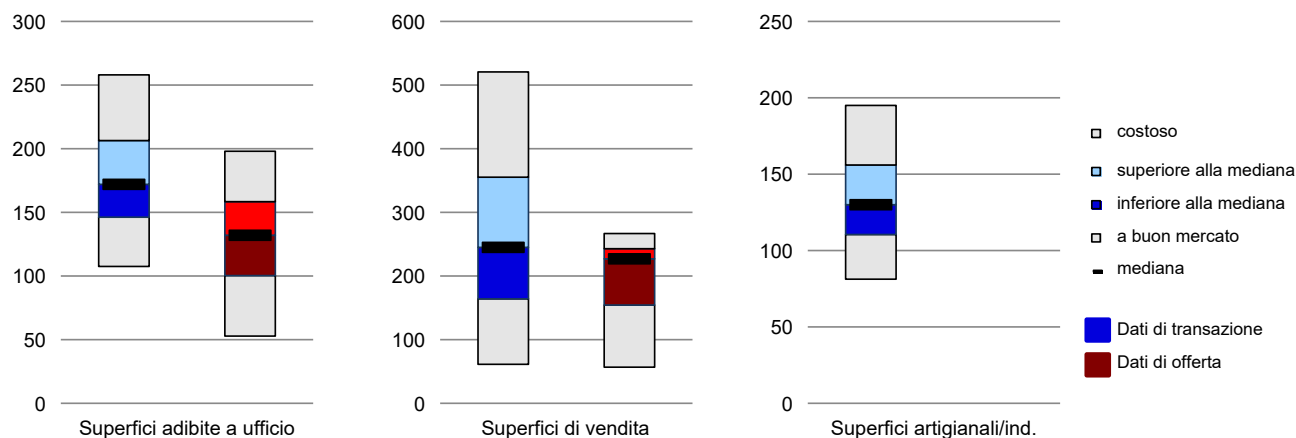
Affitti di mercato per spazio commerciale tipico, Località Biasca

Aff. medio mercato ufficio (150 m ² NF SIA 416, CHF netto al m ² a)*	172
Affitto medio mercato superficie di vendita (150 m ² NF SIA 416, CHF netto al m ² a)**	245
Affitto di mercato per sup. artigianali / industriali (mediana)	130

* Nuova costruzione, 1 ° piano, costruzione grezza nobile; standard media e posizione di ufficio media.

** Nuovo, CE, costruzione grezza nobile, standard medio e una buona posizione per la vendita.

Fonte: IMBAS Fahrländer Partner. I modelli si basano sui dati di transazione al 30 Settembre 2021.

Ripartizione degli affitti (CHF netto al m²a)

Valori intrinseci terreno edificabile (allacciato), Località Biasca

CHF/m ²	Posizione media	Posizione buona	Posizione ottima
Terreno edificabile per edifici d'uffici*	135 - 145	145 - 160	140 - 160
Terreno edificabile per edifici di vendita**	135 - 145	145 - 160	250 - 290
Terreno edificabile per edifici artigianali/industriali***	185 - 225	-	-

CHF/m ² SP SIA 416 (in superficie)	Posizione media	Posizione buona	Posizione ottima
Terreno edificabile per edifici d'uffici*	225 - 235	230 - 255	235 - 275
Terreno edificabile per edifici di vendita**	260 - 275	265 - 295	495 - 575

* Base: Edificio con terreno di: 1'850 m², indice di sfruttamento: 0.6, superficie utile totale: 800 m², altezza di un piano: 3.2 m.

** Base: Edificio con terreno di: 5'000 m², indice di sfruttamento: 0.5, superficie utile totale: 2'000 m², altezza di un piano: 3.5 m.

*** Prezzi del terreno edificabile modellati per zone industriali e artigianali.

Fonte: IMBAS Fahrländer Partner. I modelli si basano sui dati di transazione al 30 Settembre 2021.

Tasso di sconto, Località Biasca

Tasso di sconto ufficio (netto, reale; nuova costruzione, standard e posizione di ufficio media)	4.3%
Tasso di sconto superficie di vendita (netto, reale; nuova costruzione, standard medio, buona posizione per la vendita)	5.4%
Tasso di sconto Artigianato (netto, reale; nuova costruzione, standard medio, posizione nella media)	5.2%

Fonte: IMBAS Fahrländer Partner. I modelli si basano sui dati di transazione al 30 Settembre 2021.

Affitti di mercato nella regione

	Superfici adibite a ufficio (CHF/m ² a)*		Superfici di vendita (CHF/m ² a)**	
Biasca	172		245	
Pollegio	152	(-12%)	214	(-13%)
Iragna (Riviera)	142	(-17%)	199	(-19%)
Personico	143	(-17%)	202	(-18%)
Bodio	143	(-17%)	201	(-18%)
Semione (Serravalle)	147	(-15%)	207	(-16%)
Osogna (Riviera)	143	(-17%)	197	(-20%)
Malvaglia (Serravalle)	147	(-15%)	205	(-16%)
Lodrino (Riviera)	146	(-15%)	201	(-18%)
Ludiano (Serravalle)	147	(-15%)	207	(-16%)
Sobrio (Faido)	134	(-22%)	196	(-20%)
Motto (Acquarossa)	149	(-13%)	205	(-16%)
Giornico	115	(-33%)	162	(-34%)
Prosito (Riviera)	146	(-15%)	201	(-18%)
Dongio (Acquarossa)	149	(-13%)	205	(-16%)
Cavagnago (Faido)	134	(-22%)	196	(-20%)
Cresciano (Riviera)	150	(-13%)	204	(-17%)
Corzoneso (Acquarossa)	149	(-13%)	205	(-16%)
Moleno (Bellinzona)	149	(-13%)	203	(-17%)
Acquarossa	149	(-13%)	205	(-16%)
Preonzo (Bellinzona)	161	(-6%)	219	(-11%)
Anzonico (Faido)	134	(-22%)	195	(-20%)
Leontica (Acquarossa)	149	(-13%)	205	(-16%)
Prugiasco (Acquarossa)	149	(-13%)	205	(-16%)
Santa Domenica (Rossa)	237	(+38%)	308	(+26%)
Landarenca (Calanca)	208	(+21%)	271	(+11%)

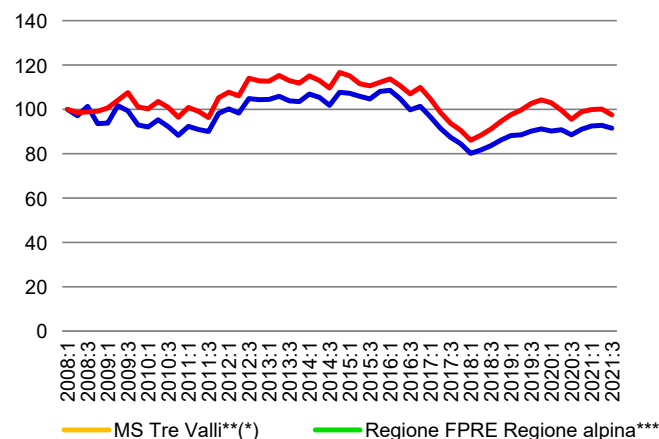
* Nuova costruzione, 1 ° piano, costruzione grezza nobile; standard media e posizione di ufficio media.

** Nuovo, CE, costruzione grezza nobile, standard medio e una buona posizione per la vendita.

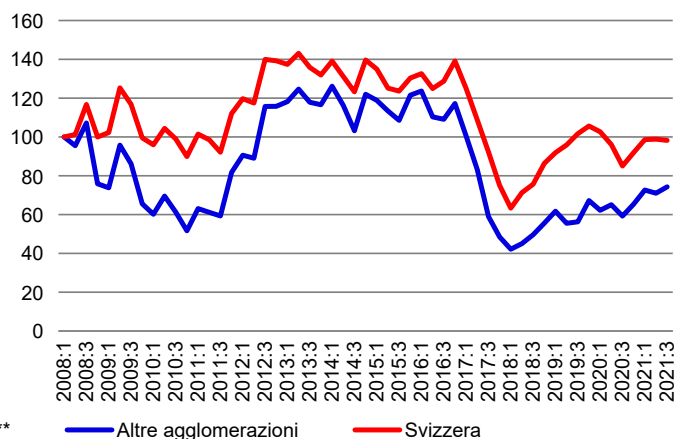
Fonte: Fahrländer Partner, data 30 Settembre 2021.

Evoluzione degli affitti di mercato e valori terreni*

Superfici adibite a ufficio, nuova costr., costr. grezza raffinata



Valori intrinseci terreno edificabile (allacciato) per edifici d'ufficio



* Indice, 1° trimestre 2008 = 100. ** Lisciatura: valore medio centrato glissante mentre tre trimestri. Il punto di rilevamento il più attuale è provvisorio.

*** Per questa regione, gli indici degli affitti di mercato non sono disponibili.

Centri più rapidamente accessibili dalla città di Biasca (trasporto pubblico, TP) 2010

Durata del viaggio verso Bellinzona*	24 Min.
Durata del viaggio verso Locarno*	34 Min.
Durata del viaggio verso Roveredo (GR)*	43 Min.
Durata del viaggio verso Lugano*	53 Min.

* Tempo di trasporto medio, tenuto conto dei quartieri (tempo di viaggio più tempo di trasbordo), senza i tempi di accesso.
Fonte: ARE, modelli Fahrländer Partner.

Centri più rapidamente accessibili dalla città di Biasca (trasporto privato motorizzato, TIM) 2010

Durata del viaggio verso Bellinzona*	20 Min.
Durata del viaggio verso Roveredo (GR)*	21 Min.
Durata del viaggio verso Locarno*	30 Min.
Durata del viaggio verso Lugano*	36 Min.

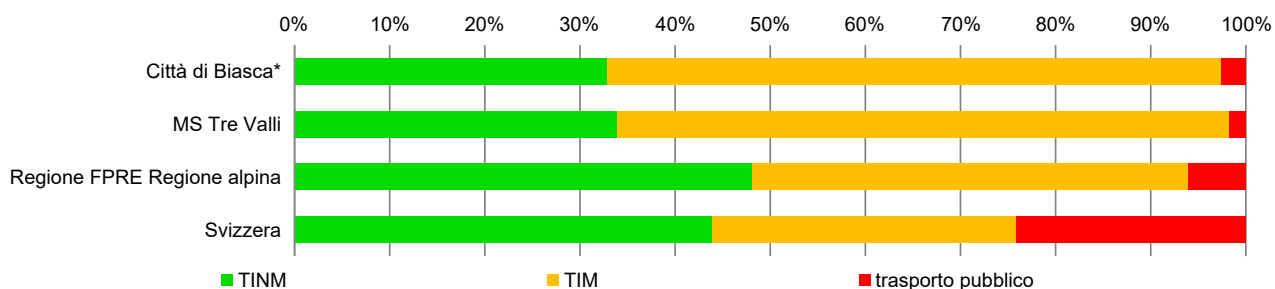
* Tempo di viaggio su carico del traffico feriale medio.
Fonte: ARE, modelli Fahrländer Partner.

Raggiungibilità*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Popolazione (trasporto pubblico)	11'098	15'307	63'643	68'398	120'972
Popolazione (TIM)	15'307	29'988	83'947	92'761	324'217
Occupati (trasporto pubblico)	4'917	6'306	34'808	37'314	71'191
Occupati (TIM)	6'306	14'190	45'343	52'244	213'603

* popolazione (2019) e occupati (2018) raggiungibili con trasporto pubblico (2010) / TIM (2010).
Fonte: ARE, UST, modelli Fahrländer Partner.

Pendolari: Modello split (luogo di lavoro nel comune di residenza)

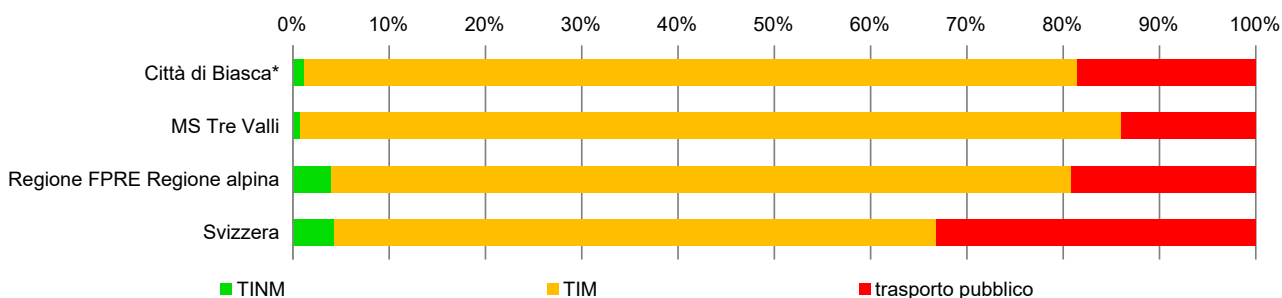


* numero osservazioni: 302.

Nota: stima basata sulla rilevazione strutturale 2015 - 2019 (pool).

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Pendolari: Modello split (luogo di lavoro al di fuori del comune di residenza)



* numero osservazioni: 340.

Nota: stima basata sulla rilevazione strutturale 2015 - 2019 (pool).

Fonte: UST, modelli Fahrländer Partner.

Superficie, zona edificabile e riserve 2017: Città di Biasca

	in ettari	in %	Abitazioni/ ettari	Abitazioni potenziale agg.	Popolazione potenziale agg.*
Superficie totale	5'900	100%			
Zone d'insediamento	478	8%		7'473 - 8'840	13'374 - 15'820
Zona edificabile	212	44% ¹⁾	16		
edificata	175 - 193	83% - 91% ²⁾			
non edificata	19 - 37	9% - 17% ²⁾		502 - 1'078	898 - 1'929
Zona edificabile residenziale	137	65% ²⁾	25		
edificata	118 - 132	86% - 96% ³⁾	26 - 29		
non edificata	6 - 19	4% - 14% ³⁾		153 - 562	274 - 1'006
Zona edificabile industriale e artigianale	48	23% ²⁾			
edificata	31 - 35	64% - 73% ³⁾			
non edificata	13 - 18	27% - 36% ³⁾			

* Mantenendo costante lo sfruttamento medio e il consumo di superficie per persona risp. abitazione.

1) In % delle zone d'insediamento; 2) In % dalla zona edificabile 3) In % della zona edificabile residenziale risp. industriale e artigianale.

Fonte: ARE, UST, modelli Fahrländer Partner.

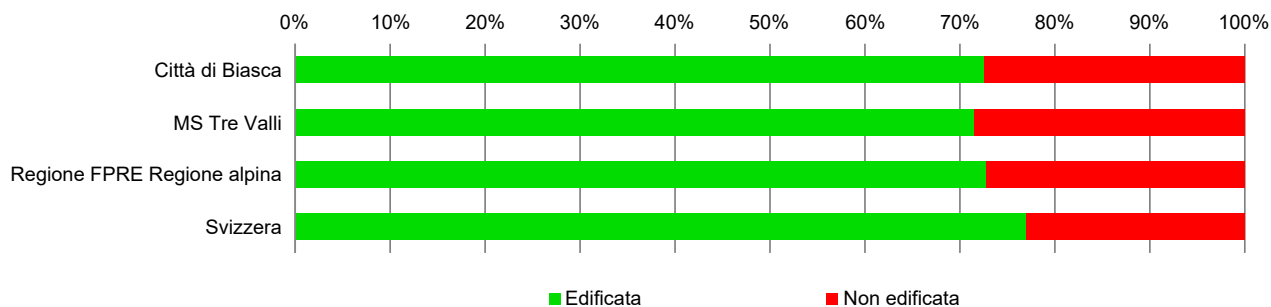
Evoluzione delle superfici edificabili non costruite 2012-2017: Città di Biasca

Residenziale	Calo (-1)*
Industriale e artigianale	Calo (-1)*

* forte calo (-2), calo (-1), costanza (0), incremento (1) delle superfici edilizie non edificate.

Fonte: ARE, UST, modelli Fahrländer Partner.

Zona edificabile industriale e artigianale



Fonte: ARE, UST, modelli Fahrländer Partner.

Scenari 2035 (Superfici commerciali): Città di Biasca

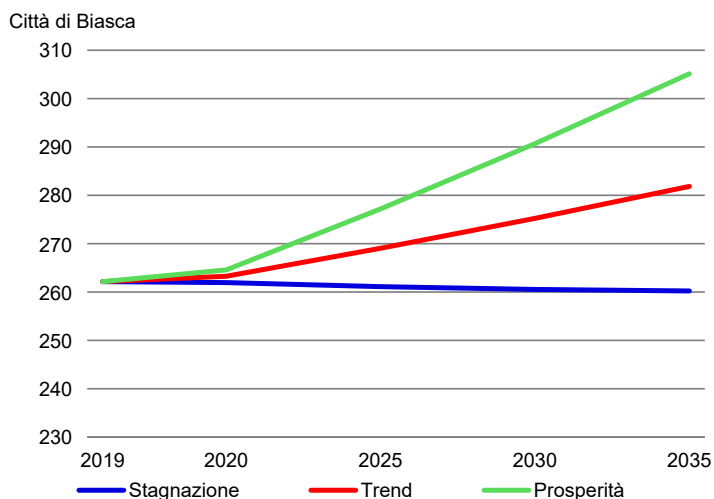
	Stagnazione		Trend		Prosperità	
Posti di lavoro (equivalente a tempo pieno) 2019-2035	19	0.7%	228	9.1%	454	18.1%
2. Settore 2019-2035	-17	-2.2%	44	5.9%	110	14.7%
3. Settore (incl. dipendenti pubblici) 2019-2035	35	2.0%	184	10.5%	344	19.6%
Ufficio 2019-2035	28	3.3%	102	11.8%	181	21.1%
Industria tradizionale 2019-2035	-5	-5.3%	2	2.6%	9	11.1%
Industria di punta 2019-2035	5	3.1%	17	11.6%	31	20.8%
Superficie lorda complessiva (m ²) 2019-2035	-1'928	-0.7%	19'692	7.5%	42'988	16.4%
2. Settore 2019-2035	-1'525	-1.6%	6'119	6.5%	14'356	15.4%
3. Settore (incl. dipendenti pubblici) 2019-2035	-403	-0.2%	13'573	8.0%	28'632	17.0%
Ufficio 2019-2035	1'273	3.3%	4'589	11.8%	8'162	21.1%
Industria tradizionale 2019-2035	-1'399	-5.9%	475	2.0%	2'495	10.5%
Industria di punta 2019-2035	981	3.0%	3'778	11.5%	6'791	20.7%

Fonte: Modello prospettivo 2021 Fahrländer Partner.

Scenari 2035 (Superfici commerciali): Regione MS Tre Valli

	Stagnazione		Trend		Prosperità	
Posti di lavoro (equivalente a tempo pieno) 2019-2035	154	1.9%	844	10.3%	1'588	19.4%
2. Settore 2019-2035	-60	-1.8%	212	6.4%	504	15.2%
3. Settore (incl. dipendenti pubblici) 2019-2035	213	4.4%	632	13.0%	1'084	22.3%
Ufficio 2019-2035	88	3.6%	296	12.2%	520	21.4%
Industria tradizionale 2019-2035	-33	-4.4%	27	3.5%	91	12.1%
Industria di punta 2019-2035	31	7.4%	69	16.3%	109	25.8%
Superficie lorda complessiva (m ²) 2019-2035	5'631	0.6%	78'736	9.0%	157'502	18.0%
2. Settore 2019-2035	-6'189	-1.5%	27'932	6.7%	64'698	15.5%
3. Settore (incl. dipendenti pubblici) 2019-2035	11'819	2.6%	50'804	11.1%	92'803	20.2%
Ufficio 2019-2035	3'938	3.6%	13'313	12.2%	23'413	21.4%
Industria tradizionale 2019-2035	-9'454	-5.3%	4'527	2.6%	19'595	11.1%
Industria di punta 2019-2035	7'044	7.4%	15'522	16.3%	24'654	25.8%

Fonte: Modello prospettivo 2021 Fahrländer Partner.

Sviluppo superficie lorda complessiva (in 1'000 m²)

Fonte: Modello prospettivo 2021 Fahrländer Partner.

Scenari 2035 (Aziende) per anno, Trend

Città di Biasca	
Posti di lavoro (equivalente a tempo pieno) p.a.	14
ufficio p.a.	6
Artigianato / industria (totale) p.a.	2
Superficie lorda complessiva (m ²) p.a.	1'231
ufficio p.a.	287
Artigianato / industria (totale) p.a.	309
Regione MS Tre Valli	
Posti di lavoro (equivalente a tempo pieno) p.a.	53
ufficio p.a.	18
Artigianato / industria (totale) p.a.	10
Superficie lorda complessiva (m ²) p.a.	4'921
ufficio p.a.	832
Artigianato / industria (totale) p.a.	1'489