vinetur

西班牙旱地葡萄园地价2025年下跌3.3%，结束连续四年上涨

拉里奥哈旱地葡萄园地价跌幅最大，西班牙全国均价降至每公顷14,844欧元。

2026年11月13日星期五



根据农业部《2025年土地价格调查》以及西班牙葡萄酒跨行业组织（OIVE）的一份报告，2025年西班牙旱地葡萄园土地平均价格下跌3.3%，至每公顷14,844欧元，结束连续四年的上涨；灌溉葡萄园土地价格则上涨0.3%，至每公顷17,790欧元。各类葡萄园土地的平均价格整体下跌0.1%，至每公顷16,317欧元。

这些数据衡量的是用于种植酿酒葡萄的土地价值，并不反映葡萄或葡萄酒销售收入，也不直接衡量农场的盈利能力。尽管如此，这些数据仍能大致呈现投资者和种植者如何评估西班牙各地的葡萄园土地。

全国平均价格与2024年相比变化不大，但整体平稳的走势掩盖了各地区间的显著差异。旱地葡萄园方面，拉里奥哈跌幅最大，价格下跌11%；灌溉葡萄园方面，阿拉贡涨幅最大，价格上涨35.6%。

旱地葡萄园地价下跌，意味着每公顷价格较2024年的15,358欧元减少514欧元。2025年之前，该类土地价格自2020年以来逐年上涨，当年平均价格为14,023欧元。即便经历最近一轮下跌，旱地葡萄园土地价格仍比2020年高出5.9%。

灌溉葡萄园土地价格走势相反，但涨幅有限。全国平均价格较2024年每公顷上涨55欧元。即使有所上涨，灌溉土地价格仍低于2023年每公顷18,802欧元的水平。由于灌溉土地价格小幅上升、旱地土地价格下跌，两者价差进一步扩大。2025年，灌溉葡萄园土地平均每公顷比旱地贵2,946欧元，高于一年前的2,377欧元。按相对幅度计算，溢价率从15.5%扩大至19.8%。

所有葡萄园土地合计的2025年平均价格仍低于近期高点：2022年曾达到每公顷16,795欧元。2025年的价格低478欧元，较该高点低2.8%。从五年走势来看，不同类别出现分化：旱地葡萄园价格较2020年上涨5.9%，灌溉葡萄园价格下跌5.3%，两类合计的平均价格则下滑0.9%。农业部的说明还指出，统计基期发生过变化：2019年及以前采用一个基期，2020年起采用另一个基期。因此，比较更长时期的数据时应考虑这一点。

各地区旱地葡萄园价格普遍下跌，但并非所有地区都如此。在有旱地葡萄园数据的14个自治区中，2025年有9个价格下跌、4个上涨、1个持平。农业部公布了8个地区的灌溉葡萄园数据，其中5个地区上涨、3个下跌。部委表格中的空白项表示无法为其余地区确定价格或年度变动幅度。

拉里奥哈在两类葡萄园土地价格上的跌幅均为最大。该地区旱地葡萄园土地价格下跌11%，从每公顷40,155欧元降至35,723欧元，减少4,432欧元。灌溉葡萄园土地价格下跌8.7%，至每公顷40,639欧元，较2024年减少3,870欧元。尽管价格下跌，拉里奥哈仍是调查所列地区中灌溉葡萄园地价最高的地区。与2020年相比，该地区旱地葡萄园价格下跌11.3%，灌溉葡萄园价格下跌13.1%。

旱地葡萄园方面，加那利群岛公布的平均价格最高，为每公顷64,950欧元，与上次数据持平。报告称，农业部自2021年以来未更新这一数字。其次是加利西亚，每公顷59,227欧元，下跌2.1%；巴斯克地区每公顷53,828欧元，下跌6.3%。加利西亚每公顷减少1,246欧元，巴斯克地区减少3,597欧元。即使经历下跌，这两个地区的价格仍远高于全国旱地葡萄园平均水平。

市场另一端，穆尔西亚的旱地葡萄园地价最低，为每公顷5,239欧元，不过仍较2024年上涨2%。各地区间的价差依然很大。根据农业部公布的数据，加那利群岛旱地葡萄园土地价格是穆尔西亚的12.4倍。

在公布数据的8个地区中，穆尔西亚的灌溉葡萄园地价也最低，为每公顷10,037欧元，上涨2.6%。阿拉贡的价格略高，为每公顷10,997欧元，但其年度涨幅远超其他灌溉葡萄园地区。

2025年，阿拉贡在两类葡萄园土地价格上的涨幅比例均为最大。旱地葡萄园土地价格上涨9%，至每公顷6,694欧元。灌溉葡萄园土地价格从8,111欧元升至10,997欧元，涨幅为35.6%，一年内每公顷增加2,886欧元。即使上涨后，阿拉贡两类葡萄园土地价格仍低于全国平均水平。2020年至2025年，阿拉贡灌溉葡萄园价格上涨54.4%。

卡斯蒂利亚-拉曼恰的走势则呈现分化。旱地葡萄园价格下跌4.7%，至每公顷7,369欧元；灌溉葡萄园价格上涨0.5%，至14,830欧元。两类土地每公顷相差7,461欧元，也就是说，该地区灌溉葡萄园土地价格略高于旱地的两倍。与2020年相比，卡斯蒂利亚-拉曼恰旱地葡萄园价格仍上涨3.5%，灌溉葡萄园价格则仍低2.6%。

埃斯特雷马杜拉两类葡萄园土地价格走势同样相反。旱地土地价格下跌4.5%，至每公顷12,401欧元；

灌溉土地价格上涨9.3%，至20,536欧元。这一涨势打破了灌溉葡萄园价格从2021年至2024年连续年度下跌的局面，但价格仍比2020年每公顷24,915欧元的水平低17.6%。

卡斯蒂利亚-莱昂是单一地区内两类葡萄园土地价格走势反差最显著的地区之一。旱地葡萄园价格上涨5.7%，至每公顷14,315欧元；灌溉葡萄园价格下跌7.4%，至22,883欧元。灌溉土地价格较2024年每公顷减少1,833欧元，并连续第五年下跌。2020年至2025年期间，卡斯蒂利亚-莱昂旱地葡萄园土地价格上涨28.8%，从每公顷11,111欧元升至当前水平；灌溉葡萄园土地价格则下跌30.6%，从32,950欧元降至当前水平。

纳瓦拉的跌幅较为温和。旱地葡萄园土地价格下跌1.4%，至每公顷14,100欧元；灌溉土地价格下跌1.1%，至32,372欧元。因此，纳瓦拉是调查中灌溉葡萄园地价第二高的市场，仅次于拉里奥哈。

加泰罗尼亚和马德里的旱地葡萄园价格也有所下跌。加泰罗尼亚下跌3.1%，至每公顷22,030欧元；马德里下跌3.2%，至12,094欧元。在瓦伦西亚地区，旱地葡萄园价格下跌1.9%，至每公顷11,598欧元；灌溉土地价格上涨1.1%，至17,661欧元。该地区两类土地价格仍高于2020年水平，旱地葡萄园累计上涨22.1%，灌溉葡萄园累计上涨24.4%。

报告引用的表格未列出安达卢西亚灌溉葡萄园数据；该地区旱地葡萄园价格上涨0.9%，至每公顷19,286欧元。这使其旱地葡萄园土地价格比2020年高出18.9%。

OIVE描述的长期历史走势显示，近年西班牙葡萄园土地价格总体在相对狭窄的区间内波动，但个别地区的变化幅度要大得多。自2018年以来，全国葡萄园平均地价一直高于每公顷16,000欧元，2022年仍是该系列数据的峰值。2025年全国整体走势平稳，背后却是截然不同的地区市场：拉里奥哈大幅下跌，阿拉贡快速上涨，而全国最贵与最便宜葡萄园土地之间的差距仍然悬殊。