vinetur

En 2025, les terres viticoles de Barolo restent les plus chères d’Italie, à 2,3 millions d’euros l’hectare

Selon le CREA, le prix moyen des terres agricoles italiennes a progressé de 0,9 %, tandis que les régions viticoles haut de gamme ont largement dépassé la moyenne nationale.

lundi 16 novembre 2026



En 2025, les terres viticoles les plus chères d’Italie restaient concentrées dans un petit nombre de régions viticoles réputées, alors même que le secteur viticole dans son ensemble était confronté à un marché moins porteur et à d’autres difficultés.

Les résultats préliminaires de l’enquête annuelle du CREA sur le marché foncier italien montrent que les ventes de terres agricoles ont repris en 2025, avec toutefois de fortes disparités régionales. Le prix moyen des terres agricoles a augmenté de 0,9 %, portant la moyenne nationale à près de 23 000 euros, soit environ 24 000 dollars, par hectare. Les écarts entre régions sont restés importants. Le prix moyen atteignait 48 900 euros par hectare dans le nord-est de l’Italie et tombait à 8 600 euros par hectare dans les îles.

Dans ce contexte national, les vignobles de certaines des appellations les plus réputées d’Italie continuaient de se négocier à des prix très supérieurs à la moyenne des terres agricoles. Selon les chiffres de l’enquête du CREA consultés par WineNews, la zone de la Barolo DOCG, dans la Basse-Langhe, près d’Alba, restait en tête du marché. Les terres viticoles y étaient estimées jusqu’à 2,3 millions d’euros par hectare, les prix les plus bas commençant autour de 350 000 euros par hectare.

Les vignobles les plus chers après ceux de Barolo se situaient dans la zone DOC du Tyrol du Sud, autour du lac de Caldaro, également connu sous le nom de Kaltern. Les prix maximums y atteignaient 1,1 million d’euros par hectare, tandis que l’estimation minimale s’élevait à 600 000 euros par hectare. Il s’agissait du prix plancher le plus élevé parmi les zones viticoles citées dans l’enquête.

Bolgheri DOC, en Toscane, et Brunello di Montalcino DOCG occupaient la troisième place ex æquo. Dans les deux zones, le prix maximal des vignobles était estimé à 1 million d’euros par hectare. À Bolgheri, les prix commençaient autour de 300 000 euros par hectare, contre environ 250 000 euros par hectare pour les terres viticoles de Montalcino.

Ces zones figuraient parmi les plus chères non seulement pour les vignobles, mais aussi pour les terres agricoles de toutes catégories en Italie. Le haut du classement national comprenait les vergers de pommiers du Val Venosta, estimés entre 430 000 et 720 000 euros par hectare, et ceux de la vallée de l’Adige, dont la valeur était comprise

entre 380 000 et 570 000 euros par hectare. Les vignobles de Valdobbiadene consacrés au Prosecco DOCG étaient estimés entre 300 000 et 550 000 euros par hectare. Les vignobles DOC de la Basse-Val Venosta et de la vallée de l'Isarco, près de Bressanone, étaient chacun estimés entre 300 000 et 500 000 euros par hectare. Les terres irriguées consacrées à l'horticulture et à la floriculture dans la plaine d'Albenga, en Ligurie, figuraient également parmi les plus chères, à 280 000-500 000 euros par hectare.

L'enquête a également mis en évidence un groupe plus large de zones viticoles haut de gamme, où les terres se négociaient toujours bien au-dessus de la moyenne nationale des terres agricoles. Au nord de Trente, les vignobles principalement consacrés à la production de Trentodoc étaient estimés entre 230 000 et 450 000 euros par hectare. Dans les collines d'Asolo, autre zone étroitement liée à la production de vins effervescents, les vignobles DOCG étaient évalués entre 300 000 et 400 000 euros par hectare.

D'autres zones viticoles dynamiques affichaient des prix inférieurs, mais toujours élevés. Les vignobles Saint-Christophe DOC, dans la vallée d'Aoste, et Collina Bresciana DOC, en Lombardie, étaient tous deux estimés entre 150 000 et 300 000 euros par hectare. Les terres de Chianti Classico DOCG dans la région de Florence étaient évaluées entre 90 000 et 210 000 euros par hectare, tandis que celles situées du côté de Sienne affichaient des prix plus bas, de 90 000 à 150 000 euros par hectare.

Dans le nord de l'Italie, les vignobles Bergamo Hills DOC étaient estimés entre 120 000 et 200 000 euros par hectare, et les terres de Valtellina DOC entre 105 000 et 171 000 euros par hectare. Les vignobles de la plaine de la Basse-Piave étaient évalués entre 65 000 et 150 000 euros par hectare. Dans le Frioul-Vénétie Julienne, les vignobles de Collio DOC, à l'origine de certains des vins blancs les plus réputés de la région, étaient estimés entre 60 000 et 140 000 euros par hectare.

Selon le CREA, le marché des terres agricoles dans son ensemble était caractérisé en 2025 par un équilibre relatif entre l'offre et la demande, avec un léger avantage pour cette dernière. Le nombre de transactions est resté stable. Les acheteurs étaient principalement des agriculteurs, tandis que les vendeurs étaient souvent des

propriétaires qui quittaient le secteur agricole ou des personnes ayant hérité de terres sans prévoir de les exploiter.

L'enquête indique que les décisions des exploitations agricoles sont de plus en plus influencées par les politiques publiques et par la concurrence entre les différents usages des terres. Le CREA a notamment évoqué les mesures liées à la politique agricole commune de l'Union européenne pour 2023-2027 et la demande croissante de sites adaptés aux projets d'énergies renouvelables.

Le marché locatif était plus stable que celui des ventes, mais la demande est devenue plus sélective, selon le CREA. Les loyers sont restés globalement inchangés, sauf dans les zones les plus productives, où des hausses ont été enregistrées. La demande se concentrait sur les terres irriguées, les parcelles regroupées et bien desservies, les terres pouvant être mécanisées et les zones plantées de cultures spécialisées.

Cette demande était principalement portée, selon le CREA, par des exploitations agricoles bien capitalisées, des éleveurs et des entreprises de travaux agricoles. Dans le même temps, les terres marginales avaient davantage de difficultés à trouver preneur. Du côté de l'offre, la fermeture de petites exploitations et le manque de renouvellement générationnel continuaient de peser sur le marché.

Les disparités régionales étaient particulièrement marquées sur le marché locatif. Dans le nord de l'Italie, la demande était plus forte dans les plaines irriguées et les zones d'élevage. Dans le sud, le marché était moins actif et les terres disponibles plus nombreuses, notamment dans les zones intérieures.

Pour la suite, le CREA indique que les acteurs du secteur ne s'attendent pas à des changements majeurs de l'équilibre général du marché foncier. Toutefois, plus de 40 % d'entre eux anticipent une hausse du volume de terres mises sur le marché, principalement en raison de fermetures d'exploitations dans les zones marginales. Sur le marché locatif, les participants s'attendent globalement à une situation stable, la demande devant se concentrer encore davantage sur les terres offrant le meilleur potentiel de production.