vinetur

Nel 2025 i prezzi dei vigneti non irrigui in Spagna sono scesi del 3,3%, dopo quattro anni di crescita

La Rioja ha registrato il calo più marcato dei terreni non irrigui, mentre il prezzo medio nazionale è sceso a 14.844 euro per ettaro

venerdì 13 novembre 2026



Nel 2025 il prezzo medio dei terreni vitati non irrigui in Spagna è sceso del 3,3%, a 14.844 euro per ettaro, interrompendo quattro anni consecutivi di crescita. I terreni vitati irrigui sono invece aumentati dello 0,3%, a 17.790 euro per ettaro, secondo l'Indagine sui prezzi dei terreni 2025 del Ministero dell'Agricoltura e un rapporto dell'Organizzazione interprofessionale del vino spagnolo, nota come OIVE. Il prezzo medio dei terreni vitati nel complesso è diminuito dello 0,1%, a 16.317 euro per ettaro.

I dati misurano il valore dei terreni destinati alla coltivazione di uve da vino per la trasformazione. Non riflettono i ricavi derivanti dalla vendita di uva o vino e non misurano direttamente la redditività delle aziende agricole. Offrono comunque un quadro generale di come investitori e viticoltori valutano i terreni vitati in Spagna.

La media nazionale è cambiata poco rispetto al 2024, ma la stabilità nascondeva notevoli differenze regionali. Tra i vigneti non irrigui, La Rioja ha registrato il calo più marcato, con prezzi in discesa dell'11%. Per i vigneti irrigui, l'Aragona ha segnato l'aumento maggiore, pari al 35,6%.

Il calo dei prezzi dei vigneti non irrigui ha comportato una diminuzione di 514 euro per ettaro, dai 15.358 euro del 2024. Fino al 2025, questo segmento era cresciuto ogni anno dal 2020, quando il prezzo medio era di 14.023 euro. Nonostante la flessione più recente, il valore dei terreni vitati non irrigui restava del 5,9% superiore al livello del 2020.

I terreni vitati irrigui hanno seguito una tendenza opposta, seppure in misura contenuta. La media nazionale è aumentata di 55 euro per ettaro rispetto al 2024. Anche con questo rialzo, il valore dei terreni irrigui è rimasto al di sotto dei 18.802 euro per ettaro registrati nel 2023. Poiché i prezzi dei terreni irrigui sono saliti leggermente mentre quelli dei terreni non irrigui sono scesi, il divario tra le due categorie si è ampliato. Nel 2025, i terreni vitati irrigui costavano in media 2.946 euro per ettaro in più rispetto a quelli non irrigui, contro una differenza di 2.377 euro l'anno precedente. In termini relativi, il premio è passato dal 15,5% al 19,8%.

Nel complesso, il prezzo medio dei terreni vitati nel 2025 è rimasto al di sotto del recente picco di 16.795 euro per ettaro raggiunto nel 2022. Il dato del 2025 era inferiore di 478 euro, pari al 2,8%, rispetto a quel massimo. Nell'arco di cinque anni, le

tendenze sono state divergenti: dal 2020 i prezzi dei terreni non irrigui sono saliti del 5,9%, mentre quelli dei terreni irrigui sono scesi del 5,3% e la media complessiva è diminuita dello 0,9%. La documentazione del ministero segnala inoltre un cambiamento della base statistica, con una base utilizzata fino al 2019 e un'altra a partire dal 2020, da tenere presente nel confronto tra periodi più lunghi della serie.

Il calo dei prezzi dei terreni non irrigui ha interessato gran parte delle regioni, ma non tutte. Tra le 14 comunità autonome per cui sono disponibili dati sui vigneti non irrigui, nel 2025 nove hanno registrato una flessione, quattro un aumento e una è rimasta invariata. Per i vigneti irrigui, il ministero ha pubblicato dati per otto regioni: in cinque i prezzi sono saliti e in tre sono scesi. Le celle vuote nelle tabelle ministeriali indicano che per i territori rimanenti non è possibile attribuire un prezzo o una variazione annuale.

La Rioja ha registrato i cali più marcati in entrambe le categorie. Nella regione, il prezzo dei terreni vitati non irrigui è diminuito dell'11%, passando da 40.155 a 35.723 euro per ettaro, con una perdita di 4.432 euro per ettaro. Quello dei terreni vitati irrigui è sceso dell'8,7%, a 40.639 euro per ettaro, con una diminuzione di 3.870 euro rispetto al 2024. Nonostante il calo, La Rioja ha mantenuto il prezzo più alto per i vigneti irrigui tra le regioni incluse nell'indagine. Rispetto al 2020, i prezzi nella regione sono diminuiti dell'11,3% per i vigneti non irrigui e del 13,1% per quelli irrigui.

Tra i vigneti non irrigui, le Isole Canarie hanno registrato il prezzo medio più alto, pari a 64.950 euro per ettaro, invariato rispetto all'ultimo dato disponibile. Secondo il rapporto, il ministero non aggiorna questa cifra dal 2021. Seguono la Galizia, con 59.227 euro per ettaro, in calo del 2,1%, e i Paesi Baschi, con 53.828 euro, in flessione del 6,3%. Le diminuzioni sono state pari a 1.246 euro per ettaro in Galizia e a 3.597 euro nei Paesi Baschi. Anche dopo i cali, entrambe le regioni restavano ben al di sopra della media nazionale dei terreni non irrigui.

All'estremo opposto del mercato, la Murcia ha registrato il prezzo più basso per i vigneti non irrigui, pari a 5.239 euro per ettaro, comunque in aumento del 2% rispetto al 2024. Il divario tra le regioni è rimasto molto ampio. In base ai dati riportati dal ministero, i terreni vitati non irrigui delle Isole Canarie costavano 12,4 volte quelli della Murcia.

La Murcia ha registrato anche il prezzo più basso per i vigneti irrigui tra le otto regioni con dati disponibili, pari a 10.037 euro per ettaro, in aumento del 2,6%. L'Aragona si è attestata poco sopra, a 10.997 euro per ettaro, ma il suo incremento annuale è stato di gran lunga il più forte per i vigneti irrigui.

Nel 2025 l'Aragona ha registrato gli aumenti percentuali più elevati in entrambe le categorie di vigneto. Il prezzo dei terreni non irrigui è salito del 9%, a 6.694 euro per ettaro. Quello dei terreni irrigui è aumentato del 35,6%, passando da 8.111 a 10.997 euro per ettaro, con un balzo di 2.886 euro in un solo anno. Nonostante gli aumenti, i prezzi in Aragona sono rimasti al di sotto delle medie nazionali per entrambe le categorie. Dal 2020 al 2025, i prezzi dei vigneti irrigui in Aragona sono saliti del 54,4%.

La Castiglia-La Mancia ha mostrato un andamento divergente. I prezzi dei vigneti non irrigui sono scesi del 4,7%, a 7.369 euro per ettaro, mentre quelli dei vigneti irrigui sono saliti dello 0,5%, a 14.830 euro. Il divario tra le due categorie si è attestato a 7.461 euro: nella regione, i terreni vitati irrigui costavano poco più del doppio di quelli non irrigui. Rispetto al 2020, i prezzi dei terreni non irrigui in Castiglia-La Mancia erano comunque in aumento del 3,5%, mentre quelli dei terreni irrigui restavano inferiori del 2,6%.

Anche in Estremadura le due categorie di vigneto hanno seguito direzioni opposte. I terreni non irrigui sono scesi del 4,5%, a 12.401 euro per ettaro, mentre quelli irrigui sono saliti del 9,3%, a 20.536 euro. L'aumento ha interrotto una serie di cali annuali dei prezzi dei vigneti irrigui dal 2021 al 2024, ma il valore è rimasto comunque del 17,6% inferiore ai 24.915 euro per ettaro registrati nel 2020.

La Castiglia e León ha registrato uno dei contrasti più marcati all'interno di una singola regione. I prezzi dei vigneti non irrigui sono saliti del 5,7%, a 14.315 euro per ettaro, mentre quelli dei vigneti irrigui sono scesi del 7,4%, a 22.883 euro. Si tratta di una perdita di 1.833 euro per ettaro rispetto al 2024 e del quinto calo annuale consecutivo per questa categoria. Nell'intero periodo 2020-2025, il valore dei terreni vitati non irrigui in Castiglia e León è aumentato del 28,8%, da 11.111 euro per ettaro, mentre quello dei terreni irrigui è diminuito del 30,6%, da 32.950 euro.

La Navarra ha registrato cali più contenuti. Il prezzo dei terreni vitati non irrigui è sceso dell'1,4%, a 14.100 euro per ettaro, mentre quello dei terreni irrigui è diminuito dell'1,1%, a 32.372 euro. La Navarra è risultata così il secondo mercato più caro per i vigneti irrigui nell'indagine, dopo La Rioja.

Anche la Catalogna e Madrid hanno segnalato prezzi più bassi per i vigneti non irrigui. In Catalogna il calo è stato del 3,1%, a 22.030 euro per ettaro, e a Madrid del 3,2%, a 12.094 euro. Nella Comunità Valenciana, i prezzi dei vigneti non irrigui sono scesi dell'1,9%, a 11.598 euro per ettaro, mentre quelli dei terreni irrigui sono saliti dell'1,1%, a 17.661 euro. Entrambe le categorie restavano al di sopra dei livelli del 2020, con aumenti cumulati del 22,1% per i vigneti non irrigui e del 24,4% per quelli irrigui.

In Andalusia, per la quale il ministero non ha fornito nella tabella citata dal rapporto dati sui vigneti irrigui, il prezzo dei terreni vitati non irrigui è aumentato dello 0,9%, a 19.286 euro per ettaro. Il valore dei vigneti non irrigui nella regione era così del 18,9% superiore al livello del 2020.

La tendenza storica di più lungo periodo descritta dall'OIVE mostra che negli ultimi anni i prezzi dei terreni vitati in Spagna si sono mantenuti entro un intervallo relativamente ristretto, nonostante oscillazioni molto più ampie in singole regioni. Dal 2018 la media complessiva dei vigneti è rimasta sopra i 16.000 euro per ettaro, con il 2022 ancora al vertice della serie. Nel 2025, dietro questa stabilità nazionale si sono mossi mercati regionali molto diversi, dai forti cali in La Rioja ai rapidi aumenti in Aragona, mentre è rimasto ampio il divario tra i terreni vitati più cari e quelli meno costosi del Paese.