

Vigneti Borgogna, prezzi record: oltre un milione di euro a ettaro

scritto da Emanuele Fiorio | 18 Luglio 2025



Nel 2024 i vigneti della Borgogna, in particolare nella Côte-d'Or, hanno raggiunto valori da record: oltre 1 milione di euro per ettaro. Mentre il resto della Francia registra un calo nei prezzi fondiari, la domanda resta altissima per le aree più prestigiose.

Nel 2024 acquistare un vigneto in Borgogna è stato più costoso che mai. Secondo quanto riportato da *Decanter* sulla base del report dell'agenzia Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), il **prezzo medio per ettaro nella prestigiosa Côte-d'Or** – cuore pulsante delle denominazioni Côte de Nuits e Côte de Beaune – **ha superato per la prima volta il milione di euro**, registrando un aumento dell'**11%**

rispetto all'anno precedente.

Un dato straordinario, soprattutto se confrontato con l'**andamento medio nazionale**: in Francia il prezzo medio di un ettaro di vigneto a denominazione d'origine protetta è **sceso dell'1,1%**, fermandosi a **176.400 euro**. Questo calo riflette una più ampia fase di stagnazione del mercato, acuita da una diminuzione dell'1,4% del numero di transazioni e da un calo del 4,8% del valore complessivo degli scambi, che comunque si mantiene sopra il miliardo di euro per il quarto anno consecutivo.

“Il mercato della Côte-d'Or è strutturalmente molto ristretto, e i prezzi crescono perché queste denominazioni restano tra le più ambite al mondo”, ha dichiarato Loïc Jégouzo di Safer durante una conferenza stampa a Parigi. La regione copre circa **9.500 ettari** (meno di un decimo rispetto a Bordeaux), e si conferma **uno dei territori viticoli più competitivi di Francia**.

A dimostrazione del valore strategico dell'area, nel 2024 si sono registrate importanti acquisizioni, come quella del colosso **LVMH**, che ha acquistato **1,3 ettari ad Aloxe-Corton per 15,5 milioni di euro**, e l'entrata in gioco di **Joe Tsai**, cofondatore di Alibaba, in una proprietà a **Gevrey-Chambertin**.

Nel dettaglio, il report Safer segnala che i prezzi medi per ettaro hanno raggiunto:

- **€2,55 milioni per i premier cru a Chardonnay**, con un aumento del **13%**
- **€1,04 milioni per i premier cru a Pinot Noir**, con un incremento del **9,5%**

Crisi a Bordeaux: prezzi in caduta libera

Se in Borgogna il mercato vola, **Bordeaux vive una fase ben**

diversa. Per il terzo anno consecutivo i prezzi calano: **-18%** su base annua, con un **prezzo medio per ettaro che scende a €112.500.** Anche le denominazioni più prestigiose subiscono contraccolpi: a Pauillac un ettaro è sceso a €2,5 milioni (-17%), mentre a Margaux a €1,4 milioni (-7%).

Jégouzo ha sottolineato che **la crisi colpisce l'intero vigneto bordolese,** non solo le aree meno pregiate. A pesare sono la crisi strutturale dei rossi nel sud-ovest e il **clima sfavorevole del 2024,** che ha messo in difficoltà la liquidità delle aziende, in alcuni casi spingendole all'uscita dal mercato.

Champagne resta la più cara, ma la crescita è più contenuta

La regione Champagne mantiene il primato come zona viticola più cara di Francia, con un prezzo medio di **€1,12 milioni a ettaro,** in crescita dell'**1,7%.** Tuttavia, molte altre regioni (Languedoc-Roussillon, Valle del Rodano, Valle della Loira) hanno registrato una contrazione dei valori, segnale di un mercato nazionale in generale raffreddamento.

L'impennata dei valori fondiari in Borgogna sta **creando difficoltà alle famiglie di viticoltori,** soprattutto nei passaggi generazionali. Le **imposte di successione** diventano sempre più onerose, tanto che a febbraio 2024 il Parlamento francese ha **approvato un ampliamento delle esenzioni fiscali sui trasferimenti di terre vitate,** a seguito delle pressioni della Confédération des Vignerons de France.

L'analisi Safer, riportata da *Decanter*, evidenzia con chiarezza **l'asimmetria crescente tra le principali regioni vinicole francesi.** Se la Borgogna (in particolare la Côte-d'Or) continua a beneficiare di una domanda internazionale solida e di una scarsità strutturale di offerta, altre zone – anche storiche – faticano a mantenere valore in un contesto di crisi climatica, calo dei consumi e difficoltà economiche. Un

segnale forte per chi guarda al vino anche come investimento, oltre che come cultura.

Punti chiave:

- 1. Il prezzo medio dei vigneti in Côte-d'Or ha superato 1 milione di euro/ha, segnando un aumento dell'11% rispetto al 2023.**
- 2. Il resto della Francia ha registrato un calo medio dell'1,1%, con un prezzo medio nazionale di 176.400 euro/ha.**
- 3. I premier cru a Chardonnay hanno raggiunto i 2,55 milioni €/ha, mentre i Pinot Noir si sono attestati su 1,04 milioni €/ha.**
- 4. A Bordeaux i prezzi sono crollati del 18%, con difficoltà anche per denominazioni blasonate come Pauillac (-17%) e Margaux (-7%).**
- 5. L'eredità familiare è a rischio in Borgogna, spingendo il legislatore francese ad aumentare le esenzioni fiscali sulle successioni.**