

La spirale masochista: Bordeaux sta facendo concorrenza a sé stessa

scritto da Emanuele Fiorio | 17 Luglio 2026



Il mercato del vino di Bordeaux affronta un reset strutturale senza precedenti. L'aumento globale del costo del denaro ha rimosso la rete di sicurezza finanziaria dei négociants, rendendo insostenibile lo stoccaggio speculativo delle bottiglie a debito. Bordeaux si trova oggi a competere con se stessa a causa dell'enorme volume di eccellenti annate precedenti accumulate nei magazzini e rimaste invendute.

Nel mondo del vino si fa strada un'eco inquieta. Quella che il critico Michel Bettane ha definito come **“la più grande battaglia per la sopravvivenza dall'epoca della fillossera”** non è l'esagerazione di un catastrofista, ma la fotografia ravveduta di una realtà che si sta palesando in tutta la sua

durezza. Per anni, Bordeaux ha vissuto protetta dalla sua stessa fama, cullata da un sistema unico al mondo. Oggi, però, quella fortezza mostra vistose crepe, vittima di un incrocio pericoloso tra dinamiche macroeconomiche globali e un mercato fondiario locale improvvisamente congelato.

La **crisi bordolese** viene spesso attribuita al cambiamento climatico o all'avanzata del neo-proibizionismo. Fattori reali, indubbiamente. Eppure, **l'elemento scatenante più profondo e meno compreso risiede nelle decisioni delle banche centrali** e nel meccanismo dei tassi di interesse, ovvero quello che potremmo definire **"il prezzo del tempo"**.

Finanza e peso degli stock

Per quasi vent'anni, un contesto di tassi d'interesse storicamente bassi e di massiccia liquidità ha spinto gli investitori a caccia di asset alternativi. La **finanziarizzazione del mercato del vino di pregio**, decollata a metà degli anni 2000 con la nascita di Liv-ex e dei fondi d'investimento dedicati, ha trovato in Bordeaux il terreno ideale. I vini della Gironde erano perfetti: volumi scambiabili e punteggi dei critici che agivano come rating finanziari di Standard & Poor's.

In economia, il credito a buon mercato dovrebbe stimolare la spesa immediata. Nel mercato del fine wine, tuttavia, ha provocato l'effetto opposto: **i capitali si sono riversati su bottiglie acquistate ma raramente stappate**, rimaste a impilarsi nei magazzini dei *négociants* anziché riposare nelle cantine dei collezionisti.

Oggi, quell'enorme massa di stock sul mercato secondario si è trasformata in una spirale negativa. La recente campagna della **vendemmia 2025**, pur presentando prezzi d'uscita apparentemente attraenti rispetto ad altre regioni, si trova a competere con un nemico imbattibile: le eccellenti annate precedenti degli stessi Châteaux, ancora ampiamente disponibili sul mercato e a

prezzi competitivi. **Bordeaux, in parole povere, sta facendo concorrenza a sé stessa.**

Finché il denaro è rimasto a costo zero, la *Place de Bordeaux* ha assorbito le release *en primeur* anche quando faticavano a raggiungere il consumatore finale. I *négociants* compravano a debito, certi che le allocazioni future avrebbero giustificato la posizione. Ma negli ultimi tre anni **i tassi d'interesse sono saliti, il credito è diventato costoso** e quella rete di sicurezza è svanita, portando il sistema vicino alla resa dei conti.

Il verdetto della SAFER: un mercato immobiliare paralizzato

Se l'analisi macroeconomica spiega il perché della crisi, i dati empirici pubblicati dalla **Fédération Nationale des SAFER** (l'organismo che monitora il mercato fondiario rurale francese) ne misurano l'impatto sul terreno. I numeri del 2025 descrivono un panorama drammatico.

Mentre a livello nazionale il mercato agricolo francese ha registrato lievi guadagni, a Bordeaux si è assistito a una vera e propria picchiata.

Il valore totale delle transazioni di parcelle vitate nella regione è letteralmente evaporato, passando dai 343 milioni di euro del 2022, ai 175 milioni del 2024, fino ad appena 96 milioni di euro nel 2025.

Un crollo del 23,8% in un solo anno, che segue il già pesante -18,4% dell'anno precedente.

La SAFER attribuisce questa flessione a **due fattori precisi: una drastica correzione dei prezzi in tutte le denominazioni e un totale stallo nei territori più prestigiosi**, dove i potenziali acquirenti hanno adottato una strategia attendista, rifiutandosi di assecondare le richieste dei venditori,

giudicate fuori dalla realtà economica corrente.

L'impatto geografico di questa ritirata ridisegna i confini del valore della terra:

- **Le denominazioni generiche e le Côtes:** I prezzi medi a Bordeaux sono scesi a **6.500 euro per ettaro**. Nelle Côtes (Blaye, Bourg, Castillon) la media si attesta sugli 8.000 euro. In queste aree la mancanza di acquirenti agricoli sta spingendo molti proprietari verso gli espianti assistiti, lasciando i terreni incolti o vendendoli a soggetti non agricoli in cerca di spazi ricreativi.
- **Graves e Sauternes:** Nelle Graves i prezzi sono scesi a **20.000 euro all'ettaro** (raggiungendo i 25.000 solo per i migliori terroir). Anche Sauternes ha ceduto la scorsa annata, assestandosi sui 20.000 euro/ha, con punte minime di 10.000 euro per le parcelle meno nobili.
- **La Rive Gauche e il Médoc:** Il trend discendente iniziato nel 2019 non si ferma. Il Médoc scende a **10.000 euro/ha** (un crollo del 29% rispetto al 2024), mentre l'Haut-Médoc scivola da 40.000 a 30.000 euro. Persino i santuari del vino mondiale non sono più immuni: a **Pauillac** il prezzo medio è sceso da 2,5 milioni a **1,7 milioni di euro per ettaro**. A **Margaux**, per la prima volta dal 2007, il valore è sceso sotto la soglia psicologica del milione, fermandosi a **800.000 euro**. Saint-Estèphe perde il 25% e si attesta a 300.000 euro/ha, mentre a Saint-Julien la totale assenza di scambi ha impedito persino la raccolta di dati statistici.
- **La Rive Droite:** La SAFER parla di una "chiusura improvvisa". A **Saint-Émilion** la media complessiva si aggira sui 200.000 euro/ha, ma la forbice è enorme: si va dai 100.000 euro per i terreni meno qualitativi fino ai 2 milioni per i top terroir, attualmente in piena fase di ricalibrazione. Diverse proprietà, inclusi

alcuni *Grand Cru Classé*, sono sul mercato senza trovare acquirenti. A **Pomerol**, un tempo l'eden più caro della sponda destra, ci sono vigne in vendita ben al di sotto del milione di euro a ettaro, ma mancano i compratori. Nelle denominazioni satelliti come Lussac (€10.000) o Puisseguin (€15.000), l'eccesso di offerta ha disintegrato i prezzi.

La proliferazione di vigneti abbandonati o lasciati a riposo dopo gli espianti sta modificando l'estetica stessa di zone storiche come l'Entre-Deux-Mers. Il paesaggio rurale, privato della cura viticola regolare, sta subendo un progressivo deterioramento qualitativo.

Una selezione darwiniana

La dura verità con cui Bordeaux deve fare i conti è tanto semplice quanto spietata: in questo momento storico, **nessuno ha bisogno di produrre più vino**. Gli operatori locali non hanno alcun incentivo a espandere le proprie superfici vitate e gli investitori esterni restano alla finestra, spaventati dalle incertezze geopolitiche globali e dai dubbi sulla tenuta futura della *Place*.

Non siamo di fronte a una crisi ciclica passeggera, ma a un **riallineamento strutturale** che sarà lungo e doloroso. Negli ultimi vent'anni, la ricerca della prontezza di beva immediata ha talvolta alterato l'identità e la capacità di attesa dei vini bordolesi, inseguendo un consumatore che forse non considerava il "prezzo del tempo" così alto come la finanza voleva far credere.

Bordeaux non è destinata a scomparire, ma ne uscirà profondamente trasformata. In questa sorta di selezione naturale, la reputazione della denominazione da sola non basta più a garantire la sopravvivenza. **La differenza** tra chi supererà la tempesta e chi rimarrà sul campo non la farà

l'estensione degli ettari posseduti, ma **la forza reale del brand e l'efficacia della rete distributiva**. Solo chi saprà ristabilire un legame autentico e diretto con il consumatore, svincolato dalle speculazioni sui tassi d'interesse, potrà guidare la rinascita della regione.

Punti chiave:

1. **Fine dei tassi zero:** L'aumento globale del costo del denaro ha rimosso la rete di sicurezza finanziaria dei *négociants*, rendendo insostenibile lo stoccaggio speculativo delle bottiglie a debito.
2. **Mercato saturo:** Bordeaux si trova oggi a competere con se stessa a causa dell'enorme volume di eccellenti annate precedenti accumulate nei magazzini e rimaste invendute.
3. **Crollo immobiliare certificato:** I dati ufficiali della SAFER mostrano che il valore totale delle transazioni fondiari nella regione è precipitato dai 343 milioni di euro del 2022 a soli 96 milioni di euro nel 2025.
4. **Grand Cru vulnerabili:** La crisi ha ormai travolto anche i santuari del vino; denominazioni leggendarie come Pauillac e Margaux registrano cali drastici di valore e mercati completamente immobilizzati.
5. **Riallineamento strutturale:** Non si tratta di una flessione ciclica passeggera, ma di una selezione naturale in cui l'unica via di fuga sarà la forza reale del brand e l'efficacia della distribuzione diretta.