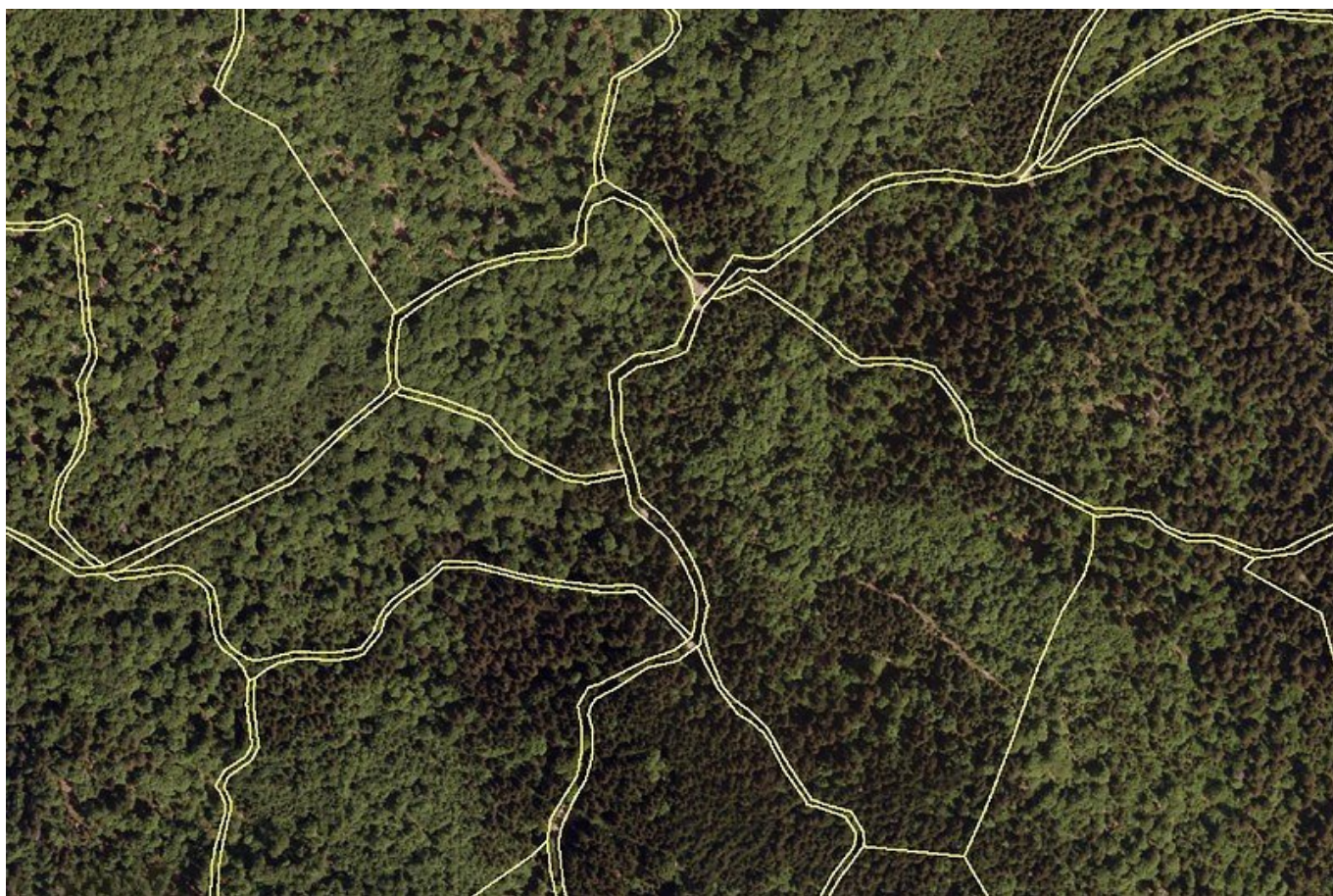


# Cene gozdnih nepremičnin v zadnjih petih letih

Mirko Baša, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko  
dr. Nike Krajnc, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko

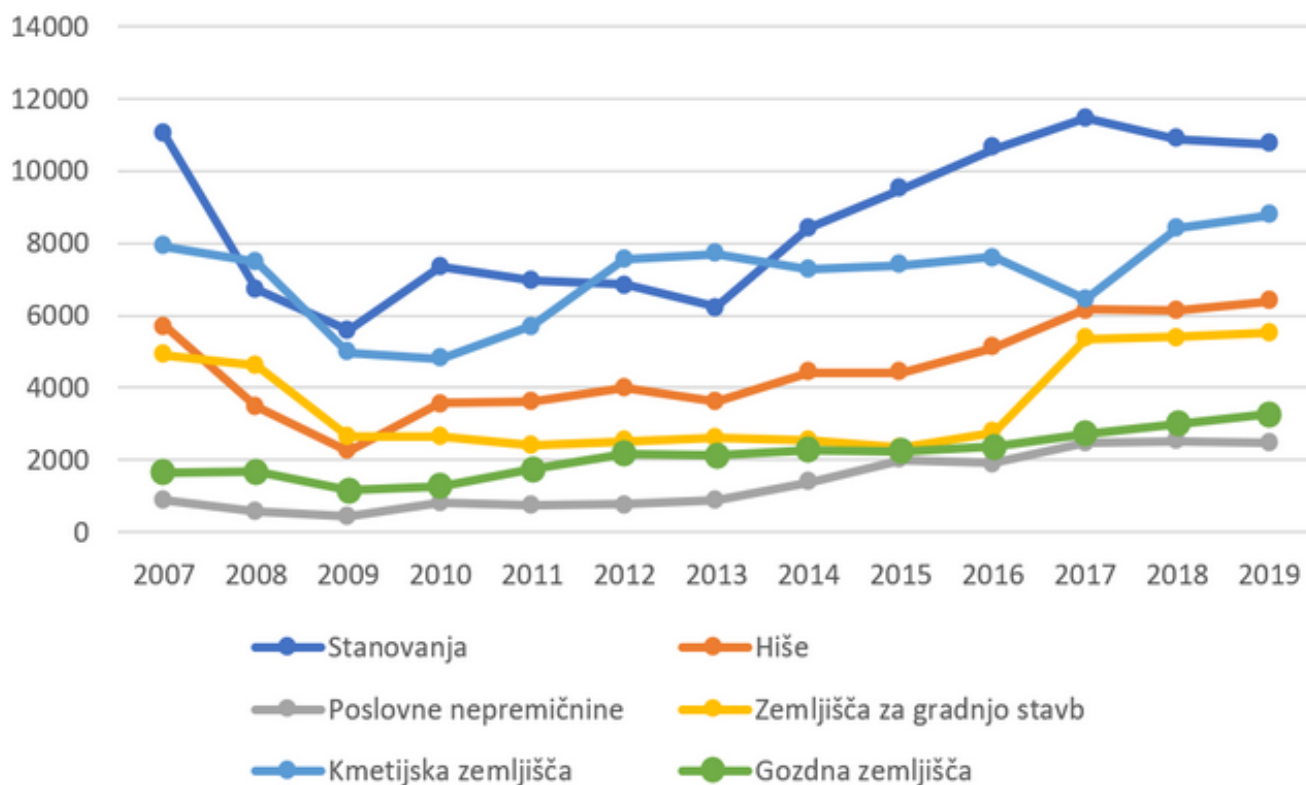
Objavljeno na spletu 27.01.2021



Cene nepremičnin zbira in objavlja Geodetska uprava republike Slovenije (GURS). Vir podatkov je javna evidenca trga nepremičnin, ki je določena z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.L. RS 77/17). Podatki izvirajo iz kupoprodajnih poslov. Na GURSu ocenjujejo, da je v analize vključenih 95 % vseh sklenjenih kupoprodajnih poslov. V analize pa so vključeni le posli, ki odražajo tržne cene nepremičnin.

Analize trga nepremičnin za celotno leto 2020 GURS še ni objavil. Lahko pa pogledamo kaj se je s cenami nepremičnin dogajalo v obdobju od leta 2015 do 2019, ko beležimo porast števila poslov na

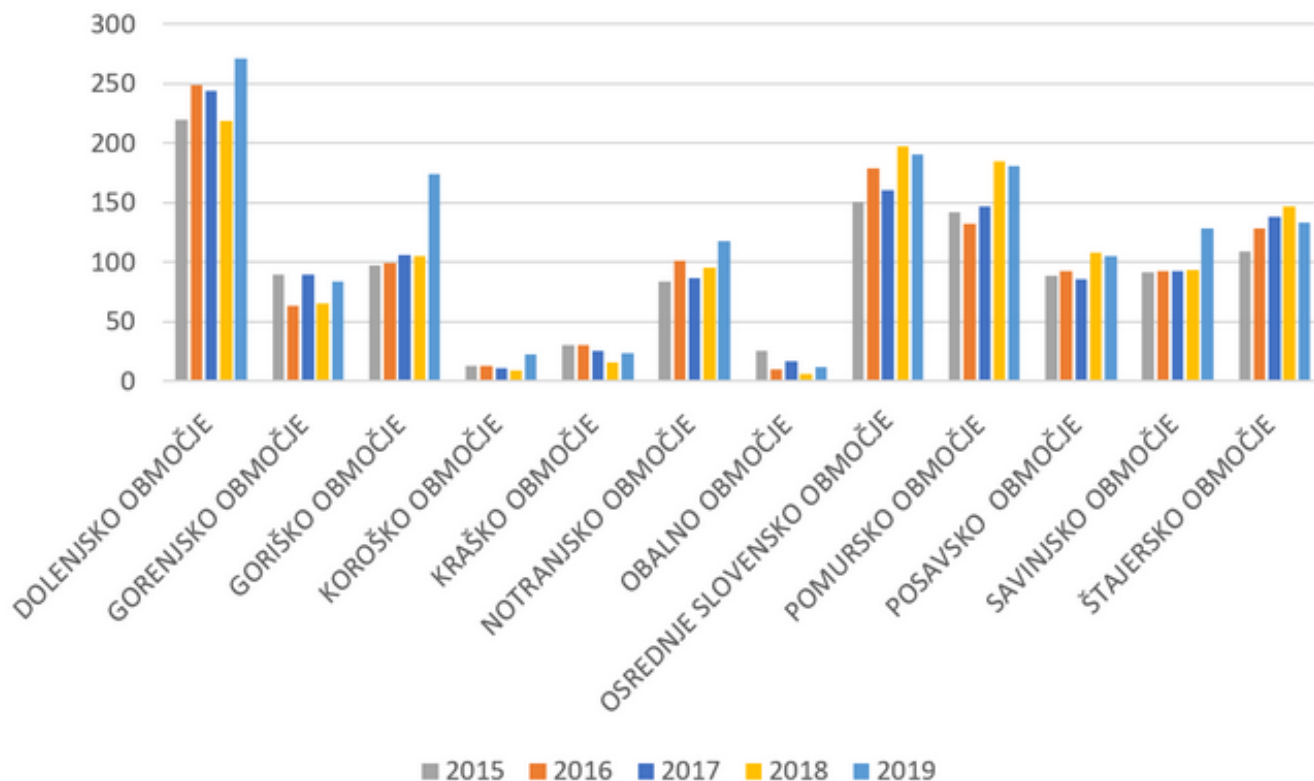
prostem trgu in javnih dražbah (Slika 1). V letu 2017 je bilo skupno evidentiranih več kot 36.000 nepremičninskih kupoprodajnih poslov, kar je največ po letu 2007. Leta 2018 je sledil rahel padec, nato pa v letu 2019 ponoven dvig. V letu 2019 je bilo tako evidentiranih 35.500 kupoprodajnih poslov. Skupna vrednost teh poslov pa je preseгла 2,7 milijarde EUR. Vrednost poslov z gozdnimi zemljišči v letu 2019 je dosegla 25 milijonov EUR, kar predstavlja zgolj 1 % skupne vrednosti vseh nepremičninskih poslov.



Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj po vrstah nepremičnine in po letih (vir:GURS)

V letu 2019 je bilo skupno sklenjeno 3.275 kupoprodajnih poslov za gozdna zemljišča, kar je največ v zadnjih štirih letih. V primerjavi z letom 2018 je tako zaznati 9 % rast, v primerjavi z letom 2017 pa 15 % rast transakcij gozdnih zemljišč (Slika 2).

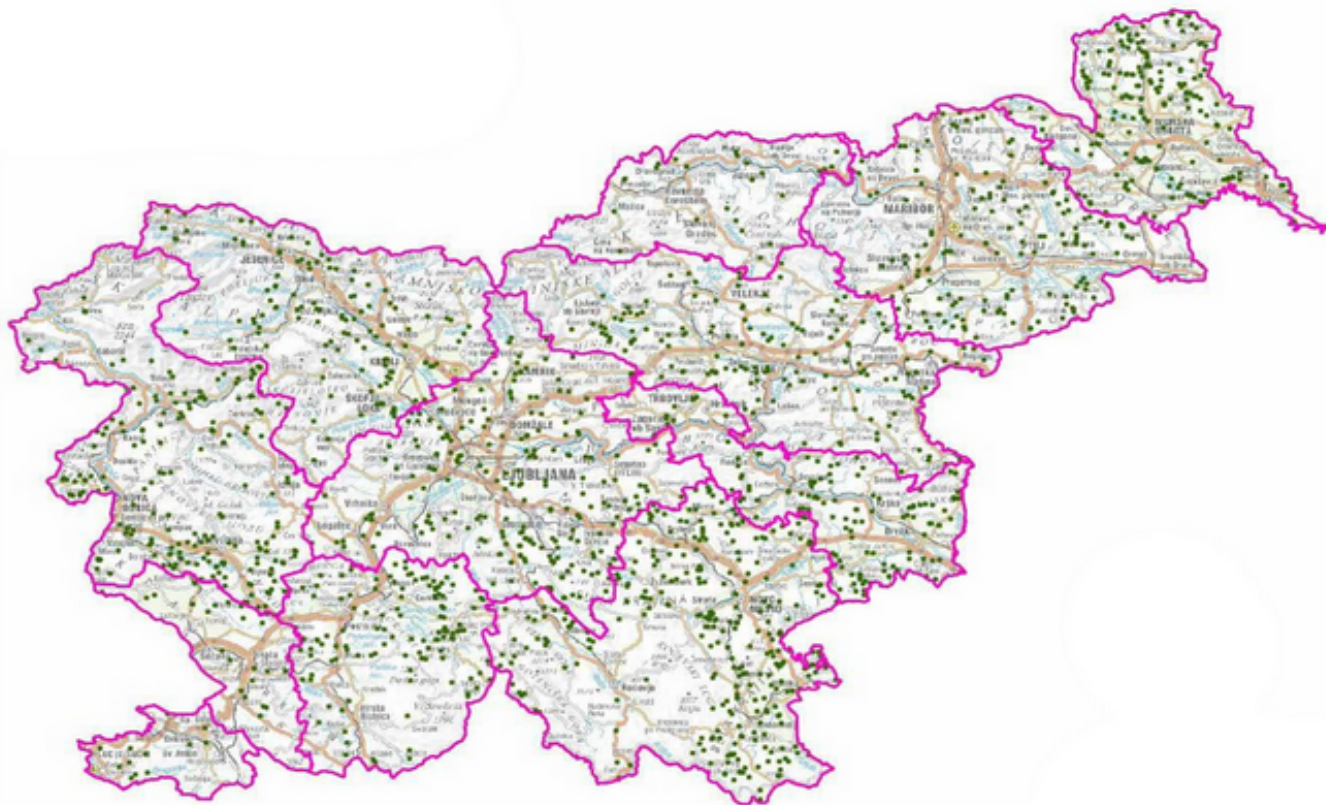
Skupna površina teh parcel je v letu 2019 znašala 4.984 ha, kar je za 11 % več kot v letu 2018. V primerjavi z letom 2017, ko je bila dosežena maksimalna vrednost zadnjih štirih let, pa kljub večji količini transakcij beležimo 17 % padec prodaje glede na skupno prodano površino. Povprečno velikost prodanega gozdnega zemljišča je bila tako 1,5 ha, kar je pod povprečno velikostjo gozdnih posesti v Sloveniji.



Slika 2: Gibanje števila kupoprodaj gozdnih zemljišč po regijah

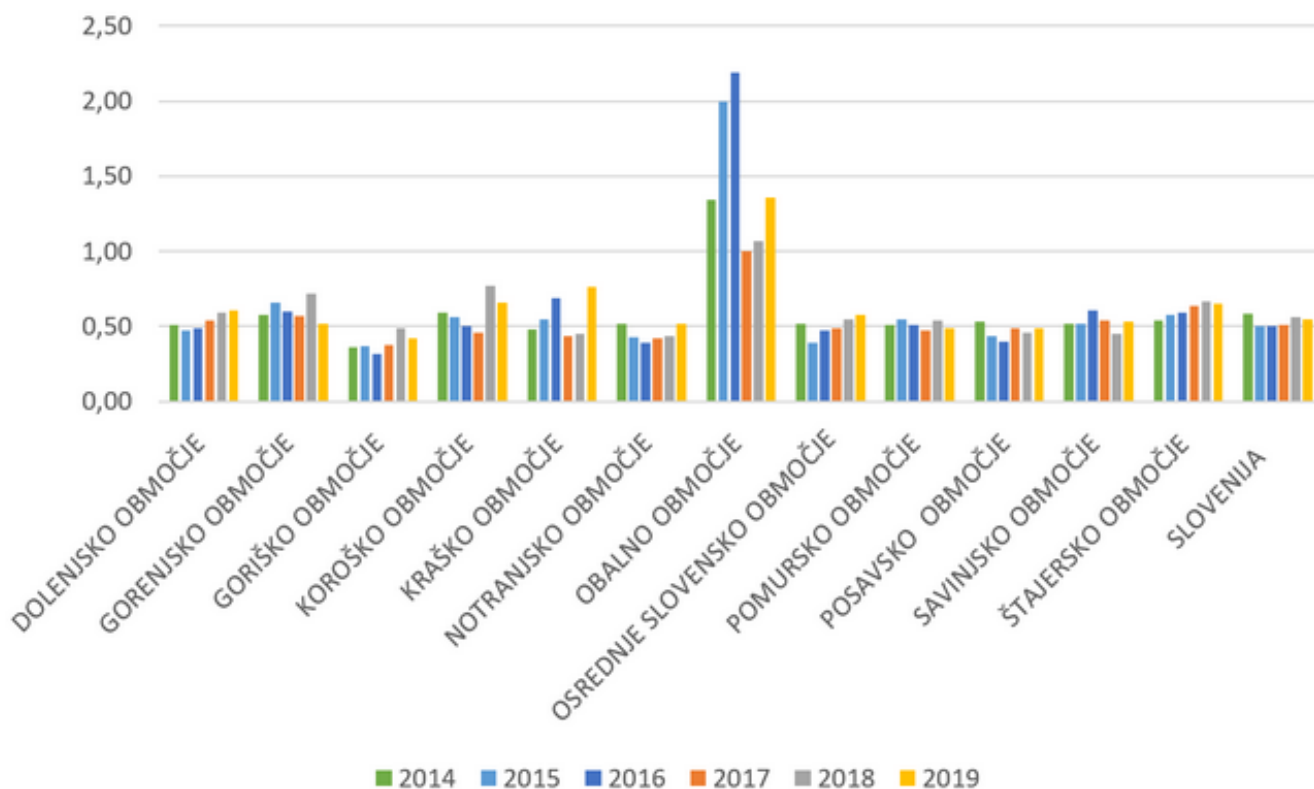
V letu 2019 je bilo največ kupoprodajnih pogodb sklenjenih v Dolenjskem območju, ki po številu transakcij prednjači tudi v preteklih štirih letih (Slika 3). Z nekoliko manjšim deležem sledita Osrednjeslovensko in Pomursko območje. Izrazita sprememba je opazna le na Goriškem območju, delež kupoprodaj se je v primerjavi z letom 2018 povečal za skoraj 40 %.





Slika 3: Lokacije prodanih gozdnih zemljišč v letu 2019 (vir: GURS)

Če izvzamemo Obalno, Kraško in Koroško območje, kjer je trgovanje z gozdnimi zemljišči po številu kupoprodajnih pogodb zanemarljivo, ostaja trg stabilen (Slika 4). Povprečna cena prodanega zemljišča v Sloveniji je leta 2019 tako znašala 0,55 €/m<sup>2</sup>. Najvišje cene so bile dosežene v Štajerskem (0,65 EUR/m<sup>2</sup>) in Dolenjskem območju (0,61 EUR/m<sup>2</sup>). Povprečna površina prodanih parcel je v Sloveniji za leto 2019 znašala 1,7 ha. Največje poprečne površine lahko pripišemo Koroškemu območju (4,4 ha), vendar je zaradi majhnega števila transakcij ta delež zanemarljiv. Najmanjše povprečne površine gozdov (0,7 ha) pa so bile prodane v Pomurskem območju.



Slika 4: Povprečna cena gozdnih parcel v EUR/m<sup>2</sup> po posameznih regionalnih območjih

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč smo povzeli po poročilih Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). V nadaljevanju bomo na portalu WoodChainManager redno poročali o stanju na trgu gozdnih zemljišč .