

# Cene gozdnih nepremičnin v letih 2020 in 2021

dr. Jaša Saražin, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko  
dr. Nike Krajnc, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko

Objavljeno na spletu 22.12.2022 (<https://doi.org/10.20315/IG.2022.0061>)



Po podatkih Geodetske uprave republike Slovenije (GURS) zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna pokrivajo skoraj 60 odstotkov Slovenije. Vrednostno ta zemljišča predstavljajo zgolj 3 % slovenskega nepremičninskega premoženja oziroma okoli 5 milijard €.

## Slovenski nepremičninski trg v letu 2021

Cene nepremičnin zbira in objavlja GURS. Vir podatkov je javna evidenca trga nepremičnin, ki je določena z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (2017). Podatki izvirajo iz kupoprodajnih poslov. Zadnja celostna analiza trga nepremičnin je bila izdelana za leto 2021 (GURS, 2022). V poročilu GURS, je bilo za leto 2021 na ravni države evidentiranih okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde €. Na GURSu ocenjujejo, da so do izdelave poročila zajeli približno 95 % vseh sklenjenih kupoprodajnih poslov v letu 2021. Ocenjujejo, da bo končna vrednost kupoprodajnih poslov (predvidoma 2,9 milijarde €) najvišja od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga, ki se je začelo leta 2007. Porast prometa v primerjavi z letom 2020, je bil opazen skoraj za vse vrste nepremičnin, kar je med drugim posledica razmaha epidemije COVID-19, v letu 2020. Gozdna zemljišča so s približno 25 milijoni € predstavljala 0,9 % celotne vrednosti izvedenih nepremičninskih poslov v letu 2021 (Preglednica 1).

*Preglednica 1: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin v letu 2021 (GURS, 2022)*

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu	Povečan promet glede na 2020
Stanovanja	1125	39,6%	+31%
Hiše	792	27,9%	+31%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%	+32%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%	+44%
Pisarne	108	3,8%	+1%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%	+7%
Pozidana zemljišča	59	2,1%	+64%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%	-35%
Turistični objekti	26	0,9%	+73%
<b>Gozdna zemljišča</b>	<b>25</b>	<b>0,9%</b>	<b>+14%</b>
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%	0%
Ostale nepremičnine	18	0,6%	-14%

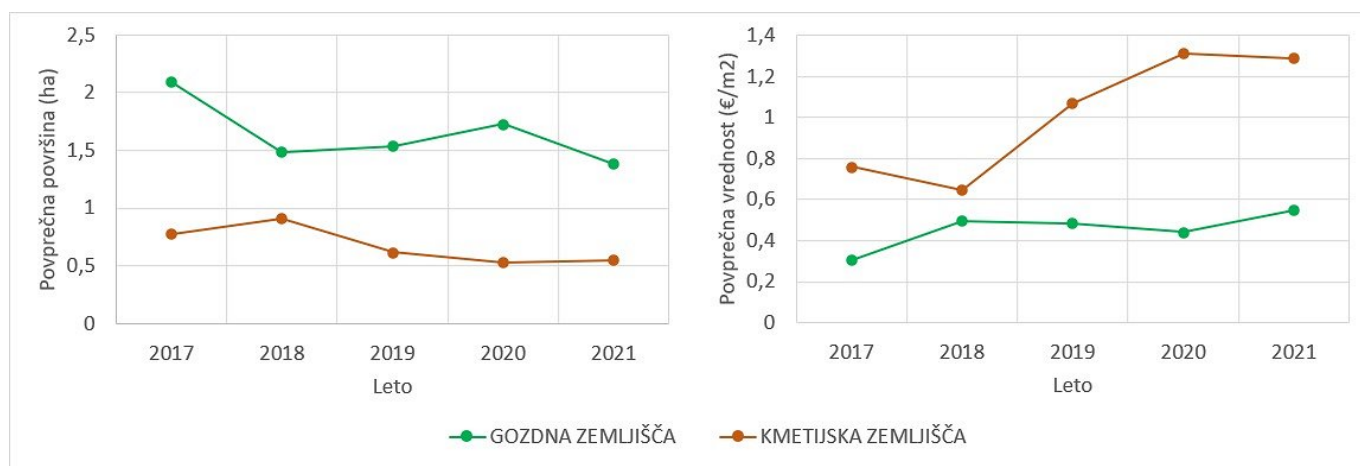
## Slovenski trg gozdnih zemljišč v zadnjem obdobju

Ko govorimo o prodaji gozdnih zemljišč imamo v mislih namensko rabo zemljišč, ki se lahko nekoliko razlikuje od dejanske rabe zemljišča. V letu 2020 je namensko rabo gozdnih zemljišč zajemalo 57,1 % površja države, medtem ko je dejanska gozdna raba zajemal 59,3 % ozemlja države (MOP, 2021). Od tega je približno tri četrtine gozdov v zasebni lasti.

V trgu gozdnih in kmetijskih zemljišč, lahko v zadnjih petih letih opazimo podobne trende. Največje število kupoprodajnih poslov je bilo izvedeno leta 2019, sledi leto 2021. Površina povprečnega kupoprodajnega posla se manjša, cena zemljišč pa večja (Preglednica 2 in Slika 1).

Preglednica 2: Število, površina in vrednost evidentiranih prodaj gozdnih in kmetijskih zemljišč, v letih 2017 - 2021 (GURS, 2022)

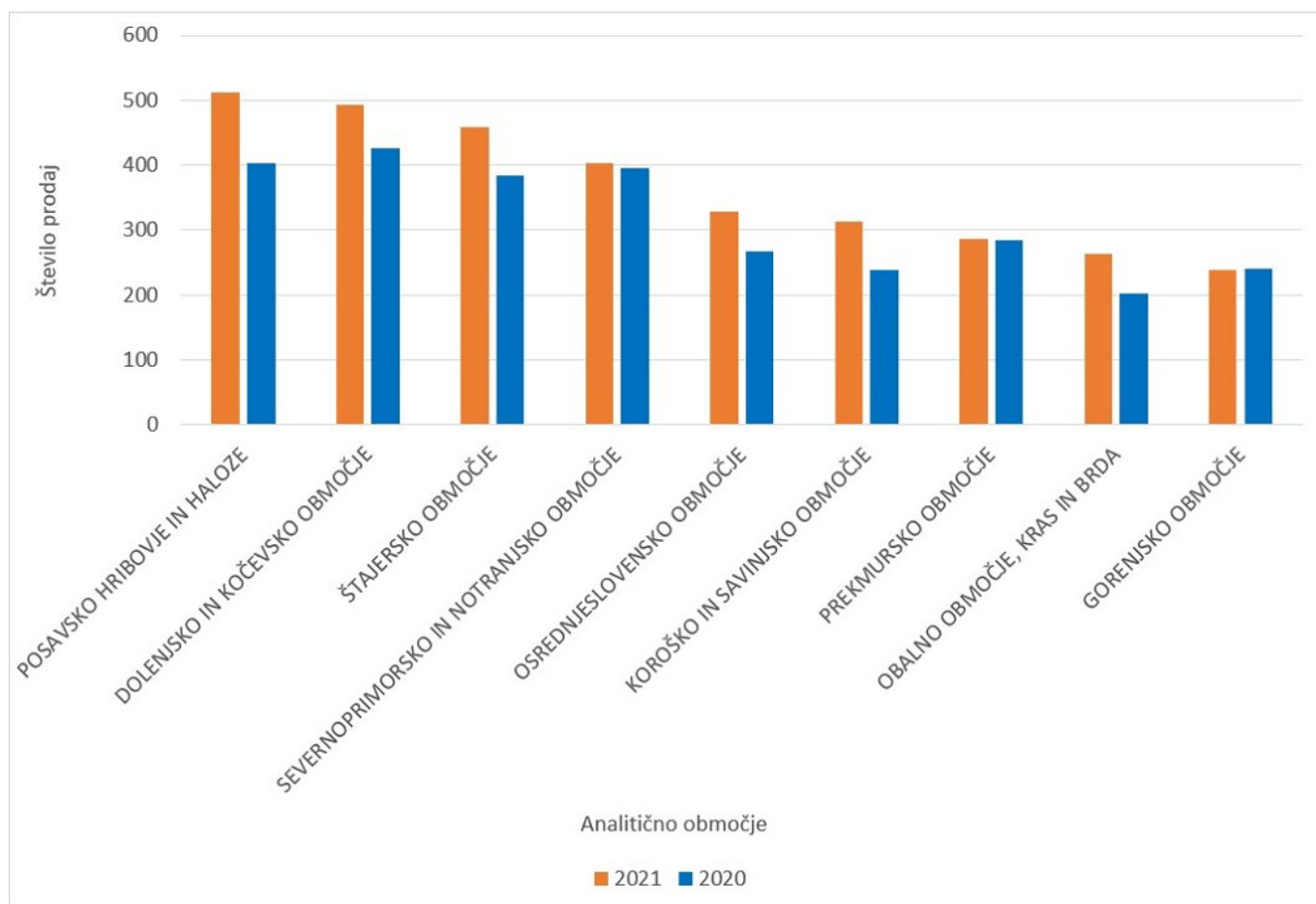
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>					
Število kupoprodaj	2786	2991	3376	2890	3297
Prodana površina (ha)	5846	4441	5186	4992	4552
Vrednost prometa (mio €)	18	22	25	22	25
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>					
Število kupoprodaj	8495	8467	9119	8258	8691
Prodana površina (ha)	6581	7728	5612	4343	4729
Vrednost prometa (mio €)	50	50	60	57	61



Slika 1: Povprečna površina in vrednost evidentiranih prodaj gozdnih in kmetijskih zemljišč, v letih 2017 - 2021 (GURS, 2018 do 2022)

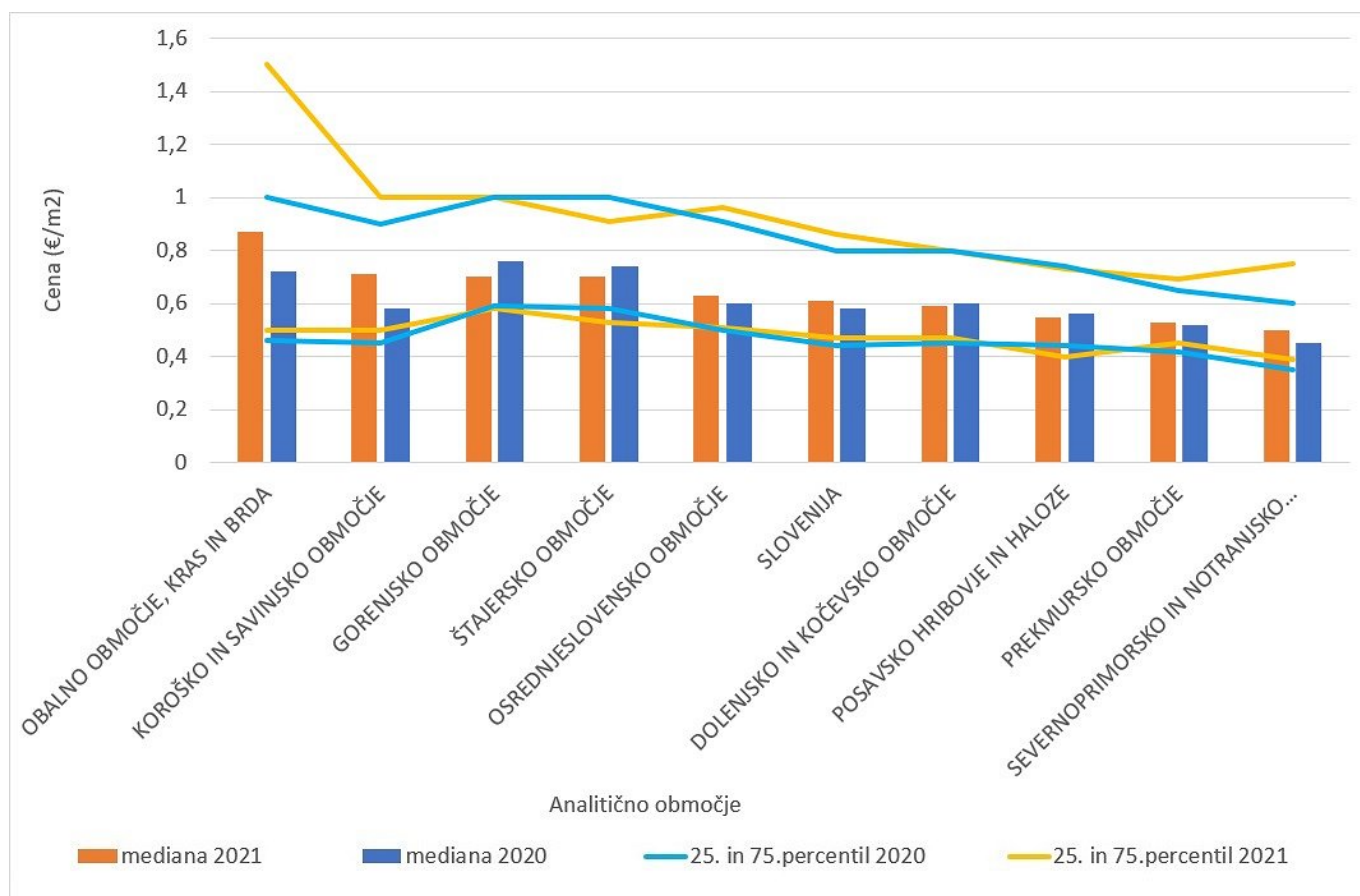
V letu 2021 je ob 4552 ha prodanih gozdnih zemljišč, za približno 25 milijonov €, povprečna cena gozdnega zemljišča znašala 0,55 €/m<sup>2</sup>. Povprečna površina vseh (3297) izvedenih kupoprodajnih poslov z gozdnimi zemljišči pa 1,38 ha. Polovico vseh kupoprodajnih poslov so zajemala gozdna zemljišča manjša od 0,71 ha. Po podatkih državnega podjetja Slovenski državni gozdovi d.o.o. (SiDG) je država v letu 2021 z nakupi pridobila 1536 ha gozdov.

Ker je GURS v letu 2020 spremenil analitična območja za gozdna zemljišča, bomo nadalje statistike prikazovali le za minuli dve leti, saj ti nista primerljivi s predhodnim obdobjem poročanj (Krajnc, 2019; Baša in Krajnc, 2021). Na slikah 2 in 3 so prikazani število prodaj in cena gozdnih zemljišč.



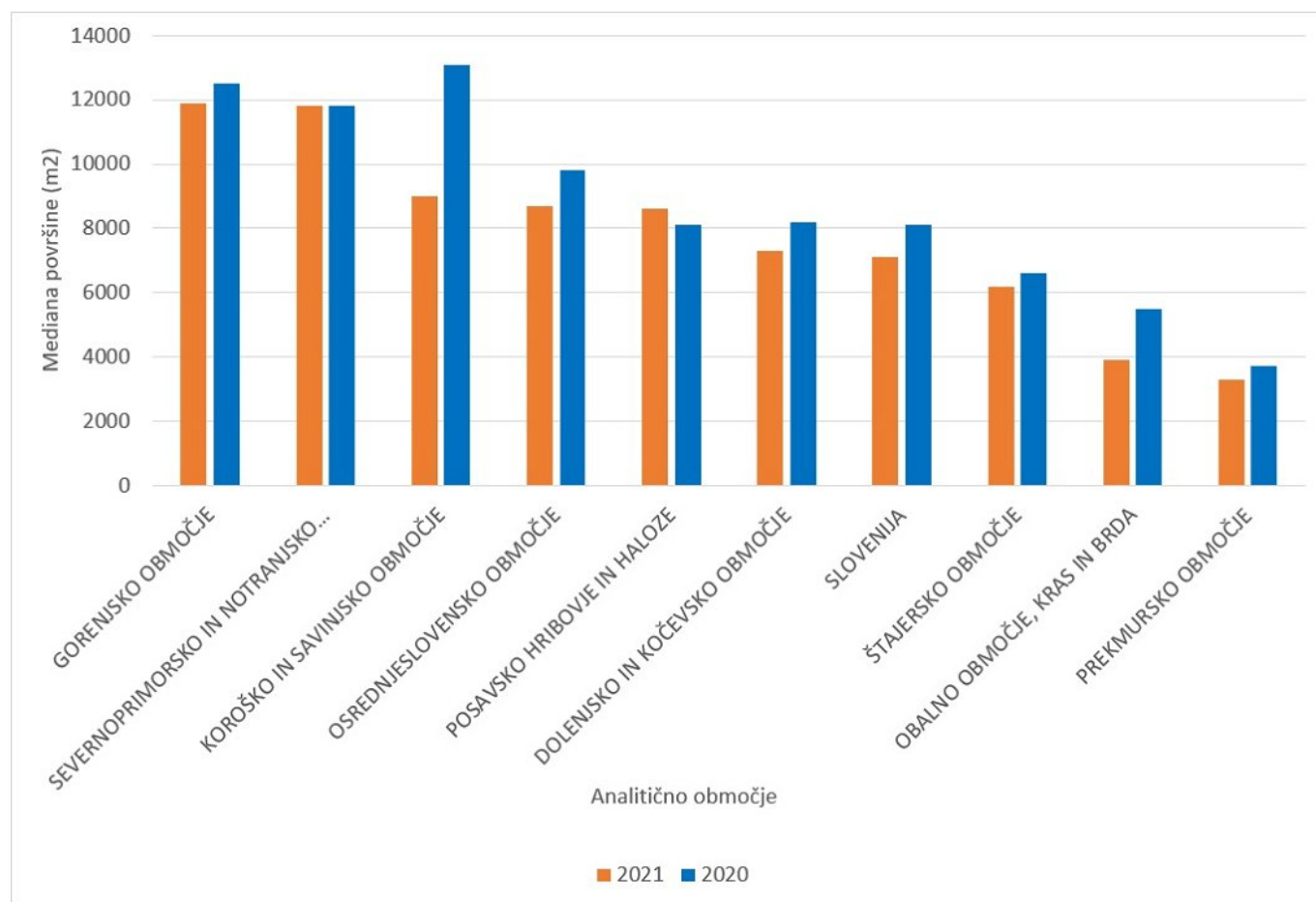
Slika 2: število prodaj gozdnih zemljišč po analitičnih območjih v letih 2020 in 2021 (GURS, 2021 in 2022)





Slika 3: Cene prodanih zemljišč po tržnih analitičnih območjih v letih 2020 in 2021 (GURS, 2021 in 2022)

V preteklih poročevalskih obdobjih je z visokimi cenami iz celotnega povprečja močno izstopalo obalno območje (Krajnc, 2019; Baša in Krajnc, 2021). Sedaj, ko sta bila obalnemu območju dodana še Kras in Brda, so te razlike bistveno manjše, kljub temu pa je to območje leta 2021 beležilo najvišjo mediano cene pri 0,87 €/m<sup>2</sup>. Kontinuiteto višjih cen dosejata še štajersko in gorenjsko območje (tako 2020, kot tudi 2021 vsaj 0,7 €/m<sup>2</sup>). Najnižje srednje cene pa so bile zabeležene na severnoprimorskem in notranjskem območju (tako 2020, kot tudi 2021 največ 0,5 €/m<sup>2</sup>). Mediane ostalih območij se nahajajo med 0,5 in 0,7 €/m<sup>2</sup>. Območni 25. in 75. percentili med 0,35 €/m<sup>2</sup> in 1,5 €/m<sup>2</sup>, pa zgoraj navedena razmerja med območji potrjujejo. Po podatkih SiDG je povprečna cena nakupa 1.536 hektarjev gozdov v letu 2021 znašala 0,38 €/m<sup>2</sup>.



Slika 4: Mediana površine prodanih zemljišč po tržnih analitičnih območjih v letih 2020 in 2021 (GURS, 2021 in 2022)

Po velikosti izvedenih kupoprodajnih poslov gozdnih zemljišč, sta imeli v letu 2021 najvišjo mediano vrednosti gorenjsko in severnoprimorsko in notranjsko območje (blizu 1,2 ha), najmanjše pa obalno območje, Kras, Brda in prekmursko območje (pod 0,4 ha).

## Viri

Baša M., Krajnc N. 2021. Cene gozdnih nepremičnin v zadnjih petih letih. InfoGozd – Skrbno z gozdom 2 (1): 20 – 24.

Krajnc N. 2019. Kaj se dogaja na trgu nepremičnin? InfoGozd 2019, 2.8.2019

Letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leta: 2017, 2018, 2019, 2020. 2018-2021. GURS.

Letno poročilo o doseganju ciljev gospodarjenja z državnimi gozdovi za leto 2021. 2022. Slovenski državni gozdovi, d. o. o. 78 str.

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. 2022. GURS. 160 str.

Poročilo o prostorskem razvoju 2021. 2021. MOP. 120 str.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19)