

Predstavljamo nov kazalnik: Trg z gozdnimi nepremičninami

Matjaž Dovečar, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko
Matevž Triplat, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko

Objavljeno na spletu 06.12.2024 (<https://doi.org/10.20315/10.20315/IG.2024.0056>)



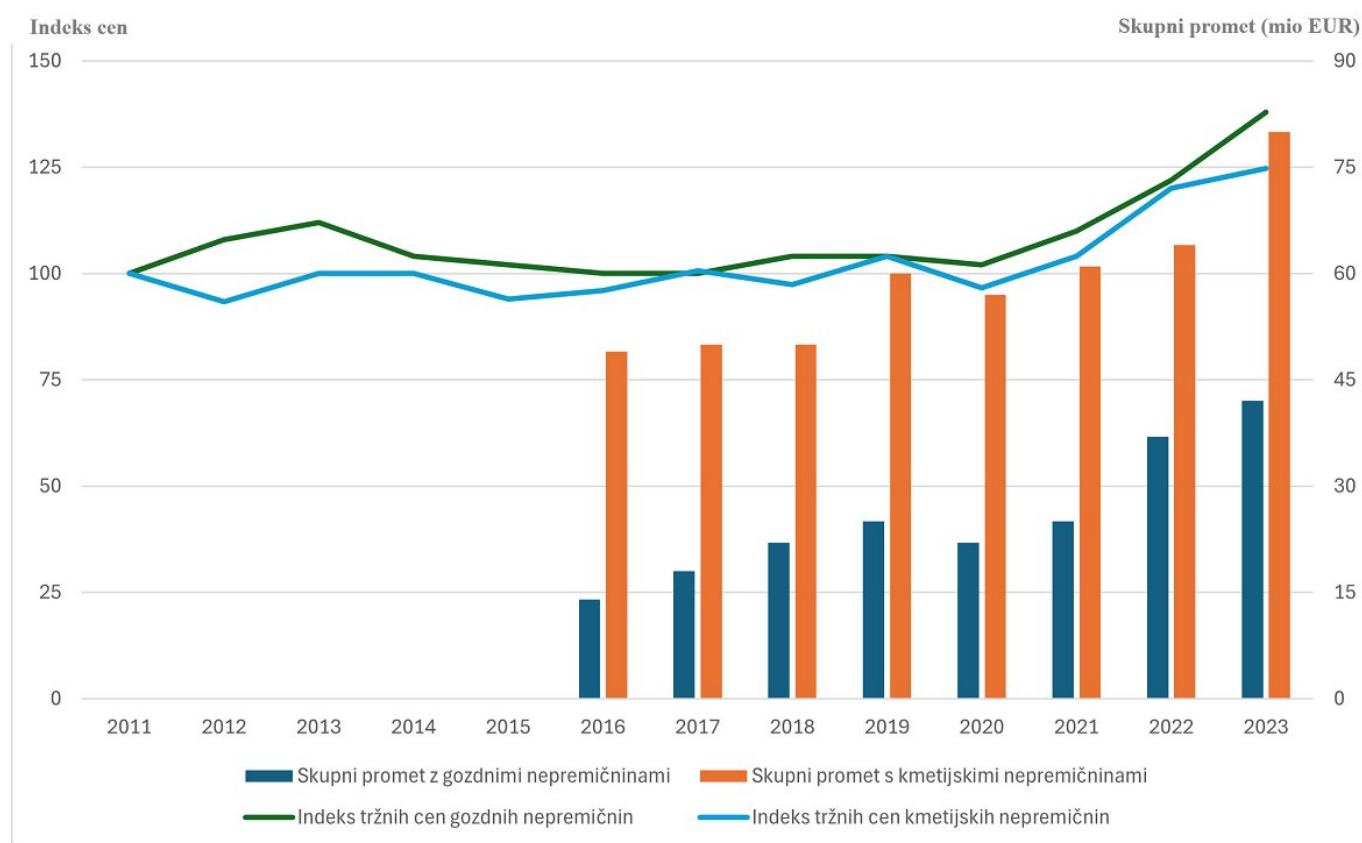
Novi kazalnik spremlja dinamiko nepremičninskega trga z gozdnimi nepremičninami v Sloveniji, predvsem preko njihovih doseženih tržnih cen in obsega celotnega prometa. Podatki nepremičninskega trga gozdnih nepremičnin jasno kažejo trend naraščanja cen, dolgoletni trend (obdobje 2011 do 2023) mediane kaže na dvig cen v vrednosti 38 %.

Vsi podatki in zemljevid trga z gozdnimi nepremičninami po statističnih regijah so na voljo na našem spletnem kazalniku. Podatki kazalnika bodo zanimivi predvsem za zasebne lastnike gozdov, danes jih

je v Sloveniji preko 400.000 (Stare D. in Krajnc N., 2022), za lokalne skupnosti in Republiko Slovenijo, v imenu katere državne gozdove upravlja družba SiDG d. o. o., ki gospodari z nepremičninami in pridobiva gozdove.

Cene, predstavljene s tem kazalnikom, sledijo metodologiji, ki so jo predstavili Dovečar in sod. (2024), ki iz celotne baze Evidence trga nepremičnin (katere skrbnik je Geodetska uprava Republike Slovenije, v nadaljevanju GURS) izloči zgolj posle z izključno gozdnimi nepremičninami, z uporabo metode interkvartilnega razpona (IQR) pa izlušči posle, ki glede na celotno bazo nimajo izrazito izstopajočih vrednosti ali osamelcev (ang. outlier). To omogoča najbolj relevanten obseg podatkov in s tem najboljši pregled stanja nepremičninskega trga z gozdnimi nepremičninami v Sloveniji vse od leta 2011 naprej. Podatke o številu kupoprodaj in skupnem prometu z gozdnimi nepremičninami (v mio EUR) povzememo po letnih poročilih GURS-a. Ta so vir tudi tržnih cen kmetijskih nepremičnin, kjer so do leta 2019 poročali povprečne cene (aritmetično sredino), od leta 2020 dalje pa srednje cene (mediane).

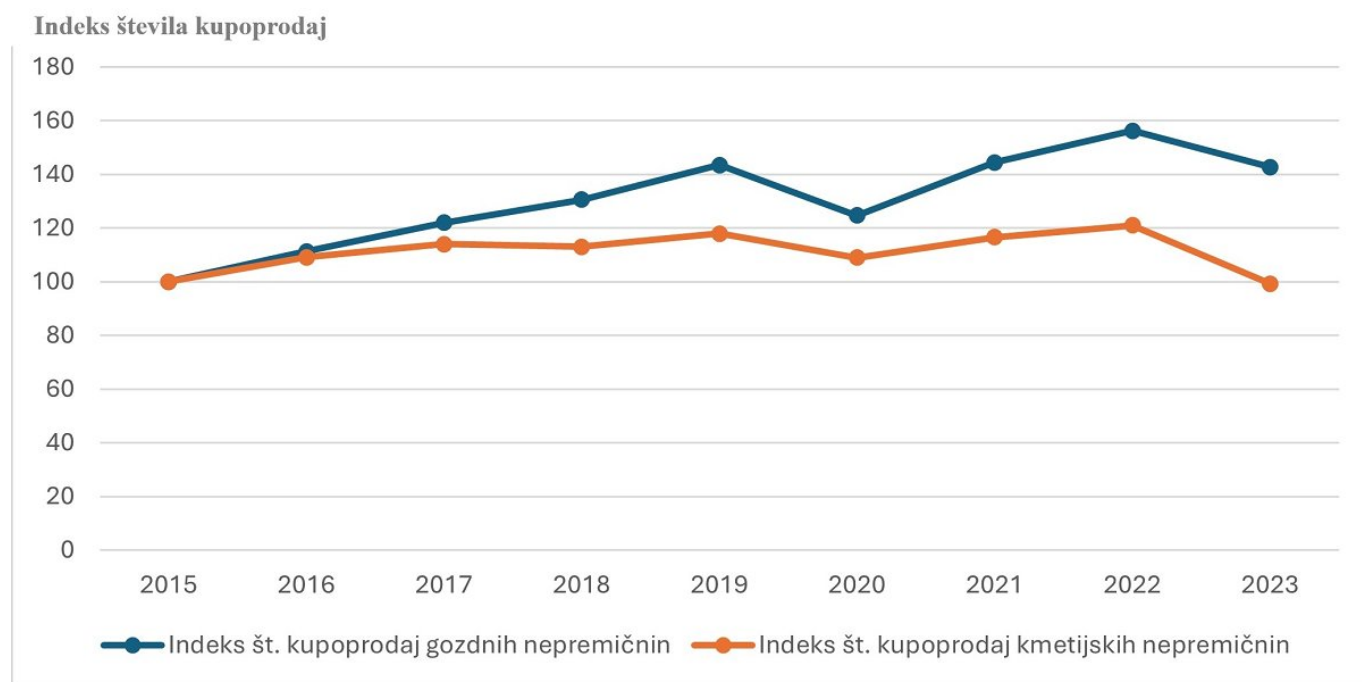
Dolgoletni trend stabilne rasti cen gozdnih nepremičnin se je v zadnjih letih pospešil, ko so se cene opazno dvignile. Evidentiran je tudi trend naraščanja skupnega prometa gozdnih nepremičnin, kar prikazujemo na sliki 1.



Slika 1: Indeksi gibanja cen gozdnih in kmetijskih nepremičnin v Sloveniji (leto 2011 = 100), razpon vrednosti je prikazan na levi osi grafikona ter skupni promet z gozdnimi in kmetijskimi nepremičninami v Sloveniji (v mio EUR, prikazan na desni osi grafikona); vir podatkov: GURS, 2012 - 2024, preračuni: GIS

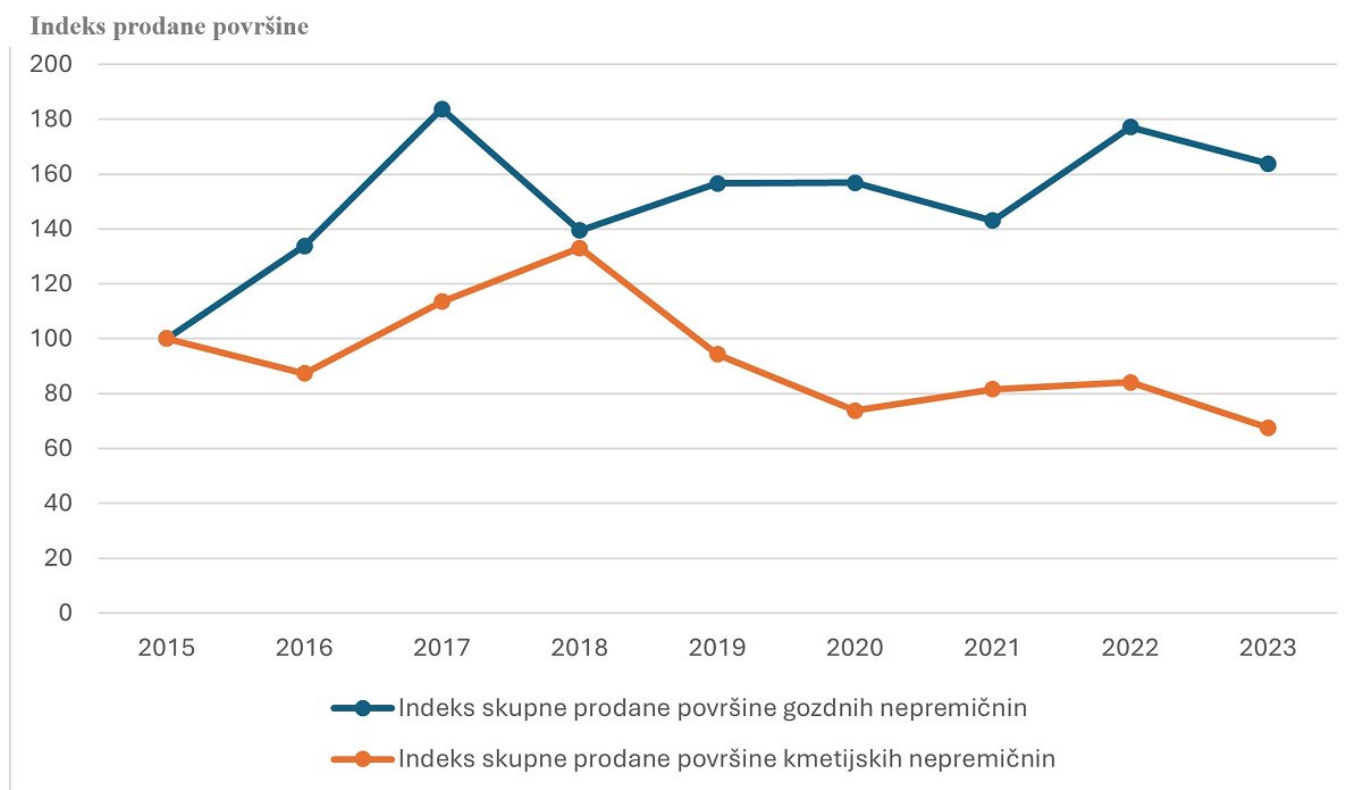
Glede na izhodiščno leto 2015 narašča tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, saj se indeks nahaja

med 120 in 160. V zadnjem letu 2023 se je število kupoprodaj sicer nekoliko upočasnilo, indeks je znašal približno 140. Skozi celotno obdobje pa je indeks kupoprodaj pri gozdnih nepremičninah višji kot pri kmetijskih.



Slika 2: Indeks skupnega števila kupoprodaj gozdnih in kmetijskih nepremičnin (leto 2015 = 100); vir podatkov: GURS 2016 – 2024

Glede na podatke GURS (2016 – 2024) je zanimiva tudi dinamika skupno prodane površine, prav tako ločeno za gozdne in kmetijske nepremičnine ter prav tako glede na indeks izhodiščnega leta, ki je 2015. Podatki kažejo višje vrednosti kot v izhodiščnem letu, še zlasti so bile skupne prodane površine gozdnih nepremičnin izrazite v letu 2017 (indeks več kot 180), tej ravni se je približal tudi v letu 2022. Indeksi gozdnih nepremičnin so skozi celotno obdobje višji od kmetijskih, še najbližje sta bila v letu 2018.



Slika 3: Indeks skupne prodane površine gozdnih in kmetijskih nepremičnin (leto 2015 = 100); vir podatkov: GURS 2016 – 2024

V spletnem kazalniku Trg z gozdnimi nepremičninami, ki ga bomo osveževali vsakoletno, lahko najdete več podatkov, tudi podatke o doseženih tržnih cenah po letih glede na statistične regije in na ravni celotne države.