

V letu 2024 ohladitev trga 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 28.07.2025 (<https://doi.org/10.20315/IG.2025.0036>)



Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) je 1. aprila objavila letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024, v katerem že v uvodu izpostavlja nadaljevanje večletnega trenda upadanja kupoprodaj vseh vrst nepremičnin ob hkratni rasti njihovih cen (GURS, 2025). Na Gozdarskem inštitutu Slovenije (v nadaljevanju GIS) smo ob upoštevanju najnovejših podatkov iz Evidence trga nepremičnin, dostopnih na dan 6. aprila 2025, po enaki metodologiji kot v preteklih letih izvedli analizo trga z gozdnimi nepremičninami. Rezultati potrjujejo, da se je tudi ta segment nepremičninskega trga ohladil – beležimo upad števila kupoprodaj, prodanih površin in skupnega denarnega prometa. Kljub temu pa cene še naprej rahlo rastejo in so v povprečju nekoliko višje kot v letu 2023.

Evidenca trga nepremičnin, 2025 (v nadaljevanju ETN) vsebuje podatke o posameznih kupoprodajah na slovenskem nepremičninskem trgu. Na GIS podatkovno zbirko ETN obdelamo z uporabo metodološkega pristopa odstranjevanja osamelcev (Dovečar in sod., 2024), pri čemer najprej zamejimo podatke z mejama interkvartilnega razpona, ki sta vsako leto različni (v letu 2024 npr. cene med 0,00 in 3,00 EUR/m²); tako odstranimo izjemne primere, ki ne odražajo dejanskega dogajanja na trgu gozdnih nepremičnin. Iz te podatkovne baze izhajajo nadaljnje analize, ki jih vsakoletno predstavimo v spletnem kazalniku Trg z gozdnimi nepremičninami (<https://wcm.gozdis.si/sl/podatki/kazalniki/podatki/2024120609483160/trg-z-gozdnimi-nepremicninami/>). Kazalnik zajema podatke za obdobje od leta 2011 dalje, prikazani pa so na ravni statističnih regij (NUTS 3) in celotne države (NUTS 1).

Ohlajanje nepremičninskega trga najbolj prikazujeta podatka o številu kupoprodaj in višina skupnega prometa. Število kupoprodaj gozdnih nepremičnin v letu 2024 je v primerjavi s predhodnim letom 2023 upadlo za 27,00 %, število prodanih gozdnih zemljišč za 33,30 %, kar je še bistveno večji upad kot pri prodaji stanovanjskih hiš (10 do 15 %) oz. stanovanj v večstanovanjskih stavbah (15 do 20 %) (GURS, 2025). V primerjavi z rekordnim letom 2021 pa je število kupoprodaj gozdnih nepremičnin v letu 2024 upadlo kar za 32,39 %, število prodanih gozdnih zemljišč pa za 34,51 %. Tudi skupni promet z nepremičninami se je močno zmanjšal, tako pri gozdnih, kot še bolj izrazito pri kmetijskih nepremičninah (Slika 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 - 2025, preračuni: InfoGozd.

Opazno nižji je tudi skupni promet z gozdnimi nepremičninami. Kot je razvidno iz Preglednica 1, je ta v letu 2024 znašal 16,39 mio EUR, kar je v primerjavi s predhodnim letom (22,33 mio EUR) zmanjšanje za 26,60 %. V letih 2022 in 2023 je skupni promet presegal vrednost 20 mio EUR, trend povečevanja pa se je tako, vsaj začasno, ustavil.

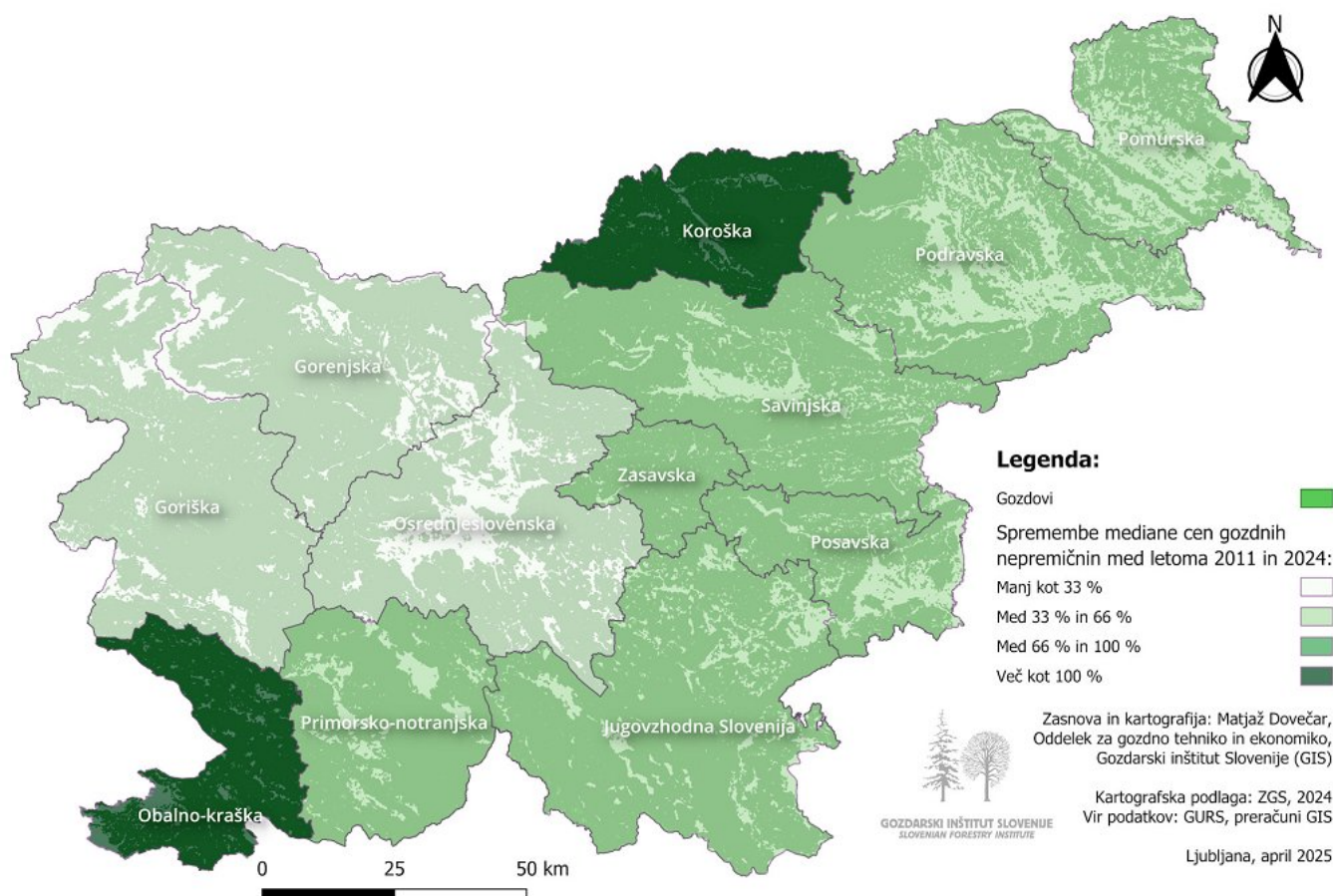
Ne le število poslov z gozdnimi nepremičninami, upadla je tudi prodana površina gozdov. V letu 2024 se je prodalo 2.579 ha gozdov, kar je bilo najmanj po letu 2018, ko se je prodalo 2.223,69 ha. Največ gozdov se je prodalo med letoma 2019 in 2023, ko so skupne prodane površine presegale 3.000 ha, v letu 2023 je skupna prodana površina gozdov obsegala kar 3.456,62 ha. Gre torej za zmanjšanje prodane površine za več kot četrtno, tj. za 25,39 %.

Mediana cen gozdnih nepremičnin je na ravni države v letu 2024 znašala 0,70 EUR/m², kar je skoraj enaka vrednost kot v predhodnem letu, tj. 0,69 EUR/m² v letu 2023 (Slika 1). Mediane cen gozdnih nepremičnin pred tem letom so bile bistveno nižje in so se gibale v razponu med 0,50 in 0,61 EUR/m². Najvišje mediane cen z 1,00 EUR/m² dosegata statistični regiji Koroška in Obalno-kraška, medtem ko so najnižje cene v statistični regiji Goriška, kjer mediana cene gozdne nepremičnine znaša 0,43 EUR/m².

Preglednica 1: Značilnosti trga gozdnih nepremičnin v Sloveniji v letu 2024 (vir podatkov: GURS, 2025, preračuni: GIS)

Statistične regije / država	Srednje cene gozdnih nepremičnin (v EUR/m ²)			Število kupoprodaj in prodanih zemljišč*	Prodana površina (v ha)	Skupen promet (v mio EUR)
	Mediana	Povprečna vrednost	Standardni odklon			
Gorenjska	0,80	0,90	0,51	115 (262)	536,66	3,13
Goriška	0,43	0,64	0,53	169 (675)	407,29	1,80
Jugovzhodna Slovenija	0,71	0,82	0,48	271 (588)	382,66	2,67
Koroška	1,00	1,21	0,70	17 (99)	164,62	0,91
Obalno-kraška	1,00	1,14	0,79	23 (62)	57,82	0,31
Osrednjeslovenska	0,80	0,94	0,59	159 (383)	214,48	1,79
Podravska	0,82	0,91	0,45	119 (252)	131,60	1,14
Pomurska	0,69	0,81	0,42	123 (317)	79,65	0,59
Posavska	0,66	0,80	0,49	120 (187)	121,07	0,81
Primorsko-notranjska	0,63	0,75	0,43	84 (219)	144,03	0,89
Savinjska	0,77	0,95	0,62	133 (274)	257,01	1,96
Zasavska	0,61	0,77	0,62	28 (67)	82,11	0,39
Republika Slovenija	0,70	0,84	0,53	1.361 (3.385)	2.579,01	16,39

* navedeno je število kupoprodaj, v oklepaju pa še število prodanih zemljišč.



Slika 2: Spremembe mediane cene gozdnih nepremičnin med letoma 2011 in 2024 v %.

Velike regionalne razlike so tudi ob primerjavi števila kupoprodaj in prodanih zemljišč. Največ kupoprodaj se običajno izvede v regiji Jugovzhodna Slovenija (tako je bilo tudi v letu 2024, ko se jih je v tej regiji izvedlo 271), najmanj kupoprodaj pa se je izvedlo v regiji Koroška (17). Ena kupoprodaja lahko obsega prodajo enega, lahko pa tudi več gozdnih zemljišč, zato spremljamo tudi ta podatek. Največ gozdnih zemljišč se je v letu 2024 prodalo v regiji Goriška (675), najmanj pa v Obalno-kraški regiji (62).

Zaključek

Dolgoletni trend naraščanja števila kupoprodaj in skupnega prometa gozdnih nepremičnin se je v letu 2024 vsaj začasno prekinil, medtem ko se trend stabilnega naraščanja cen nadaljuje. V celotnem obdobju med letoma 2011 in 2024 so se cene gozdnih nepremičnin različno zvišale: v statističnih regijah Goriška, Gorenjska in Osrednjeslovenska za manj kot 33 %, v Obalno-kraški in Koroški regiji so se več kot podvojile, v preostalih regijah pa se gibajo med 33 in 66 % (Slika 2).

Poleg ohlajanja trga v letu 2024 se v prihodnje lahko pričakuje tudi vpliv novega sistema posplošenih vrednosti nepremičnin, ki jih je GURS objavil maja letos, kar bi lahko vplivalo na cenovne razmere že v letu 2025 (GURS, 2025a).

Rezultate analize podatkov o gozdnem nepremičninskem trgu po enotni metodologiji si lahko ogledate v našem spletnem kazalniku Trg z gozdnimi nepremičninami (<https://wcm.gozdis.si/sl/podatki/kazalniki/podatki/2024120609483160/trg-z-gozdnimi-nepremicninami/>) , kjer jih prikazujemo za obdobje vse od leta 2011 dalje.

Viri in literatura:

Dovečar, Matjaž, Saražin, Jaša, Triplat, Matevž, 2024. Cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2018-2022. Acta silvae et ligni, številka 133, str. 13-28. doi: 10.20315/ASetL.133.2

Evidenca trga nepremičnin, 2025. Evidenca trga nepremičnin, kupoprodajni najemni posli. Podatki z dne 6. 4. 2025. <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (citirano: 7. 4. 2025)

GURS, 2012 - 2025. Trg nepremičnin, Poročila o trgu nepremičnin. URL: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/> (citirano: 9. 4. 2025)

GURS, 2025. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024. URL: <https://www.gov.si/novice/2025-04-01-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-leto-2024/> (citirano: 7. 4. 2025)

GURS, 2025a. Objava pripisa novih posplošenih vrednosti nepremičnin. URL: <https://www.gov.si/novice/2025-05-19-objava-pripisa-novih-posplosenih-vrednosti-nepremicnin/> (datum dostopa: 23. 5. 2025)