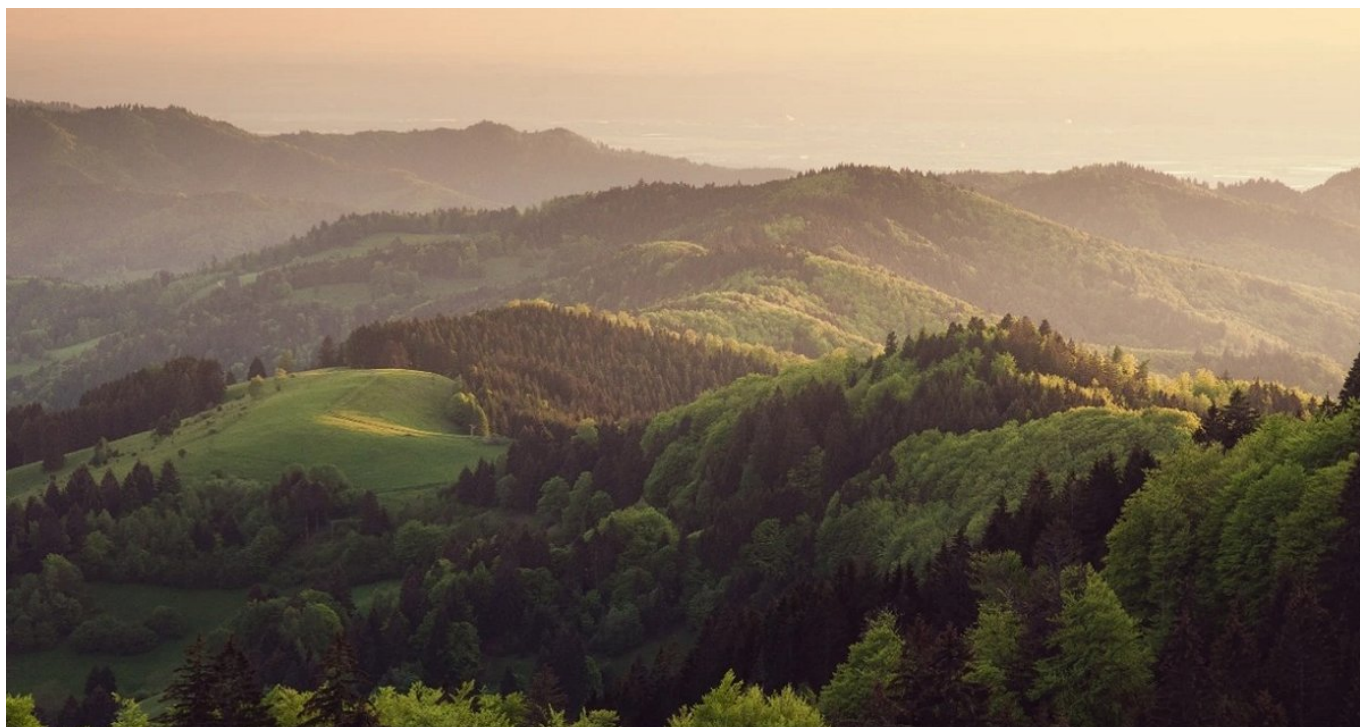


Trg z gozdnimi nepremičninami v letu 2025 ponovno stabilno raste

Kristjan Krt, Gozdarski inštitut Slovenije, Oddelek za gozdno tehniko in ekonomiko
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 04.05.2026 (<https://doi.org/10.20315/IG.2026.0018>)



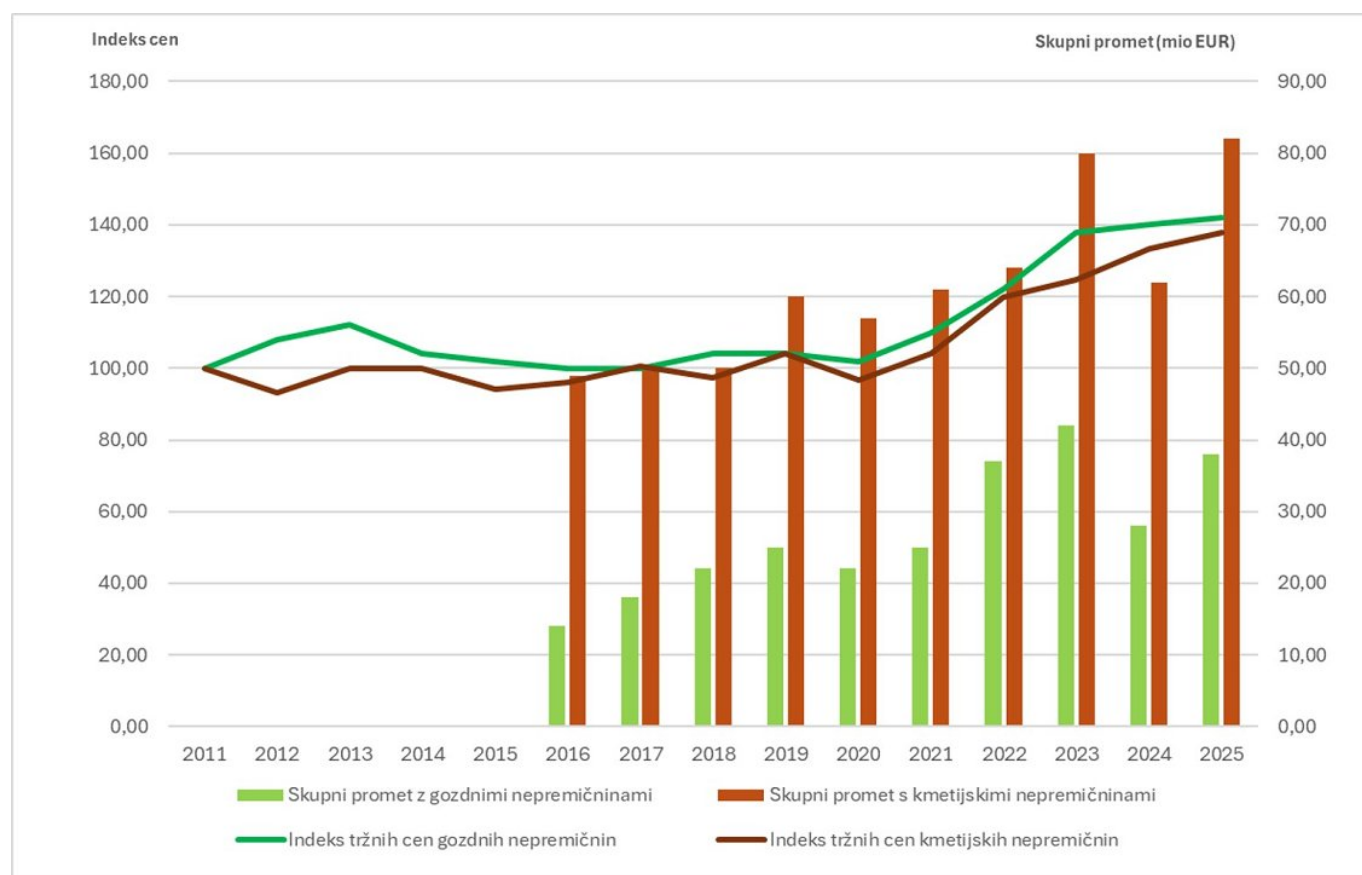
Na Gozdarskem inštitutu Slovenije (v nadaljevanju GIS) smo ob upoštevanju najnovejših podatkov iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN), dostopnih na dan 14. april 2026, po enaki metodologiji kot v preteklih letih, izvedli analizo trga z gozdnimi nepremičninami. Rezultati kažejo, da se je trg z nepremičninami približal dolgoletnemu trendu do vključno leta 2023, celo rekordne pa so v letu 2025 vrednosti skupnega prometa pri trgovanju z gozdnimi nepremičninami. Po predhodnem letu 2024, ko smo bili priča ohladitvi trga z gozdnimi nepremičninami, so se kazalci nepremičninskega trga

v letu 2025 ponovno stabilizirali. Temu je botroval skok v številu vseh izpeljanih kupoprodaj, ki je glede na preteklo leto višji za kar 33 %.

Značilnosti trga gozdnih nepremičnin v letu 2025

ETN vsebuje podatke o posameznih kupoprodajah na slovenskem nepremičninskem trgu, to podatkovno zbirko nato na GIS obdelamo z uporabo metodološkega pristopa odstranjevanja osamelcev (Dovečar in sod., 2024), pri čemer najprej zamejimo podatke z zgornjo mejo interkvartilnega razpona, ki se letno spreminja; tako odstranimo izjemne primere (predvsem izrazito visoke cene gozdov), 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. Kazalnik zajema podatke za obdobje od leta 2007 dalje, prikazani pa so na ravni statističnih regij (NUTS 3) in celotne države (NUTS 1).

Glede na leto 2024 so številke za leto 2025 jasen pokazatelj, da stanje na trgu ponovno stabilno, tako z vidika indeksa cen kot tudi skupnega prometa z gozdnimi nepremičninami. Če primerjamo trg z gozdnimi in kmetijskimi nepremičninami z ostalimi nepremičninskimi kategorijami v poročilu GURS, 2026, je pri vseh evidentirana rast pri prodaji. Pri hišah in večstanovanjskih nepremičninah ja rast vseh kupoprodaj skoraj 16 -odstotna, 6- oziroma 7-odstotno rast pa beležimo pri kmetijskih oziroma gozdnih nepremičninah. Vse to nakazuje na stabilno dogajanje na trgu s pozitivnim trendom.

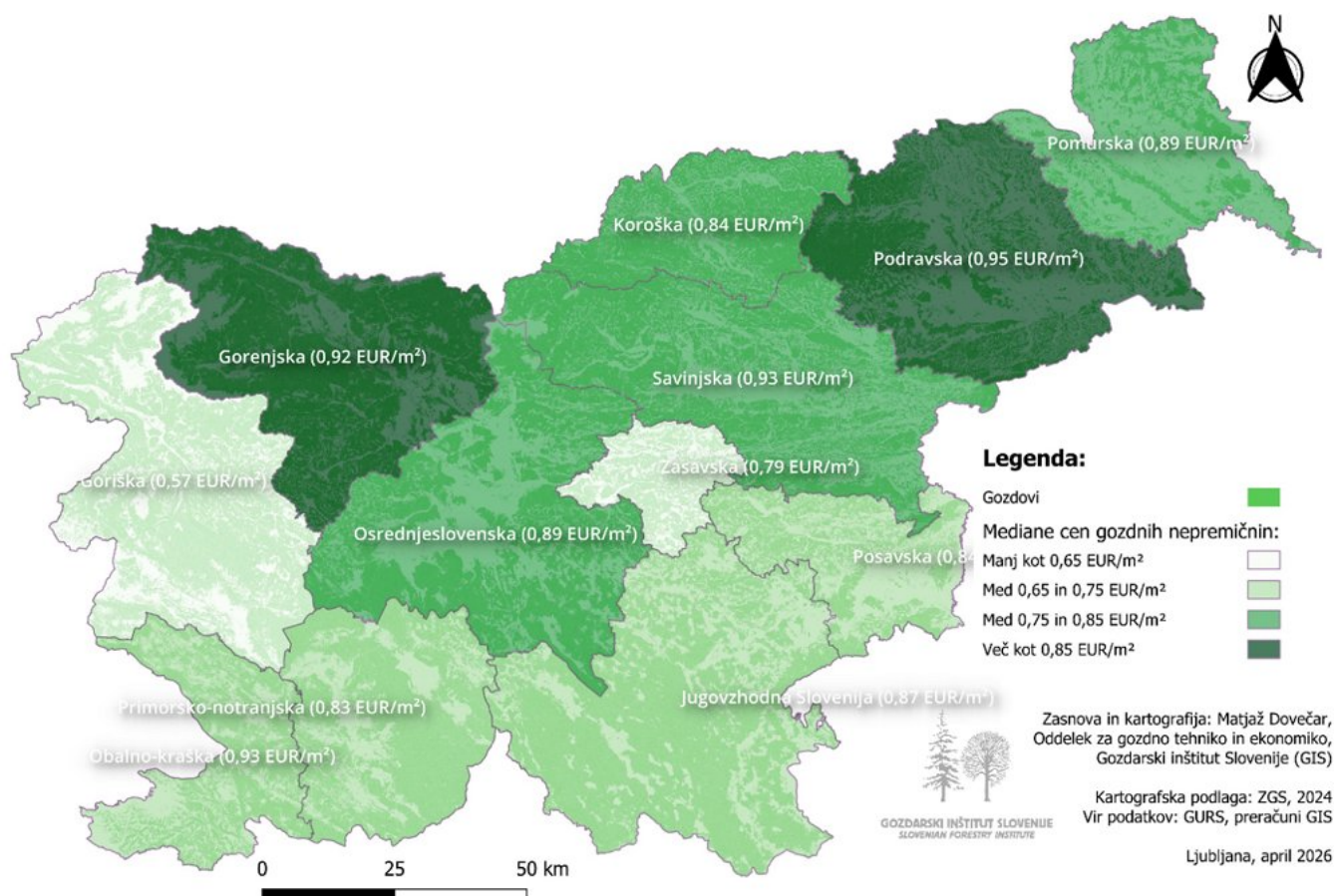


Slika 1: Indeksi gibanja cen gozdnih in kmetijskih nepremičnin v Sloveniji (leto 2011 = 100), razpon vrednosti je prikazan na levi osi grafikona ter skupni promet z gozdnimi in kmetijskimi nepremičninami v Sloveniji (v mio EUR, prikazan na desni osi grafikona); vir podatkov: GURS, 2012 - 2026, preračuni: GIS

Da se stanje na trgu ponovno stabilizira, nam nazorno prikazujeta predvsem kazalca število kupoprodaj in višina skupnega prometa. V primerjavi z letom 2024, ko smo govorili o ohladitvi nepremičninskega trga, pa kazalniki za leto 2025 nakazujejo 33-odstotno povišanje števila izvedenih poslov (1.375 kupoprodaj v letu 2024 oziroma 1.830 v letu 2025), prav tako pa je skupni znesek vseh kupoprodaj iz 16,48 mio EUR narasel na kar 21,54 mio EUR. Skupni promet nepremičninskega trga z gozdovi je torej višji za več kot 30,70 %.

Mediana cen gozdnih nepremičnin je na ravni države v letu 2025 znašala 0,71 EUR/m², kar je v primerjavi s predhodnim letom 2024, ko je ta dosegla 0,70 EUR/m², skoraj identična vrednost. V šestih regijah smo lahko opazili rahel dvig mediane, evidentirana pa sta dva precejšnja padca (iz 1,00 EUR/m² na 0,80 EUR/m² v Koroški in iz 1,00 EUR/m² na 0,74 EUR/m² v Obalno-kraški regiji).

V letu 2025 je skupna prodana površina gozdov znašala 3.341,31 ha, kar v primerjavi s predhodnim letom 2024 pomeni dvig za 29,56 %. Največ površin gozdnih nepremičnin so v letu 2025 prodali v regijah Goriška (585,34 ha) in Jugovzhodna Slovenija (501,55 ha). Obe regiji skupaj sta zabeležili približno tretjino vseh v letu 2025 prodanih površin gozdnih nepremičnin v Sloveniji. Omenjeni regiji v tem kazalniku precej odstopata od ostalih - naslednja regija po prodanih površinah je Savinjska, kjer so v letu 2025 prodali 334,53 ha gozdov.



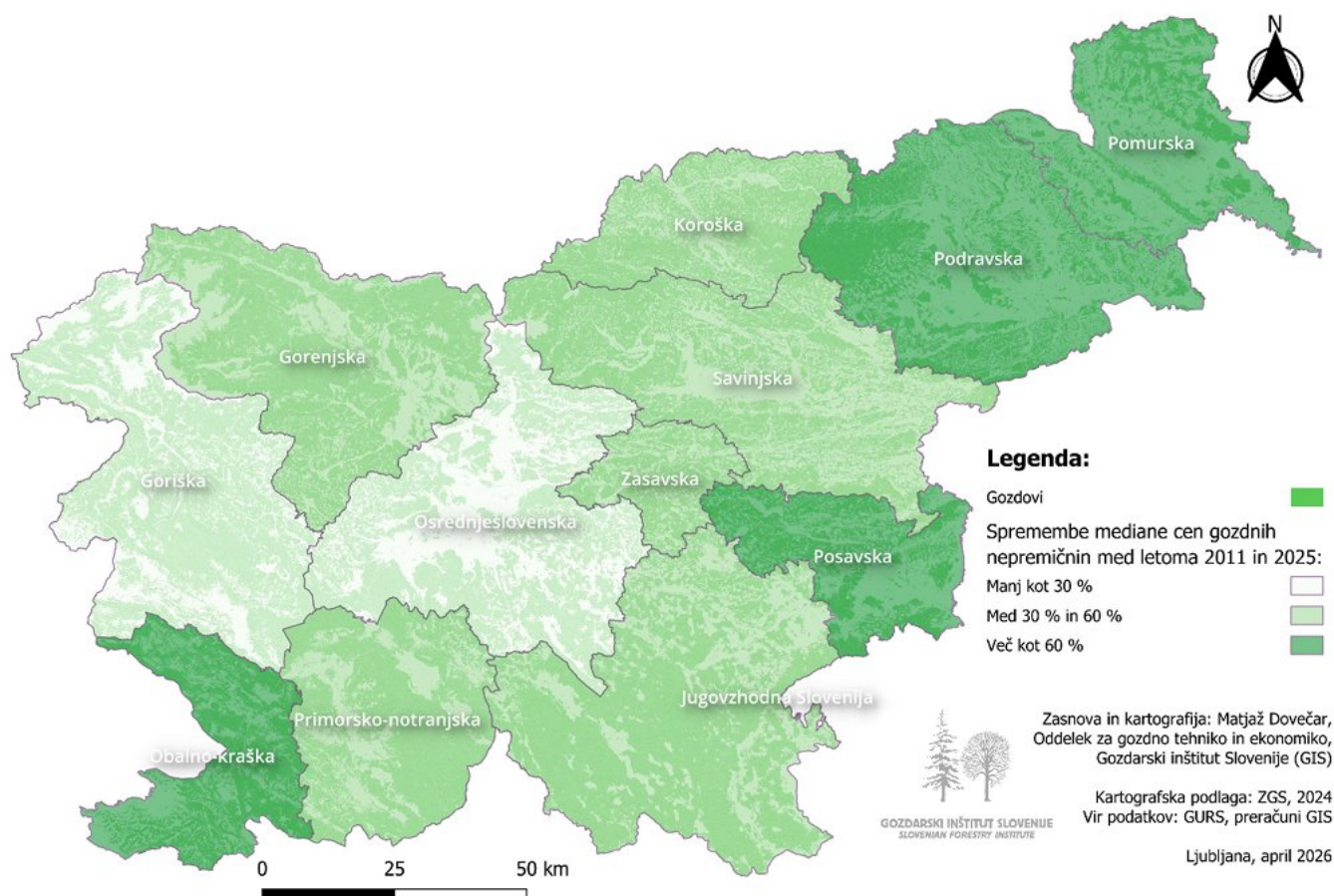
Slika 2: Mediane cen gozdnih nepremičnin po statističnih regijah v letu 2025 (v oklepaju so ob nazivu statistične regije navedene povprečne cene gozdnih nepremičnin). Vir podatkov: GURS, 2026, preračuni GIS.

Preglednica 1: Značilnosti trga gozdnih nepremičnin v Sloveniji v letu 2025 (vir podatkov: GURS, 2026, 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	0,89	0,92	0,52	150 (338)	313,35	1,99
Goriška	0,40	0,57	0,42	226 (967)	585,34	2,15
Jugovzhodna Slovenija	0,74	0,87	0,49	334 (827)	501,55	3,58
Koroška	0,80	0,84	0,40	28 (236)	257,94	1,76
Obalno-kraška	0,74	0,93	0,58	41 (127)	106,87	0,61
Osrednjeslovenska	0,76	0,89	0,52	212 (448)	304,69	2,32
Podravska	0,88	0,95	0,49	169 (290)	220,23	1,64
Pomurska	0,81	0,89	0,52	228 (594)	140,36	1,07
Posavska	0,70	0,84	0,51	126 (213)	191,51	1,39
Primorsko-notranjska	0,69	0,83	0,51	97 (333)	246,13	1,64
Savinjska	0,84	0,93	0,50	127 (319)	334,53	2,69
Zasavska	0,53	0,79	0,62	47 (119)	138,81	0,70
Republika Slovenija	0,71	0,85	0,50	1.830 (4811)	3.341,31	21,54

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

Najbolj reprezentativni statistični kazalec gibanja cen gozdnih nepremičnin je mediana cene, katere trend v celotnem obdobju (med letoma 2011 in 2025) na ravni Republike Slovenije kaže na dvig cen v vrednosti 29,58 %. Prav tako narašča tudi aritmetična sredina, ki je v tem obdobju na ravni Slovenije znašala 0,59 EUR/m². Na nivoju statističnih regij je stopnja rasti median cen različna. V Goriški in Osrednjeslovenski regiji je rast mediane najmanjša (manj kot 30 %), v večini slovenskih statističnih regij se vrednosti gibajo med 30 % in 60 %. Najvišja rast median cen (nad 60 %) je evidentirana v obeh severovzhodnih regijah Slovenije (Podravska in Pomurska) ter v Obalno-kraški regiji in regiji Posavska (slika 3).



Slika 3: Spremembe mediane cene gozdnih nepremičnin med letoma 2011 in 2025 v %. Vir podatkov: GURS, 2012 - 2026, preračuni GIS.

Podatki za leto 2025 spet kažejo na več sklenjenih poslov (1.830 kupoprodaj in prodanih 4.811 zemljišč), kar nakazuje, da lanski dogodki na trgu niso prinesli dolgoročnih posledic. Največ kupoprodaj v tem letu je zabeleženih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija (ki tradicionalno prevladuje v tem kazalniku, med letoma 2024 in 2025 je dvig poslov za kar 22,34 %), medtem ko je bilo v treh statističnih regijah zabeleženih manj kot 50 poslov (Koroška, Obalno-kraška in Zasavska).

Zaključek

Kljub dogajanjem na trgu v letu 2024 podatki za leto 2025 nakazujejo na vzpostavitev preteklih stabilnih naraščajočih trendov, tako v količini izvedenih poslov, kot tudi rasti prometa pri trgovanju z gozdnimi nepremičninami. Poleg tega se cene gozdnih zemljišč še vedno stabilno dvigujejo, mediana cene za leto 2025 znaša 0,71 EUR/m².

Rezultate analize podatkov o gozdnem nepremičninskem trgu po enotni metodologiji si lahko ogledate v spletnem kazalniku Trg z gozdnimi nepremičninami, kjer jih prikazujemo za obdobje vse od leta 2007 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 14. 4. 2026. <https://ipi.e-prostor.gov.si/jgp/data> (citirano: 14. 4. 2026)

GURS, 2026. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025. URL: https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2025/Letno_porocilo_za_leto_2025.pdf (citirano: 20. 4. 2026)