

Poročilo

o nepremičninskih nakupih tujcev
za leta 2017 – 2019

Geodetska uprava Republike Slovenije

Avgust 2020

VSEBINA

Opombe in metodološka pojasnila.....	3
Stanovanjske nepremičnine.....	4
Zemljišča	12

Opombe in metodološka pojasnila

- Podatki o evidentiranih prodajah nepremičnin tujcem temeljijo na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS. V poročilu so upoštevani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zavezanci za poročanje sporočili v ETN do 31. maja 2020.
- Število evidentiranih prodaj je lahko manjše od števila dejansko realiziranih kupoprodaj.
- Upoštevane so prodaje nepremičnin na prostem trgu, prodaje na prostovoljni javni dražbi in druge oblike prostovoljne javne prodaje ter prodaje na javni dražbi in druge oblike javne prodaje v izvršilnem postopku, prisilni poravnavi, stečaju ali stečajnem postopku.
- Za prodajo nepremičnin tujcem so šteti vsi v ETN evidentirani kupoprodajni posli, v katerih kot kupci nastopajo fizične osebe z državljanstvom, ki ni slovensko oziroma pravne osebe, katerih sedež ni v Sloveniji.
- Kupoprodaje, pri katerih nastopa več kupcev z različnimi državljanstvi oziroma sedeži v različnih državah, pri čemer ima najmanj en kupec tuje državljanstvo oziroma sedež v tujini, štejemo kot prodaje kupcem z mešanim državljanstvom.
- Prodaj nepremičnin domačim gospodarskim družbam oziroma pravnim osebam, ki so v lasti tujih fizičnih ali pravnih oseb, v ETN ni mogoče identificirati, zato v statistikah niso zajete. Kupovanje nepremičnin prek ustanovitve, nakupa ali prevzema slovenskega podjetja je sicer uveljavljen način kupovanja, predvsem za tujce iz držav izven Evropske unije, s katerimi Slovenija nima sklenjenega sporazuma o vzajemnosti glede kupovanja nepremičnin.
- Pomen uporabljenih izrazov v preglednicah:
 - Samo tujci – kot pogodbeni stranka nastopa ena ali več fizičnih in/ali pravnih oseb z istim tujim državljanstvom oziroma državo sedeža izven Slovenije,
 - Mešano državljanstvo – kot pogodbeni stranka nastopa več fizičnih in/ali pravnih oseb z različnimi državljanstvi oziroma sedeži v različnih državah (praviloma gre za kombinacijo tujih in slovenskih državljanov),
 - Tuji skupaj – skupno »samo tujci« in »mešano državljanstvo«.





Stanovanjske nepremičnine

V letih od 2017 do 2019 so predstavljala stanovanja v večstanovanjskih stavbah približno dve tretjini vseh tržnih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji, hiše s pripadajočim zemljiščem (samostojne, vrstne in dvojčki) pa preostalo tretjino. Tuji kupci, ki so v tem obdobju kupili stanovanjsko nepremičnino v Sloveniji, so v približno polovici primerov kupili hišo in v polovici stanovanje. Tuji prodajalci, ki so stanovanjsko nepremičnino prodali, pa so v 55 odstotkih primerov prodali hišo in v 45 odstotkih primerov stanovanje.

Če upoštevamo prodaje samo tujcem, so prodaje hiš predstavljale 2,9 odstotka vseh kupoprodaj hiš, prodaje stanovanj pa 1,6 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj. Če upoštevamo tudi prodaje kupcem z mešanim državljanstvom, so v zadnjih treh letih prodaje hiš tujim kupcem predstavljale 3,3 odstotka vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji, prodaje stanovanj pa 1,8 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj.

Delež prodaj kupcem z mešanim državljanstvom (praviloma gre za pare, pri katerih ima eden slovensko državljanstvo) od vseh prodaj tujim kupcem je bil za hiše 9 odstotkov, za stanovanja pa 13 odstotkov.

Če upoštevamo samo prodaje, kjer kot prodajalci nastopajo samo tujci, so take prodaje hiš predstavljale 2,8 odstotka vseh kupoprodaj, prodaje stanovanj pa 1,3 odstotka. Če upoštevamo tudi prodaje prodajalcev z mešanim državljanstvom, so v zadnjih treh letih prodaje hiš tujih prodajalcev predstavljale 3,7 odstotka vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji, prodaje stanovanj pa 1,7 odstotka.

Delež prodaj prodajalcev z mešanim državljanstvom od vseh prodaj tujih prodajalcev je bil za hiše 26 odstotkov, za stanovanja pa 24 odstotkov. Glede na vse kupoprodaje stanovanjskih nepremičnin, v katerih so v zadnjih treh letih sodelovali tujci, je bil torej delež prodajalcev z mešanim državljanstvom bistveno večji kot delež kupcev z mešanim državljanstvom.

Samo tujci so v obdobju 2017 – 2019 v Sloveniji kupili 1.060 stanovanjskih nepremičnin (523 stanovanj in 537 hiš), medtem ko so jih prodali 933 (429 stanovanj in 504 hiše).

Tujci so v zadnjih treh letih v Sloveniji kupili le malo več stanovanjskih nepremičnin kot so jih prodali. Ob upoštevanju pogodbenih strank z mešanim državljanstvom, pa so jih prodali celo več kot kupili.

Preglednica 1: Evidentirano število tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2017 – 2019

Vse kupoprodaje v Sloveniji	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017
Stanovanja	11.438	10.726	10.680	32.844	-6%	0%	-7%
Hiše	6.051	5.959	6.231	18.241	-2%	5%	3%
Skupno	17.489	16.685	16.911	51.085	-5%	1%	-3%
Kupci samo tujci							
Stanovanja	167	187	169	523	12%	-10%	1%
Hiše	177	179	181	537	1%	1%	2%
Skupno	344	366	350	1.060	6%	-4%	2%
Kupci z mešanim državljanstvom							
Stanovanja	20	31	25	76	55%	-19%	25%
Hiše	15	22	19	56	47%	-14%	27%
Skupno	35	53	44	132	51%	-17%	26%
Tuji kupci skupaj							
Stanovanja	187	218	194	599	17%	-11%	4%
Hiše	192	201	200	593	5%	0%	4%
Skupno	379	419	394	1.192	11%	-6%	4%
Prodajalci samo tujci							
Stanovanja	123	153	153	429	24%	0%	24%
Hiše	178	149	177	504	-16%	19%	-1%
Skupno	301	302	330	933	0%	9%	10%
Prodajalci z mešanim državljanstvom							
Stanovanja	51	38	45	134	-25%	18%	-12%
Hiše	66	50	64	180	-24%	28%	-3%
Skupno	117	88	109	314	-25%	24%	-7%
Tuji prodajalci skupaj							
Stanovanja	174	191	198	563	10%	4%	14%
Hiše	244	199	241	684	-18%	21%	-1%
Skupno	418	390	439	1.247	-7%	13%	5%

Če upoštevamo prodaje samo tujcem, je bilo skupno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin leta 2019 v primerjavi z letom 2017 večje za 2 odstotka, če pa upoštevamo še prodaje kupcem z mešanim državljanstvom pa za 4 odstotke.

Če upoštevamo prodaje, kjer so prodajalci samo tujci, je bilo skupno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin leta 2019 v primerjavi z letom 2017 večje za 10 odstotkov, če upoštevamo še prodajalce z mešanim državljanstvom pa za le 5 odstotkov.

Na splošno število nakupov in prodaj stanovanjskih nepremičnin s strani tujcev po letih precej niha. Prisoten je zmeren trend rasti števila nakupov in prodaj, ki pa je posledica splošne rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami, saj ostajata deleža nakupov in prodaj tujcev, glede na vse kupoprodaje, relativno konstantna.

Delež tujih nakupov in prodaj stanovanjskih nepremičnin je v Sloveniji v zadnjih letih več ali manj konstanten. Znotraj tega pa se povečuje delež nakupov kupcev z mešanim državljanstvom.

Zaznati je trend povečevanja deleža nakupov kupcev z mešanim državljanstvom, ki je bil izrazit zlasti leta 2018. Za kupce z mešanim državljanstvom je tudi značilno, da kupujejo pretežno stanovanja (58 proti 42 odstotkov), medtem, ko samo tujci stanovanja in hiše kupujejo v približno enaki meri.

Nakupi stanovanjskih nepremičnin glede na pravno-organizacijsko obliko kupcev

V letih od 2017 do 2019 so 85 odstotkov tujih nakupov stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji predstavljali nakupi fizičnih oseb. Kot fizične osebe so tujci kupili približno 90 odstotkov hiš in 80 odstotkov stanovanj. Delež tujih pravnih oseb, ki kupujejo stanovanjske nepremičnine v Sloveniji je razmeroma majhen, kar je razumljivo, saj je za nakup nepremičnine na pravno osebo v Sloveniji bolj smiselno ustanoviti slovensko gospodarsko družbo.

Veliko večino tujih nakupov in prodaj stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji opravijo tujci kot fizične osebe.

Pri prodajah tujcev so bili prodajalci glede na pravno-organizacijsko obliko v 95 odstotkih fizične osebe in v 5 odstotkih pravne osebe.

Nakupi stanovanjskih nepremičnin glede na državljanstvo kupcev

V zadnjih treh letih (2017 – 2019) so največji delež tujih nakupov stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji predstavljali nakupi kupcev z mešanim državljanstvom (11 odstotkov). Kot rečeno, gre za kupoprodajne posle, pri katerih kot kupec v veliki večini skupaj nastopata dve osebi, od katerih ima ena tuje, druga pa slovensko državljanstvo. Sledili so jim državljani Italije in Nemčije s po 10 odstotnim deležem od vseh tujih nakupov stanovanjskih nepremičnin, Avstrije in Srbije s po 9 odstotnim, Hrvaške (7 odstotkov), Severne Makedonije (6 odstotkov) ter Velike Britanije in Bolgarije (po 5 odstotkov). Deleži državljanov ostalih držav so bili 3 ali manj odstotni.

Pri tujih državljanih, ki so v zadnjih treh letih skupaj kupili več kot 100 stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji, je za Srbe in Nemce zaznati trend povečevanja števila nakupov, za Avstrijce stagnacijo, za Italijane pa občuten trend upadanja.

Preglednica 2: Evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše skupaj) tujim kupcem glede na državljanstvo, Slovenija, 2017 - 2019

Državljanstvo	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	Delež
Italija	50	40	27	117	10%
Nemčija	28	46	41	115	10%
Avstrija	38	36	38	112	9%
Srbija	34	35	39	108	9%
Hrvaška	17	36	30	83	7%
Severna Makedonija	20	29	27	76	6%
Velika Britanija	26	15	22	63	5%
Bolgarija	16	21	19	56	5%
Združene države Amerike	19	7	14	40	3%
Belgija	8	10	12	30	3%
Francija	10	12	7	29	2%
Švica	10	6	13	29	2%
Nizozemska	6	8	12	26	2%
Madžarska	7	8	3	18	2%
Mešano državljanstvo	35	53	44	132	11%
Druge države EU	25	38	21	84	7%
Ostale države izven EU	30	19	25	74	6%
SKUPNO	379	419	394	1.192	100%

V obdobju od leta 2017 do 2019 so bili tradicionalno med prvimi petimi najpogostejšimi tujimi kupci stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji državljani sosednjih držav, z izjemo Madžarske, ter državljani Nemčije in Srbije.

V primerjavi z letoma 2015 in 2016 je med petimi največjimi tujimi kupci stanovanjskih nepremičnin Srbija nadomestila Veliko Britanijo, ki je iz petega zdrsnila na sedmo mesto, za Severno Makedonijo.

Preglednica 3: Evidentirano število prodaj stanovanj tujim kupcem glede na državljanstvo, Slovenija, letno 2017 - 2019

Državljanstvo	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	Delež
Srbija	28	27	31	86	14%
Italija	24	23	7	54	9%
Hrvaška	10	23	21	54	9%
Severna Makedonija	11	18	14	43	7%
Avstrija	12	14	15	41	7%
Nemčija	7	16	16	39	7%
Bolgarija	10	16	13	39	7%
Velika Britanija	11	4	8	23	4%
Združene države Amerike	10	3	8	21	4%
Švica	6	4	4	14	2%
Belgija	4	3	4	11	2%
Francija	2	5	3	10	2%
Nizozemska	2	3	3	8	1%
Madžarska	5	2	1	8	1%
Mešano državljanstvo	20	31	25	76	13%
Druge države EU	15	13	9	37	6%
Ostale države izven EU	10	13	12	35	6%
SKUPNO	187	218	194	599	100%

Najpogostejši tuji kupci stanovanj v zadnjih treh letih so bili Srbski državljani (14 odstotkov tujih nakupov), ki so kupili celo več stanovanj kot kupci z mešanim državljanstvom (13 odstotkov). Med največje kupce stanovanj so sodili še Italijani in Hrvati (po 9 odstotkov) ter državljani Severne Makedonije, Avstrije, Nemčije in Bolgarije (po 7 odstotkov).

Preglednica 4: Evidentirano število prodaj hiš tujim kupcem glede na državljanstvo, Slovenija, 2017 – 2019

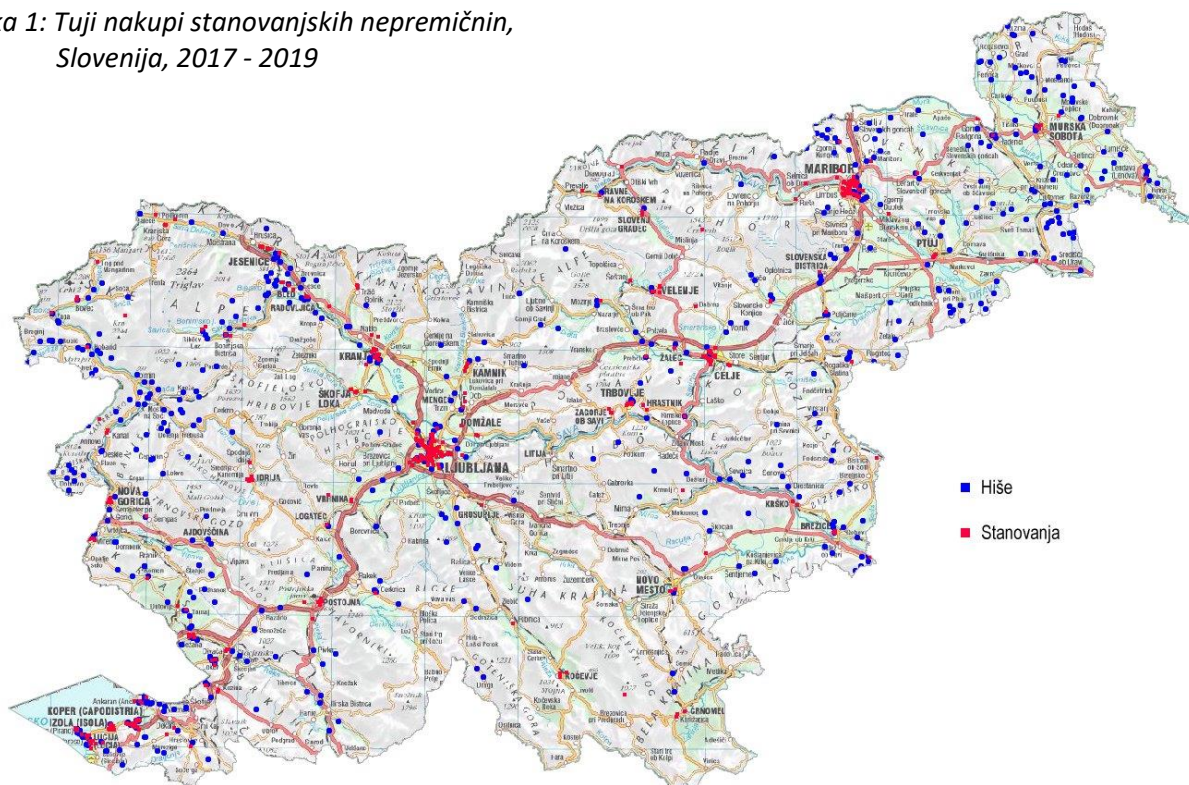
Državljanstvo	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	Delež
Nemčija	21	30	25	76	13%
Avstrija	26	22	23	71	12%
Italija	26	17	20	63	11%
Velika Britanija	15	11	14	40	7%
Severna Makedonija	9	11	13	33	6%
Hrvaška	7	13	9	29	5%
Srbija	6	8	8	22	4%
Združene države Amerike	9	4	6	19	3%
Belgija	4	7	8	19	3%
Francija	8	7	4	19	3%
Nizozemska	4	5	9	18	3%
Bolgarija	6	5	6	17	3%
Švica	4	2	9	15	3%
Madžarska	2	6	2	10	2%
Mešano državljanstvo	15	22	19	56	9%
Druge države EU	10	25	12	47	8%
Ostale države izven EU	20	6	13	39	7%
Skupaj	192	201	200	593	100%

Največji tuji kupci hiš v zadnjih treh letih so bili državljani Nemčije (13 odstotkov tujih nakupov hiš), Avstrijci (12 odstotkov) in Italijani (11 odstotkov). Kupci z mešanim državljanstvom so bili pri tujih nakupih hiš šele na četrtem mestu (9 odstotkov). Sledili so državljani Velike Britanije (7 odstotkov).

Prostorska razporeditev tujih nakupov stanovanjskih nepremičnin

V zadnjih treh letih so se tujci kot kupci stanovanj v večstanovanjskih stavbah pojavili v 73 občinah oziroma v 74 občinah, če upoštevamo še kupce z mešanim državljanstvom. Kot kupci stanovanjskih hiš so se pojavili v 128 občinah oziroma v 138 občinah, če upoštevamo še kupce z mešanim državljanstvom.

Slika 1: Tuji nakupi stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2017 - 2019



Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Če upoštevamo tudi kupce z mešanim državljanstvom, je bila od leta 2017 do 2019 skoraj polovica vseh tujih nakupov stanovanj realizirana v petih največjih mestih oziroma mestnih občinah. Delež Ljubljane je bil 23-odstoten, Maribora 11-odstoten, Kopa 7-odstoten, Celja 4-odstoten in Kranja 3-odstoten. Razmeroma velik delež tujih nakupov stanovanj sta imeli še obalni občini Piran (7 odstotkov) in Izola (4 odstotke). Med desetimi občinami z največjim deležem tujih nakupov stanovanj so bile še: Sežana (5 odstotkov), Jesenice (3 odstotke) in Ptuj (2 odstotka). Delež vseh preostalih občin je bil 33-odstoten.

Največji delež tujih nakupov stanovanj, glede na vse kupoprodaje stanovanj v občini, je imela v zadnjih treh letih občina Sežana, in sicer 12-odstotni. Sledile so obalne občine Piran (8-odstotni delež), Izola in Koper (s po 4-odstotnim deležem). V vseh ostalih občinah je bil delež tujih nakupov manjši.

V občini Sežana so 8 odstotkov vseh nakupov stanovanj oziroma kar 68 odstotkov tujih nakupov stanovanj predstavljali nakupi italijanskih kupcev. V občini Piran so se Italijanom kot največji kupci pridružili še Avstrijci. Deleža Italijanov in Avstrijcev, od vseh nakupov stanovanj v piranski občini, sta bila po 1,5-odstotna, od vseh tujih nakupov stanovanj pa po 20 odstotna.

Preglednica 5: Evidentirano število prodaj stanovanj tujim kupcem po občinah, Slovenija, 2017 – 2019

Občina	2017	2018	2019	Skupno 2017-2019
Ljubljana	37	59	39	135
Maribor	22	19	24	65
Piran	13	11	20	44
Koper	17	15	11	43
Sežana	8	16	4	28
Izola	9	7	6	22
Celje	7	6	8	21
Kranj	6	7	5	18
Jesenice	4	6	6	16
Ptuj	4	5	2	11
Ostale občine	60	67	69	196

Deleži nakupov stanovanj kupcev iz posameznih držav so bili, glede na število vseh kupoprodaj v posameznih občinah, v največjih mestnih občinah in vseh ostalih občinah razmeroma majhni. V občini Ljubljana so 28 odstotkov vseh tujih nakupov stanovanj predstavljali nakupi kupcev z mešanim državljanstvom (38 kupoprodaj stanovanj v zadnjih treh letih). Sledijo kupci iz držav, ki so nastale iz bivših jugoslovanskih republik, iz Srbije in Severne Makedonije (po 12 kupoprodaj) in Hrvaške (11 kupoprodaj). Srbi (18 kupoprodaj v zadnjih treh letih) so bili največji tuji kupci v občini Maribor, pred Avstrijci (10 kupoprodaj) ter Nemci in kupci z mešanim državljanstvom (po 7 kupoprodaj).

Nekoliko presenetljivo so bili Bolgari relativno gledano največji tuji kupci stanovanj v občinah Koper, Jesenice in Kranj. Absolutno gledano oziroma v primerjavi s številom vseh kupoprodaj stanovanj v posamezni občini je bilo sicer število bolgarskih nakupov stanovanj zanemarljivo.

Stanovanjske hiše

V nasprotju s tujimi nakupi stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so pretežno skoncentrirani na največja in obalna mesta, so tuji nakupi stanovanjskih hiš po Sloveniji bistveno bolj razpršeni. Delež tujih nakupov hiš v zadnjih treh letih v nobeni občini ni presegal 6 odstotkov. Skupni delež desetih občin z največjim deležem tujih nakupov hiš je bil 34-odstoten, medtem ko je bil skupni delež prvih desetih občin z največjim deležem tujih nakupov stanovanj 67-odstoten. Med desetimi občinami z največjim deležem tujih nakupov hiš je Ljubljana (24 tujih nakupov hiš v zadnjih treh letih) šele na četrtem mestu, Maribor pa na osmem (13 tujih nakupov).

V letih od 2017 do 2019 je bilo največje povpraševanje tujcev po hišah v obmejnih občinah z Italijo. V občini Kobarid so tuji nakupi hiš predstavljali kar 27 odstotkov vseh kupoprodaj hiš v občini, v občini Sežana 20 odstotkov, občini Tolmin 18 odstotkov in Bovec 17 odstotkov. Prek deset odstotkov so tuji nakupi predstavljali le še v »turističnih« občinah Piran (13 odstotkov) in Bled (12 odstotkov). Absolutno število tujih nakupov hiš v prvih desetih občinah z največjim deležem tujih nakupov hiš je bilo razmeroma majhno. Največ hiš so tujci kupili v zadnjih treh letih v občini Koper, in sicer 33. V občini Bovec, ki je bila deseta po rangi glede na število tujih nakupov hiš, so jih kupili 12.

Preglednica 6: Evidentirano število prodaj hiš tujim kupcem po občinah, Slovenija, 2017 – 2019

Občina	2017	2018	2019	Skupno 2017-2019
Koper	9	10	14	33
Tolmin	9	8	10	27
Sežana	11	10	4	25
Ljubljana	6	7	11	24
Kobarid	7	5	8	20
Piran	7	9	3	19
Brežice	7	4	5	16
Bled	6	5	2	13
Maribor	4	3	6	13
Bovec	5	5	2	12
Ostale občine	121	135	135	391

V zadnjih treh letih je bil največji interes tujcev za nakup stanovanjskih nepremičnin v občinah Sežana in Bovec.

V občini Bovec so nakupi tujih kupcev predstavljali 17 odstotkov vseh nakupov hiš (in 14 odstotkov vseh nakupov stanovanj v večstanovanjskih stavbah). V občini Sežana pa 20 odstotkov nakupov hiš (in 12 odstotkov stanovanj).

V večini občin je bila sestava kupcev glede na državljanstvo precej pisana. Edino v občinah Sežana in Koper so tradicionalno izstopali italijanski kupci. V občini Sežana so 17 odstotkov vseh nakupov hiš v zadnjih treh letih oziroma kar 84 odstotkov tujih nakupov hiš predstavljali nakupi Italijanov. V občini Koper je bil njihov delež od vseh nakupov hiš sicer le okoli 1,5-odstoten, delež od tujih nakupov pa 21-odstoten. Delež kupcev z mešanim državljanstvom, ki so imeli v koprski občini največji delež glede na tuje nakupe, je bil 24-odstoten. Presenetljivo pa v obdobju od leta 2017 do 2019 v občini Piran nismo evidentirali niti enega nakupa hiš s strani Italijanov.

V občini Brežice so 8 od 16-ih hiš, ki so jih kupili tujci, kupili hrvaški državljani. V občini Bled so bili pri 13-ih tujih nakupih hiš kupci iz 12-ih različnih držav.

Zemljišča

Tujci (brez upoštevanja kupcev z mešanim državljanstvom) so v obdobju 2017 – 2019 v Sloveniji kupili 731 zemljišč (216 zemljišč za gradnjo, 385 kmetijskih zemljišč in 130 gozdnih zemljišč). Delež kmetijskih zemljišč je bil glede na prodaje vseh vrst zemljišč skupaj tujim kupcem 52-odstoten, delež zemljišč za gradnjo 30-odstoten in gozdnih zemljišč 18-odstoten.

Prodaje zemljišč za gradnjo tujim kupcem so ob upoštevanju prodaj samo tujcem predstavljale 1,2 odstotka vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo, prodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč pa po 1,4 odstotka vseh kupoprodaj kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč. Če upoštevamo tudi prodaje kupcem z mešanim državljanstvom, so v zadnjih treh letih prodaje zemljišč za gradnjo tujim kupcem predstavljale 1,4 odstotka vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo v Sloveniji, prodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč pa po 1,5 odstotka vseh kupoprodaj kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč.

Delež prodaj zemljišč za gradnjo kupcem z mešanim državljanstvom, glede na vse prodaje zemljišč za gradnjo tujim kupcem, je bil 16-odstoten, kmetijskih in gozdnih zemljišč pa po 6-odstoten.

Ob upoštevanju prodaj samo tujcem, je bilo skupno število tujih nakupov zemljišč za gradnjo 2019 v primerjavi z letom 2017 večje za 31 odstotkov, če upoštevamo tudi prodaje kupcem z mešanim državljanstvom pa le 12 odstotkov. Število tujih nakupov kmetijskih zemljišč je bilo manjše za 7 oziroma 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 22 oziroma 19 odstotkov.

Pri tujih nakupih zemljišč za gradnjo je v zadnjih letih prisoten trend rasti števila kupoprodaj, ki ustreza splošnemu trendu rasti števila transakcij z zemljišči za gradnjo v državi.

Preglednica 7: Evidentirano število tržnih prodaj zemljišč, Slovenija, 2017 – 2019

Vse kupoprodaje V Sloveniji	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017
Zemljišča za gradnjo	4.985	5.007	5.135	15.127	0%	3%	3%
Kmetijska zemljišča	8.428	8.365	8.893	25.686	-1%	6%	6%
Gozdna zemljišča	2.757	2.958	3.301	9.016	7%	12%	20%
Kupci samo tujci	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017
Zemljišča za gradnjo	51	64	67	182	25%	5%	31%
Kmetijska zemljišča	121	127	113	361	5%	-11%	-7%
Gozdna zemljišča	45	42	35	122	-7%	-17%	-22%
Kupci z mešanim državljanstvom	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017
Zemljišča za gradnjo	15	12	7	34	-20%	-42%	-53%
Kmetijska zemljišča	6	11	7	24	83%	-36%	17%
Gozdna zemljišča	2	3	3	8	50%	0%	50%
Tuji kupci skupaj	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017
Zemljišča za gradnjo	66	76	74	216	15%	-3%	12%
Kmetijska zemljišča	127	138	120	385	9%	-13%	-6%
Gozdna zemljišča	47	45	38	130	-4%	-16%	-19%

Pri tujih nakupih kmetijskih in gozdnih zemljišč je nasprotno zaznati trend upadanja števila kupoprodaj. Število tujih nakupov kmetijskih in gozdnih zemljišč iz leta v leto sicer, relativno gledano, precej niha, medtem ko absolutne razlike v številu kupljenih zemljišč niso velike.

Prostorska razporeditev tujih nakupov zemljišč

V letih 2017 – 2019 so tujci po zemljiščih na splošno največ povpraševali na obmejnih območjih na vzhodu in zahodu države. Največ tujih nakupov vseh vrst zemljišč je bilo realiziranih na Pomurskem, Štajerskem, Goriškem, Kraškem in Obalnem območju, medtem ko na Koroškem, Osrednjeslovenskem in Notranjskem območju tujih nakupov zemljišč skorajda ni bilo. Glede na velikost fonda zemljišč in število vseh realiziranih transakcij, so tujci sicer daleč največ zemljišč kupili na Krasu. Sledila sta Goriško in Obala.

*Slika 2: Tuji nakupi zemljišč,
Slovenija, 2017 - 2019*



Zemljišča za gradnjo stavb

Na nekaterih regionalnih območjih je delež tujih nakupov zazidljivih zemljišč v obdobju 2017 – 2019 močno presegal slovensko povprečje (1,4 odstotka). Najbolj je izstopalo območje Krasa, kjer je bil delež tujih nakupov glede na vse kupoprodaje zemljišč za gradnjo stavb kar 10- odstoten, kar je kljub relativni majhnosti območja predstavljalo kar 15 odstotkov vseh zemljišč za gradnjo, ki so bila v tem obdobju v Sloveniji prodana tujim kupcem.

Delež tujih nakupov zemljišč za gradnjo stavb je bil večji od slovenskega povprečja še na Obali (3,5 odstotka), Goriškem (3,1 odstotka), v Pomurju (2,4 odstotka) in na Gorenjskem (1,6 odstotka).

Preglednica 8: Evidentirano število tržnih prodaj zemljišč za gradnjo tujim kupcem, regionalna območja, 2017 – 2019

Regionalno območje (RO)	2017	2018	2019	2017 - 2019	Delež RO/SLO 2017-2019*	Delež tujih nakupov v RO 2017-2019**
KRAŠKO OBMOČJE	11	15	7	33	15%	10,0%
OBALNO OBMOČJE	8	7	9	24	11%	3,5%
GORIŠKO OBMOČJE	7	7	9	23	11%	3,1%
POMURSKO OBMOČJE	8	6	12	26	12%	2,4%
GORENJSKO OBMOČJE	11	6	6	23	11%	1,6%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	8	12	17	37	17%	1,4%
POSAVSKO OBMOČJE	0	4	4	8	4%	1,3%
SAVINJSKO OBMOČJE	3	8	3	14	6%	0,9%
KOROŠKO OBMOČJE	0	1	2	3	1%	0,8%
DOLENJSKO OBMOČJE	5	5	0	10	5%	0,5%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	5	4	5	14	6%	0,4%
NOTRANJSKO OBMOČJE	0	1	0	1	0%	0,2%
SLOVENIJA skupno	66	76	74	216	100%	1,4%

Opombe:

- Kot prodaje tujim kupcem so upoštevane tudi prodaje, kjer ima vsaj en izmed kupcev tuje državljanstvo;
- Regionalna območja so razvrščena padajoče glede na velikost deleža vseh tujih nakupov na območju,
- *Delež prodaj tujim kupcem v regionalnem območju glede na vse prodaje tujcem v Sloveniji,
- **Delež tujih nakupov v regionalnem območju.



Kmetijska zemljišča

V zadnjih treh letih je bilo evidentiranih največ tujih nakupov kmetijskih zemljišč v Pomurju (19 odstotkov vseh tujih nakupov kmetijskih zemljišč v Sloveniji), na Štajerskem (18 odstotkov)) in na Goriškem (17 odstotkov).

Največji delež tujih nakupov glede na vse nakupe kmetijskih zemljišč je imelo Kraško območje, kjer je v zadnjih treh letih predstavljal 5,7 odstotka vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči na Kraškem območju. Sledila sta Goriško (4 odstotke) in Obalno območje (3,1 odstotka). Nad slovenskim povprečjem pa je bilo še Posavsko, Štajersko in Pomursko območje.

Preglednica 9: Evidentirano število tržnih prodaj kmetijskih zemljišč tujim kupcem, regionalna območja, 2017 – 2019

Regionalno območje (RO)	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	Delež RO/SLO 2017-2019*	Delež tujih nakupov v RO 2017-2019**
KRAŠKO OBMOČJE	12	12	9	33	9%	5,7%
GORIŠKO OBMOČJE	28	19	18	65	17%	4,0%
OBALNO OBMOČJE	14	5	8	27	7%	3,1%
POSAVSKO OBMOČJE	13	12	15	40	10%	1,9%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	24	24	23	71	18%	1,8%
POMURSKO OBMOČJE	16	34	25	75	19%	1,6%
KOROŠKO OBMOČJE	1	2	2	5	1%	1,5%
GORENJSKO OBMOČJE	4	8	4	16	4%	1,4%
SAVINJSKO OBMOČJE	6	8	7	21	5%	0,7%
DOLENJSKO OBMOČJE	6	7	6	19	5%	0,5%
NOTRANJSKO OBMOČJE	3	2	0	5	1%	0,4%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	0	5	3	8	2%	0,3%
SLOVENIJA skupno	127	138	120	385	100%	1,5%

Opombe:

- Kot prodaje tujim kupcem so upoštewane tudi prodaje, kjer ima vsaj en izmed kupcev tuje državljanstvo;
- Regionalna območja so razvrščena padajoče glede na velikost deleža vseh tujih nakupov na območju,
- *Delež prodaj tujim kupcem v regionalnem območju glede na vse prodaje tujcem v Sloveniji,
- **Delež tujih nakupov v regionalnem območju.



Gozdna zemljišča

Največ tujih nakupov gozdnih zemljišč je bilo v obdobju 2017 – 2019 evidentiranih na Goriškem območju (25 odstotkov vseh tujih nakupov v Sloveniji) ter na Štajerskem in Pomurskem območju (po 18 odstotkov).

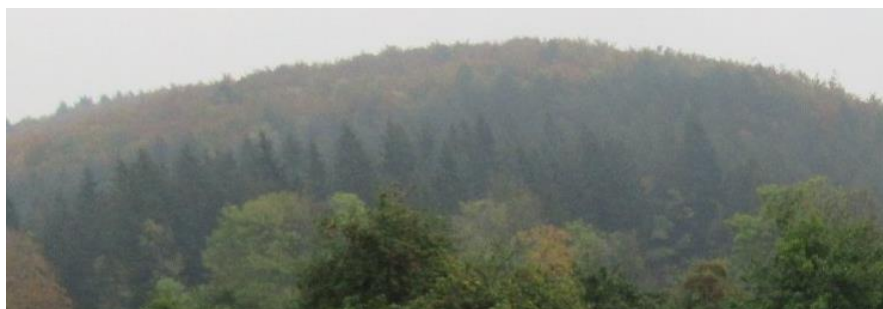
Tako kot za zazidljiva in kmetijska zemljišča je bilo, relativno gledano, največ tujih nakupov gozdnih zemljišč na Kraškem območju. Delež tujih nakupov glede na vse nakupe gozdnih zemljišč je bil 5,9 odstotka. Sledila sta Goriško (4,3 odstotka) in Obalno območje (3,5 odstotka).

Preglednica 10: Evidentirano število tržnih prodaj gozdnih zemljišč, regionalna območja, 2017 – 2019

Regionalno območje (RO)	2017	2018	2019	Skupno 2017 - 2019	Delež RO/SLO 2017-2019*	Delež tujih nakupov v RO 2017-2019**
KRAŠKO OBMOČJE	0	5	2	7	5%	5,9%
GORIŠKO OBMOČJE	12	11	10	33	25%	4,3%
OBALNO OBMOČJE	2	0	3	5	4%	3,5%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	11	6	6	23	18%	2,1%
KOROŠKO OBMOČJE	0	0	3	3	2%	2,0%
POMURSKO OBMOČJE	8	8	7	23	18%	1,9%
GORENJSKO OBMOČJE	4	6		10	8%	1,6%
POSAVSKO OBMOČJE	2	3	3	8	6%	1,1%
NOTRANJSKO OBMOČJE	2	1	1	4	3%	0,8%
DOLENJSKO OBMOČJE	3	3	1	7	5%	0,5%
SAVINJSKO OBMOČJE	3	1	1	5	4%	0,5%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	0	1	1	2	2%	0,2%
SLOVENIJA skupno	47	45	38	130	100%	1,4%

Opombe:

- Kot prodaje tujim kupcem so upoštevane tudi prodaje, kjer ima vsaj en izmed kupcev tuje državljanstvo;
- Regionalna območja so razvrščena padajoče glede na velikost deleža vseh tujih nakupov na območju,
- *Delež prodaj tujim kupcem v regionalnem območju glede na vse prodaje tujcem v Sloveniji,
- **Delež tujih nakupov v regionalnem območju.





Geodetska uprava Republike Slovenije
Avgust 2020