



POLJOPRIVREDNO - ZEMLJIŠTE .hr

Agencija za promet poljoprivrednim  
zemljištem u RH



# Cijena poljoprivrednog zemljišta 2023.u Hrvatskoj i EU

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj po hektaru iznosi 3.325 € za oranice, 1.832 € za livade, a za pašnjake 1.791 €. Cijena za kontinentalni dio Hrvatske je oko 3% niža od prosjeka, dok je za Jadranski dio Hrvatske dvostruko veća od prosjeka.

## Cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj

**Cijena poljoprivrednog zemljišta** varira u ovisnosti o tipu poljoprivrednog zemljišta, dijelu Hrvatske, mikrolokaciji, kvaliteti tla, veličini parcele i o nizu drugih faktora. Posljednji podaci dostupni od Državnog zavoda za statistiku za 2019. godinu (tablica 1) daju prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u ovisnosti o tipu zemljišta.

25.174 kn	13.868 kn	13.564 kn
3.325 €	1.832 €	1.791 €

*Tablica 1: prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u RH za 2019. g. (izvor: [DZS](#))*

Od 2018. do 2019. prosječna cijena obradivog tla porasla je za 109 €/ha, livade 157 €/ha, a pašljaci 51 €/ha. Što se tiče detaljnijih podataka, oni još nisu dostupni za 2019. godinu, ali dostupni su oni za godinu ranije.

Iako nam ovi podaci daju okvirnu sliku cijene poljoprivrednog zemljišta u RH, te su korisni pri usporedbi s prosječnom cijenom poljoprivrednog zemljišta prethodnih

godina, te usporedbi s prosječnim cijenama poljoprivrednog zemljišta u EU, ipak ih treba uzeti s rezervom, jer pate od nekih metodoloških nedostataka.

Tako je npr. prosječna cijena oranice u kontinentalnom dijelu Hrvatske (podaci za 2018.) bila oko 3.200 €/ha (oko 3% manje od državnog prosjeka), međutim kvalitetna oranica, na dobroj poziciji i zadovoljavajuće površine prodaje se u istočnoj Slavoniji i za preko 10.000 €/ha, što je gotovo dvostruko više od prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta u Jadranskom dijelu Hrvatske (a gdje je prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta dvostruko veća od državnog prosjeka). S druge strane, parcela lošije kvalitete u zapadnoj Slavoniji, na lošijoj poziciji i nezadovoljavajuće površine prodaje se i za 2.000 €/ha.

Podaci iz gornje tablice također ne uključuju cijenu prodanog poljoprivrednog zemljišta na kojem se nalaze trajne nasade, poput voćnjaka, maslinika i vinograda, a čija cijena u pravilu (opet ovisno o mnoštvu faktora) višestruko premašuje državni prosjek.

Dakle, disperzija cijena je ogromna, a sama **cijena poljoprivrednog zemljišta** ovisi o mnogo faktora, te **se u statističkim podacima u pravilu odnosi na golo poljoprivredno zemljište**, tj. zemljište koje je moguće poorati - **obrađivo tlo**. Ono što je sigurno je da prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj polagano raste iz godine u godinu (tablica 2). Prema dostupnim podacima Eurostata, od 2015. do 2018. godine prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj porasla je za 559 eura po hektaru, što je prosječni godišnji porast od oko 186 €/ha.

2.726 €	2.835 €	3.005 €	3.285 €
<i>Tablica 2: prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u RH (izvor: <a href="#">Eurostat</a>)</i>			

**Cijena poljoprivrednog zemljišta po županijama** u kontinentalnom dijelu Hrvatske ide ponajviše u prilog Varaždinskoj i Međimurskoj županiji, dok su najniže cijene u Ličkoj, Karlovačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. U Jadranskom dijelu Hrvatske najviše se cijene poljoprivredna zemljišta u Zadarskom zaleđu, te u Neretvanskoj dolini.

## Cijena poljoprivrednog zemljišta u EU

**Cijena poljoprivrednog zemljišta u ostalim zemljama EU** iznimno je visoka u odnosu na cijenu poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj. Hrvatska se nalazi na samom začelju zemalja EU po tržišnoj vrijednosti obradivog tla (tablica 3). Manju cijenu za hektar obradive zemlje moguće je dobiti samo u Estoniji.

Nizozemska	70.320
Italija	42.569

Luksemburg	35.110
Irska	27.457
UK	23.155
Slovenija	18.460
Danska	17.690
Španjolska	13.023
Grčka	12.750
Poljska	10.318
Švedska	8.845
Finska	8.380
Češka	7.572
Francuska	6.020
Bugarska	5.011
Rumunjska	4.904
Mađarska	4.632
Litva	3.890
Latvija	3.856
Slovačka	3.432
<b>Hrvatska</b>	3.285
Estonija	3.174
<i>Tablica 3: prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u EU 2018. (izvor: <a href="#">Eurostat</a>)</i>	

Kao što je iz tablice vidljivo, naši sjeverni susjedi Slovenci cijene svoje obradivo tlo gotovo šest puta više od nas, naši zapadni susjedi Talijani 13 puta, a Nizozemci čak 21 puta više.

Ipak, to su prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta za cijele države, a kao i u Hrvatskoj, postoje velike razlike među različitim regijama pojedinih država. Pa dok u Mađarskoj gdje je prosjek cijene poljoprivrednog zemljišta 4.632 €/ha cijene variraju samo od 2.994 - 5.284 €/ha, u Grčkoj variraju od 6.008 - do nevjerojatnih 55.515 €/ha, a u Španjolskoj od 6.769 - enormnih 133.863 €/ha na Kanarskim otocima.

Cijene poljoprivrednog zemljišta su u pravilu stabilnije u regijama srednje i sjeverne Europe, dok najviše variraju u zemljama Mediterana. Razlog je velika geografska, klimatska i ekonomska raznolikost različitih regija unutar iste države, što je najviše izraženo u Mediteranskim zemljama, poput Španjolske, Italije, Grčke i Hrvatske.

## Cijena poljoprivrednog zemljišta u Srbiji, BiH i Sloveniji

Interesantno je usporediti kako se kreću cijene zemljišta kod naša tri bliska susjeda, Srbije Bosne i Hercegovine i Slovenije. Iz gornje tablice EU zemalja vidljivo je da je prosječna cijena obradivog tla poljoprivrednog zemljišta u Sloveniji gotovo šest puta veća nego u Hrvatskoj. Međutim, na prijelazu s 2017. na 2018. cijena nije proporcionalno porasla u Sloveniji za razliku od Hrvatske. Porasla je 15 puta, a ne šest puta više. Naime, dok je cijena poljoprivrednog zemljišta (oranice) u Hrvatskoj porasla za 109 €/ha, u Sloveniji je porasla za 1.584 €/ha.

Prema Izvještaju porezne uprave Federacije BiH, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u BiH iznosi 18.360 €/ha. Međutim, u izvještaju se priznaje da je uzorkovano samo 20% ugovora, te da je tržište poljoprivrednim zemljištem neuređeno, tj. da ne postoji kvalitetna klasifikacija zemljišta i time metodologija statističke obrade podataka. Naime, prilikom kupoprodaje često se radi o prodaji građevinskog zemljišta koje u trenutku prodaje nije bilo izgrađeno, te je prodano kao poljoprivredno, iako je gradnja na tom zemljištu dozvoljena. Zaključujemo iz ovog izvještaja da je prosječna cijena od 18.360 €/ha potpuno nepouzdana, a time i neusporediva s prosjecima ostalih zemalja. Prema pisanju portala Blic.rs, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Srbiji u 2019. godini je bila između 9.000 i 10.000 €/ha za njivu u Vojvodini, oko 5.000 €/ha oko Beograda, a najniže cijene obradivog tla su na jugu Srbije, gdje je cijena oko 3.000 €/ha. Dakle, cijena oranice u Panonskoj nizini je izjednačena, neovisno da li se oranice nalaze u Slavoniji, ili Vojvodini, prosječna cijena oko Beograda je izjednačena s prosječnom cijenom u Jadranskom dijelu Hrvatske, dok je cijena na jugu Srbije u razini s Hrvatskim prosjekom.

## Cijena poljoprivrednog zemljišta u budućnosti

**Cijenu poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj tijekom narednih godina** nije lako predvidjeti na temelju dostupnih podataka. Naime, iako je za očekivati da će i narednih godina cijena rasti 100-200 €/ha, postoje neki nepredvidivi faktori. Hoće li ukidanje moratorija na kupnju poljoprivrednog zemljišta stranim pravnim i fizičkim osobama utjecati na nagli skok cijene poljoprivrednog zemljišta? Hoće li pandemija podići, ili spustiti cijenu poljoprivrednog zemljišta? Hoće li nova financijska kriza koja nam kuca na vrata kao posljedica pandemije utjecati na nagli pad cijene poljoprivrednog zemljišta? Ili naprotiv?

Isto tako je zanimljivo da je od 2011. do 2017. cijena poljoprivrednog zemljišta u Danskoj, Španjolskoj, Francuskoj, Latviji i Finskoj potpuno stagnirala, ili se blago povećavala kao u Hrvatskoj, samo 100-200 €/ha godišnje (uz znatno veću prosječnu cijenu). Međutim, cijene u Irskoj, Grčkoj, Italiji i Slovačkoj pale su i po nekoliko tisuća eura po hektaru u istom razdoblju, dok je u preostalim zemljama EU cijena rasla za nekoliko tisuća eura po hektaru.

Neviđen skok cijena dogodio se u nekim zemljama EU na prijelazu s 2018. na 2019. U Irskoj je cijena, nakon višegodišnjeg kontinuiranog pada, skočila za nevjerojatnih 7.554 €/ha, a u Italiji za 5.259 €/ha. Relativno gledajući, ogroman skok cijene poljoprivrednog zemljišta u ovom razdoblju dogodio se u Latviji, trećoj na dnu ljestvice po cijeni jednog hektara poljoprivrednog zemljišta, odmah iza Hrvatske u 2017.. Naime, cijena je skočila za fantastičnih 30%, unutar godinu dana, čime je Latvija za preko 500 €/ha pretekla Hrvatsku. Rekorder u ovom razdoblju je ipak Rumunjska, zemlja na začelju po cijeni poljoprivrednog zemljišta u EU 2017., koja je u 2018. ušla s više nego dvostrukom cijenom obradivog tla nego u prethodnoj godini. Cijena je narasla za nevjerojatnih 135%, tj. s 2.085 €/ha na 4.904 €/ha i time po cijeni hektara ostavila iza sebe 6 zemalja na začelju.

Zaključak je da je tržište nekretnina poljoprivrednim zemljištem vrlo nestabilno i ovisi o mnoštvu poznatih i nepoznatih, tj. predvidivih i nepredvidivih faktora, tako da svako predviđanje sadrži vrlo velik koeficijent pogreške, te je potrebno dobro poznavanje stanja tržišta nekretnina i ekonomske i političke situacije pojedine zemlje, a aktualna pandemija ovu prognozu čini vrlo teškom.