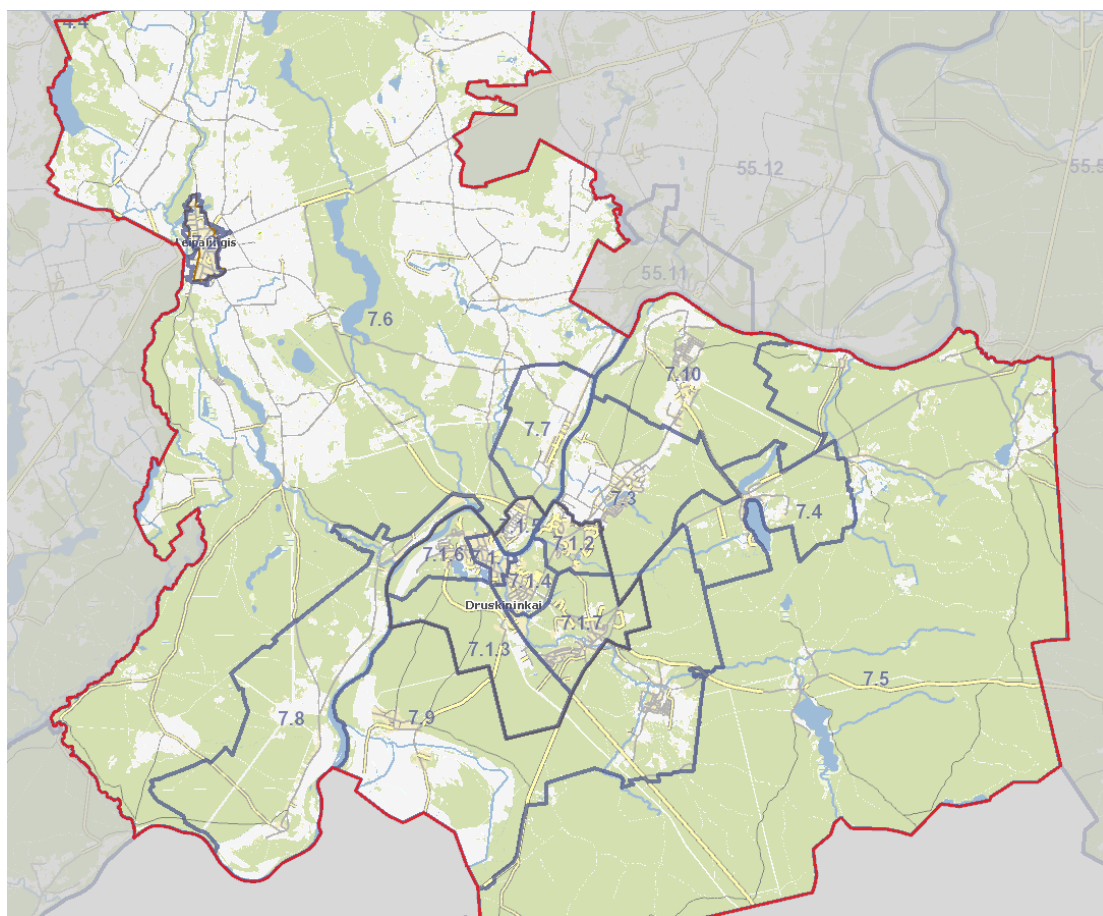


DRUSKININKŲ SAV.+ DRUSKININKŲ M.

Druskininkų savivaldybė suskirstyta į 16 nekilnojamojo turto verčių zonų, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra skirtingos. Individualių gyvenamųjų namų segmente populiariausia 2016 m. buvo 7.1.4 zona Druskininkų mieste ir 7.6 zona savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).



1 pav. Druskininkų sav. nekilnojamojo turto verčių zonos (šaltinis www.regia.lt)

1 lentelė. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymas¹

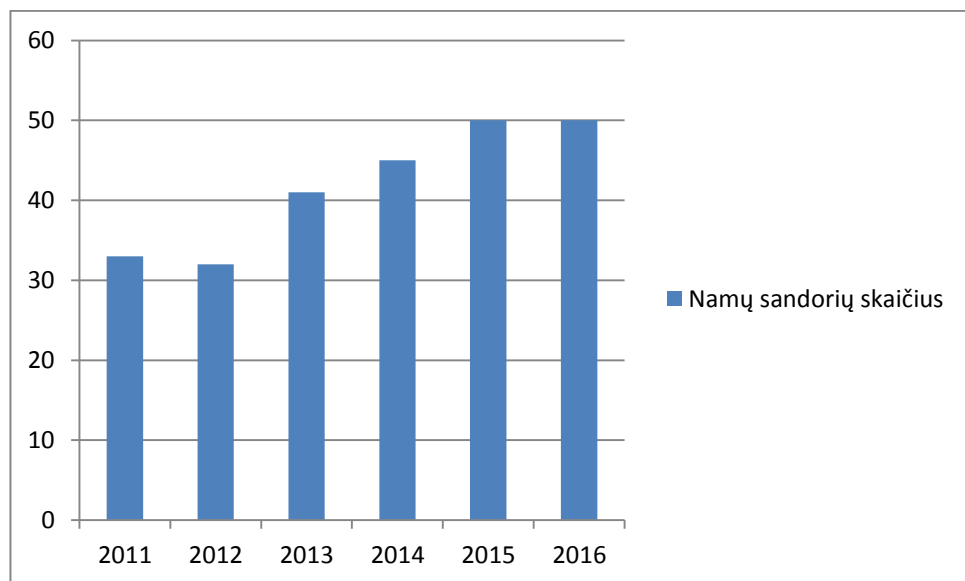
Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2016 m.
7.1.1	Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Ši zona įtraukta į krašto paveldą, aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka, naujai pastatytas vandens parkas, nauji viešbučiai. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas yra ypatingai paklausus, čia fiksuojamos aukščiausios pardavimo kainos.	1
7.1.2	Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia 7.1.4. zona. Į šią zoną įeina teritorija užstatyta daugiaaukščiais namais Kalviškių rajone.	1
7.1.3	Šiai zonai priklauso teritorija, kurioje įsikūrę pramoniniai, komunaliniai objektai išsidėstę dešinėje Gardino gatvės pusėje. Ji sudaryta, todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis lyginant su šalia esančiomis zonomis, išskyrus	0

¹ Parengta remiantis VĮ Registrų centro Druskininkų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2016-12-07 Nr. SVM-3, prieiga internetu: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=3&ver=51>

	7.1.7. zoną. Ši zona nutolusi nuo miesto centro, čia įsikūrę pagrindiniai pramoniniai miesto objektai.	
7.1.4	Zoną sudaro naujesnės statybos individualūs namai, daugiabučiai namai, paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje, pardavimo kainų lygis skiriasi nuo gretimų teritorijų, todėl čia suformuota atskira verčių zona. Esanti socialinė infrastruktūra ir lemia aukštesnį žemės kainų lygį negu likusioje miesto dalyje, išskyrus centrinę miesto dalį.	8
7.1.5	Zona užstatyta individualiais gyvenamaisiais namais Baltašiškės gyvenamajame rajone. Ši zona išsiskiria mažesniu nekilnojamojo turto kainų lygiu palyginti su kainomis likusioje miesto dalyje. Ji išsidėsčiusi kitame Nemuno krante. Šią zoną su centrine miesto zona jungia naujai pastatytas tiltas.	7
7.1.6	Naujai sukurta zona. Ji suformuota, atskyrus individualių namų kvartalą nuo centrinės komercinės miesto dalies. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su miesto centrine dalimi. Kvartalas ribojasi su Nemunu, Druskonio ežeru. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje lyginti su likusiomis verčių zonomis yra gana aukštos.	6
7.1.7	Ši zona suformuota atskyrus gyvenamąjį rajoną nuo pramoninės miesto dalies. Šiai zonai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, lyginant su kitomis zonomis. Tam įtakos turi atstumas iki miesto centro. Naujai sukurtoje zonoje yra sodų bendrija „Raigardas“. Sodų bendrijose esančių sklypų vidutinės rinkos vertės mažesnės už namų valdų žemės vidutinės rinkos vertes.	3
7.2	Leipalingio miestelis išskirtas į atskirą zoną. Ši zona išsiskiria didesniu nekilnojamojo turto kainų lygiu, rinka aktyvesnė, pardavimo kainos aukštesnės lyginant su kaimo vietovėse esančiu nekilnojamoju turtu, todėl suformuota atskira verčių zona. Leipalingyje yra visos valstybinės institucijos, kultūros-švietimo objektai.	7
7.3	Neravų k. galima vadinti Druskininkų priemiesčiu – ribojasi su pačiu miestu, geras susisiekimas su juo viešuoju transportu, arti visos valstybės institucijos, kultūros-švietimo objektai. Joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl išskirtas į atskirą zoną. Projektuojamos naujos statybos, pastatyti nauji daugiabučiai gyvenami namai, pastatyta uždara slidinėjimo trasa. Šioje vietovėje nekilnojamojo turto rinka aktyvesnė lyginant su kitais savivaldybės kaimais.	1
7.4	Grūto kaime įsikūręs Grūto (skulptūrų) parkas, į kurį atvyksta daug lankytojų ne tik iš Lietuvos. Parko aptarnavimas, bei veikianti grybų supirkimo-perdirbimo individuali įmonė aprūpina vietinius gyventojus darbu, miškingos vietovės, ežerai daro paklausią žemės rinką. Fiksuojamos nekilnojamojo turto aukštesnės pardavimo kainos, negu gretimose teritorijose, todėl Grūto k. išskirtas į atskirą verčių zoną.	0
7.5	Zoną sudaro Viečiūnų seniūnija išskyrus kaimus besiribojančius su Druskininkų miestu, Viečiūnų k., Grūto k. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su aplinkinėmis zonomis. Žemės ūkio paskirties žemės kainos šioje zonoje žemesnės dėl miškingų, smėlėtų žemių.	0
7.6	Zonai priklauso Leipalingio seniūnija išskyrus Leipalingio mstl., Gailiūnų kaimą, ir kaimus besiribojančius su Druskininkų miestu. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančiomis zonomis, besiribojančiomis su Druskininkų miestu. Leipalingio seniūnijoje žemės ūkio paskirties žemės našumo balas didesnis, žemės mažiau miškingos, bet žemė nėra tokia paklausī. Rekreacinių žemės sklypų, esančių prie ežerų, vidutinės rinkos vertės yra keletą kartų didesnės, jiems numatyta didinantys koeficientai.	8
7.7	Gailiūnų k. ribojasi su Druskininkų miestu ir tęsiasi iki Varėnos r. sav. Marcinkonių sen. Miškingos vietovės, ežerai sukuria paklausią žemės rinką, bet žemės rinkos vertė prie Druskininkų miesto ribos yra gana aukšta, tolstant nuo miesto rinkos vertė mažėja, ir atsižvelgiant į tai nustatyta žemės ūkio žemės vidutinė rinkos vertė yra gana aukšta, todėl išskirta į atskirą zoną.	3
7.8	Naujai sukurta zoną sudaro Leipalingio sen. kaimai besiribojantys su Druskininkų miestu, nors ir skiria upė Nemunas. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su likusia Leipalingio seniūnija. Šiuo metu pastatytas naujas tiltas, kuris leidžia geresnį susisiekimą su miesto centrine dalimi.	1

7.9	Zona apima Viečiūnų seniūnijos kaimus besiribojančius su Druskininkų miestu pietinėje pusėje. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su likusia seniūnijos dalimi. Namų valdų didesnę kainą lemia seniūnijos glaudus išsidėstymas apie Druskininkų miestą, geresnis susisiekimas su Druskininkais bei apskrities centru Alytumi. Esančios kolektyvinių sodų bendrijų „Smiltelė“, „Dzūkija“, „Migla“ sodų žemės kainos žemos, nes įkurtos ant smėlingo dirvožemio, taip vadinamo šaltžemio, blogai auga (iššąla) sodiniai.	2
7.10	Viečiūnų kaimo teritorija atskirta į atskirą zoną, nes kaime įsikūrusios įvairiausios paslaugas teikiančios įstaigos, veikia pramonės įmonės, geras susisiekimas su Druskininkų miestu. Žemės kainos palyginti aukštos. Kaime įsikūrę sodų bendrijos „Papartis“, „Rūta“. Papildomai zona sukurta sumažinti kainų skirtumą su besiribojančių seniūnijų zonomis.	2

Druskininkų savivaldybėje per metus vidutiniškai parduodami apie 42 namai (duomenimis nuo 2011 iki 2016 m.). Nuo 2011 m. namų pardavimų Druskininkų savivaldybėje kasmet daugėja.



1 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius per metus Druskininkų savivaldybėje 2011-2016 m. (šaltinis www.kada.lt)

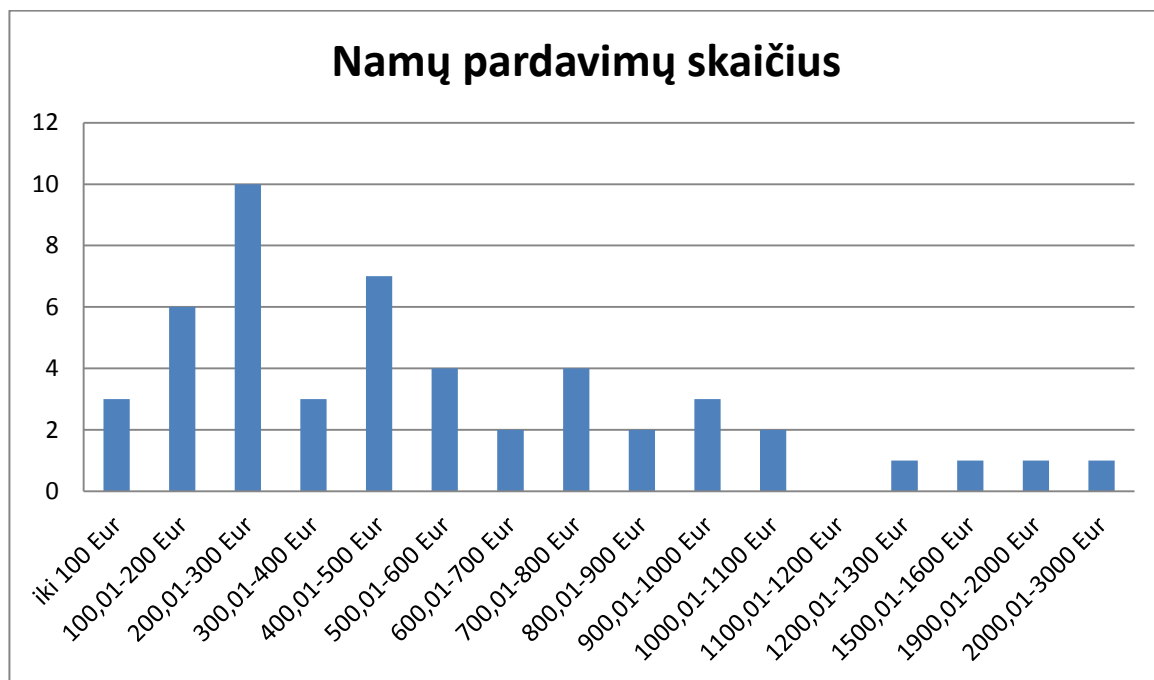
Daugiausia Druskininkų savivaldybėje parduodama senesnės statybos (iki 1960 m.) nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamųjų namų. Vidutiniškai tokie namai sudaro ~41 proc. visų gyvenamųjų namų pardavimų savivaldybėje. 2011 m. ir 2015 m. tokių namų pardavimai sudarė daugiau nei pusę visų gyvenamųjų namų pardavimų – atitinkamai po 55 proc. ir 54 proc. 2016 m. tokių namų pardavimai tesudarė 20 proc. visų individualių gyvenamųjų namų pardavimų. Tai mažiausias rodiklis per pastaruosius 6 metus.

2011			2012			2013			2014			2015			2016								
Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:				
7.1.1	-	1	1	7.1.1	-	-	0	7.1.1	2	3	5	7.1.1	1	-	1	7.1.1	1	-	1	7.1.1	1	-	1
7.1.2	-	1	1	7.1.2	-	-	0	7.1.2	1	-	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	1	-	1
7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0
7.1.4	1	1	2	7.1.4	1	0	1	7.1.4	1	3	4	7.1.4	5	1	6	7.1.4	2	-	2	7.1.4	5	3	8
7.1.5	2	-	2	7.1.5	2	1	3	7.1.5	-	-	0	7.1.5	-	-	0	7.1.5	-	-	0	7.1.5	4	3	7
7.1.6	1	-	1	7.1.6	0	2	2	7.1.6	3	5	8	7.1.6	3	3	6	7.1.6	2	7	9	7.1.6	1	5	6
7.1.7	1	2	3	7.1.7	2	2	4	7.1.7	-	2	2	7.1.7	1	2	3	7.1.7	-	2	2	7.1.7	2	1	3
Sandorių skaičius Druskininkų mieste	5	5	10	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	5	5	10	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	7	13	20	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	11	6	17	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	6	9	15	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	14	12	26
7.2	1	4	5	7.2	6	1	7	7.2	1	1	2	7.2	1	1	2	7.2	5	4	9	7.2	1	6	7
7.3	3	0	3	7.3	1	-	1	7.3	2	2	4	7.3	1	3	4	7.3	1	4	5	7.3	1	-	1
7.4	-	-	0	7.4	1	-	1	7.4	-	1	1	7.4	-	1	1	7.4	-	1	1	7.4	-	-	0
7.5	-	1	1	7.5	1	2	3	7.5	3	1	4	7.5	-	1	1	7.5	-	2	2	7.5	-	-	0
7.6	3	3	6	7.6	3	4	7	7.6	2	2	4	7.6	8	5	13	7.6	5	5	10	7.6	4	4	8
7.7	3	0	3	7.7	-	1	1	7.7	-	-	0	7.7	2	-	2	7.7	1	-	1	7.7	1	2	3
7.8	1	1	2	7.8	-	-	0	7.8	-	1	1	7.8	2	-	2	7.8	2	1	3	7.8	-	1	1
7.9	1	2	3	7.9	-	1	1	7.9	2	1	3	7.9	1	-	1	7.9	1	2	3	7.9	2	-	2
7.10	0	0	0	7.10	1	-	1	7.10	2	-	2	7.10	1	1	2	7.10	-	1	1	7.10	-	2	2
Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	12	11	23	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	13	9	22	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	12	9	21	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	16	12	28	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	15	20	35	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	9	15	24
Iš viso:	17	16	33	Iš viso:	18	14	32	Iš viso:	19	22	41	Iš viso:	27	18	45	Iš viso:	21	29	50	Iš viso:	23	27	50
	iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau		iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau		iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau		iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau		iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau		iki 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau
iki 1960 m.	18	-	1	iki 1960 m.	11	1	1	iki 1960 m.	14	4	-	iki 1960 m.	21	2	-	iki 1960 m.	27	2	-	iki 1960 m.	10	3	-
1961-1999 m.	4	4	3	1961-1999 m.	6	4	4	1961-1999 m.	4	7	4	1961-1999 m.	9	7	-	1961-1999 m.	7	6	1	1961-1999 m.	12	10	3
2000 m. ir vėliau	1	1	1	2000 m. ir vėliau	1	1	3	2000 m. ir vėliau	3	2	3	2000 m. ir vėliau	1	2	3	2000 m. ir vėliau	1	6	-	2000 m. ir vėliau	2	6	4

Parduodant gyvenamuosius namus Druskininkų savivaldybėje daugiau sandorių įvyksta parduodant individualius gyvenamuosius namus ne Druskininkų miesto teritorijoje. Gyvenamųjų namų, esančių Druskininkų mieste, pirkimo – pardavimo sandoriai paprastai sudaro ~30-38 proc. visų savivaldybėje įvykstančių gyvenamųjų namų pardavimų. 2013 m. ir 2016 m. mieste esančių gyvenamųjų namų pardavimai sudarė atitinkamai 49 proc. ir 52 proc. visų pardavimų. 2016 m. pirmą kartą per 6 metus namų, esančių Druskininkų mieste, pardavimų buvo daugiau nei namų, esančių savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).

2011-2016 m. laikotarpiu daugiausiai gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių įvyksta 7.1.6 Druskininkų miesto zonoje – per minėtą laikotarpį šioje zonoje buvo parduoti 32 individualūs gyvenamieji namai. Savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.) daugiausiai sandorių įvyksta 7.6 zonoje. Šioje zonoje per 2011-2016 m. įvyko 48 individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai.

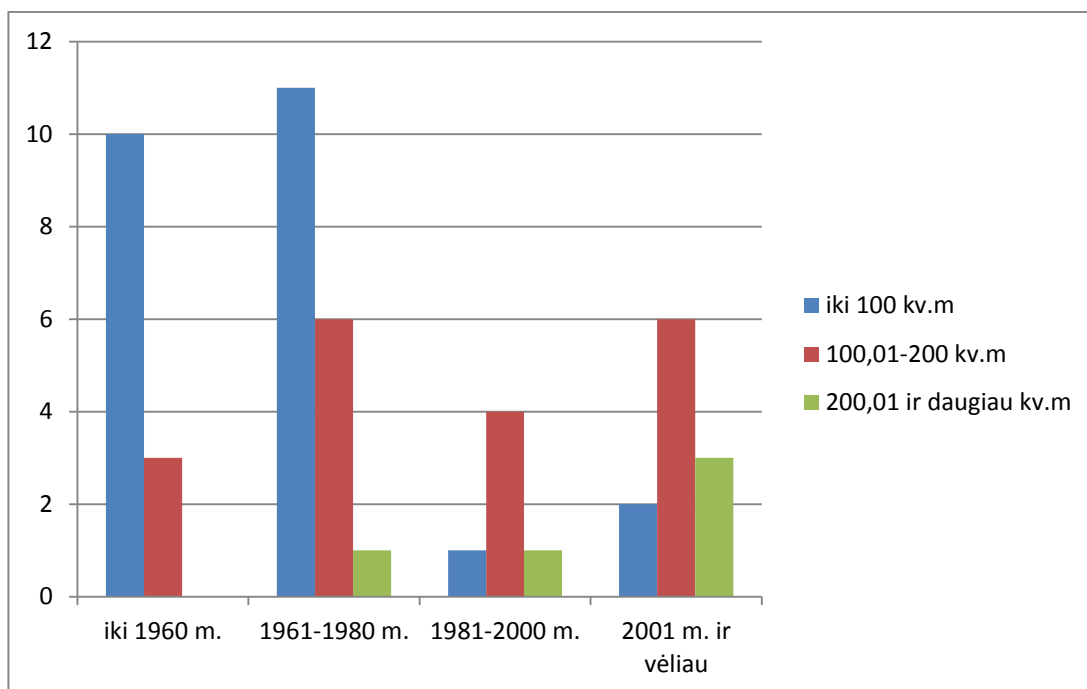
Per 2016 m. individualių gyvenamųjų namų sandorių pasiskirstymas pagal kainas matomas 2 pav.



2 pav. Individualių gyvenamųjų namų sandorių pasiskirstymas pagal kainą už 1 kv.m Druskininkų sav. 2016 m. (šaltinis www.kada.lt)

Daugiausiai sandorių įvyko parduodant gyvenamuosius namus po 200,01-300 Eur/kv.m – už tokią kvadratinio metro kainą buvo parduota 10 gyvenamųjų namų, kas sudaro 20 proc. visų vykusių namų pardavimų 2016 m. Beveik visi sandoriai (88 proc.) įvyko parduodant gyvenamuosius namus už kainą iki 1000 Eur/kv.m. Brangesnė kvadrato kaina buvo parduodant 6 gyvenamuosius namus.

Per 2016 metus Druskininkų savivaldybėje įvyko 50 individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių (4 pav.). Druskininkų mieste įvyko 26 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai, Druskininkų savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.) – 24.



4 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą 2016 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Per minėtą laikotarpį, tai yra per 2016 m., daugiausia pirkimo – pardavimo sandorių įvyko perleidžiant senesnės statybos (1961-1980 m.) gyvenamuosius namus – įvyko tokių 18 sandorių. Panašiai pasiskirstė senos statybos (iki 1960 m.) naujesnės (1981-2000 m.) ir naujos (nuo 2001 m.) gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai, atitinkamai – 13, 6 ir 11. Pagal plotą populiariausi per minėtą laikotarpį buvo nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamieji namai – perleidžiant tokius namus įvyko 24 sandoriai. Didesni (100,01 - 200 kv.m) gyvenamieji namai buvo kiek mažiau perkami – įvyko 19 sandorių. Didelio ploto (nuo 200,01 kv.m) namai buvo mažiausiai įdomūs. Tokių namų parduota – 9.