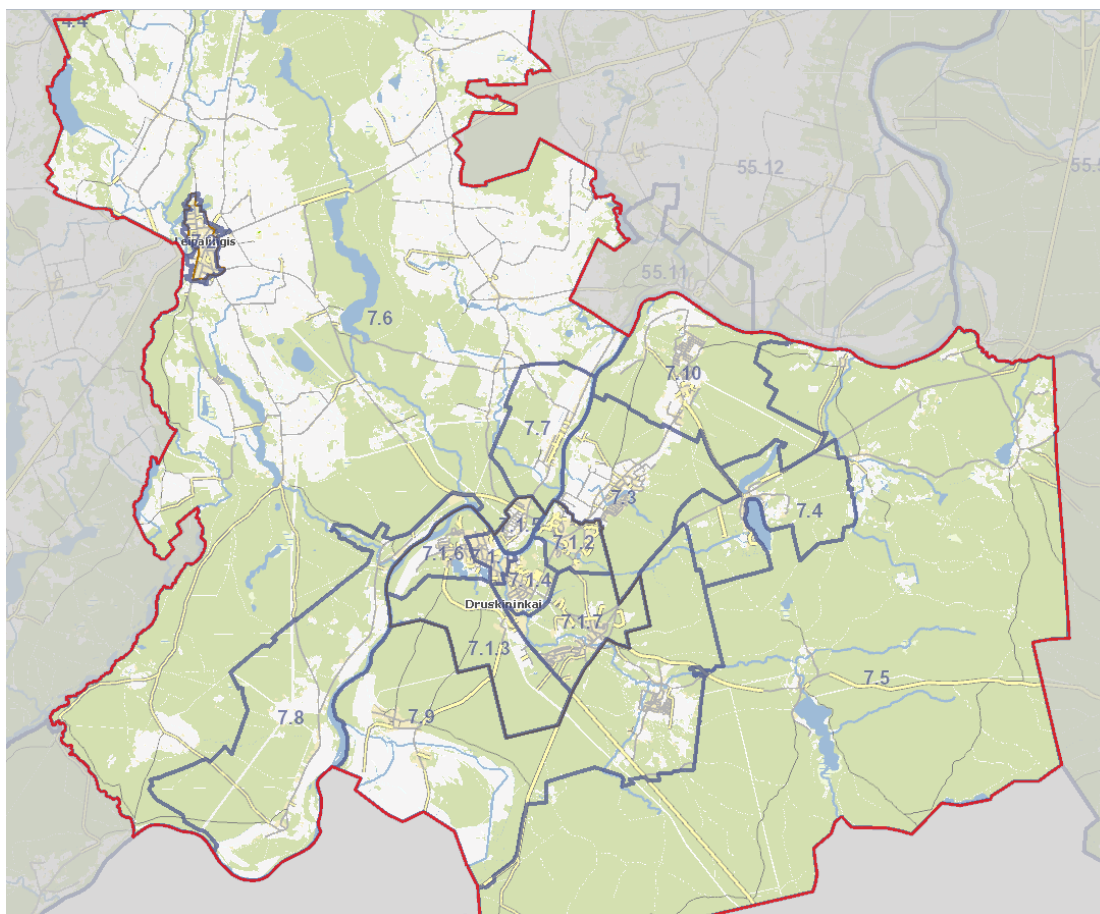


1. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2017 m.

Druskininkų savivaldybė yra suskirstyta į 16 nekilnojamojo turto verčių zonų, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra skirtingos. Butų segmente, populiariausios yra centrinės Druskininkų miesto zonos, tai pat miegamasis Kalviškių mikrorajonas.



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

1 lentelė. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymas¹

Zona	Aprašymas	Butų sandorių skaičius 2017 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.	28
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.	66
7.1.3	Šiai zonai priklauso teritorija, kurioje išikūrę 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 7.1.7. zoną. Ši zona nutolusi nuo miesto centro, čia išikūrę pagrindiniai pramoniniai miesto objektai.	18
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.	60
7.1.5	Zona užstatyta individualiais gyvenamaisiais namais Baltašiškės gyvenamajame rajone. Ši zona	0

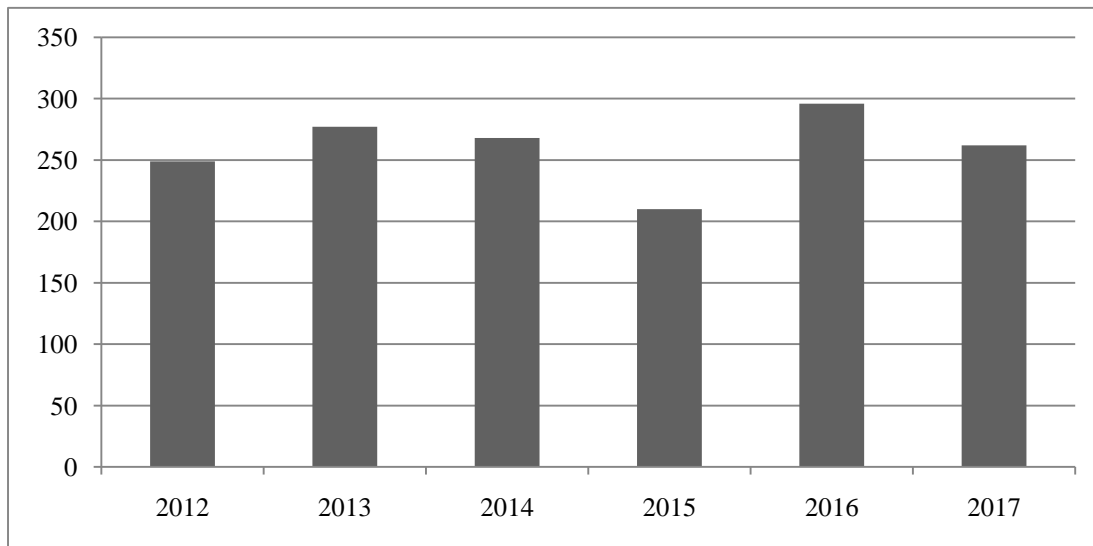
¹ Parengta remiantis VĮ Registrų centro Druskininkų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2017-12-05 Nr. SVM-3, prieiga internetu: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=3&ver=52>
Informaciją kopijuoti, platinti ar kitaip naudoti be raštiško UAB „Dzūkas“ sutikimo draudžiama

	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.	
7.1.6	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.	16
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.	49
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.	5
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.	6
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.	1
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.	0
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, tostant nuo miesto rinkos vertė mažėja, ir atsižvelgiant į tai nustatyta žemės ūkio žemės vidutinė rinkos vertė yra gana aukšta, todėl išskirta į atskirą zoną.	0
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.	0
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.	0
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.	13

1.1. Druskininkų savivaldybės butų rinkos apžvalga

Druskininkų savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. VĮ Registrų centro duomenimis buvo 7502 butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Tai sudaro daugiau nei 74,1 proc. visų Druskininkų savivaldybėje esančių patalpų.

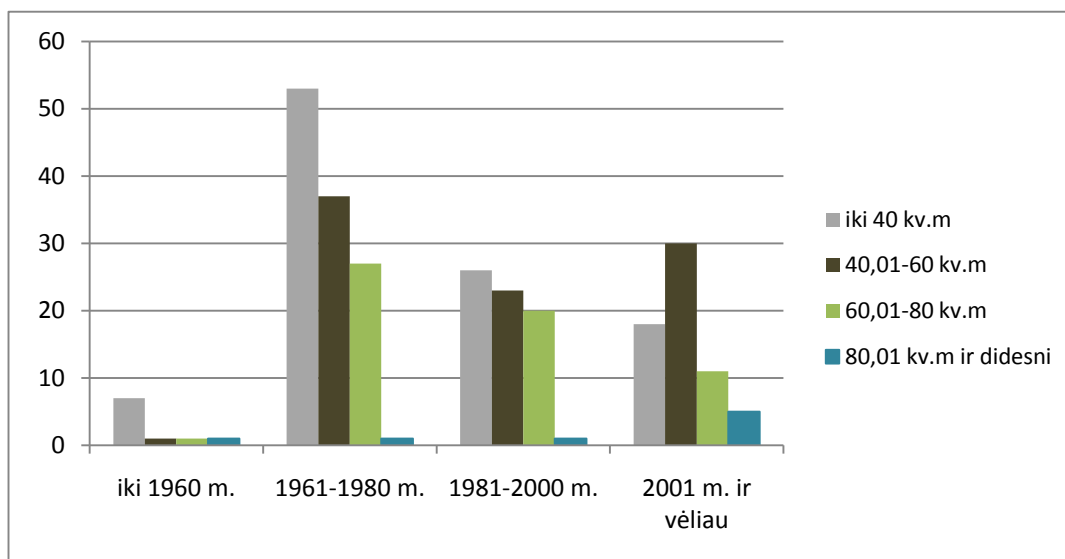
Butų pardavimų skaičius Druskininkų savivaldybėje, stebint penkių metų tendencijas, didėja. Nors 2017 m. lyginant su 2016 m. butų pardavimai savivaldybėje krito 11 proc.



2 pav. Butų pardavimų skaičius 2012-2017 m. Druskininkų savivaldybėje (šaltinis www.kada.lt)

Daugumą butų pirkimo – pardavimo sandorių sudaro butai, esantys Druskininkų mieste, savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų miestą) esančių butų sandoriai vidutiniškai sudaro ~10,7 proc. visų butų sandorių. Kiek aktyvesni ne mieste esančių butų pirkimai buvo juntami 2014 m., kuomet tokių butų sandoriai sudarė beveik 16 proc. visų sandorių.

Per 2017 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 262 butų pirkimo – pardavimo sandoriai (3 pav.). Iš jų 233 sandoriai įvyko perleidžiant butus esančius Druskininkų mieste, 29 – Druskininkų savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).

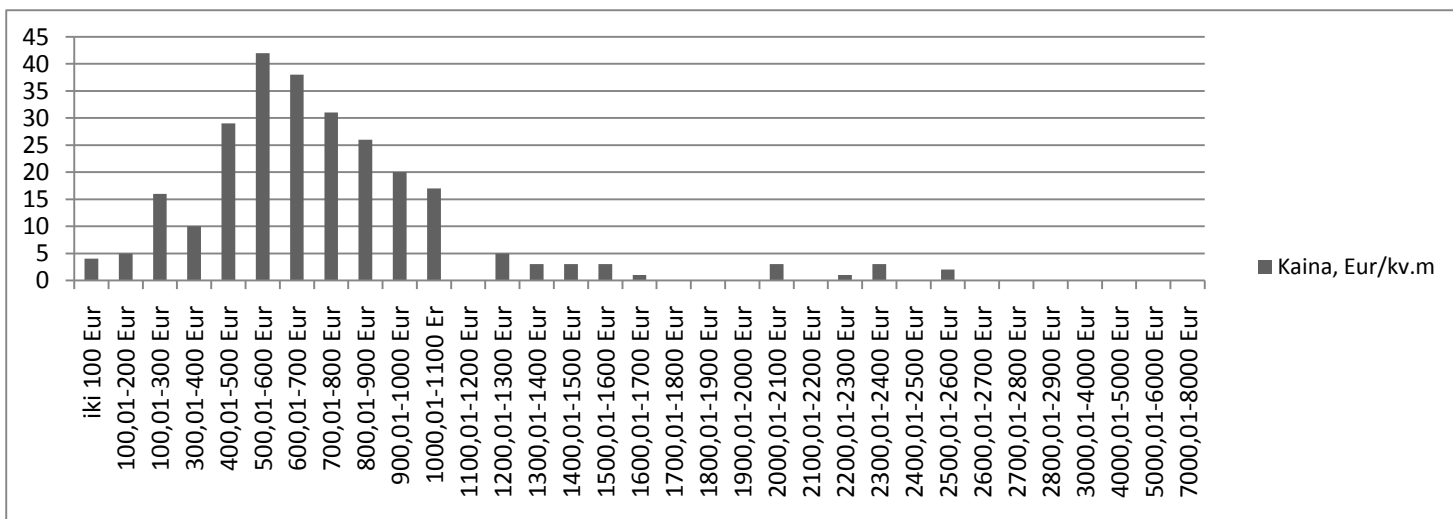


3 pav. Butų sandorių pasiskirstymas pagal plotą ir statybos metus Druskininkų sav. 2017 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Kaip matoma diagramoje daugiausiai sandorių įvyko perleidžiant mažo tipo (iki 40 kv.m) ploto butus – 104 sandorių. Mažo (40,01-60 kv.m) ploto butų pirkimo pardavimo sandorių įvyko 91, didelio ploto (60,01-80 kv.m) butų sandorių įvyko 59. Mažiausia pirkimo pardavimo sandorių įvyko perleidžiant didesnius nei 80,01 kv.m ploto butus – 8 sandoriai. Pagal statybos metus daugiausiai sandorių įvyko senesnės (1961-1980 m.) statybos gyvenamuosiuose daugiabučiuose namuose – 118 sandorių. Panašiai pasiskirstė 1981 - 2000 m. ir naujesnės (nuo 2001 m.) statybos pastatuose esančių butų sandoriai: atitinkamai įvyko 70 ir 64 sandoriai. Butai esantys pastatuose senesniuose negu 1960 m. statybos nebuvo paklausūs. Juose įvyko 10 sandorių.

Druskininkų savivaldybėje per 2017 m. dauguma butų buvo parduoti nuo 500 Eur/kv.m iki 1000 Eur/kv.m kainų ribose – daugiau nei pusė visų butų buvo parduoti tokia kaina (60 proc.). Iš šių butų pardavimų daugiausiai įvyko parduodant butus už 500,01-600 Eur/kv.m, jie sudaro daugiau kaip ketvirtadalį visų butų pardavimų (27 proc.).

Apie ketvirtadalį visų savivaldybėje parduotų butų (24 proc.) buvo parduoti mažiau nei už 500 Eur/kv.m.



4 pav. Parduotų butų skaičius pagal kainą už kv.m Druskininkų savivaldybėje per 2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

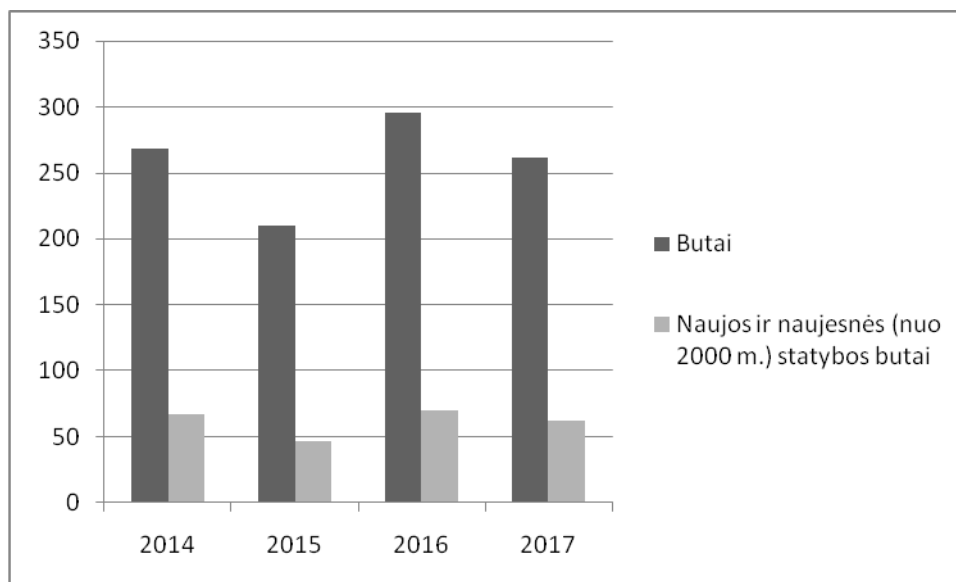
Nagrinęjant brangesnius savivaldybėje parduotus butus matoma, kad tokie butai, kurių kaina yra daugiau nei 1000 Eur/kv.m, savivaldybėje sudaro 16 proc. arba 41 butas. Net 86 proc. šių butų sudaro butai, kurių kaina svyruoja tarp 1000 Eur/kv.m ir 2000 Eur/kv.m. Kalbant apie brangesnius butus, kurių kaina yra aukštesnė nei 1000 Eur/kv.m, verta paminėti, kad apie trečdalį (30 proc.) tokių butų sudaro butai, esantys senesnės statybos (iki 2000 m.) pastatuose.

Antroje lentelėje pateikti butų pardavimai Druskininkų savivaldybėje per 2014-2017 metus pagal įvairius kriterijus, tokius kaip: pardavimų skaičius ketvirčiais savivaldybėje, Druskininkų mieste, taip pat bendras parduotų butų skaičius ir naujos bei naujesnės statybos butų skaičius pagal Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto zonas.

2 lentelė. Parduotų butų ir poilsio paskirties patalpų pasiskirstymas Druskininkų savivaldybėje 2014-2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

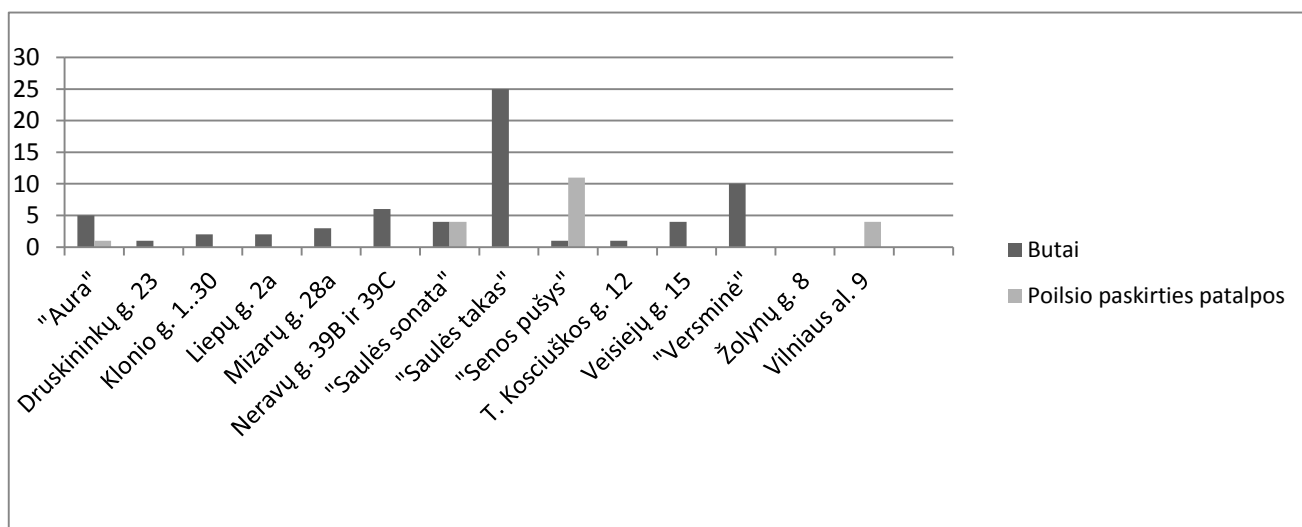
Metai	2014					2015					2016					2017				
Ketvirčiai	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:
Parduotų butų skaičius Druskininkų sav.	82	60	78	48	268	44	55	46	65	210	72	68	89	67	296	70	61	76	55	262
Parduotų butų skaičius Druskininkų m.	70	50	67	39	226	40	49	39	58	186	67	62	85	61	275	64	51	67	51	233
Parduotų naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius savivaldybėje	28	14	15	10	67	10	8	7	22	47	25	12	18	14	70	15	14	13	20	62
Parduotų naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius mieste	23	10	7	9	49	10	7	6	20	43	22	12	18	13	65	15	13	10	18	56
Parduotų naujesnės statybos (nuo 2000 m.) poilsio paskirties patalpų skaičius	4	4	4	4	16	-	-	1	17	18	8	6	7	4	25	5	5	3	4	17
Zona	Butų skaičius	Naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius	Proc.	Poilsio	Zona	Butų skaičius	Naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius	Proc.	Poilsio	Zona	Butų skaičius	Naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius	Proc.	Poilsio	Zona	Butų skaičius	Naujesnės statybos (nuo 2000 m.) butų skaičius	Proc.	Poilsio	
7.1.1	35	19	54%	16	7.1.1	24	11	46%	11	7.1.1	45	30	67%	7	7.1.1	28	12	43%	9	
7.1.2	65	6	9%		7.1.2	54	11	20%		7.1.2	106	22	21%		7.1.2	66	10	15%		
7.1.3	15	0	0%		7.1.3	11	0	0%		7.1.3	10	0	0%		7.1.3	18	1	6%		
7.1.4	56	3	5%		7.1.4	46	5	11%		7.1.4	72	3	4%		7.1.4	60	5	8%		
7.1.5	5	5	100%		7.1.5	2	2	100%		7.1.5	2	2	100%	1	7.1.5	0	0	0%		
7.1.6	19	11	58%		7.1.6	12	5	42%	7	7.1.6	17	7	41%	17	7.1.6	16	9	56%	11	
7.1.7	31	5	16%		7.1.7	37	9	24%		7.1.7	23	2	9%		7.1.7	49	21	43%		
7.2	12	0	0%		7.2	8	0	0%		7.2	3	0	0%		7.2	5	0	0%		
7.3	18	18	100%		7.3	4	4	100%		7.3	4	4	100%		7.3	6	6	100%		
7.4	0	0	-		7.4	0	0	-		7.4	0	0	-		7.4	0	0	0%		
7.5	0	0	-		7.5	0	0	-		7.5	1	0	-		7.5	1	0	0%		
7.6	0	0	-		7.6	0	0	-		7.6	0	0	-		7.6	0	0	0%		
7.8	0	0	-		7.8	0	0	-		7.8	0	0	-		7.8	0	0	0%		
7.9	0	0	-		7.9	1	0	-		7.9	0	0	-		7.9	0	0	0%		
7.10	12	0	0%		7.10	11	0	0%		7.10	13	0	0%		7.10	13	0	0%		
Iš viso:	268	67	25%	16	Iš viso:	210	47	22%	18	Iš viso:	296	70	24%	25	Iš viso:	262	64	24%	20	

Druskininkų savivaldybėje yra 14 projektų, kuriuose yra parduodami naujesnės (nuo 2007 m.) ir naujos (nuo 2015 m.) statybos butai. Dveji iš šių projektų yra pastatyti anksčiau nei 2000 m., tačiau 2007-2009 m. rekonstruoti. Dauguma šių projektų (8) yra Druskininkų miesto centre, 3 – šalia centro, 3 – miesto miegamuosiuose rajonuose. Druskininkų savivaldybėje kasmet naujesnės ir naujos butų sandoriai sudaro ~27 proc. visų įvykusių butų pirkimo – pardavimo sandorių (vidurkis išvestas pagal duomenis nuo 2014 iki 2017 m.).



5 pav. Visų butų ir naujesnės bei naujos statybos butų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius 2014-2017 m. Druskininkų savivaldybėje (šaltinis www.kada.lt)

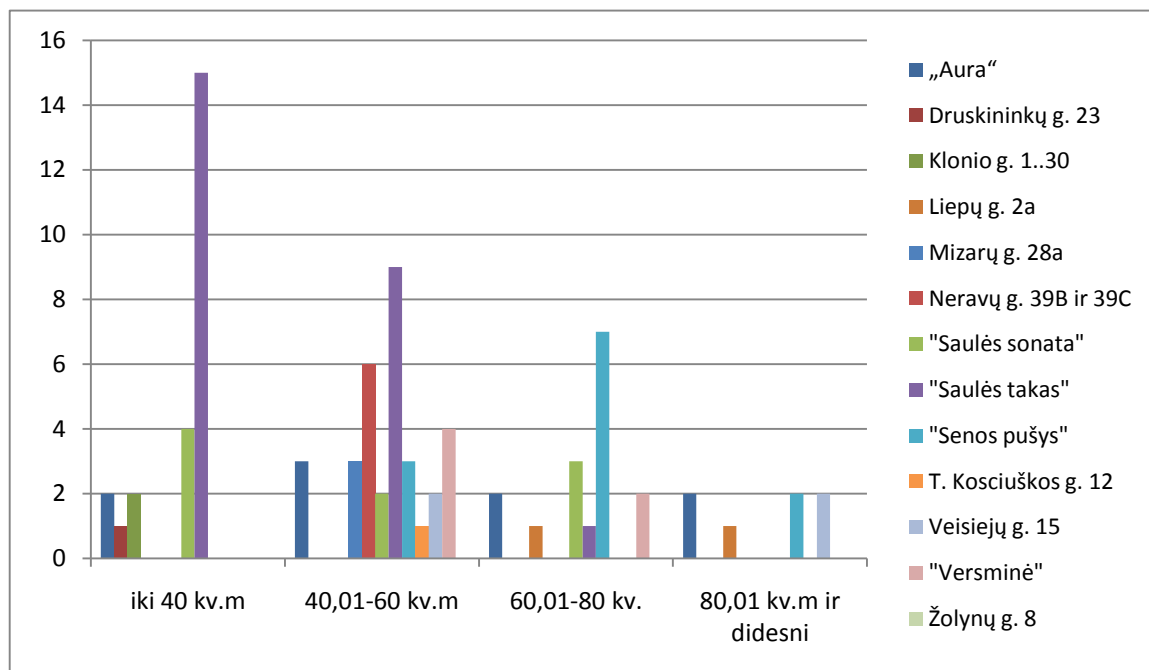
Nuo 2014 m. Druskininkuose padaugėjo poilsio paskirties patalpų, esančių minėtuose 14 naujesnės ar naujos statybos butų ir poilsio patalpų projektuose, sandorių. Per 2017 m. Druskininkų savivaldybėje buvo parduoti 64 naujesnės ir naujos (nuo 2000 m.) statybos pastatuose esantys butai. Per tą patį laikotarpį buvo parduotos 20 poilsio paskirties patalpos. Kaip matoma iš pateiktos diagramos (5 pav.), daugiausiai butų buvo parduota naujesnės statybos projekte „Saulės takas“. Daugiausia poilsio paskirties patalpų buvo parduota projekte „Senos pušys“, esančiame šalia sanatorijos „Belorus“. Naujesnės statybos projekte Žolynų g. per 2017 m. neįvyko nė vieno buto pirkimo – pardavimo sandoris.



6 pav. Naujesnės ir naujos statybos (nuo 2000 m.) butų ir poilsio paskirties patalpų pardavimų skaičius Druskininkų sav. per 2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

Pagal plotą populiariausi 2017 m. buvo vidutinio ploto naujesnės ir naujos statybos (nuo 2000 m.) butai ir poilsio paskirties patalpos (6 pav.). Tokio ploto butų ir / ar poilsio paskirties patalpų pirkimo – pardavimo sandorių įvyko dešimtyje iš keturiolikos projektuose. Žmonės, įsigyjantys naujesnės ar

naujos (nuo 2000 m.) statybos butus ar poilsio paskirties patalpas, renkami vidutinio ploto būstą (40-60 kv.m). Per 2017 m. buvo parduoti 33 tokie butai / poilsio paskirties patalpos. Panašiai pasikirsto nedidelio (iki 40 kv.m) ir didesnio (60-80 kv.m) ploto būstai – atitinkamai buvo parduoti 28 ir 14 butų / poilsio paskirties patalpų. Itin didelio ploto būstą 2017 m. rinkosi 7 pirkėjai.



7 pav. Naujesnės ir naujos (nuo 2000 m.) statybos butų ir poilsio paskirties patalpų pasiskirstymas pagal projektą ir plotą 2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

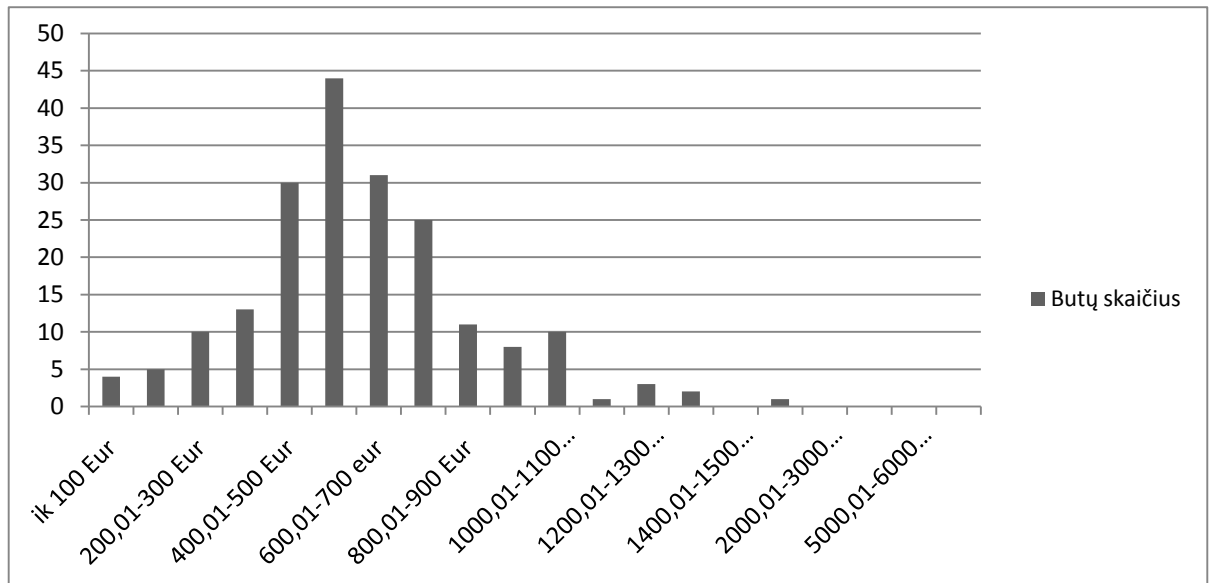
3 lentelė. Parduotų butų pasiskirstymas Druskininkų savivaldybėje 2014-2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

Metai	2014					2015					2016					2017				
Ketvirčiai	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:	I	II	III	IV	Iš viso:
Parduotų butų skaičius Druskininkų sav.	82	60	78	48	268	44	55	46	65	210	72	68	89	67	296	70	61	76	55	262
Parduotų butų skaičius Druskininkų m.	70	50	67	39	226	40	49	39	58	186	67	62	85	61	275	64	51	67	51	233
Parduotų senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius savivaldybėje	28	14	15	10	67	10	8	7	22	47	25	12	18	14	70	55	47	63	35	200
Parduotų senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius mieste	23	10	7	9	49	10	7	6	20	43	22	12	18	13	65	49	38	57	33	177
		Butų skaičius	Senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius	Proc.			Butų skaičius	Senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius	Proc.			Butų skaičius	Senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius	Proc.			Butų skaičius	Senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius	Proc.	
	Zona				Zona					Zona					Zona					
	7.1.1	35	16	46%	7.1.1	24	13	54%	7.1.1	45	16	36%	7.1.1	28	16	57%				
	7.1.2	65	59	91%	7.1.2	54	43	80%	7.1.2	106	84	79%	7.1.2	66	56	85%				
	7.1.3	15	15	100%	7.1.3	11	11	100%	7.1.3	10	10	100%	7.1.3	18	17	94%				
	7.1.4	56	53	95%	7.1.4	46	41	89%	7.1.4	72	69	96%	7.1.4	60	55	92%				
	7.1.5	5	0	0%	7.1.5	2	0	0%	7.1.5	2	0	0%	7.1.5	0	0	0%				
	7.1.6	19	8	42%	7.1.6	12	7	58%	7.1.6	17	10	59%	7.1.6	16	7	44%				
	7.1.7	31	26	84%	7.1.7	37	28	76%	7.1.7	23	21	91%	7.1.7	49	28	57%				
	7.2	12	12	100%	7.2	8	8	100%	7.2	3	3	100%	7.2	5	5	100%				
	7.3	18	0	0%	7.3	4	0	0%	7.3	4	0	0%	7.3	6	0	0%				
	7.4	0	0	-	7.4	0	0	-	7.4	0	0	-	7.4	0	0	0%				
	7.5	0	0	-	7.5	0	0	-	7.5	1	1	-	7.5	1	1	100%				
	7.6	0	0	-	7.6	0	0	-	7.6	0	0	-	7.6	0	0	0%				
	7.8	0	0	-	7.8	0	0	-	7.8	0	0	-	7.8	0	0	0%				
	7.9	0	0	-	7.9	1	1	-	7.9	0	0	-	7.9	0	0	0%				
	7.10	12	12	100%	7.10	11	11	100%	7.10	13	13	100%	7.10	13	13	100%				
	Iš viso:	268	201	75%	Iš viso:	210	163	78%	Iš viso:	296	227	77%	Iš viso:	262	198	76%				

Iš lentelėje pateiktų duomenų matoma, kad Druskininkų savivaldybėje senesnės statybos butai sudaro vidutiniškai 76 proc. visų savivaldybėje parduodamų butų (vidurkis apskaičiuotas remiantis duomenimis nuo 2014 m. iki 2017 m.). Daugiausia senesnės statybos butų parduodama 7.1.2 zonoje, kurioje yra Kalviškių mikrorajonas. Čia butų sandoriai sudaro ketvirtadalį visų savivaldybėje parduodamų butų sandorių. Kitame miegamajame Druskininkų miesto mikrorajone Kloniškės butų pirkimai nėra tokie aktyvūs – čia įvyksta ~7 proc. visų savivaldybės butų pardavimų. Ne Druskininkų mieste esančių butų pardavimai tesudaro 10 proc. visų savivaldybėje įvykstančių butų pardavimų.

Šiek tiek daugiau nei pusę šių parduodamų butų sudaro butai, esantys Viečiūnų kaime – vidutiniškai čia įvyksta 52 proc. (vidurkis apskaičiuotas remiantis duomenimis nuo 2014 iki 2017 m.) visų ne mieste įvykstančių butų pardavimo sandorių.

Paveiksle pateikiamas butų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas pagal vieno kvadratinio metro kainas Druskininkų savivaldybėje tarp senesnės statybos butų 2017 m.

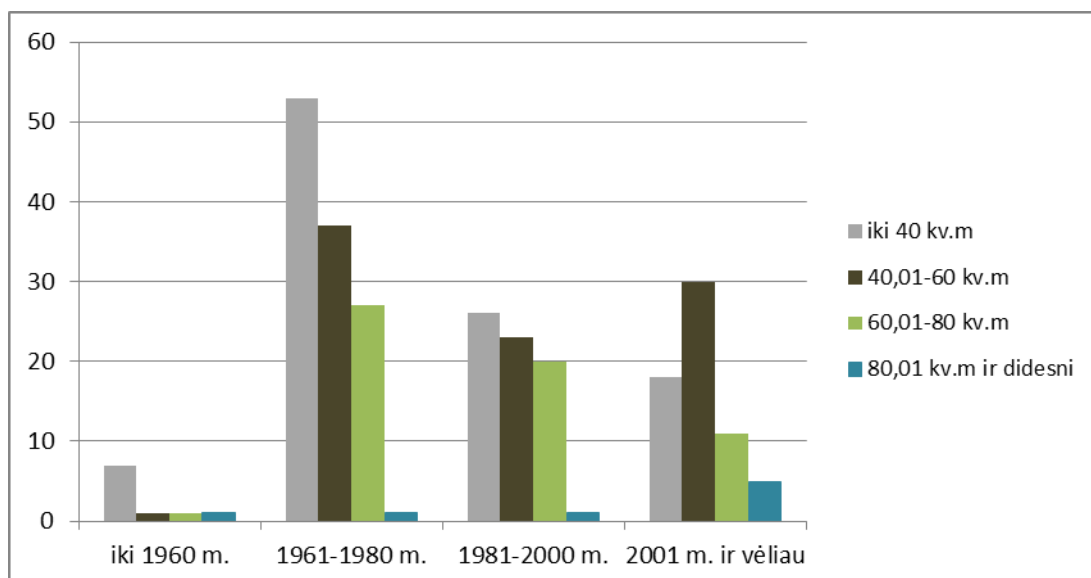


8 pav. Parduotų senesnės statybos (iki 2000 m.) butų skaičius pagal kainą už kv.m Druskininkų sav. per 2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

Iš turimų duomenų matoma, kad daugiausiai butų tarp senesnės statybos butų sandorių buvo parduota už 500,01-600 Eur/kv.m. Butų pardavimai už tokią kvadrato kainą sudaro beveik ketvirtadalį visų senesnės statybos butų pardavimų (~22 proc.). Apie 1 proc. sudaro butų pardavimai, kur kvadratinio metro kaina buvo itin aukšta (nuo 1500 Eur/kv.m). Daugiausiai butų parduota nuo 200 Eur/kv.m iki 800 Eur/kv.m - ~83 proc. visų 2017 m. įvykusių senesnės statybos butų pardavimų.

2013 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybė vienu iš strateginių tikslų išsikėlė renovacijos masto didinimą. Nuo renovacijos pradžios Druskininkuose jau atnaujinta 83 daugiabučių arba 54 proc. visų savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių. Per 2017 metus Druskininkų savivaldybėje buvo atrenovuota 13 daugiabučių namų. Daugiabučiuose pakeisti langai, apšiltintos sienos, cokolis, stogai, įstiklinti balkonai – šie darbai ne tik pagerino pastatų estetinę išvaizdą, bet ir ženkliai sumažino šilumos nuostolius.

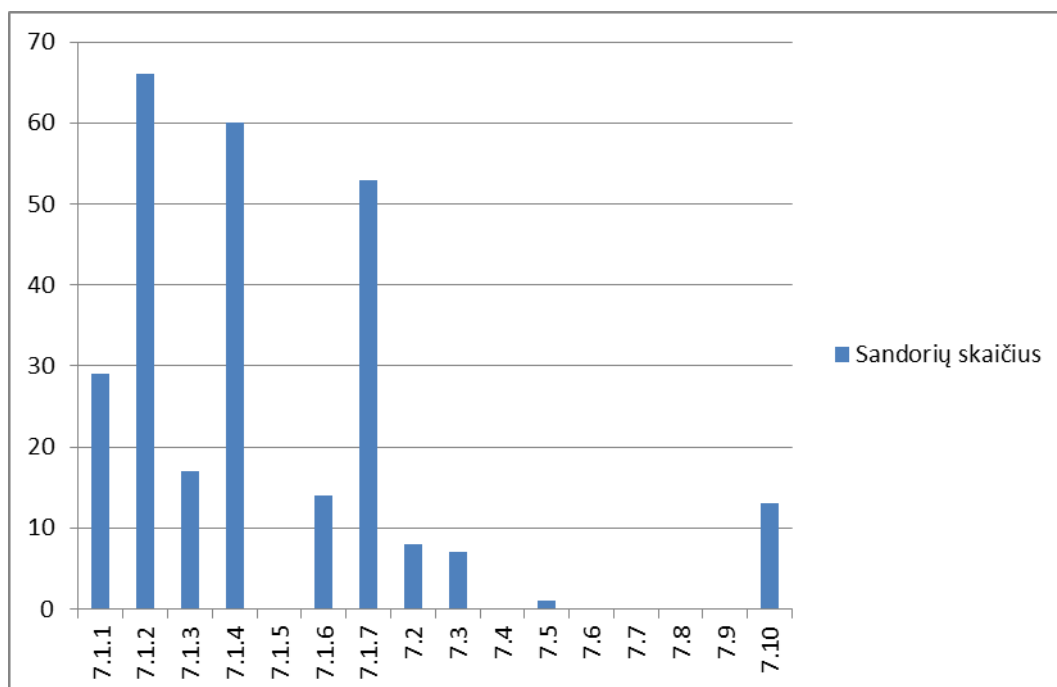
Per 2017 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 262 butų pirkimo – pardavimo sandoriai (9 pav.). Iš jų 233 sandoriai įvyko perleidžiant butus esančius Druskininkų mieste, 29 – Druskininkų savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).



9 pav. Butų sandorių pasiskirstymas pagal plotą ir statybos metus Druskininkų sav. 2017 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Kaip matoma diagramoje daugiausiai sandorių įvyko perleidžiant mažo tipo (iki 40 kv.m) ploto butus – 104 sandorių. Mažo (40,01-60 kv.m) ploto butų pirkimo pardavimo sandorių įvyko 91, didelio ploto (60,01-80 kv.m) butų sandorių įvyko 59. Mažiausia pirkimo pardavimo sandorių įvyko perleidžiant didesnius nei 80,01 kv.m ploto butus – 8 sandoriai. Pagal statybos metus daugiausiai sandorių įvyko senesnės (1961-1980 m.) statybos gyvenamuosiuose daugiabučiuose namuose – 118 sandorių. Panašiai pasiskirstė 1981 - 2000 m. ir naujesnės (nuo 2001 m.) statybos pastatuose esančių butų sandoriai: atitinkamai įvyko 70 ir 64 sandoriai. Butai esantys pastatuose senesniuose negu 1960 m. statybos nebuvo paklausūs. Juose įvyko 10 sandorių.

Per 2017 m. Druskininkų savivaldybėje butų sandoriai pagal zonas pasiskirstė gana netolygiai (10 pav.). Daugiausiai sandorių įvyko perleidžiant butus 7.1.2 zonoje, kurioje yra Kalviškių mikrorajonas.

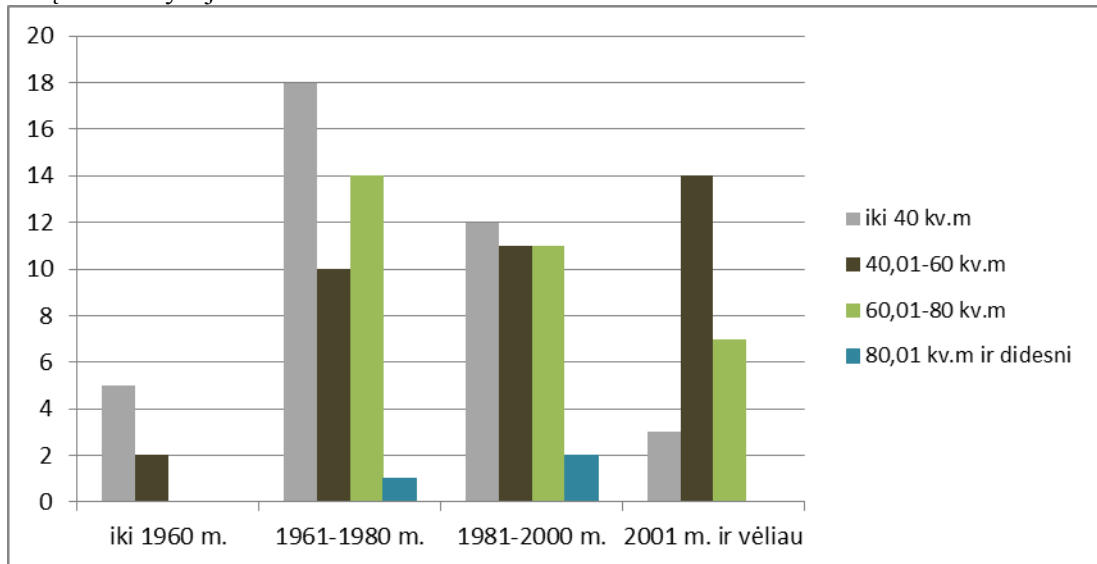


10 pav. Butų sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal zonas per 2017 m. (šaltinis www.kada.lt)

Iš diagramoje pateiktų duomenų matoma, kad populiariausios zonos Druskininkuose butų segmente buvo 7.1.2 (Kalviškių mikrorajonas), 7.1.4 (miesto centrinė dalis) ir 7.1.7 (Kloniškių mikrorajono dalis). Čia atitinkamai įvyko 66, 60 ir 53 sandoriai. Kitose Druskininkų miesto zonose, kuriose buvo perleidžiami butai, įvyko 14-29 sandoriai. Zonoje 7.1.5, kurioje yra Baltašišės mikrorajonas, neįvyko nė vienas sandoris. Druskininkų savivaldybės teritorijoje, išskyrus Druskininkų miestą, butų sandoriai įvyko keturiose zonose:

7.2 zonoje, kurioje yra Leipalingio miestelis, 7.3 zonoje, kurioje yra Neravų kaimas, 7.5 zonoje, kurioje yra Viečiūnų seniūnijoje esantys kaimai, nesiribojantys su Druskininkų miestu (išskyrus Viečiūnų miestelį ir Grūto kaimą) ir 7.10 zonoje, kurioje yra Viečiūnų miestelis. Šiose zonose atitinkamai įvyko 8, 7, 1 ir 13 sandorių.

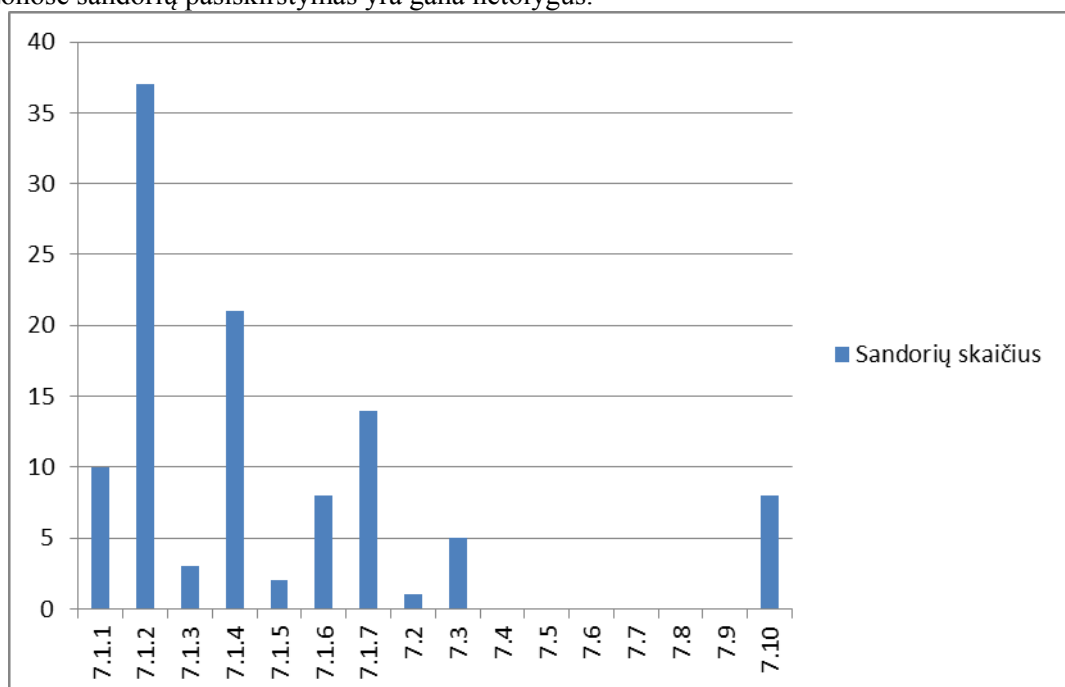
Per 2018 m. I pusmetį Druskininkų savivaldybėje įvyko 109 butų pirkimo – pardavimo sandoriai (11 pav.). 95 sandoriai įvyko perleidžiant butus Druskininkų mieste, likę 14 sandorių – butus, esančius Druskininkų savivaldybėje.



11 pav. Butų sandorių pasiskirstymas pagal plotą ir statybos metus Druskininkų sav. 2018 m. I pusmetį (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Per minėtą laikotarpį sąlyginai vienodai pasiskirstė butų sandoriai pagal plotą: nedidelio (iki 40 kv.m) ploto butus perleidžiant įvyko 38 sandoriai, vidutinio (40,01-60 kv.m) – 37, didesnio (60,01-80 kv.m) – 32. Itin didelio (80,01 kv.m ir didesni) ploto per minėtą laikotarpį buvo perleisti tik 3 butai. Pagal statybos metus populiariausi buvo 1961-1980 m. statybos pastatuose esantys butai – tokiuose pastatuose buvo perleisti 43 butai. Panašiai pasiskirstė ir 1981-2000 m. ir nuo 2001 m. statybos pastatuose esančių butų sandoriai – atitinkamai įvyko 36 ir 24 sandoriai. Senos (iki 1960 m.) statybos pastatuose buvo perleisti 7 butai.

Per 2018 m. I pusmetį dauguma butų sandorių Druskininkų savivaldybėje įvyko perleidžiant butus, esančius 7.1.2 zonoje, kurioje yra Kalviškių mikrorajonas – čia įvyko 37 butų sandoriai (12 pav.). Kitose NT verčių zonose sandorių pasiskirstymas yra gana netolygus.



12 pav. Butų sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal zonas per 2018 m. I pusmetį (šaltinis www.kada.lt)

Miesto verčių zonose antroje vietoje pagal populiarumą buvo centrinė miesto dalis, kurioje įsikūrusios 7.1.1 ir 7.1.4 zonos. Jose atitinkamai buvo perleista 10 ir 21 butai. Kloniškių mikrorajone, kurį sudaro 7.1.3 ir 7.1.7 zonos, įvyko 17 butų sandorių – atitinkamai 3 ir 14. Senamiestyje (7.1.6 zona) įvyko 8 butų pardavimai. Mažiausiai butų buvo parduota 7.1.5 zonoje, kurioje yra individualių gyvenamųjų namų mikrorajonas Baltašiškė. Šiame mikrorajone yra tik keli daugiabučiai gyvenamieji namai. Kalbant apie butų sandorius, perleidžiant butus ne miesto teritorijoje, populiariausia buvo 7.10 verčių zona, kurioje yra Viečiūnų miestelis.