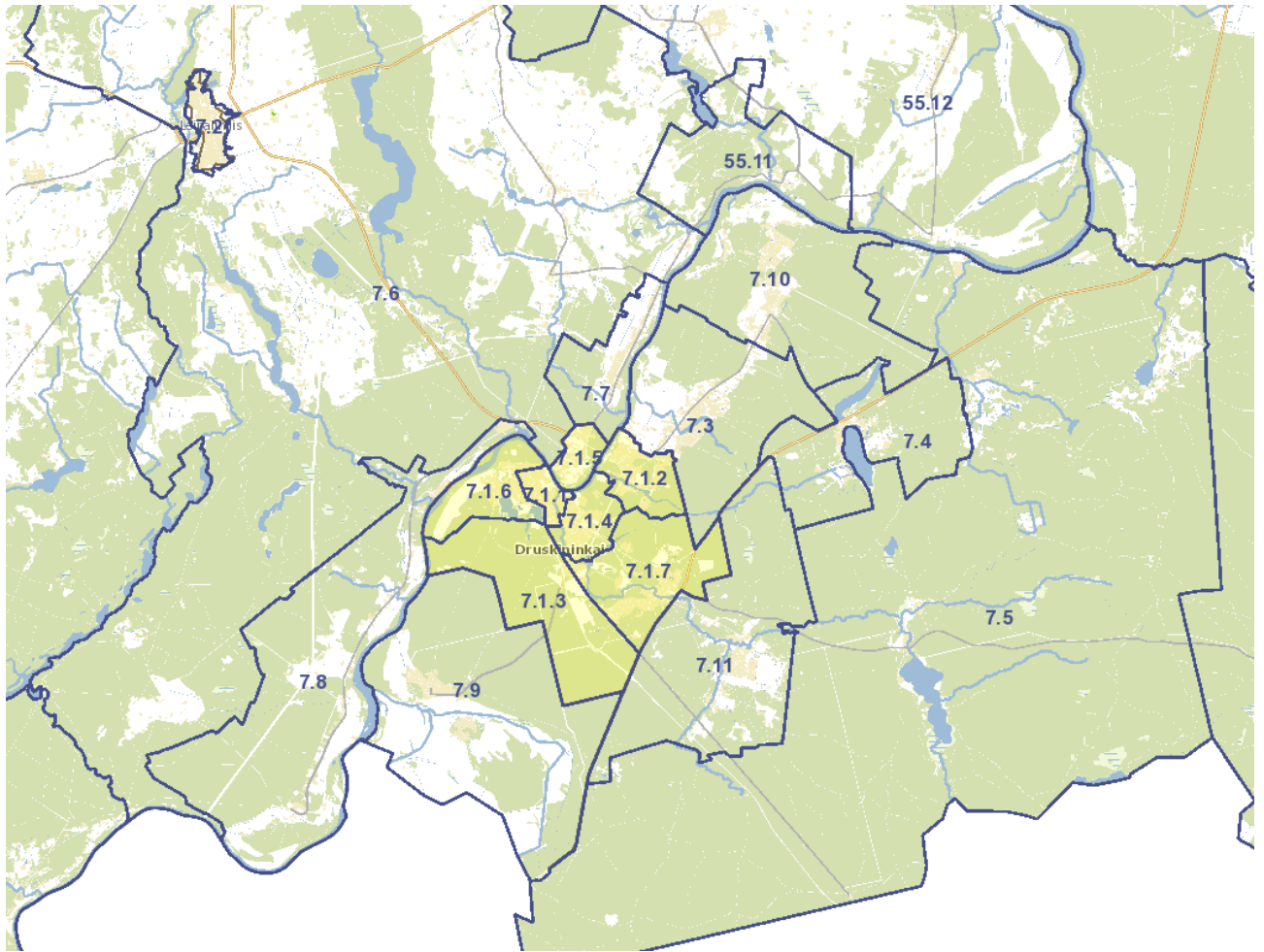


Druskininkų savivaldybė suskirstyta į 17 nekilnojamojo turto verčių zonų, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra skirtingos. Individualių gyvenamųjų namų segmente populiariausia 2020 m. buvo 7.1.1 zona Druskininkų mieste ir 7.6 zona savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).



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

1 lentelė. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymas¹

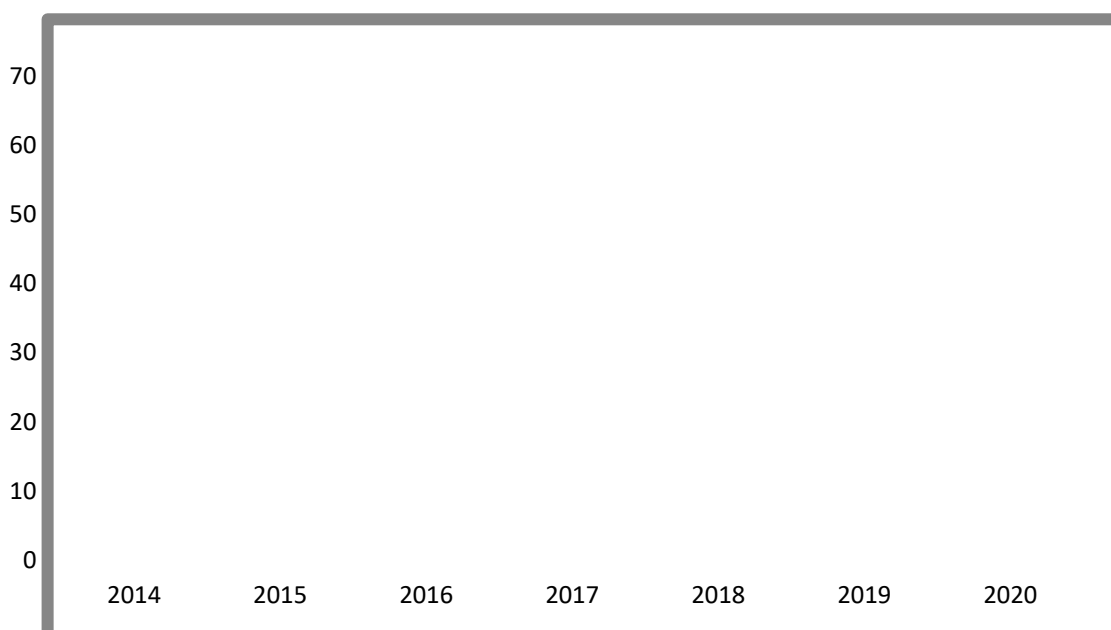
Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2020 m.
7.1.1	Centrinė Druskininkų miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 7.1.1 todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Ši verčių zona įtraukta į krašto paveldą, aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, sanatorijos „Draugystė“, „Sūrutis“, „Lietuva“, „Nemunas“, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka, nauji viešbučiai, vandens parkas. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas yra ypatingai paklausus, čia fiksuojamos aukščiausios pardavimo kainos.	5
7.1.2	Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia 7.1.4 verčių zona. Į šią verčių zoną įeina teritorija užstatyta daugiaaukščiais namais Kalviškių rajone.	0
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 verčių zonomis. Ši	0

¹ Parengta remiantis VĮ Registrų centro Druskininkų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=3&ver=54>

Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2020 m.
	verčių zona nutolusi nuo miesto centro, čia įsikūrę pagrindiniai pramoniniai miesto objektai.	
7.1.4	Šią 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.	1
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.	3
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.	3
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.	4
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 turto, todėl suformuota atskira verčių zona. Leipalingyje yra visos valstybinės institucijos, kultūros-švietimo objektai.	4
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.	2
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.	5
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 paklausia. Rekreacinių žemės sklypų, esančių prie ežerų, vidutinės rinkos vertės yra keletą kartų didesnės, jiems numatyta didinantys koeficientai.	12
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,	2

Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2020 m.
	todėl išskirta į atskirą zoną.	
7.8	Naujai sukurta zona 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	Zonai priklauso Švendubrės kaimo teritorija. Ji sudaryta, atskiriant nuo likusios Viečiūnų seniūnijos dalies, nes jai būdingas mažesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su likusia seniūnijos dalimi.	4
7.10	Viečiūnų kaimo teritorija atskirta į atskirą zoną, nes kaime įsikūrusios įvairiausių 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.	3
7.11	Naujai sukurta verčių zona apimanti Viečiūnų seniūnijos kaimus besiribojančius su Druskininkų miestu pietinėje pusėje, atskiriant Švendubrės kaimą. 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.	3

Druskininkų savivaldybėje per metus vidutiniškai parduodama apie 50 namų (duomenimis nuo 2014 iki 2020 m.). Nuo 2014 m. namų pardavimų Druskininkų savivaldybėje kasmet daugėjo, tačiau šiais, 2020 m., pardavimų skaičius šiek tiek krito. Tam, galimai, įtakos turėjo visame pasaulyje išsivyravusi pandemija dėl Covid-19 viruso. Taip pat matoma, kad 2019 m. buvo parduota apie penktadaliu daugiau gyvenamųjų namų (lyginant su viso periodo vidurkiu).



2 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius per metus Druskininkų savivaldybėje 2014-2020 m. (šaltinis www.kada.lt)

Stebint kelių metų tendencijas, matoma, kad daugiausiai Druskininkų savivaldybėje įvyksta senos (iki 1960 m.) statybos ir nedidelio (iki 100 kv.m) gyvenamųjų namų pardavimų.

2 lentelė. Gyvenamųjų namų sandorių pasiskirstymas pagal zonas, statybos metus ir plotą Druskininkų savivaldybėje 2014-2020² m. (šaltinis www.registrucentras.lt)

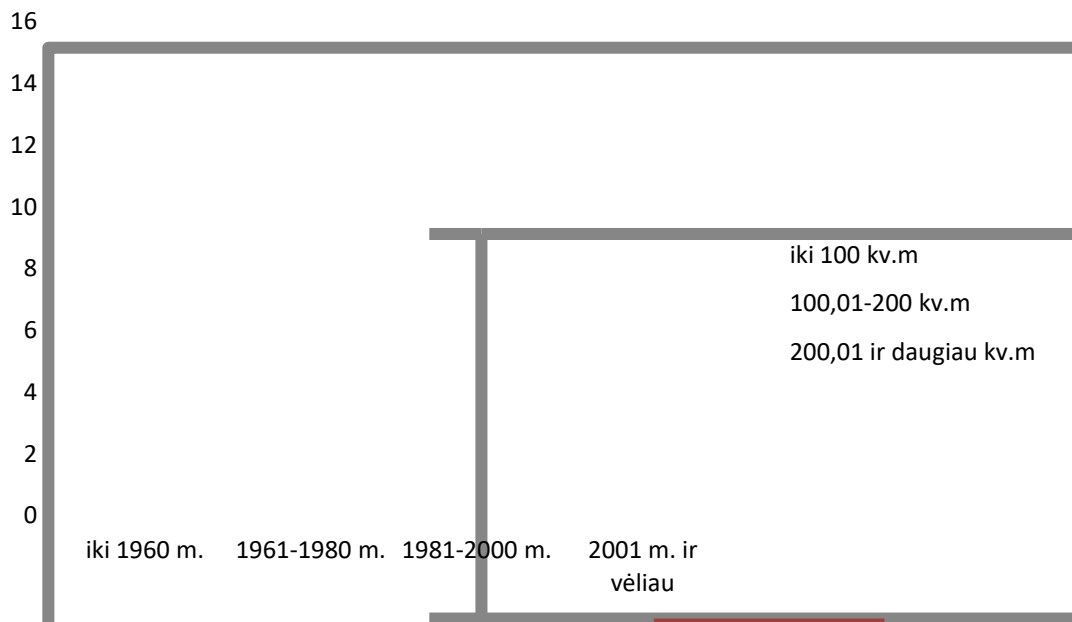
Zona	2014			Zona	2015			Zona	2016			Zona	2017			Zona	2018			Zona	2019			Zona	2020		
	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:		I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:
7.1.1	1	-	1	7.1.1	1	-	1	7.1.1	1	-	1	7.1.1	-	-	0	7.1.1	-	-	0	7.1.1	2	-	2	7.1.1	-	5	5
7.1.2	1	-	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	-	1	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	-	-	0	7.1.2	-	-	-
7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	0	7.1.3	1	-	1	7.1.3	-	-	0	7.1.3	-	-	-
7.1.4	5	1	6	7.1.4	2	-	2	7.1.4	5	3	8	7.1.4	1	-	1	7.1.4	-	1	1	7.1.4	1	2	3	7.1.4	-	1	1
7.1.5	-	-	0	7.1.5	-	-	0	7.1.5	4	3	7	7.1.5	1	2	3	7.1.5	1	2	3	7.1.5	-	4	4	7.1.5	1	2	3
7.1.6	3	3	6	7.1.6	2	7	9	7.1.6	1	5	6	7.1.6	4	2	6	7.1.6	2	5	7	7.1.6	6	2	8	7.1.6	1	2	3
7.1.7	1	2	3	7.1.7	-	2	2	7.1.7	2	1	3	7.1.7	2	2	4	7.1.7	1	3	4	7.1.7	4	2	6	7.1.7	1	2	3
Sandorių skaičius Druskininkų mieste	11	6	17	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	6	9	15	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	14	12	26	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	8	7	15	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	6	11	17	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	13	10	23	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	3	11	15
7.2	1	1	2	7.2	5	4	9	7.2	1	6	7	7.2	2	8	10	7.2	4	5	9	7.2	2	3	5	7.2	1	3	4
7.3	1	3	4	7.3	1	4	5	7.3	1	-	1	7.3	2	-	2	7.3	1	1	2	7.3	-	4	4	7.3	-	2	2
7.4	-	1	1	7.4	-	1	1	7.4	-	-	0	7.4	-	2	2	7.4	1	-	1	7.4	1	-	1	7.4	-	-	-
7.5	-	1	1	7.5	-	2	2	7.5	-	-	0	7.5	2	-	2	7.5	2	-	2	7.5	2	1	3	7.5	1	3	4
7.6	8	5	13	7.6	5	5	10	7.6	4	4	8	7.6	7	6	13	7.6	7	5	12	7.6	5	8	13	7.6	3	9	11
7.7	2	-	2	7.7	1	-	1	7.7	1	2	3	7.7	-	2	2	7.7	-	1	1	7.7	-	1	1	7.7	1	1	2
7.8	2	-	2	7.8	2	1	3	7.8	-	1	1	7.8	-	2	2	7.8	2	3	5	7.8	-	1	1	7.8	-	-	-
7.9	1	-	1	7.9	1	2	3	7.9	2	-	2	7.9	2	1	3	7.9	-	3	3	7.9	4	4	8	7.9	1	3	4
7.10	1	1	2	7.10	-	1	1	7.10	-	2	2	7.10	-	-	0	7.10	-	1	1	7.10	2	-	2	7.10	1	2	3
7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	1	2	3
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	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	15	21	36	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	17	19	36	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	16	22	38	Sandorių skaičius Druskininkų sav. (be Druskininkų m.)	9	25	34
Iš viso:	27	18	45	Iš viso:	21	29	50	Iš viso:	23	27	50	Iš viso:	23	28	51	Iš viso:	23	30	53	Iš viso:	29	32	61	Iš viso:	12	36	48
	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 100,00 kv.m	100,01-200 kv.m	200,01 kv.m ir daugiau
iki 1960 m.	21	2	-	iki 1960 m.	27	2	-	iki 1960 m.	10	3	-	iki 1960 m.	27	1	-	iki 1960 m.	14	1	2	iki 1960 m.	21	8	1	iki 1960 m.	18	4	0
1961-1999 m.	9	7	-	1961-1999 m.	7	6	1	1961-1999 m.	12	10	3	1961-1999 m.	8	8	2	1961-1999 m.	10	6	0	1961-1999 m.	8	6	1	1961-1999 m.	11	5	2
2000 m. ir vėliau	1	2	3	2000 m. ir vėliau	1	6	-	2000 m. ir vėliau	2	6	4	2000 m. ir vėliau	2	3	-	2000 m. ir vėliau	8	9	3	2000 m. ir vėliau	4	6	6	2000 m. ir vėliau	6	4	1

² Duomenys surinkti iš VĮ Registrų centro duomenų bazės

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 ~29-38 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. namų, esančių Druskininkų mieste, pardavimų buvo daugiau nei namų, esančių savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).

2014-2020 m. laikotarpiu daugiausiai gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių įvyksta 7.1.6 Druskininkų miesto zonoje – per minėtą laikotarpį šioje zonoje buvo parduoti 45 individualūs gyvenamieji namai. Savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.) daugiausiai sandorių įvyksta 7.6 zonoje. Šioje zonoje per 2014-2020 m. įvyko 82 individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai.

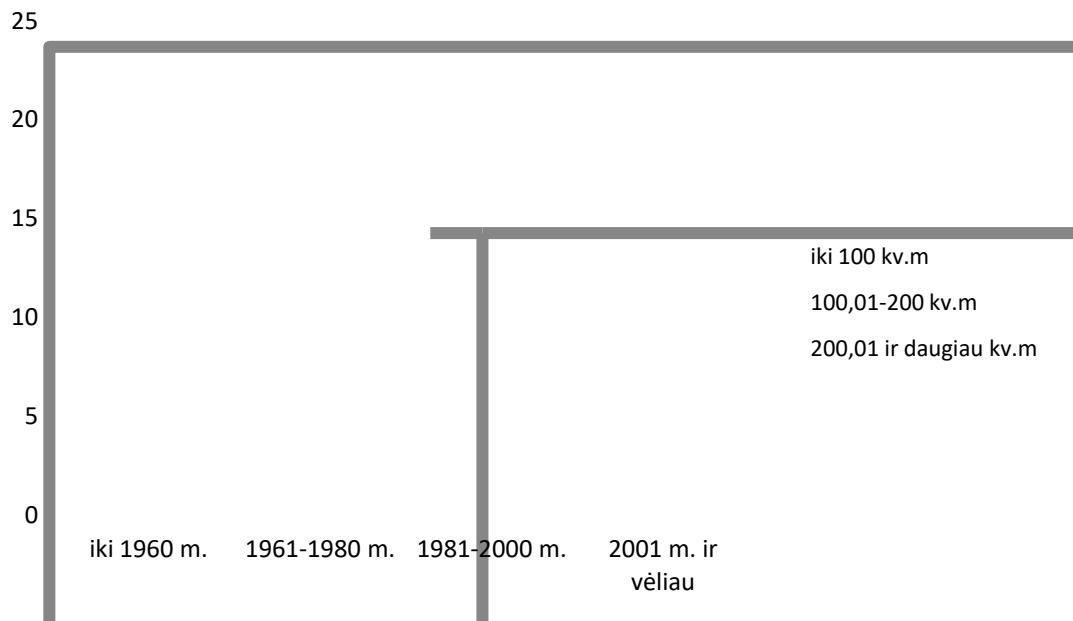
Per 2018 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 53 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai. 17 iš jų įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



3 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2018 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Per minėtą laikotarpį, tai yra per 2018 m., dauguma pirkimo – pardavimo sandorių įvyko perleidžiant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 32 sandoriai. 16 sandorių įvyko perleidžiant vidutinio (100,01-200 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. Tik penki sandoriai įvyko perleidžiant didelio (200,01 kv.m ir daugiau) ploto gyvenamuosius namus. Pagal statybos metus sandoriai pasiskirstė gana tolygiai: nuo 2001 m., iki 1960 m. ir 1961-1980 m. statybos gyvenamųjų namų sandoriai pasiskirstė atitinkamai – 20, 17 ir 13. Tik trys sandoriai įvyko perleidžiant 1981-2000 m. statybos gyvenamuosius namus.

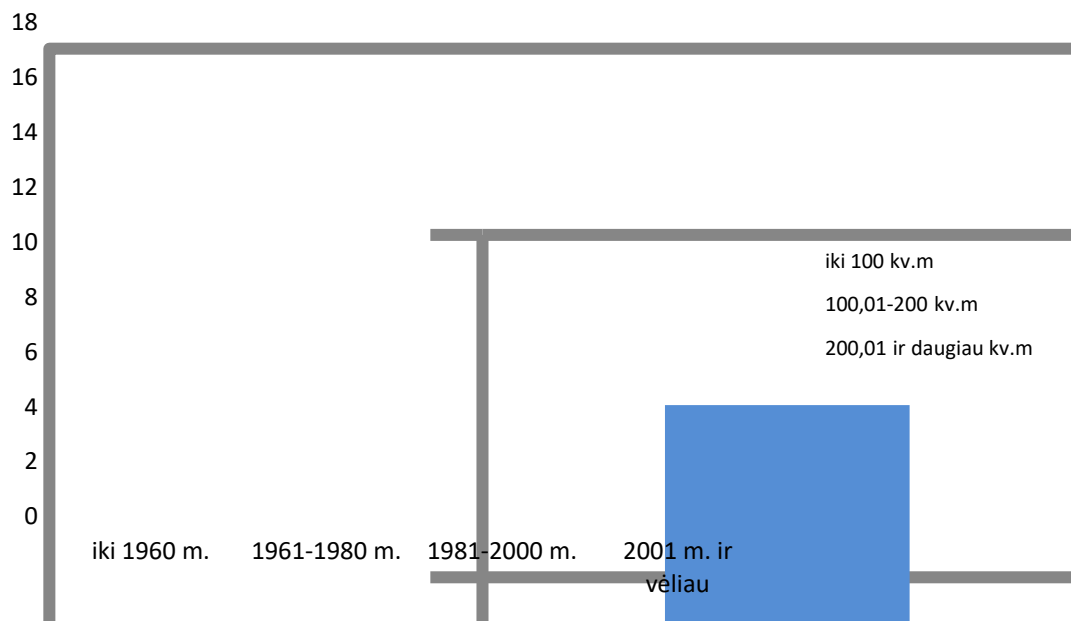
Per 2019 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 61 gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sandoris. 23 iš jų įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



4 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą 2019 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Per minėtą laikotarpį, tai yra per 2019 m., dauguma pirkimo – pardavimo sandorių įvyko perleidžiant nedidelio (iki 100 kv.m) ir vidutinio (100,01-200 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – atitinkamai įvyko po 33 ir 20 sandorių. 8 sandoriai įvyko perleidžiant didelio (200,01 kv.m ir daugiau) ploto gyvenamuosius namus. Pagal statybos metus daugiausia parduota senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamųjų namų, tokių sandorių įvyko – 30. Kiek mažiau, 16 sandorių įvyko parduodant naujos (nuo 2001 m.) statybos gyvenamuosius namus. Mažiausiai sandorių įvyko perleidžiant 1961-1980 m. ir 1981-2000 m. gyvenamuosius namus – atitinkamai įvyko 11 ir 4 sandoriai.

Per 2020 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 50 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių. 16 pardavimų įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.

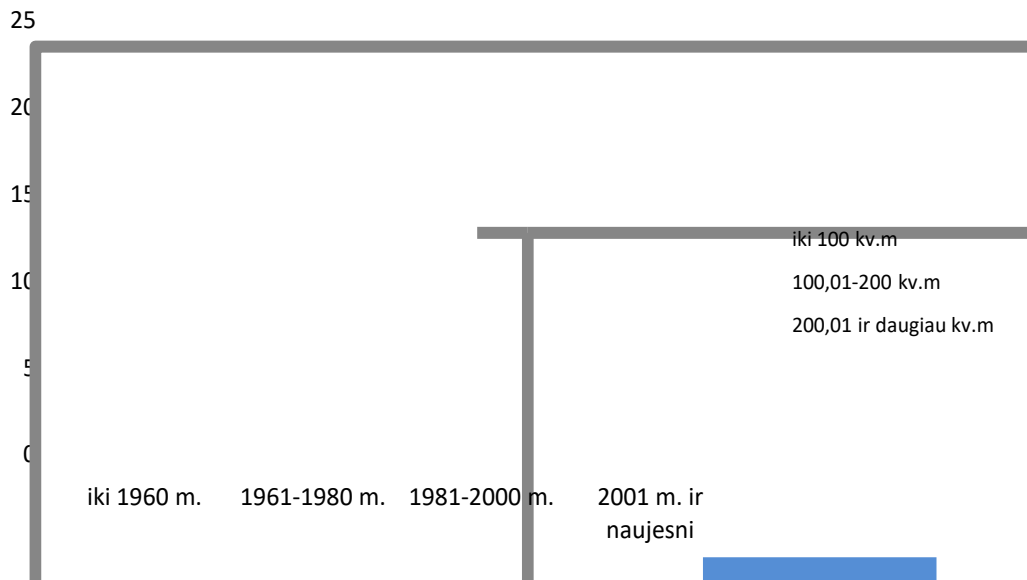


5 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2020 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Diagramoje pateiktas parduotų gyvenamųjų namų pasiskirstymas pagal plotą ir statybos metus. Daugiausiai Druskininkų savivaldybėje buvo parduota senos (iki 1960 m.) statybos ir nedidelio (iki 100 kv.m)

ploto namų – 17 sandorių. Tai sudaro beveik trečdalį visų parduotų gyvenamųjų namų, tai yra ~33 proc. Pagal plotą daugiausiai sandorių įvyko parduodant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 34 sandoriai. Tai sudaro net 67 proc. visų parduotų gyvenamųjų namų. Pagal statybos metus daugiausiai sandorių įvyko perleidžiant senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamuosius namus – 21 sandoris. Tai šiek tiek mažiau nei pusę (41 proc.) visų parduotų gyvenamųjų namų. Pagal statybos metus kituose amžiaus segmentuose pardavimai pasiskirstė gana panašiai: nuo 2001 m. statybos – parduoti 11 gyvenamųjų namų, 1961-1980 m. – 12 sandorių ir 1981-2000 m. – 6 sandoriai.

Per 2021 m. pirmus 9 mėnesius Druskininkų savivaldybėje įvyko 65 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai. 27 sandoriai įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



6 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2021 m. pirmus 9 mėnesius (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

Diagramoje pateiktas parduotų gyvenamųjų namų pasiskirstymas pagal plotą ir statybos metus. Daugiausiai Druskininkų savivaldybėje buvo parduota senos (iki 1960 m.) statybos ir nedidelio (iki 100 kv.m) ploto namų – 22 sandoriai. Tai sudaro trečdalį visų parduotų gyvenamųjų namų, tai yra ~34 proc. Pagal plotą daugiausiai sandorių įvyko parduodant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 35 sandoriai. Tai sudaro net 54 proc. visų parduotų gyvenamųjų namų. Vidutinio (100,01-200 kv.m) ir didesnio (200,01 kv.m ir daugiau) ploto gyvenamųjų namų sandoriai pasiskirstė atitinkamai – 21 ir 9. Pagal statybos metus sandoriai pasiskirsto sąlyginai vienodai: perleidžiant senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamuosius namus įvyko 22 sandoriai, 1961-1980 ir 1981-2000 m. statybos – atitinkamai 16 ir 7 sandoriai, naujesnės ir naujos (2001 m. ir vėliau) statybos – 20.