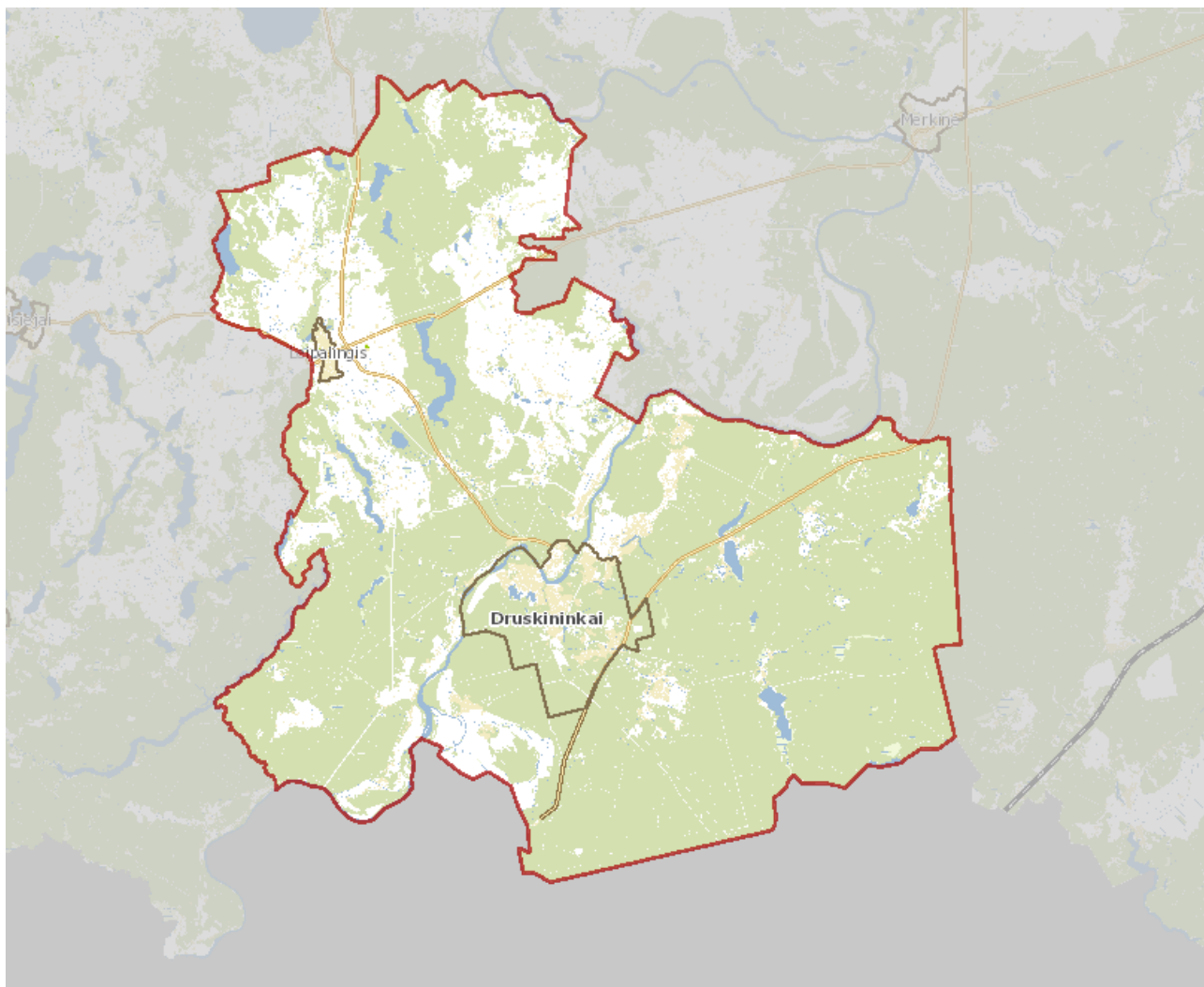


Druskininkų savivaldybė suskirstyta į 19 nekilnojamojo turto verčių zonų, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra skirtingos. Individualių gyvenamųjų namų segmente populiariausia 2022 m. buvo 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6 ir 7.1.7 zonos Druskininkų mieste ir 7.6 zona savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).



1 pav. Druskininkų sav. žemėlapis (šaltinis www.regia.lt)

1 lentelė. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymas¹

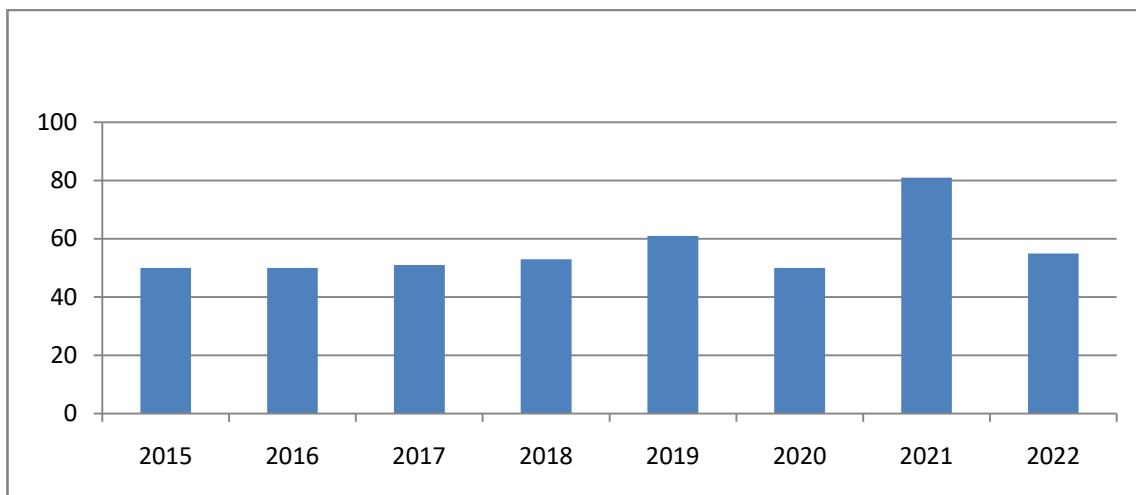
Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2022 m.
7.1.1	Centrinė Druskininkų miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 7.1.1 todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Ši verčių zona įtraukta į krašto paveldą, aukštą žemės vertę 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.	3
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.	1

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 2022 m.
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 verčių zona nutolusi nuo miesto centro, čia įsikūrę pagrindiniai pramoniniai miesto objektai.	1
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.	4
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.	4
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.	4
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 namu valdų žemės vidutinės rinkos vertes.	4
7.2	Leipalingio miestelis išskirtas į atskirą zoną. Ši zona išsiskiria didesniu nekilnojamojo turto kainų lygiu, rinkta aktyvesnė, pardavimo kainos aukštesnės lyginant su kaimo vietovėse esančiu nekilnojamoju turto, 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 rinkta aktyvesnė lyginant su kitais savivaldybės kaimais.	3
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.	1
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 paklausia. Rekreacinių žemės sklypų, esančių prie ežerų, vidutinės rinkos vertės yra keletą kartų didesnės, jiems numatyta didinantys koeficientai.	9
7.7	Gailiūnų k. ribojasi su Druskininkų miestu ir tęsiasi iki Varėnos r. sav. Marcinkonių	2

Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2022 m.
	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.	
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 centre dalimi.	1
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.	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
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.	4
7.12	Galiūnų kaimo dalis, išsidėsčiusi Nemuno upės vingyje. Dėl patrauklios gamtinės aplinkos, nedidelio atstumo iki Druskininkų miesto ir įrenginėjamos infrastruktūros, ši vietovė pastaraisiais metais tapo paklausi, pakilo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, todėl minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.	0
7.13	Teritorija, apimanti Galiūnų kaimo dalį, Ricielių k., Degėsių k., Veršių k., Didžiasalio ir kt. kaimus, išskirta į atskirą verčių zoną. Pastaraisiais metais minėtos vietovės tapo paklausesnės, išsiskiriančios didesnėmis nekilnojamojo turto kainomis lyginant su 7.6 verčių zonoje esančiomis teritorijomis.	4

Druskininkų savivaldybėje per metus vidutiniškai parduodami apie 56 namai (duomenimis nuo 2015 iki 2022 m.). Nuo 2015 m. namų pardavimų Druskininkų savivaldybėje kasmet daugėjo, tačiau 2020 m. pardavimų skaičius šiek tiek krito. Tam įtakos turėjo visame pasaulyje įsivyravusi pandemija dėl Covid-19 viruso. Taip pat matoma, kad 2019 m. buvo parduota apie penktadaliu daugiau gyvenamųjų namų (lyginant su viso periodo vidurkiu). 2021 m. gyvenamųjų namų sandorius išaugo ir pasiekė rekordiškas aukštumas nuo 2014 m. 2022 m. gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius nukrito dėl pasikeitusių geopolitinės aplinkybių ir ekonominių iššūkių, gyvenamųjų namų sandorių skaičius nukrito 32 proc. lyginant su 2021 m.



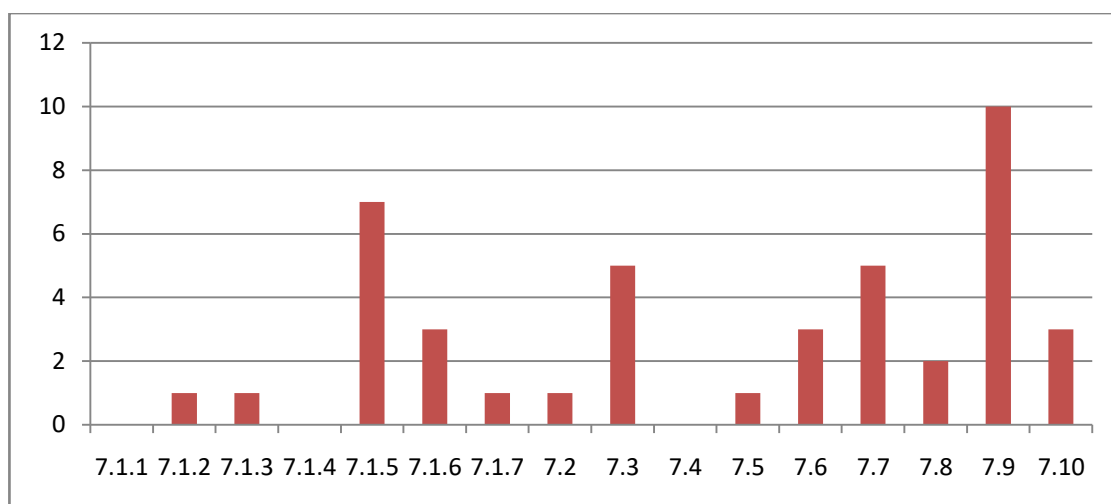
2 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius per metus Druskininkų savivaldybėje 2015-2022 m. (šaltinis www.kada.lt)

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

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. 2016 m. ir 2021 m. mieste esančių gyvenamųjų namų pardavimai sudarė atitinkamai 52 proc. ir 42 proc. visų pardavimų. 2016 m. namų, esančių Druskininkų mieste, pardavimų buvo daugiau nei namų, esančių savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).

2016-2022 m. laikotarpiu daugiausiai gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių įvyksta 7.1.6 Druskininkų miesto zonoje – per minėtą laikotarpį šioje zonoje buvo parduoti 38 individualūs gyvenamieji namai. Savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.) daugiausiai sandorių įvyksta 7.6 zonoje. Šioje zonoje per 2016-2022 m. įvyko 84 individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai.

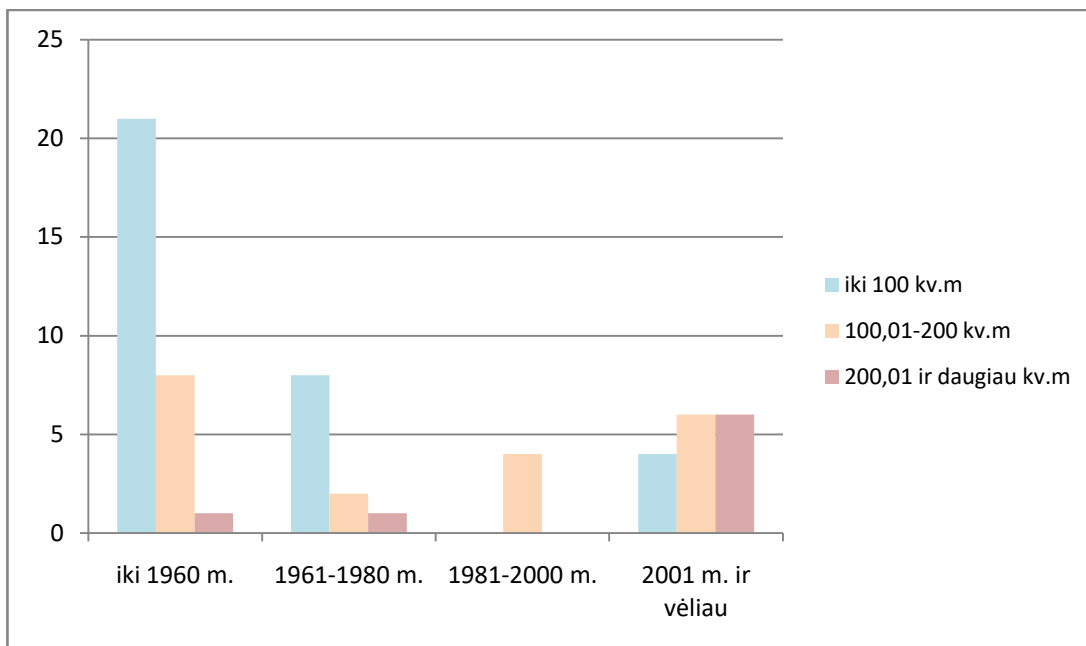
Per 2019 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 43 namų valdos paskirties žemės sklypų sandoriai. Druskininkų mieste esančių tokios paskirties žemės sklypų sandorių įvyko 14. Kiti 29 sandoriai įvyko parduodant namų valdos paskirties žemės sklypus, esančius Druskininkų savivaldybėje (išskyrus Druskininkų m.).



3 pav. Namų valdos paskirties žemės sklypų sandorių skaičius pagal zonas Druskininkų sav. per 2019 m. (šaltinis www.kada.lt)

Druskininkų mieste daugiausia sandorių įvyko perleidžiant sklypus, esančius Baltašiškės mikrorajone. Šis rajonas patrauklus tuo, kad jame yra miesto komunikacijos (vandentiekis ir nuotekų šalinimo tinklai), taip pat patogus susisiekimas su senamiesčiu. Kitose miesto zonose įvyko po 1-3 namų valdos paskirties sandorius. Daugiausia namų valdos paskirties žemės sklypų sandorių (ne Druskininkų mieste) įvyko parduodant žemės sklypus 7.9 zonoje – 10 sandorių. Ši zona apima Viečiūnų seniūnijos kaimus, esančius šalia Druskininkų miesto. Čia namų valdos paskirties žemės sklypų kainos yra mažesnės lyginant su Druskininkų mieste esančių žemės sklypų kainomis, tačiau susisiekimas su miestu, centrine miesto dalimi patogus. Po 5 sandorius įvyko perleidžiant namų valdos paskirties žemės sklypus 7.3 ir 7.7 verčių zonose, kuriose atitinkamai Neravų ir Gailiūnų kaimai. Šie kaimai ribojasi su Druskininkų miestu, dėl to kainos čia yra šiek tiek aukštesnės nei prieš tai minėtoje 7.9 zonoje, tačiau žemesnės nei Druskininkų mieste.

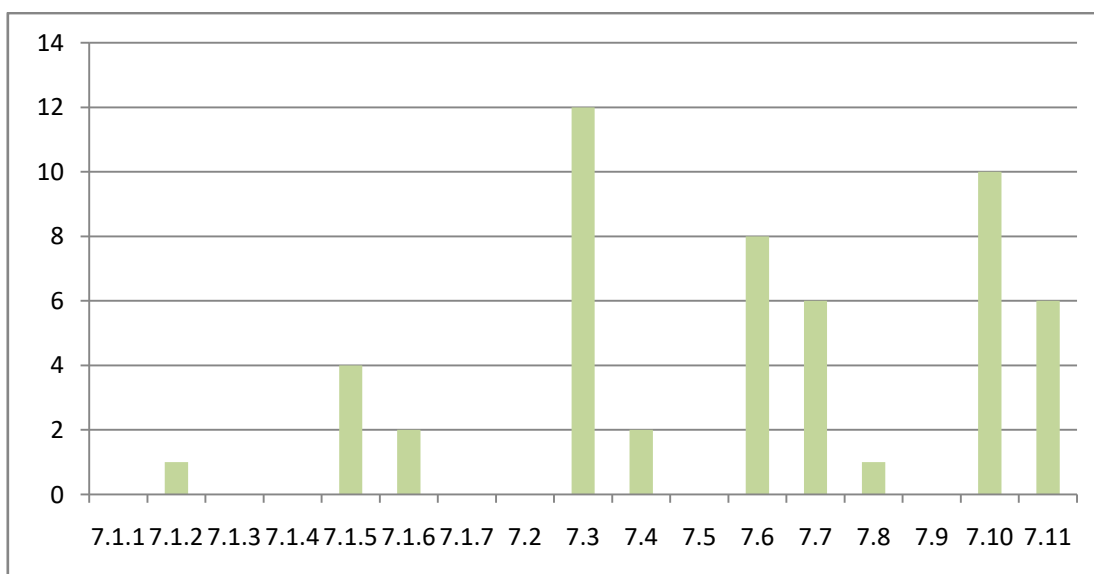
Per 2019 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 61 gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sandoris. 23 iš jų įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



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 52 kitos (žemės), kitos (gyvenamosios teritorijos, kitos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) paskirties žemės sklypų sandoriai. Druskininkų mieste buvo parduoti 7 sklypų, Druskininkų savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.) – 45. Šių sandorių pasiskirstymas pagal zonas matoma kitoje diagramoje.

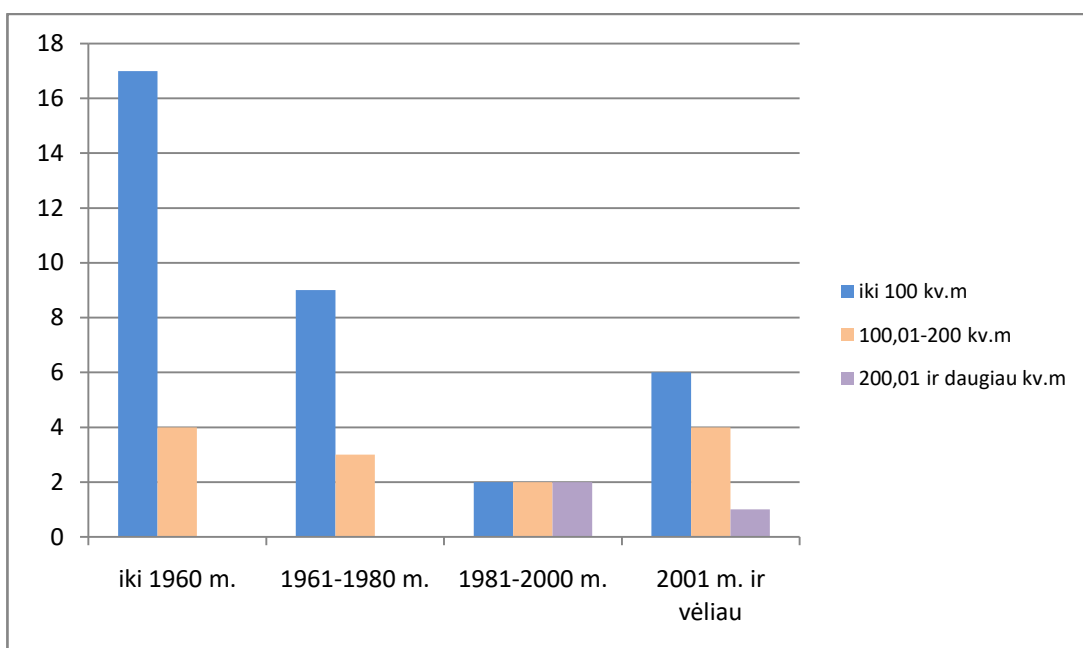


5 pav. Namų valdos paskirties žemės sklypų sandorių skaičius pagal zonas Druskininkų sav. per 2020 m. (šaltinis www.kada.lt)

Daugiausia sandorių Druskininkų savivaldybėje, parduodant namų valdos paskirties žemės sklypus, įvyko parduodant žemės sklypus esančius Neravų kaime. Šis kaimas yra Druskininkų miesto priemiestis,

besiribojantis su miestu. Jame išvystyta infrastruktūra, tiesiami miesto vandentiekis ir nuotekų šalinimo tinklai, įrenginėjamas apšvietimas. Kita pagal populiarumą įsigyjant namų valdos paskirties žemės sklypus zona yra 7.10 – Viečiūnų kaimas. Šis kaimas yra šiek tiek toliau nuo Druskininkų, tačiau ta pačia kryptimi kaip ir Neravų kaimas. Viečiūnų kaime yra progimnazija, vaikų darželis, prekybos centras „Maxima“, nekilnojamojo turto kainos čia yra mažesnės (lyginant su Druskininkų miestu). Trečiojoje vietoje pagal populiarumą – 7.6 zona, kurioje yra Leipalingio seniūnija (išskyrus Leipalingio mstl. ir Gailiūnų k.). Druskininkų mieste per 2020 m. daugiausiai namų valdos paskirties sandorių įvyko perleidžiant sklypus, esančius Baltašiškės mikrorajone. Tai naujausias individualių gyvenamųjų namų mikrorajonas Druskininkų mieste, kuriame yra daugiausia neužstatytų namų valdos paskirties žemės sklypų.

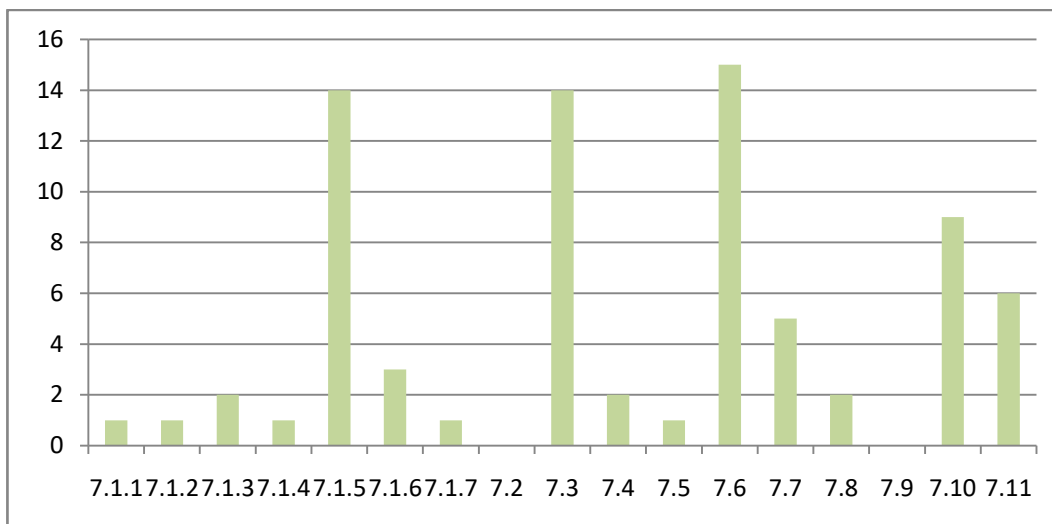
Per 2020 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 50 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių. 16 pardavimų įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



6 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.

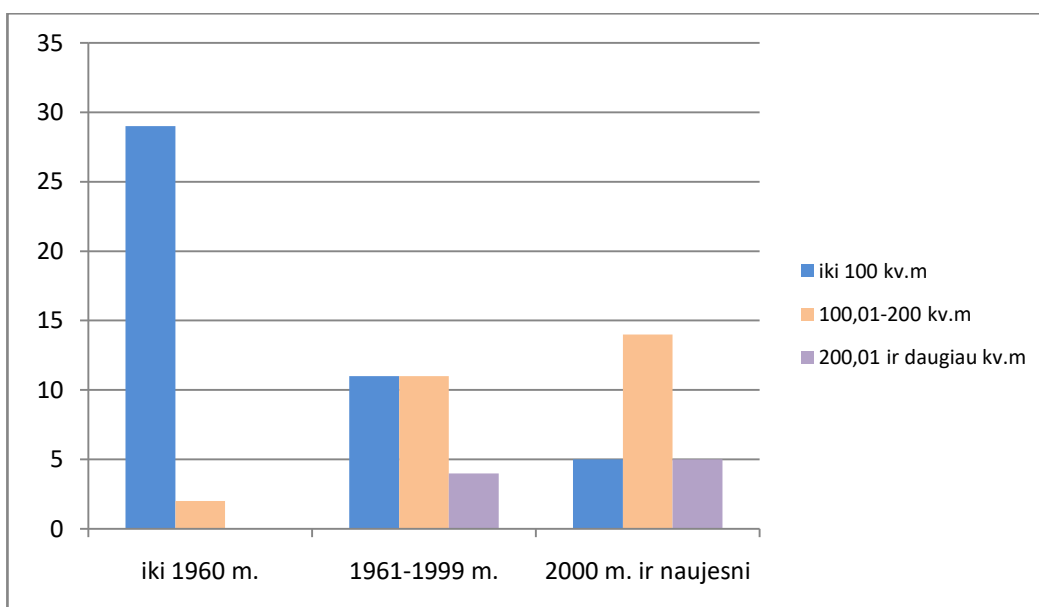
Per 2021 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 77 namų valdos paskirties žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandoriai. 23 šių sandorių įvyko perleidžiant sklypus, esančius Druskininkų mieste.



7 pav. Namų valdos paskirties žemės sklypų sandorių skaičius pagal zonas Druskininkų sav. per 2021 m. (šaltinis www.kada.lt)

Daugiausia sandorių 2021 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko perleidžiant žemės sklypus, esančius 7.6 verčių zonoje, kuri yra didžiausia savo plotu verčių zona šioje savivaldybėje. Šioje zonoje įvyko 15 sandorių. Antra pagal sandorių skaičių Druskininkų savivaldybėje buvo 7.3 verčių zona, kurioje yra Neravų kaimas, kuris yra laikomas Druskininkų priemiestiu. Čia įvyko 14 žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandorių. Miesto teritorijoje, daugiausia sklypų buvo perleista 7.1.5 verčių zonoje (Baltašiškės mikrorajonas). 7.1.6 verčių zonoje (Druskininkų senamiestis) buvo perleisti 3 sklypai, kitose Druskininkų savivaldybės zonose, kuriose vyko žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandoriai, buvo perleista po 1-4 žemės sklypus.

Per 2021 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 81 gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sandoriai. 34 sandoriai įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.

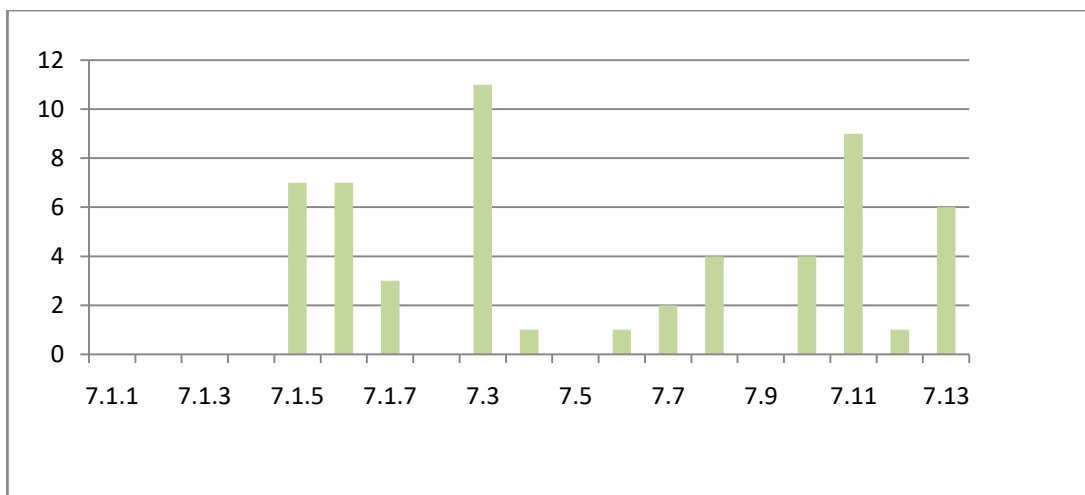


8 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2021 m. (šaltinis www.ntsandoriai.lt)

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 – 29 sandoriai. Tai sudaro daugiau nei trečdalį visų parduotų gyvenamųjų namų, tai yra ~36 proc. Pagal plotą daugiausiai sandorių įvyko parduodant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 45 sandoriai. Tai sudaro net ~56 proc. visų parduotų gyvenamųjų namų. Dvigubai mažiau sandorių,

tai yra 27 sandoriai, įvyko perleidžiant vidutinio (100,01-200 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. 9 sandoriai įvyko perleidžiant didelio (virš 200,01 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. Pagal statybos metus sandoriai pasiskirstė gana tolygiai: 31 sandoris įvyko perleidžiant senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamuosius namus, 26 sandoriai – senesnės (1961-1999 m.) ir 24 sandoriai – naujesnės (nuo 2000 m.) statybos.

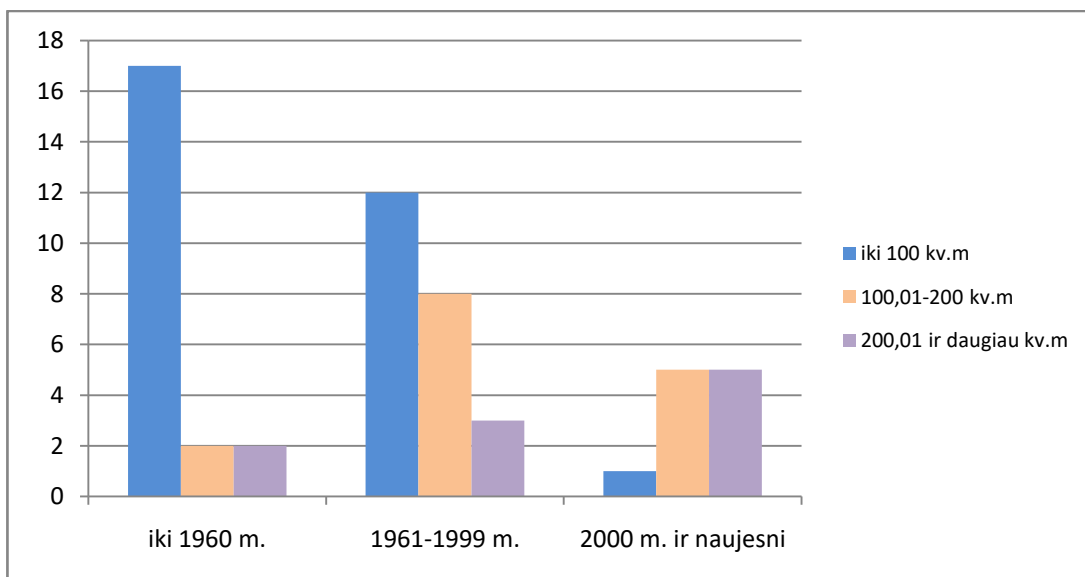
Per 2022 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 56 namų valdos paskirties žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandoriai. 17 šių sandorių įvyko perleidžiant sklypus, esančius Druskininkų mieste.



9 pav. Namų valdos paskirties žemės sklypų sandorių skaičius pagal zonas Druskininkų sav. per 2022 m. (šaltinis www.kada.lt)

Daugiausia sandorių 2022 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko perleidžiant žemės sklypus, esančius 7.3 verčių zona, kurioje yra Neravų kaimas, kuris yra laikomas Druskininkų priemiesčiu. Šioje zonoje įvyko 11 sandorių. Antra pagal sandorių skaičių Druskininkų savivaldybėje buvo 7.11 verčių zona, kurioje yra Jaskonių ir Naujasodės kaimai. Čia įvyko 9 žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandorių. Miesto teritorijoje, daugiausia sklypų buvo perleista 7.15 (Baltašiškės mikrorajonas) ir 7.16 verčių zonose (Druskininkų senamiestis), kuriose atitinkamai buvo perleisti 7 sklypai.

Per 2022 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 55 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai. 21 sandoris įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



10 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2022 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 ~31 proc. Pagal plotą daugiausiai sandorių įvyko parduodant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 30 sandorių. Tai sudaro net ~55 proc. visų parduotų gyvenamųjų namų. Dvigubai mažiau sandorių, tai yra 15 sandorių, įvyko perleidžiant vidutinio (100,01-200 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. 10 sandorių įvyko perleidžiant didelio (virš 200,01 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. Pagal statybos metus sandoriai pasiskirstė gana tolygiai: 21 sandoris įvyko perleidžiant senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamuosius namus, 23 sandoriai – senesnės (1961-1999 m.) ir 11 sandorių – naujesnės (nuo 2000 m.) statybos.

Prognozės apie vertinamo turto rinką. Stebint paskutinių septynių metų (nuo 2016 m. iki 2022 m.) rinką Druskininkų savivaldybėje, vidutiniškai per metus yra parduodama 50-60 gyvenamųjų namų, todėl prognozuojama, kad sandorių skaičius išliks stabilus. Per paskutinius keturi metus (nuo 2019 m. iki 2022 m.) rinkoje vyravo senesnės statybos gyvenamųjų namų sandoriai. Per minėtą laikotarpį gyvenamųjų namų, kurie yra iki 1960 m. statybos, sandorių įvyko 103. Kai tuo tarpu, naujos statybos, t.y. nuo 2000 m., gyvenamųjų namų sandorių, per tą patį laikotarpį įvyko 62. Pagal plotą savo sandorių skaičiumi išsiskyrė nedidelio ploto gyvenamieji namai. Namų, kurių plotas iki 100 kv.m., sandorių, per keturių metų laikotarpį įvyko 109.