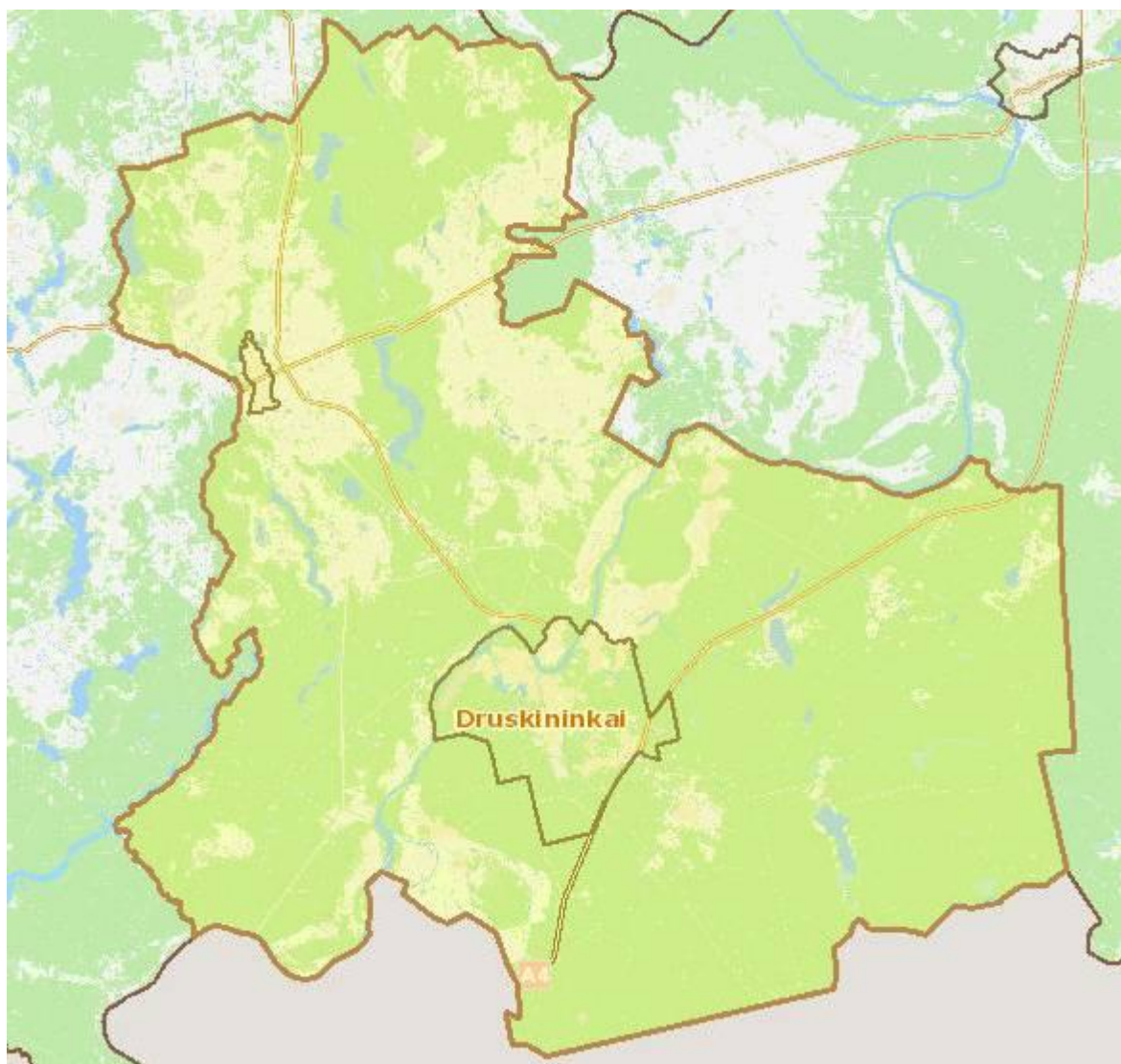


Druskininkų savivaldybė suskirstyta į 21 nekilnojamojo turto verčių zoną, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra skirtingos. Individualių gyvenamųjų namų segmente populiariausia 2023 m. buvo 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6 ir 7.1.7 zonos Druskininkų mieste ir 7.7 zona savivaldybės teritorijoje (išskyrus Druskininkų m.).



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

1 lentelė. Druskininkų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymas¹

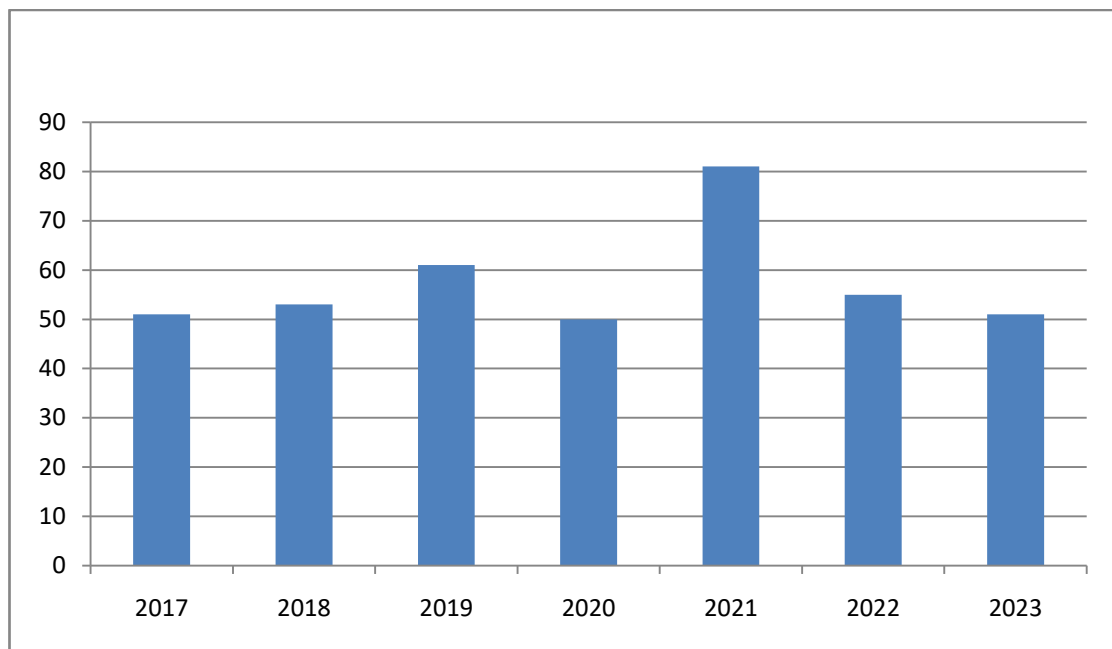
Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2023 m.
7.1.1	Centrinė Druskininkų miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 7.1.1 todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Ši verčių zona įtraukta į krašto paveldą, aukštą žemės vertę 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.	0
7.1.2	Ši verčių zona sudaryta dėl būdingų žemesnių žemės sklypų pardavimo kainų lygio, palyginti su šalia esančia 7.1.4 verčių zona. Į šią verčių zoną įeina teritorija užstatyta	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=58>

Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2023 m.
	daugiaaukščiais namais Kalviškių rajone.	
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.	0
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.	2
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.	2
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 ir šalia besiribojančių urbanizuotų kaimų dalys išskirtos į atskirą 7.2 verčių zoną. Ši verčių 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.	3
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.	0
7.4	Grūto kaime įsikūręs Grūto (skulptūrų) parkas, į kurį atvyksta daug lankytojų ne tik iš Lietuvos. Parko aptarnavimas, miškingos vietovės, ežerai daro paklausią žemės rinką. Fiksuojamos nekilnojamojo turto aukštesnės pardavimo kainos, negu gretimose teritorijose, todėl Grūto kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.	0
7.5	Viečiūnų seniūnijos teritorijos dalis, esanti pietrytinėje Druskininkų savivaldybės dalyje, besiribojanti su Varėnos rajono savivaldybe bei Baltarusijos Respublika. Šioje teritorijoje dominuoja miškų masyvai, žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Dėl išsiskiriančių nuo aplinkinių teritorijų kainų, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.	1
7.6	Zonai priklauso Leipalingio seniūnija išskyrus Leipalingio miestelį ir kaimus besiribojančius su Druskininkų miestu. Be to priklauso dalis Gailiūnų kaimo, besiribojančio su Varėnos savivaldybe. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančiomis verčių 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	5

Zona	Aprašymas	Gyv. namų sandorių skaičius 2023 m.
	didesnės, jiems numatyta didinantys koeficientai.	
7.7	Gailiūnų kaimo dalis besiribojanti su Druskininkų miestu. Miškingos vietovės, Nemunas, ežerai ir nedidelis artumas iki miesto sukuria paklausią žemės rinką. Atsižvelgiant į tai, kad žemės rinkos vertė yra gana aukšta, ši teritorija buvo išskirta į atskirą verčių zoną.	10
7.8	Zoną sudaro Leipalingio seniūnijos 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. Neseniai pastatytas tiltas leidžia geresnį susisiekimą su centrine miesto 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 verčių 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 verčių zona sukurta sumažinti kainų skirtumą su besiribojančių seniūnijų zonomis.	4
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.	1
7.12	Galiūno kaimo dalis, išsidėsčiusi Nemuno upės vingyje. Dėl patrauklios gamtinės aplinkos, nedidelio atstumo iki Druskininkų miesto ir įrenginėjamos infrastruktūros, ši vietovė pastaraisiais metais tapo paklausia, pakilo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, todėl minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.	1
7.13	Leipalingio seniūnijos teritorija, apimanti Gailiūnų 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.	5
7.14	Teritorija, esanti pietvakarinėje Druskininkų savivaldybės dalyje, Nemuno upės vingyje, besiribojanti su Lazdijų rajono savivaldybe bei Baltarusijos Respublika, kurioje dominuoja miškai ir kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais. Dėl išsiskiriančių nuo aplinkinių teritorijų nekilnojamojo turto kainų, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.	1
7.15	Teritorija, apimanti Viečiūnų seniūnijos Žiogelių, Mašnyčių, Randamonių ir kt. kaimus, besiribojanti su Nemuno upe bei Varėnos rajono savivaldybe. Tai vaizdinga, miškinga teritorija, kurioje nekilnojamas turtas yra paklausus. Dėl išsiskiriančių nuo aplinkinių teritorijų nekilnojamojo turto kainų, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.	4

Druskininkų savivaldybėje per metus vidutiniškai parduodami apie 57 namai (duomenimis nuo 2017 iki 2023 m.). Nuo 2017 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 rekordišką aukštumą nuo 2014 m. 2022-2023 m. gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius nukrito dėl pasikeitusių geopolitinės aplinkybių ir ekonominių iššūkių.



2 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius per metus Druskininkų savivaldybėje 2017-2023 m. (šaltinis www.registrucentras.lt)

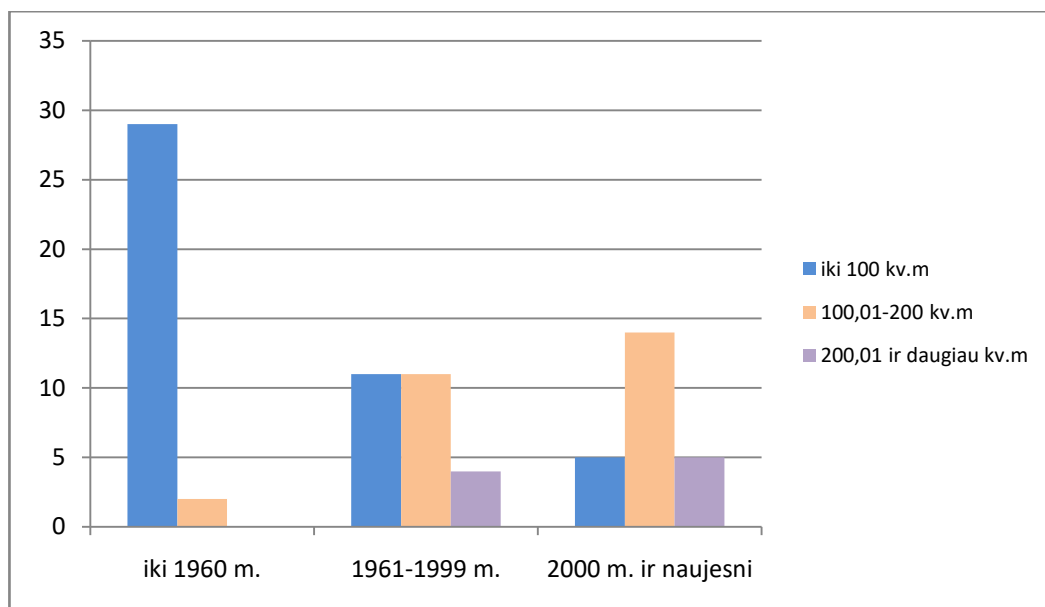
Stebint kelių metų tendencijas, matoma, kad daugiausiai Druskininkų savivaldybėje įvyksta senos (iki 1960 m.) statybos ir nedidelio (iki 100 kv.m) gyvenamųjų namų pardavimų.

2 lentelė. Gyvenamųjų namų sandorių pasiskirstymas pagal zonas, statybos metus ir plotą Druskininkų savivaldybėje² m. (šaltinis www.registrucentras.lt)

2017					2018					2019					2020					2021					2022					2023				
Zona	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:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:	Zona	I pusmetis	II pusmetis	Iš viso:						
7.1.1	7.1.1	-	-	0	7.1.1	-	-	0	7.1.1	2	-	-	2	7.1.1	-	-	5	5	7.1.1	-	-	-	7.1.1	1	2	3	7.1.1	-	-	-	7.1.1	-	-	-
7.1.2	7.1.2	-	1	1	7.1.2	1	-	1	7.1.2	-	-	-	0	7.1.2	-	-	-	-	7.1.2	-	3	3	7.1.2	1	-	1	7.1.2	-	-	1	7.1.2	-	-	1
7.1.3	7.1.3	-	-	0	7.1.3	1	-	1	7.1.3	-	-	-	0	7.1.3	-	-	-	-	7.1.3	-	-	-	7.1.3	1	-	1	7.1.3	-	-	-	7.1.3	-	-	-
7.1.4	7.1.4	1	-	1	7.1.4	-	1	1	7.1.4	1	2	3	3	7.1.4	-	1	1	7.1.4	9	1	10	7.1.4	3	1	4	7.1.4	3	1	4	7.1.4	3	1	4	
7.1.5	7.1.5	1	2	3	7.1.5	1	2	3	7.1.5	-	4	4	4	7.1.5	1	2	3	7.1.5	3	5	8	7.1.5	4	-	4	7.1.5	1	1	2	7.1.5	1	1	2	
7.1.6	7.1.6	4	2	6	7.1.6	2	5	7	7.1.6	6	2	8	8	7.1.6	1	2	3	7.1.6	1	3	4	7.1.6	3	1	4	7.1.6	2	-	2	7.1.6	2	-	2	
7.1.7	7.1.7	2	2	4	7.1.7	1	3	4	7.1.7	4	2	6	6	7.1.7	1	2	3	7.1.7	4	5	9	7.1.7	2	2	4	7.1.7	1	3	4	7.1.7	1	3	4	
Sandorių skaičius Druskininkų mieste	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	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	17	17	34	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	15	6	21	Sandorių skaičius Druskininkų mieste	7	6	13						
7.2	7.2	2	8	10	7.2	4	5	9	7.2	2	3	5	7.2	1	3	4	7.2	3	3	6	7.2	2	3	5	7.2	1	2	3	7.2	1	2	3		
7.3	7.3	2	-	2	7.3	1	1	2	7.3	-	4	4	7.3	-	2	2	7.3	2	3	5	7.3	3	-	3	7.3	-	-	-	7.3	-	-	-		
7.4	7.4	-	2	2	7.4	1	-	1	7.4	1	-	1	7.4	-	-	-	7.4	-	1	1	7.4	1	-	1	7.4	-	-	-	7.4	-	-	-		
7.5	7.5	2	-	2	7.5	2	-	2	7.5	2	1	3	7.5	1	3	4	7.5	1	1	2	7.5	1	-	1	7.5	1	-	1	7.5	1	-	1		
7.6	7.6	7	6	13	7.6	7	5	12	7.6	5	8	13	7.6	3	9	11	7.6	10	8	18	7.6	4	5	9	7.6	2	3	5	7.6	2	3	5		
7.7	7.7	-	2	2	7.7	-	1	1	7.7	-	1	1	7.7	1	1	2	7.7	1	1	2	7.7	2	-	2	7.7	5	5	10	7.7	5	5	10		
7.8	7.8	-	2	2	7.8	2	3	5	7.8	-	1	1	7.8	-	-	-	7.8	2	-	2	7.8	-	1	1	7.8	-	1	1	7.8	-	1	1		
7.9	7.9	2	1	3	7.9	-	3	3	7.9	4	4	8	7.9	1	3	4	7.9	-	4	4	7.9	1	1	2	7.9	1	1	2	7.9	1	1	2		
7.10	7.10	-	-	0	7.10	-	1	1	7.10	2	-	2	7.10	1	2	3	7.10	4	1	5	7.10	1	1	2	7.10	2	2	4	7.10	2	2	4		
7.11	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	-	-	-	7.11	1	2	3	7.11	-	2	2	7.11	4	-	4	7.11	-	1	1	7.11	-	1	1		

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.

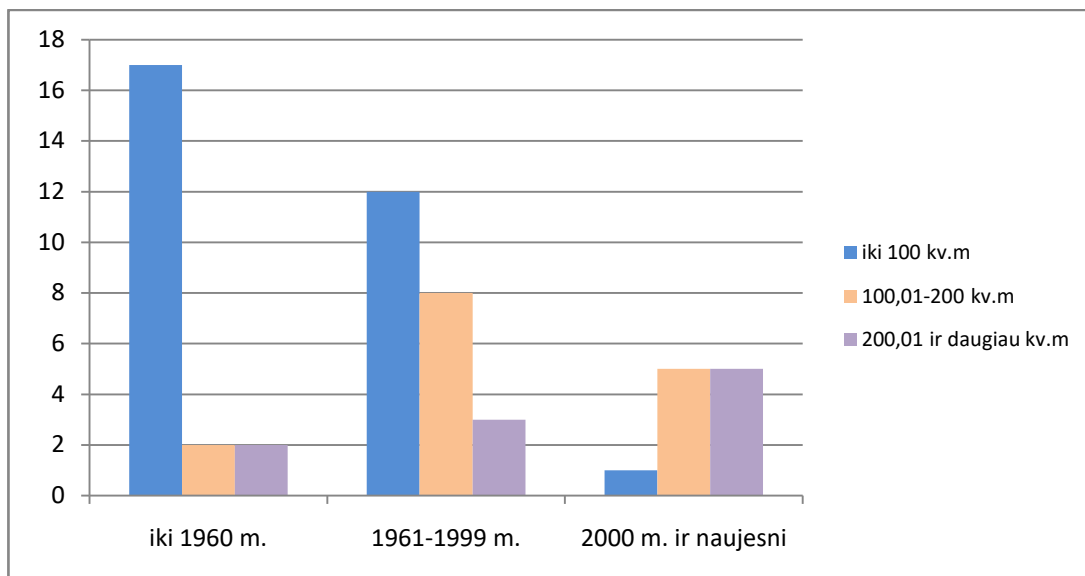
Per 2021 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 81 gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sandoriai. 34 sandoriai įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



3 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2021 m. (šaltinis www.registrucentras.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.

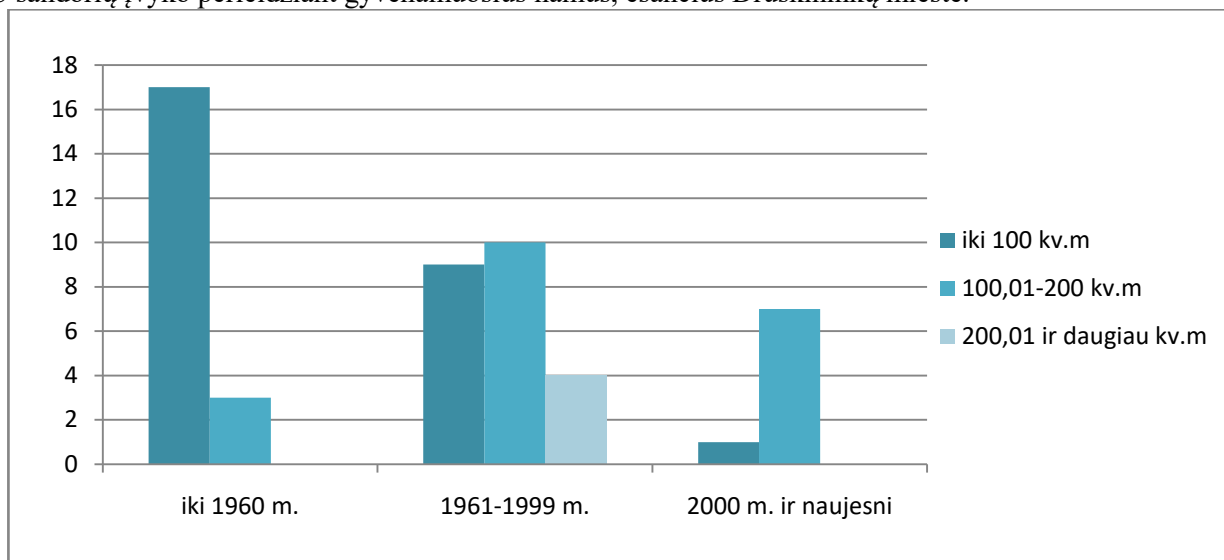
Per 2022 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 55 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai. 21 sandoris įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



4 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2022 m. (šaltinis www.registrucentras.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.

Per 2023 m. Druskininkų savivaldybėje įvyko 51 gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sandoris. 13 sandorių įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.



5 pav. Individualių gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandorių pasiskirstymas Druskininkų sav. pagal statybos metus ir plotą per 2023 m. (šaltinis www.registrucentras.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. Pagal plotą daugiausiai sandorių įvyko parduodant nedidelio (iki 100 kv.m) ploto gyvenamuosius namus – 27 sandoriai. Kiek mažiau sandorių, tai yra 20 sandorių, įvyko perleidžiant vidutinio (100,01-200 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. 4 sandoriai įvyko perleidžiant didelio (virš 200,01 kv.m) ploto gyvenamuosius namus. Pagal statybos metus sandoriai pasiskirstė gana tolygiai: 20 sandorių

įvyko perleidžiant senos (iki 1960 m.) statybos gyvenamuosius namus, 23 sandoriai – senesnės (1961-1999 m.), tik 8 sandoriai – naujesnės (nuo 2000 m.) statybos.

Per 2024 m. pirmus 6 mėnesius Druskininkų savivaldybėje įvyko 16 gyvenamųjų namų pirkimo – pardavimo sandoriai. 9 sandoriai įvyko perleidžiant gyvenamuosius namus, esančius Druskininkų mieste.