



GRUNT TO DOBRA INWESTYCJA

DZIAŁKA W OBSŁUDZE PRAKTYCZNIE NIC
NIE KOSZTUJE. JEST TEŻ DUŻO TAŃSZA OD MIESZKAŃ
– MÓWIĄ TOMASZ MOSIOŁEK I PAWEŁ JĘDRZEJEWSKI,
LAND DEVELOPERZY W MOIJE GRUNTY.

Specjalizujecie się w działkach budowlanych. Czy zakup działki to dobra inwestycja?

TOMASZ MOSIOŁEK: Bardzo dobra, szczególnie w świetle zmiany Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nałożyła na gminy m.in. obowiązek uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 2026 roku. Spowoduje to, że większość obecnych terenów rolnych zostanie wyłączona z przekształceń pod zabudowę jednorodzinną. Ograniczenie możliwości wydzielania nowych działek budowlanych w efekcie doprowadzi do wzrostu cen.

W swojej działalności koncentrujecie się na okolicach Torunia i Bydgoszczy. Przypadek czy świadomy wybór?

T.M.: Ten obszar Kujawsko-Pomorskiego jest jednym z głównych regionów, który wytwarza polskie PKB. Gminy Obrowo i Zławieś Wielka, które wybrałaliśmy, dynamicznie się rozwijają, np. gmina Obrowo ma przyrost ludności powyżej 50 proc., a w Warszawie przyrost ludności to niecałe 8 proc. Szybszy rozwój gmin to szybszy wzrost cen gruntów.

W czym działki budowlane są lepsze od innych nieruchomości pod względem inwestycyjnym?

PAWEŁ JĘDRZEJEWSKI: Działka w obsłudze praktycznie nic nie kosztuje. Jest też dużo tańsza od mieszkań – żeby kupić kawalerkę w Warszawie i ją urządzić, trzeba mieć około miliona złotych,

a u nas za milion złotych można kupić nawet 20 działek budowlanych. Mamy działki już od 50 tys. zł za 1 tys. m². Łatwiej też upłynnić taką inwestycję, sprzedając jedną albo dwie takie działki, a nie od razu całe mieszkanie.

„Jesteśmy certyfikowanymi land developerami” – co to znaczy?

P.J.: Zajmujemy się znalezieniem działki, analizą formalną i prawną oraz optymalnym podziałem terenu. Procesy realizujemy w ten sposób, aby dostarczyć inwestorowi gotowy produkt do ulokowania pieniędzy. Po zakupie działki zapewniamy jej bezpłatne utrzymanie w dobrym stanie i wspieramy inwestorów do momentu sprzedaży lub zabudowy działki.

Będąc na miejscu, zdejmujemy z klientów, którzy są np. spoza regionu lub Polski, wszelkie kwestie związane z tą nieruchomością. Jesteśmy sąsiadem inwestycyjnym, nasze działki są obok działek inwestorów. My zarobimy tyle, ile zarobią nasi klienci na wzroście cen działek. Dlatego dbamy o rozwój terenu z naszymi działkami. To współdziałanie jest bardzo cenione przez inwestorów. ●



► TOMASZ MOSIOŁEK,
PAWEŁ JĘDRZEJEWSKI,
land developerzy
w MOIJE GRUNTY

► MOIJE GRUNTY
moije.pl

MOIJE GRUNTY

NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE ZARABIAJĄ

MOSIOŁEK

I JĘDRZEJEWSKI



ZESKANUJ I WEJDŹ NA

MOIJE.PL





MAGDALENA GRYN

GRUNTOWNA

inwestycja

Rynek nieruchomości gruntowych jest dziś jednym z sektorów, w których można osiągać ponadprzeciętne stopy zwrotu – pod warunkiem że wybór działki będzie poprzedzony analizą potencjału rozwoju i możliwości zwiększenia jej wartości

W świecie, w którym wiele klas aktywów traci na atrakcyjności, grunt – dobrze przygotowany i odpowiednio uzbrojony – pozostaje jednym z najsukcesowniejszych narzędzi budowania majątku przez prywatnych inwestorów i przedsiębiorców na całym świecie – przekonuje Adam Parzusiński, prawnik, land developer i CEO Hectares. Jego zdaniem w inwestycję w grunty można wejść już od 100 tys. zł, co w przypadku mieszkań jest praktycznie niemożliwe.

– Wachlarz strategii inwestycyjnych jest szeroki: od podziału dużych działek na mniejsze parcele, przez kompleksowy

land development, po współpracę z gminami w ramach Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI). Te ostatnie umożliwiają „zamówienie” planu miejscowego pod własne potrzeby – w zamian za wykonanie inwestycji publicznej i poniesienie wszystkich kosztów procedury planistycznej – opowiada.

Jego firma Hectares realizuje obecnie 15 takich projektów w całej Polsce, bo – jak przekonuje Parzusiński – to pierwszy nauczy się korzystać z ZPI, zyska przewagę konkurencyjną na lata.

Co do tego, że grunty z potencjałem budowlanym to dziś bardzo dobra inwestycja, szczególnie w świetle zmiany ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nałożyła na gminy m.in. obowiązek uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 2026 roku, nie trzeba też przekonywać Tomasza Mosiołka, land developera i współwłaściciela firmy MOiE nieruchomości.

– Większość obecnych terenów rolnych zostanie wyłączona z przekształceń pod zabudowę jednorodzinną, a ograniczenie możliwości wydzielania nowych działek budowlanych doprowadzi do wzrostu cen – mówi Mosiołek, a jego wspólnik, Paweł Jędrzejewski (i także land developer), dodaje:

– Działka w obsłudze praktycznie nic nie kosztuje. Jest też dużo tańsza od mieszkań – żeby kupić kawalerkę w Warszawie i ją urządzić, trzeba mieć około miliona złotych, a u nas za milion złotych można kupić nawet 20 działek budowlanych, bo mamy w ofercie nieruchomości już za 50 tys. zł. Łatwiej też upłynnić taką inwestycję, sprzedając jedną albo dwie takie działki, a nie od razu całe mieszkanie.

PRZYPOMNIJMY: reforma planowania przestrzennego to największa zmiana w polskim rynku gruntów od dwóch dekad – dotyczy aż 38 mln działek i ich właścicieli. Jej sercem jest plan ogólny gminy, który zastąpi dotychczasowe studium i stanie się aktem prawa miejscowego. **F**



► **DOSTĘP DO DZIAŁEK** budowlanych będzie ograniczony po wejściu w życie nowych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To tworzy szanse inwestycyjne