



Paweł Jędrzejewski,
Tomasz Masiołek

7

POWODÓW, dla których warto kupić działkę budowlaną jako inwestycję.

Inwestorzy i fliperzy nie mają ostatnio łatwo. Sytuacja na rynku mieszkaniowym poddaje się wahaniom, pod wpływem czynników takich jak: spadek liczby wynajmowanych mieszkań, obniżki czynszów z najmu, wzrost inflacji czy kryzys polityki kredytowej rządu. To wszystko sprzyja jednocześnie innej strategii – inwestowaniu w działki budowlane.

Co decyduje o tym, że działki budowlane wybierają doświadczeni inwestorzy, jak i osoby szukające stabilnej lokaty dla swoich pieniędzy? Jednym z najważniejszych powodów jest to, że wystarczy budżet w wysokości około 50 tysięcy złotych. Innym jest możliwość współpracy z Land Developerem, który zdejmując z ich barków wybór działki, na której zarobią.

1 Bezpieczeństwo – działka budowlana to stabilna inwestycja

Zakup działki budowlanej jako inwestycji to decyzja dla osób poszukujących stabilności i długoterminowej ochrony kapitału. Działki nie sprzedają się natychmiast, gdy tylko pojawi się taka potrzeba. Niska płynność jest jednym z głównych czynników jej stabilności. Nieruchomości gruntowe nie podlegają gwałtownym wahaniom cenowym jak giełda i kryptowaluty. Nie są również podatne na krótkoterminowe zawirowania gospodarcze.

Zakup ziemi to inwestycja na lata. Wymaga ona cierpliwości i strategicznego spojrzenia w przyszłość. Jest jak sadzenie drzewa – proces, który wymaga czasu, ale daje trwałe owoce. Wartość ziemi ma tendencję do wzrostu w miarę upływu czasu, szczególnie jeśli teren jest dobrze zlokalizowany i ma potencjał rozwojowy. Nieruchomość ta może stać się solidnym fundamentem dla przyszłych pokoleń, ponieważ działka to aktywo trwałe, odporne na inflację i zmieniające się warunki ekonomiczne.

2 Dywersyfikacja portfela nieruchomości i inwestycji

W inwestowaniu kluczową zasadą jest nie trzymać wszystkich jajek w jednym koszyku. Dlatego dywersyfikacja, czyli rozłożenie kapitału na różne rodzaje aktywów, jest istotna dla zmniejszenia ryzyka utraty zainwestowanych środków. Zamiast inwestować całość swoich oszczędności tylko w wynajem mieszkań, warto włączyć do portfela działki budowlane.

Inwestycja w ziemię działa jako stabilizator, zwłaszcza w okresach, gdy rynek wynajmu nieruchomości mieszkaniowych wykazuje dużą zmienność – na przykład wskutek zmian w przepisach lub w wyniku spadku popytu. Wartość działek budowlanych często rośnie w dłuższym horyzoncie czasowym.

Inwestycje w ziemię różnią się od wynajmu mieszkań także pod kątem charakteru zarządzania i obciążeń związanych z utrzymaniem. O ile wynajem wymaga bieżącego monitorowania stanu nieruchomości, opieki nad wynajmującymi, a także reakcji na usterki i naprawy, o tyle działki nie potrzebują tak dużej uwagi inwestora. To przedsięwzięcie mniej wymagające operacyjnie, co jest istotne w przypadku osób, które chcą ograniczyć codzienne zaangażowanie w zarządzanie nieruchomościami.

3 Niska kwota wejścia

Niskie koszty wejścia do tej niszy to jedna z największych zalet inwestycji w działki budowlane. Zaskoczy Cię, jak wiele możesz osiągnąć, inwestując już od 45–50 tysięcy złotych. To oznacza, że nawet z niewielkim kapitałem możesz się stać właścicielem nieruchomości i cieszyć się wszystkimi korzyściami, jakie niesie ze sobą taka inwestycja.

Wyobraź sobie, że inwestujesz 50 tysięcy złotych w działkę budowlaną położoną w perspektywicznej lokalizacji pod Toruniem. Jeśli przyjmie się średni roczny wzrost cen nieruchomości na poziomie 27,43% (jak za ostatni rok w województwie kujawsko-pomorskim), po pięciu latach wartość Twojej inwestycji może się podwoić. To oznacza, że bez większego wysiłku możesz zyskać dodatkowe 50 tysięcy złotych.

4 Elastyczny wybór

Rynek nieruchomości oferuje szeroką gamę działek budowlanych, które różnią się lokalizacją, wielkością, kształtem i przeznaczeniem, co pozwala na dopasowanie inwestycji do indywidualnych potrzeb. Możesz wybrać działkę w spokojnej okolicy pod dom jednorodzinny lub teren bliżej centrum, który zapewnia szybki dostęp do infrastruktury miejskiej. Wielkość i kształt działki wpływają na możliwości zabudowy – od kameralnych przestrzeni po większe projekty, takie jak osiedla lub lokale komercyjne. Przeznaczenie działek może obejmować cele mieszkalne, komercyjne lub przemysłowe, co umożliwia realizację różnorodnych strategii inwestycyjnych. Dzięki temu każdy inwestor, niezależnie od budżetu i doświadczenia, znajdzie działkę idealnie odpowiadającą jego oczekiwaniom i planom na przyszłość. Szeroki wybór dostępnych nieruchomości daje elastyczność i pewność, że inwestycja spełnia indywidualne cele.

5 Potencjał wzrostu ukryty w planach zagospodarowania

Inwestycja w działkę budowlaną to nie tylko zakup gruntu. To także szansa na przyszły wzrost wartości, która może być ukryta w lokalnych planach zagospodarowania przestrzennego. Wartość działki ma tendencję do znaczącego wzrostu, jeśli w jej okolicy zaczną pojawiać się nowe inwestycje, takie jak domy mieszkalne, osiedla, sklepy, szkoły, parki czy inne obiekty użyteczności publicznej. Takie zmiany mogą sprawić, że dotychczas spokojna, mało rozwinięta okolica stanie się atrakcyjnym i pożądanym miejscem do życia, co wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości. Zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego mogą też przewidywać rozwój infrastruktury drogowej czy komunikacyjnej – np. budowę nowych dróg, linii autobusowych. Takie inwestycje nie tylko ułatwiają codzienny dojazd mieszkańcom, ale również sprawiają, że działki w pobliżu stają się bardziej pożądane przez osoby poszukujące lokalizacji z wygodnym dojazdem do pracy i centrum miasta.

Dlatego tak istotne jest wybieranie działek w miejscach z potencjałem rozwoju, najlepiej na podstawie lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego i analizy trendów urbanizacyjnych.

6 Pełna własność – poczuć się jak król swojej inwestycji

Posiadanie działki budowlanej to przywilej, który daje Ci pełną kontrolę nad swoją inwestycją. To Ty decydujesz o każdym aspekcie zarządzania nieruchomością – od planowania przyszłego zagospodarowania terenu przez wybór momentu sprzedaży aż po możliwości jej rozwoju. Taka niezależność oznacza, że nie jesteś ograniczony przez decyzje zarządu spółki, dyktat grupy wspólników czy narzucone strategię inwestycyjne, jak to bywa przy innych formach inwestowania, np. w spółki czy fundusze inwestycyjne.

Działka budowlana daje Ci przestrzeń na realizację Twoich własnych pomysłów i projektów niezależnie od czynników zewnętrznych. Możesz zaplanować jej rozwój w dłuższej perspektywie, wiedząc, że nikt poza Tobą nie ma wpływu na decyzje, a tym samym czujesz pełnię swobody i satysfakcję płynącą z posiadania czegoś, co jest wyłącznie Twoje.

7 Trudna sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w ostatnich latach boryka się z wieloma wyzwaniami, które wpływają na dostępność i opłacalność inwestycji w mieszkania. Wzrost cen materiałów budowlanych, ograniczenia podażowe i rosnące koszty kredytów sprawiają, że zarówno zakup, jak i wynajem mieszkań stają się coraz trudniejsze dla wielu osób. Deweloperzy ograniczają nowe inwestycje, co dodatkowo pogłębia problem niedoboru mieszkań. Z powodu wysokich stóp procentowych wielu potencjalnych nabywców ma utrudniony dostęp do finansowania, co jeszcze bardziej ogranicza popyt.

Trudna sytuacja na rynku mieszkaniowym sprawia, że inwestorzy szukają alternatyw. Nisza działek budowlanych staje się coraz atrakcyjniejsza – są mniej podatne na wahania gospodarcze, a ich wartość jest bardziej stabilna w długim terminie. W przeciwieństwie do mieszkań działki nie wymagają zaangażowania w bieżące utrzymanie, co obniża koszty. Taka inwestycja daje też elastyczność – działkę można wykorzystać na własne potrzeby lub sprzedać z zyskiem, gdy okolica się rozwija i wzrasta jej wartość.



Tomasz Mosiołek – Land Developer nr 013. Specjalizuje się w przekształcaniu gruntów. Pracował w renomowanych instytucjach finansowych, gdzie zajmował się współpracą z zamożnym klientem. Doradzał w zakresie pozyskiwania kapitału dla projektów nieruchomościowych.



Paweł Jędrzejewski – Land Developer nr 020. Specjalizuje się w nieruchomościach gruntowych. Do branży nieruchomości trafił poprzez marketing medyczny, w którym współpracował z właścicielami placówek medycznych i lekarzami obejmowała poszukiwanie nieruchomości i inwestowania nadwyżek gotówki.