



# JAK LAND DEVELOPMENT BUDUJE PORTFEL POLAKA

NIE SPRZEDAJE TYLKO ZIEMI – OFERUJE MOŻLIWOŚCI. ZAMIENIA RYZYKO W ZYSK. LAND DEVELOPMENT TO DROGA OD ZIEMI ROLNEJ DO ZYSKOWNEJ DZIAŁKI, BUDUJĄCA WARTOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO PRAWNE.



► PAWEŁ JĘDRZEJEWSKI, FACET W GUMIAKACH. Land Developer, który zamienia pola rolne na działki budowlane inwestycyjne.

## ZIEMIA JAKO FUNDAMENT MAJĄTKU

W polskiej psychologii inwestowania to ziemia od lat zajmuje miejsce szczególne, stanowiąc symbol statusu oraz bezpieczną przystań dla wypracowanego kapitału, który może być przekazany kolejnym pokoleniom. W czasach dynamicznych zmian prawnych rola właściciela ewoluje – pasywne posiadanie gruntu przestaje wystarczać. Tu pojawia się Land Developer – ekspert, który nie jest pośrednikiem, lecz specjalistą łączącym wiedzę z zakresu urbanistyki, architektury i prawa, potrafiący wydobyć ukryty potencjał nieruchomości.

Reforma planowania przestrzennego sprawia, że kupowanie ziemi bez precyzyjnej strategii staje się hazardem. Land development to dziś świadome zarządzanie wzrostem wartości poprzez nawigowanie między nadchodzącymi „burza-

mi prawnymi”, takimi jak wygaśnięcie studiów uwarunkowań w 2026 roku i wprowadzenie planów ogólnych.

## RYNKOWY SZOK PODAŻOWY – DLACZEGO GRUNTÓW UBYWA?

Rynek nieruchomości gruntowych w Polsce mierzy się z bezprecedensową nierównowagą. Analiza danych na rok 2025 wskazuje, że podaż działek spadła o 13% r/r, podczas gdy popyt wzrósł o 7%. Szczególnie drastyczny deficyt dotyczy gruntów z uregulowanym statusem budowlanym – zainteresowanie nimi wzrosło aż o 21%, przy jednoczesnym spadku liczby ofert o 11%. Ziemia jako zasób nieodnawialny podlega prawu rzadkości, co w połączeniu z presją inflacyjną napędza naturalny wzrost cen. Inwestorzy, zdezorientowani chaosem informacyjnym, coraz częściej szukają „bezpiecznych działek”, które gwarantują możliwość bezterminowej zabudowy.

## DZIAŁKA JEST WARTĄ TYLE, ILE MOŻNA NA NIEJ WYBUDOWAĆ

Kluczowy wniosek dla każdego inwestora brzmi: wartość gruntu nie wynika z jego metrażu, lecz z dopuszczalnego przeznaczenia. Reforma wprowadza rygorystyczne ograniczenie obszarów do zabudowy – jeśli działka znajdzie się poza nim, uzyskanie warunków zabudowy (WZ) stanie się prawie niemożliwe.

O wartości portfela gruntów decyduje dziś odpowiednie zabezpieczenie prawne i zgodność z odpowiednią strefą planistyczną w planie ogólnym. Land development zamienia ryzyko utraty statusu budowlanego w zysk, poprzez uzyskanie decyzji WZ, zabezpieczenie w projekcie planu ogólnego, co jest dobrą drogą do ochrony majątku przed „zamrożeniem” inwestycyjnym po 2026 roku. ●

## ► DANE KONTAKTOWE

paweljedrzejewski.com