

# Zarządzanie i inwestowanie w nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE

**Sposób realizacji:** Online

**Obszar studiów:** Zarządzanie

**Cechy:** Od października • Polski • W partnerstwie

**Miasto:** Gdynia

**To kierunek dla osób, które:**

- pracują w obrocie nieruchomościami i zarządzających nimi,
- chcą rozpocząć inwestowanie na rynku nieruchomości,
- są właścicielami firm z branży nieruchomości i przyszłymi deweloperami,
- chcą świadomie budować portfel inwestycyjny,
- szukają wiedzy łączącej prawo, ekonomię i analizę rynku.



# 92%

uczestników poleca studia podyplomowe  
Źródło: „Badanie satysfakcji ze studiów 2025”.

# 91%

pracodawców **ocenia bardzo dobrze lub dobrze** współpracę z naszymi uniwersytetami  
Źródło: "Badanie opinii pracodawców, 2024"

### Praktyczny charakter studiów:

- na zajęciach dominują warsztaty, ćwiczenia i case studies,
- prace projektowe przygotowywane są zespołowo.

### Dostęp online:

- Wysoka jakość kształcenia. Wszystkie materiały dydaktyczne będą dostępne dla Ciebie online.

### Microsoft 365

- Nasi uczestnicy otrzymują darmową licencję A1, która obejmuje popularne aplikacje, takie jak Outlook, Teams, Word, PowerPoint, Excel, OneNote, SharePoint, Sway i Forms.

### Wykładowcy-praktycy:

- Wśród wykładowców są eksperci w wielu dziedzinach. Na zajęciach omawiają zjawiska i procesy na przykładach zaczerpniętych z własnej pracy.

### Networking i rozwój kompetencji:

- Studia rozwijają kompetencje niezależnie od doświadczenia. Dzięki interaktywnym zajęciom i wymianie doświadczeń z innymi zyskasz wiedzę, umiejętności i cenne kontakty.

## Program studiów

# 9

Liczba miesięcy nauki

# 182

Liczba godzin zajęć

# 10

Liczba zjazdów

# 2

Liczba semestrów

## Podstawy wiedzy z zakresu prawa (68 godz.)

### 1. Część ogólna prawa cywilnego (6 godz.)

- Zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych
- Osoby fizyczne
- Osoby prawne
- Osoby nie posiadające osobowości prawnej
- Czynności prawne
- Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego

### 2. Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)

- Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości
- Sposób rozporządzania prawami do nieruchomości- forma i treść
- Konstytucyjna ochrona prawa własności
- Własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste



- Ograniczone prawa rzeczowe
- Posiadanie
- Najem i dzierżawa

### **3. Podstawy prawa zobowiązań (6 godz.)**

- Pojęcia ogólne
- Rodzaje umów
- Omówienie wybranych umów
- Czyny niedozwolone i bezpodstawne wzbogacenie
- Wykonanie zobowiązania. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania
- Wygaśnięcie zobowiązania
- Zmiana dłużnika lub wierzyciela

### **4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)**

- Wybrane zagadnienia prawa opiekuńczego
- Dziedziczenie ustawowe
- Dziedziczenie testamentowe

### **5. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**

- Ogólne zasady prawa administracyjnego
- Struktura i kompetencje organów administracji publicznej
- Postępowanie administracyjne
- Strony postępowania administracyjnego
- Decyzje i postanowienia
- Odwołania
- Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- Postępowanie sądowo- administracyjne

### **6. Gospodarka przestrzenna (8 godz.)**

- Pojęcia ogólne
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Warunki zabudowy
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

### **7. Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)**

- Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- Zasady obrotu nieruchomościami stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego



- Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

## **8. Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)**

- Nieruchomości lokalowe
- Ochrona praw lokatorów
- Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, jej organy i właściwości
- Statuty i regulaminy spółdzielni
- Spółdzielcze prawa do nieruchomości i ich przekształcenie

## **9. Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**

- Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi i leśnymi
- Gospodarka wodna

## **10. Ochrona danych osobowych (2 godz.)**

- Organy ochrony danych osobowych
- Zasady przetwarzania danych

## **Podstawy wiedzy ekonomicznej (16 godz.)**

### **1. Podstawy ekonomii (4 godz.)**

- Podstawowe pojęcia
- Makro i mikro ekonomia
- Krzywa popytu i podaży

### **2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (4 godz.)**

- Kategorie ekonomiczne nieruchomości
- Inwestycje w nieruchomości- opłacalność ekonomiczna
- Finansowanie rynku nieruchomości

### **3. Podstawy matematyki finansowej (2 godz.)**

### **4. Elementy analizy finansowo-ekonomicznej (6 godz.)**

## **Analiza finansowa nieruchomości (16 godz.)**

### **1. Analiza finansowa- podstawowe informacje (4godz.)**

### **2. Przepływu środków pieniężnych i zasady zmienności wartości pieniądza w czasie - praktyczne zastosowanie (4 godz.)**

- Model przepływu środków pieniężnych z nieruchomości i jego komponenty
- Obliczanie dochodu operacyjnego w oparciu o dane źródłowe
- Zmienności wartości pieniądza w czasie oraz jego wpływ na wyniki osiągnane przez inwestycję
- Dostępne źródła finansowania
- Parametry kredytów hipotecznych



### **3. Określenia wartości nieruchomości i jej znaczenie (4 godz.)**

- Ocena wniosku kredytowego przez kredytodawcę
- Różnice pomiędzy ceną nieruchomości, jej wartością i kosztem
- Podejścia i metody stosowane przez rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości nieruchomości
- Kryteria stosowane przez kredytodawców przy ocenie wniosku kredytowego

### **4. Wartości inwestycji i pomiar wyników osiągniętych przez inwestycję. Wpływ opodatkowania na nieruchomość (4 godz.)**

- Wartości inwestycji poprzez porównanie transakcji sprzedaży
- Metody określania wyników osiągniętych przez inwestycję
- Wartości bieżącej netto - miara wyników osiągniętych przez inwestycję
- Stopę dyskontowa i stopa kapitalizacji

## **Analiza rynkowa i inwestycyjna nieruchomości (34 godz.)**

### **1. Analiza rynkowa - teoria i praktyka (8godz.)**

- Wykonalność rynkowa a analiza rynkowa
- Analiza lokalizacji i przydatności działki
- Analiza wykonalności finansowej
- Podjęcie decyzji o rozpoczęciu inwestycji, nierozpoczynaniu inwestycji lub rozpoczęciu inwestycji z modyfikacjami w oparciu o informacje zebrane na kolejnych etapach analizy rynkowej

### **2. Dane rynkowe - pozyskiwanie i wykorzystanie (4 godz.)**

- Zbieranie danych przez Internet
- Pozyskiwanie danych przy pomocy specjalistycznego oprogramowania i systemów informacji geograficznej (GIS)
- Interpretacja danych przy pomocy statystyk i innych źródeł informacji
- Prowadzenie testów wykonalności przy pomocy programów kalkulacyjnych
- Rozwiązywanie studiów przypadku

### **3. Dane o podaży i popycie - praktyczne zastosowanie (4 godz.)**

- Ocena i prognozowanie sytuacji gospodarczej i wzrostu liczby ludności
- Wpływ dynamiki rynku na podaż i popyt
- Przewaga ekonomiczna regionu i jej określanie
- Prognozowanie i interpretacja tendencji rynkowych
- Podstawy teorii centralnego miejsca

### **4. Cechy charakterystyczne różnych typów nieruchomości (4 godz.)**



- Określenie kategorii deagregacji, połączeń krytycznych i parametrów popytu dla każdego rodzaju nieruchomości
- Wpływ wieku, dochodu i innych parametrów demograficznych na popyt na mieszkania
- Analiza luki zagregowanej dla nieruchomości przemysłowych i biurowych
- Wyznaczanie obszaru handlowego nieruchomości przy pomocy kilku różnych modeli

#### **5. Inwestycja jako proces (6 godz.)**

- Określenie strategii inwestycyjnej klienta
- Analiza nieruchomości dostępnych na rynku i wybór optymalnej nieruchomości
- Efektywne metody przedstawienia rekomendacji klientowi

#### **6. Analiza wpływu kredytowania inwestycji i ryzyka (4 godz.)**

- Tradycyjne i nowo pojawiające się źródła finansowania
- Kryteria stosowane przez kredytodawcę przy podejmowaniu decyzji o finansowaniu inwestycji
- Proces finansowania z perspektywy kredytobiorcy
- Analiza różnych sposobów zaangażowania kapitału własnego

#### **7. Strategie zbycia nieruchomości (4 godz.)**

- Wybór najlepszej strategii zbycia nieruchomości
- Analiza refinansowania, zamiany i innych inwestycji alternatywnych

### **Nieruchomość jako źródło dochodu (24 godz.)**

#### **Przyszłe korzyści i koszty - podejmowanie decyzji (4 godz.)**

- Przepływy z działalności operacyjnej a wartość inwestycji i stopa zwrotu
- Rozszerzone techniki analizy wartości pieniądza w czasie oraz zależność pomiędzy ryzykiem a zwrotem

#### **2. Zarządzanie transakcją i proces podejmowania decyzji przez użytkownika nieruchomości (4godz.)**

- Czynniki motywacyjne w przypadku inwestorów i użytkowników powierzchni
- Różnice pomiędzy różnymi rodzajami rynków nieruchomości
- Rola menedżera transakcji w procesie zarządzania transakcją
- Zastosowanie zasad zarządzania transakcją przez pośredników reprezentujących inwestorów i użytkowników

#### **3. Terminologia związana z najmem (4 godz.)**

- Podstawowa terminologia najmu (powierzchnia brutto, użytkowa i najmu, czynsz procentowy, utrzymanie powierzchni wspólnej, przepisy określające indeksacje płatności)
- Terminologia kosztów w umowach najmu

#### **4. Techniki analizy porównawczej najmów (4 godz.)**

- Koszty wynajmowania / koszty posiadania na własność nieruchomości



- Analiza korzyści z zakupu nieruchomości w porównaniu z korzyściami z jej wybudowania
- Określenie kosztów podnajęcia i wykupu najmu
- Alternatywne decyzje użytkownika – dzierżawa gruntu, najem z udziałem kapitałowym w nieruchomości, sprzedaż i wynajem od kupującego

#### **5. Określenie wartości najmu (4 godz.)**

- Określanie wartości najmu i podnajmu
- Podejmowanie decyzji o wykupie najmu
- Ryzyka związane z podnajmem

#### **6. Due diligence nieruchomości i jego znaczenie (4 godz.)**

### **Umiejętności interdyscyplinarne (18 godz.)**

- Doradztwo na rynku nieruchomości – case studies (4 godz.)
- Warsztat tworzenia projektu zaliczeniowego (6 godz.)
- Negocjacje- warsztaty (8 godz.)

### **Seminarium dyplomowe (6 godz.)**

- Seminarium

### **Forma zaliczenia**

- Projekt
- Obrona projektu

#### **Warunki przyjęcia**

**Aby zostać uczestnikiem studiów podyplomowych na Uniwersytecie WSB Merito, należy:**

- mieć ukończone studia licencjackie, inżynierskie lub magisterskie,
  - złożyć komplet dokumentów i spełnić wymogi rekrutacyjne,
  - o przyjęciu decyduje kolejność zgłoszeń.
- [Dowiedz się więcej](#)

#### **Możliwości dofinansowania**

- **Pierwsi zyskują najwięcej!** Im szybciej się zapiszesz, z tym większej zniżki skorzystasz.
  - Oferujemy specjalne, **większe zniżki dla naszych absolwentów.**
  - Możesz skorzystać z dofinansowania z **Bazy Usług Rozwojowych.**
  - Pracodawca może dofinansować Ci studia, otrzymując dodatkową zniżkę w ramach **Programu Firma.**
  - Warto sprawdzić możliwości dofinansowania z **KFS.**
- [Dowiedz się więcej](#)



## Czego się nauczysz?

- Zdobędziesz wiedzę **prawną, ekonomiczną i analityczną** niezbędną do działania na rynku.
- Nauczysz się oceniać **opłacalność inwestycji i przewidywać trendy rynkowe**.
- Poznasz **zasady zarządzania nieruchomościami** i obsługi klienta.
- Zrozumiesz, jak finansować inwestycje i analizować ryzyko kredytowe.
- Opanujesz **analizę rynku, due diligence i strategie zbycia** nieruchomości.
- Zyskasz praktyczne umiejętności podczas **warsztatów negocjacyjnych i projektowych**.

## Ceny

### Dla Kandydatów

#### 1 rok

2 raty **2505 zł** ~~2975 zł~~ (2 x 2505 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 2475zł

10 rat **501 zł** ~~595 zł~~ (10 x 501 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 495zł

12 rat **417 zł** ~~496 zł~~ (12 x 417 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 412zł

Cena jednorazowa: **5010 zł** ~~5950 zł~~  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 4950zł

### Dla naszych absolwentów

#### 1 rok

2 raty **2305 zł** ~~2975 zł~~ (2 x 2305 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 2275zł

10 rat **461 zł** ~~595 zł~~ (10 x 461 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 455zł

12 rat **384 zł** ~~496 zł~~ (12 x 384 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 379zł

Cena jednorazowa: **4610 zł** ~~5950 zł~~  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 4550zł

### Dla kandydatów z zagranicy



**1 rok**

2 raty **2505 zł** ~~2975 zł~~ (2 x 2505 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 2475zł

10 rat **501 zł** ~~595 zł~~ (10 x 501 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 495zł

12 rat **417 zł** ~~496 zł~~ (12 x 417 zł)  
Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 412zł

Cena jednorazowa: **5010 zł** ~~5950 zł~~

Najniższa cena z ostatnich 30 dni: 4950zł