



We Create Places

# N *Budapest*



**בודפשט. דירות סטודנטים והשכרות טווח קצר להשקעה**

**I**ncredible way of living



You  
Must  
Be  
IN

דירות סטודנטים והשכרות טווח קצר להשקעה  
במרכז העיר בודפשט

**החל מ- 100,000 ₪ הון עצמי**



17-19. Rottenbiller Street  
1077 Budapest, Hungary

## הפרויקט הייחודי והראשון מסוגו בבודפשט



במיקום מרכזי בלב העיר בודפשט, מוקף אוניברסיטאות, דירות  
סטודנטים ייחודיות הכוללות את כל השירותים הנלווים תחת  
קורת גג אחת.

מתחם המגורים "IN Budapest" מבית קבוצת "IN GROUP"  
הוא כיום ההשקעה האטרקטיבית ביותר באירופה.

דירות  
סטודנטים.  
השקעה  
מעולה.





**איכלוס  
ספטמבר 2025**

להשקיע חכם. בראש שקט.



- IN Budapest הוא **מתחם ייחודי** לסטודנטים הנהנים משירותים המותאמים לצרכיהם בשיטת "הכל כלול"
- IN Budapest נמצא **במיקום מרכזי** ובסמוך לאוניברסיטאות המובילות בעיר
- 190 דירות (18-85m<sup>2</sup>) **החל מ-100,000 ש"ח הון עצמי**
- **אפשרות למימון** עד 75% מהעסקה ע"י בנק ישראלי בתנאים טובים למתאימים
- IN Budapest מנוהל ע"י חברת ניהול מקומית בניהול ישראלי המתמחה במגורי סטודנטים והשכרות טווח קצר לתיירים ומקומיים
- **הבעלות על הנכס (טאבו)** תירשם על שמך בלשכת רישום המקרקעין (בעת הרכישה וכביטחון לכסף נרשמת הערת אזהרה בטאבו לטובת הרוכשים)
- **תנאי תשלום אטרקטיביים** בהתאם לקצב התקדמות הבנייה
- **חבילות ריהוט** המותאמות לצרכי הסטודנט יוצעו על ידי היזם



בקרבה  
לאוניברסיטאות  
גדולות ומובילות

**6-9%**  
הכנסות צפויות  
משכר דירה



נכס  
רשום  
בטאבו



חברת  
ניהול  
צמודה



מיקום  
מרכזי  
ונגיש



חברה יזמית  
עם ניסיון  
מוכח

# להשקיע חכם. בראש שקט.



IN Budapest מציע שירותי ניהול והשכרה חדשניים ב- **3 מודלים שונים לניהול הנכס** המתאימים לכל סוגי המשקיעים:

**CLASSIC:** למשקיע המעוניין במודל הסטנדרטי לניהול הנכס אשר יושכר בהתאם לתנאי השוק - **צפי ל-7% הכנסות משכר דירה**

**COMFORT:** למשקיע המחפש הכנסה קבועה לטווח ארוך עם שיעור תפוסה של 100%, ללא קשר לתנאי השוק - **השכרה מובטחת עם הכנסות משכר דירה של 6% למשך 5 שנים**

**PREMIUM:** למשקיע שרוצה למקסם תשואה על ידי שימוש במודל ניהול נכס המשלב השכרות של הנכס **לטווח קצר ולטווח ארוך** - **צפי ל-9%-8% הכנסות משכר דירה**

בקרבה  
לאוניברסיטאות  
גדולות ומובילות

**6-9%**  
הכנסות צפויות  
משכר דירה

נכס  
רשום  
בטאבו



חברת  
ניהול  
צמודה



מיקום  
מרכזי  
ונגיש



חברה יזמית  
עם ניסיון  
מוכח

# להיות חלק מההצלחה.



מאז ומתמיד השקעה בדירות סטודנטים היוותה יעד נבון להשקעה מניבה ברמות סיכון נמוכות ומדדי הצלחה מובטחים. שלב I בפרויקט (85 יחידות) נמכר ונמסר במלואו למשקיעים שנהנים מתשואות גבוהות

גובה ההכנסה הממוצעת למ"ר משכר דירה בשלב I, 19.5 אירו למ"ר, הינו גבוה - 46% מההכנסה הממוצעת למטר של דירות חדשות בכודפשט, 10.5 אירו למ"ר (מקור: ingatlan.com, 2022)

ערך הדירות שנמכרו בשלב I עלה ב-83% במהלך 4 השנים האחרונות, לעומת דירות חדשות בשוק שחוו עלייה ממוצעת של 53% באותה התקופה (על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בהונגריה KSH)



בקרבה  
לאוניברסיטאות  
גדולות ומובילות

**6-9%**

הכנסות צפויות  
משכר דירה



נכס  
רשום  
בטאבו



חברת  
ניהול  
צמודה



מיקום  
מרכזי  
ונגיש



חברה יזמית  
עם ניסיון  
מוכח



- ✔
 השקעה במגורי סטודנטים הינה **נישה ייחודית** המתגלה כעמידה בפני מיתון (על פי CBRE)
- ✔
 על פי סקר שנערך ע"י חברת קולירס, 91% מהמשקיעים במרכז אירופה מאמינים שתחום מגורי הסטודנטים הינו הדבר הבא בהשקעות בנדל"ן
- ✔
 על פי סקר של PWC 79% מהמשקיעים רואים **פוטנציאל עצום** בהשקעה במגורי סטודנטים באירופה
- ✔
 למרות הביקוש הרב, שוק הדיור המותאם לסטודנטים נמצא בחיתוליו (על פי Property Forum)
- ✔
 ישנו צורך בכ- **2.6 מיליון מיטות נוספות** בערים מובילות באירופה, בהן יש ריכוז גבוה של סטודנטים, בכדי לענות על הביקוש הקיים (על פי JLL, 2022)
- ✔
**שיעורי תפוסה גבוהים** ויציבים לאורך שנים (יותר מ-90% תפוסה בעשור האחרון)



- ✓ כהונגריה לומדים כיום כ- 400,000 סטודנטים, מתוכם כ- 200,000 לומדים בבודפשט
- ✓ כמות הסטודנטים הזרים הלומדים בבודפשט הוכפל בעשור האחרון (כ-20,000 סטודנטים)
- ✓ כודפשט היתה וממשיכה להיות מקום אטרקטיבי ללמוד בו, עיר המציעה רמת לימודים בסטנדרט אירופאי גבוה (רוב האוניברסיטאות המוכילות מוכרות בכל העולם)
- ✓ מגורי סטודנטים הינו הדבר הגדול הבא בענף המגורים וההשקעה בבודפשט, בין השאר בגלל המחסור במיטות במעונות סטודנטים שצפוי לעלות מ-1,200 בשנה הנוכחית ל-3,600 עד שנת 2028 (על פי Colliers & CMS)
- ✓ מחירי השכירות של מגורי סטודנטים בבודפשט הינו הגבוה ביותר במרכז אירופה. דבר שמצביע על היצע נמוך לעומת הביקוש הגבוה הקיים בעיר ( על פי Colliers )
- ✓ כודפשט מהווה מרכז משיכה לכמות עצומה של תיירים בכל שנה ושנה (כ- 16 מליון תיירים בשנה). העיר בתפוסה כמעט מלאה בחודשי הקיץ, בעת שהסטודנטים עוזבים את העיר, בחזרה למדינות האם שלהם ל- "חופשת מולדת"

**להיות חלוץ בהשקעה מבטיחה, ראשון בשוק נדל"ני במגמת עלייה**





## הדבר הנכון

מתחם ייחודי הן לסטודנט והן למשקיע



## בזמן הנכון

השקעה נבונה בשוק אטרקטיבי שטרם התגלה לציבור המשקיעים  
ושעלייתו אינה מוטלת בספק

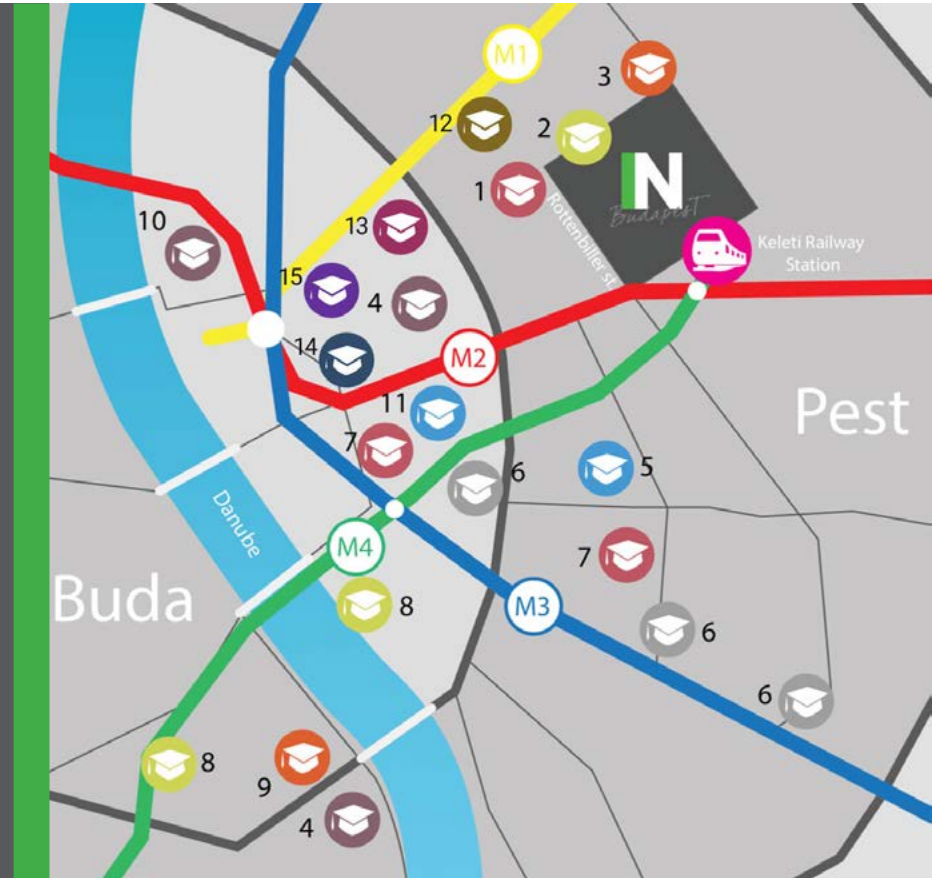


## במקום הנכון

מתחם הנמצא במיקום מרכזי ובסמוך לאוניברסיטאות המובילות בעיר  
בהן לומדים למעלה מ- 20,000 סטודנטים



1. Budapest Metropolitan University - 1 min walk
2. University of Veterinary Medicine - 1 min walk
3. McDaniel College Budapest - 3 mins walk
4. Eötvös Loránd University - 15 mins via public transport
5. Budapest Business School - 17 mins via public transport
6. Semmelweis University - 18 mins via public transport
7. Pázmány Péter Catholic University - 14 mins via public transport
8. Corvinus University of Budapest - 12 mins via public transport
9. Budapest University of Technology and Economics - 15 mins via public transport
10. Central European University - 19 mins via public transport
11. University of Theatre and Film Arts - 12 mins via public transport
12. Hungarian University of Fine Arts - 6 mins via public transport
13. Liszt Ferenc Academy of Music - 13 mins via public transport
14. Andrásffy Gyula German Speaking University Budapest - 15 mins via public transport
15. Óbuda University - 17 mins via public transport



Major public transport lines:



Metro line 1



Metro line 2



Metro line 3



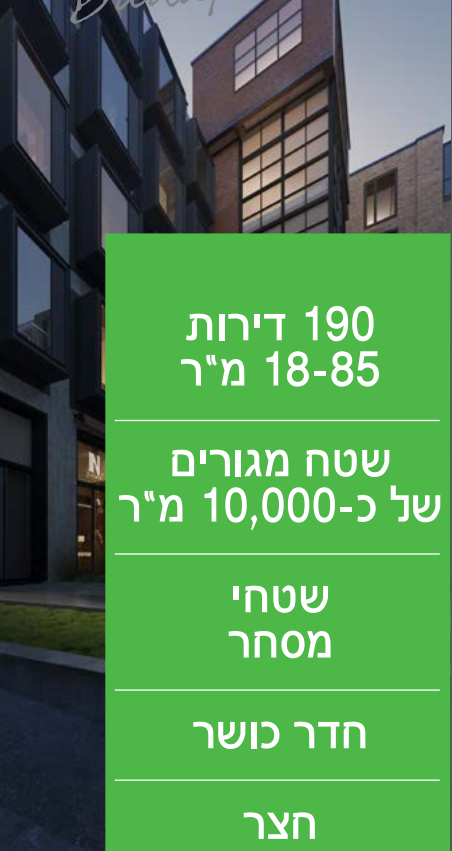
Metro line 4



# מתחם הסטודנטים הראשון מסוגו בעיר

# N

Budapest



190 דירות  
18-85 מ"ר

שטח מגורים  
של כ-10,000 מ"ר

שטחי  
מסחר

חדר כושר

חצר  
מרכזית

חניון מקורה  
לרכבים ולאופניים

מחסנים בכל קומה

פרויקט דירות המגורים לסטודנטים IN Budapest הממוקם ברובע שבע שבמרכז בודפשט הוא מתחם ייחודי של ארבעה בניינים ציוריים הבנויים סביב חצר פנימית אחת.

מתחם המגורים מושך אליו סטודנטים, מקומיים וזרים, שמוצאים בו אווירה חברתית ולימודית מיוחדת ומענה לצרכיהם, הן האקדמיים והן היומיומיים.

שתי אוניברסיטאות מובילות, Szent Istvan ו-McDaniel University, פועלות במרחק של 2 דקות הליכה מהמתחם, מה שמבטיח ביקוש גבוה של סטודנטים לדירות.

במתחם קיימים שטחים ציבוריים המשמשים לרווחת הסטודנטים ולפיתוח חיי הקהילה שלהם - חצר יפהפייה, בר/בית קפה על גג הפרויקט, מסעדה, לובי מפואר, עמדות למכונות צילום, פינות ישיבה מפנקות, חדרי לימודים בקבוצות ועוד.

במתחם חניון מקורה לרכבים ולאופניים.





המתחם כולל את כל השירותים:

- לובי מפואר
- מעליות
- שירותי אבטחה 24 שעות ביממה
- חדר כושר
- חדר כביסה
- חדרי לימודים משותפים
- בית קפה/מסעדה
- מרפסת ובר על הגג
- שירותי ניקיון ואחזקה
- מכונות צילום
- שטח אחסון לאופניים
- 22 חניות מקורות

הדירות עצמן יוצעו לסטודנטים כשהן מרוהטות ומעוצבות, ומחיר השכירות יכלול את כל ההוצאות: מים, חשמל, אינטרנט אלחוטי, חימום ומיזוג אוויר.



All inclusive



## מתחם החצר הפנימית

מבט אל  
מגורי  
הסטודנטים





## מתחם החצר הפנימית

מבט אל  
השטח הציבורי  
בר/קפה





בר מהמם  
על הגג  
עם נוף  
לעיר





## אזור משותף ללימודים

מבט על חדר לימוד קבוצתי





## ללמוד בראש שקט

הסטודנט מגיע רק עם מזוודה ובה בגדים וספרי לימוד. כל השאר עלינו.

הפרויקט מותאם מתחילתו ועד סופו לצרכי הסטודנט שמוצא במתחם המגורים אווירה ייחודית, גם מבחינה אקדמית וגם חברתית, החל בדירות עצמן שייבנו ויעוצבו בצורה צעירה ומודרנית וכלה בקשת הרחבה של השירותים שיוענקו לו, גם בחדרו וגם במתחם המגורים.

דירת דאבל לופט  
מרוהטת

מיועדת  
ל-4-2 סטודנטים

37-50 מ"ר



דירת פנטהאוז  
שני חדרים מרוהטת  
עם מרפסת

מיועדת  
ל-2-4 סטודנטים

48-56 מ"ר





דירת סינגל לופט  
מרוהטת  
מיועדת  
לסטודנט או שניים  
22-28 מ"ר



All inclusive



דירת דאבל לופט  
מרוהטת

מיועדת  
ל-4-2 סטודנטים

45-56 מ"ר





דירת סינגל  
פנטהאוז מרוהטת  
מיועדת  
לסטודנט או שניים  
35-59 מ"ר



All inclusive



### הכל כלול

השיווק לסטודנטים ייעשה במסגרת "הכל כלול", ומחיר השכירות יקיף את כלל השירותים. החדרים מרוהטים ומעוצבים, ומחיר השכירות לסטודנט יכול את הוצאות המים, החשמל, וי-פי, החימום ומיזוג האוויר.

All  
IN  
One

דירת סינגל לופט  
מרוהטת

מיועדת  
לסטודנט או שניים

27-30 מ"ר



דירת סטודיו  
מרוהטת

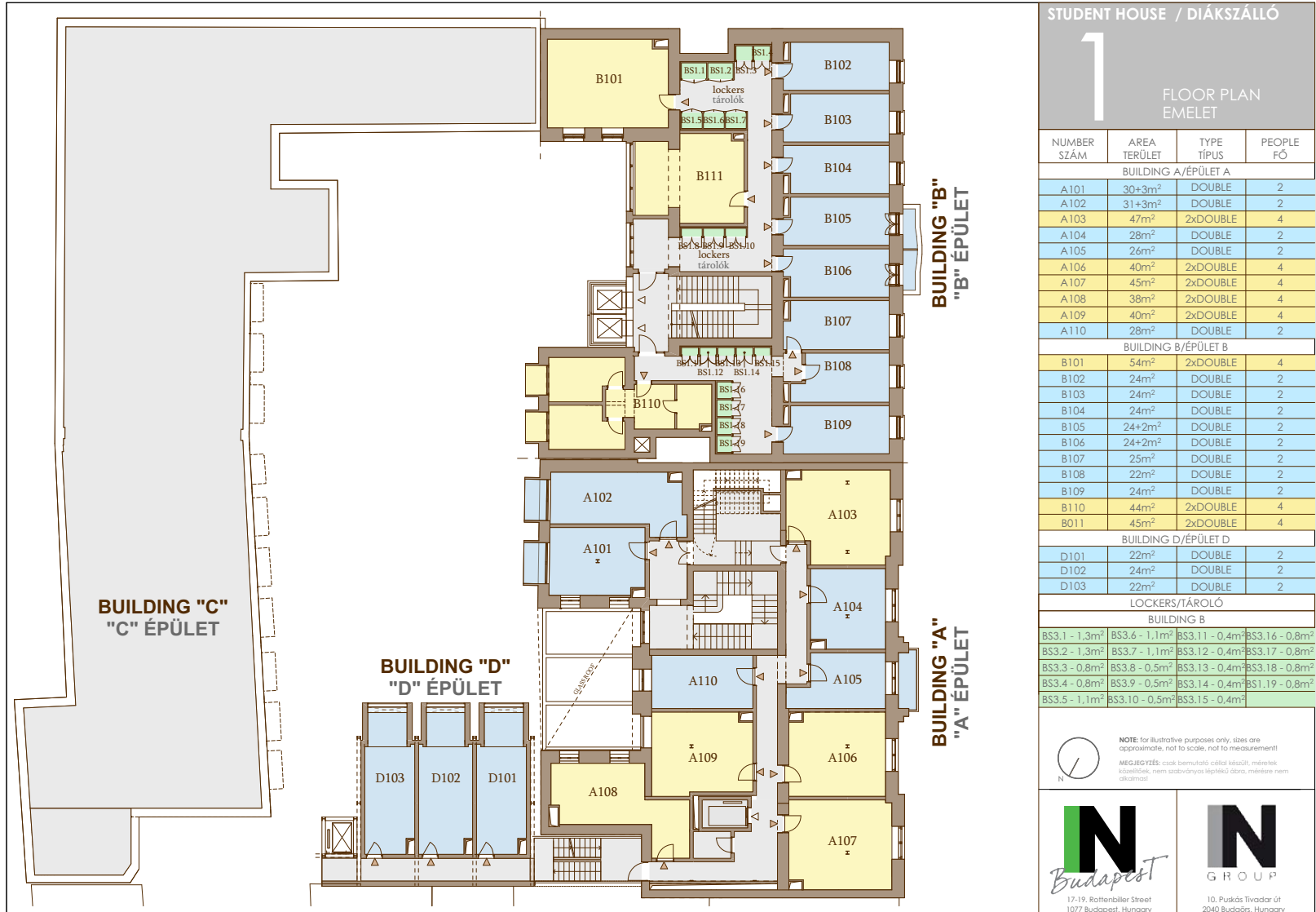
---

מיועדת  
לסטודנט או שניים

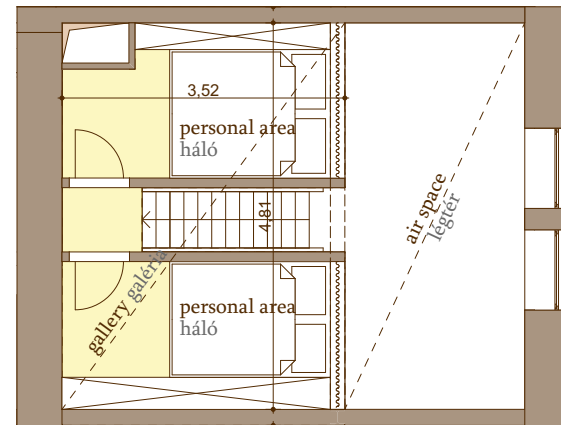
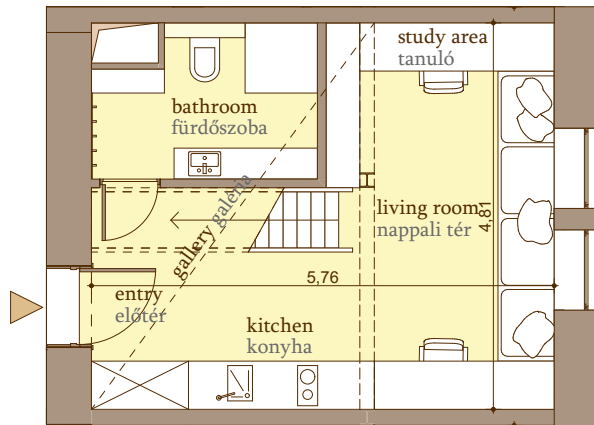
---

22-24 מ"ר



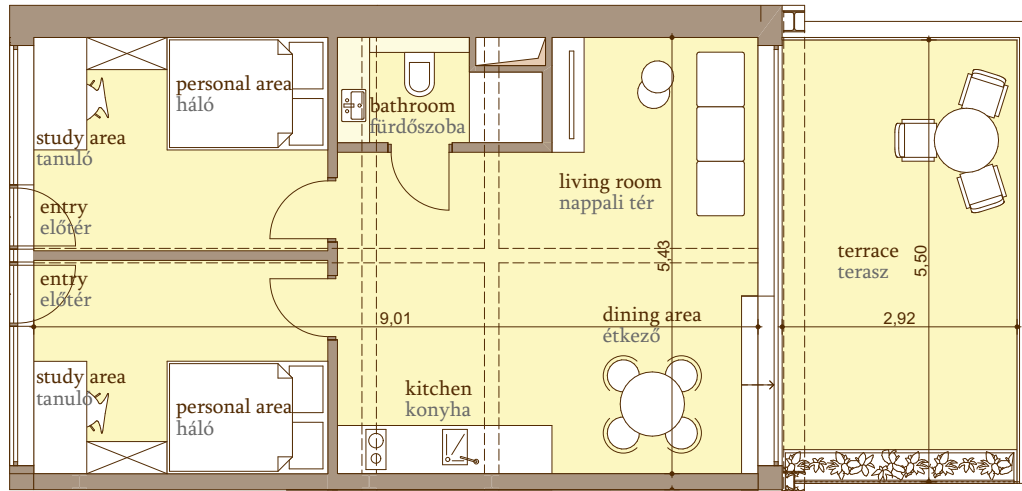







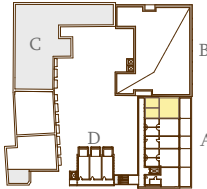
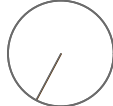

**NOTE:** for illustrative purposes only, sizes are approximate, not to scale, not to measurement! +-5% possible deviation! **Scale = 1:50**  
**MEGJEGYZÉS:** csak bemutatató céllal készült, méretek közelítőek, nem szabványos léptékű ábra, mérése nem alkalmas! +- 5% eltérés lehetséges! **m = 1:50**

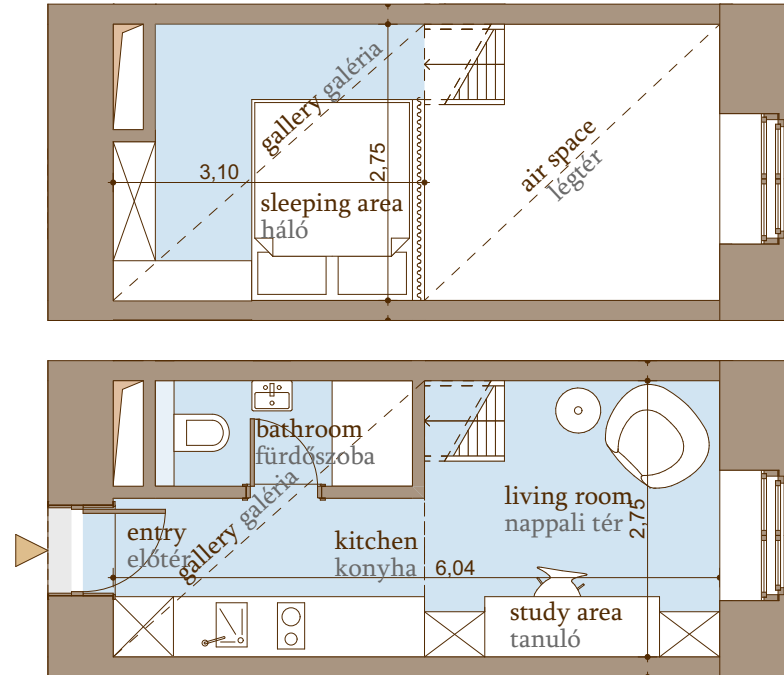
<p>10. Puskás Tivadar út 2040 Budaörs, Hungary</p>	<p><b>TYPE TÍPUS</b></p> <p><b>2xDOUBLE</b></p>	<p><b>AREA TYPE HELYSÉGEK</b></p> <p>Kitchen / Konyha          Living area / Nappali tér          Bathroom / Fürdőszoba          2 x Study area / Tanuló          2 x Personal area (gallery) / Háló (galéria)</p> <p><b>TOTAL</b> including interior walls          belső válaszfalakkal <b>41,7 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>UNITLAKÁS</b></p> <p><b>A206</b></p>	<p><b>SECOND FLOOR 2. EM.</b></p>	<p><b>NORTH ÉSZAK</b></p>	<p>17-19. Rottenbiller Street 1077 Budapest, Hungary</p>
--	---	--	-----------------------------------	---------------------------	--




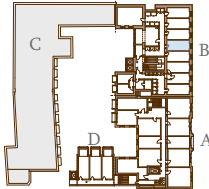
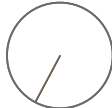

NOTE: for illustrative purposes only, sizes are approximate, not to scale, not to measurement! +-5% possible deviation! Scale = 1:40

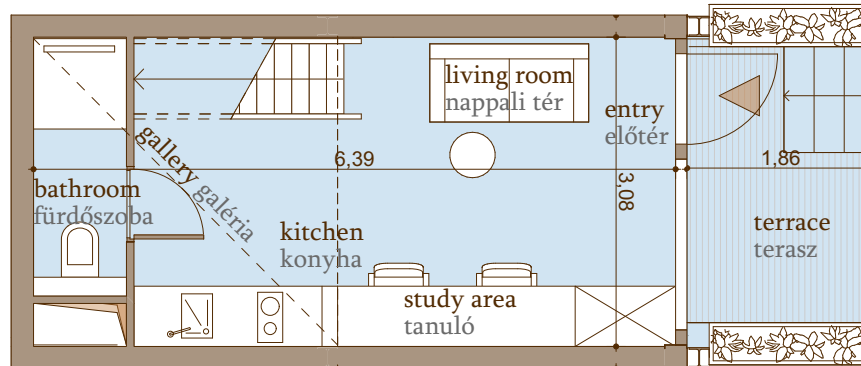
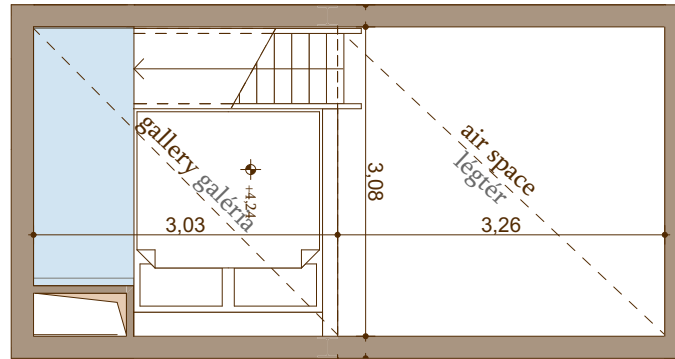
MEGJEGYZÉS: csak bemutatató céllal készült, méretek közelítőek, nem szabványos léptékű ábra, mérése nem alkalmas! +- 5% eltérés lehetséges! m = 1:50

 <p>10. Puskás Tivadar út 2040 Budaörs, Hungary</p>	<p><b>TYPE TÍPUS</b></p> <p><b>2xDOUBLE</b></p> <p><b>AREA TYPE HELYISÉGEK</b></p> <p>Kitchen / Konyha Dining area / Étkező Living area / Nappali tér Bathroom / Fürdőszoba 2 x Study area / Tanuló 2 x Personal area / Háló</p> <p><b>UNITLAKÁS</b></p> <p><b>A401</b></p> <p><b>TOTAL</b> including interior walls and partitions <b>48,5 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>TERRACE/TERASZ</b> <b>16,0 m<sup>2</sup></b></p>	 <p>FOURTH FLOOR 4. EM.</p>	 <p><b>NORTH ÉSZAK</b></p>	 <p>17-19. Rottenbiller Street 1077 Budapest, Hungary</p>
--	--	--	---	--



**NOTE:** for illustrative purposes only, sizes are approximate, not to scale, not to measurement!  $\pm 5\%$  possible deviation! **Scale = 1:40**  
**MEGJEGYZÉS:** csak bemutató céllal készült, méretek közelítők, nem szabványos léptékű ábra, mérése nem alkalmas!  $\pm 5\%$  eltérés lehetséges! **m = 1:40**

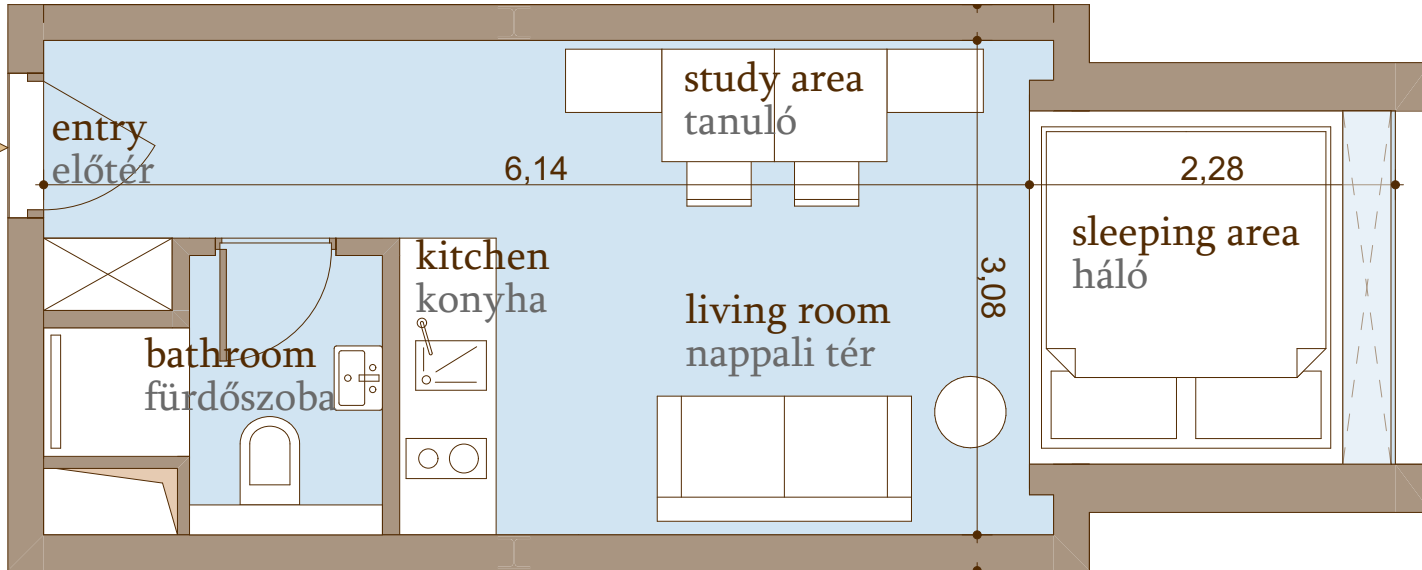
 <p>10. Puskás Tivadar út 2040 Budaörs, Hungary</p>	<p><b>TYPE TÍPUS</b></p> <p><b>DOUBLE</b></p> <p><b>AREA TYPE HELYSÉGEK</b></p> <p>Kitchen / Konyha Living area / Nappali tér Bathroom / Fürdőszoba Study area / Tanuló Sleeping area (gallery) / Háló (galéria)</p> <p><b>UNITLAKÁS</b></p> <p><b>B205</b></p> <p><b>TOTAL</b> including interior walls belső válaszfalakkal <b>24,4 m<sup>2</sup></b></p>	 <p><b>SECOND FLOOR 2. EM.</b></p>	 <p><b>NORTH ÉSZAK</b></p>	 <p>17-19. Rottenbiller Street 1077 Budapest, Hungary</p>
--	---	---	---	--



NOTE: for illustrative purposes only, sizes are approximate, not to scale, not to measurement! +5% possible deviation! Scale = 1:40  
 MEGJEGYZÉS: csak bemutatató céllal készült, méretek közelítőek, nem szabványos léptékű ábra, mérése nem alkalmas! + 5% eltérés lehetséges! m = 1:40

<p>10. Puskás Tivadar út 2040 Budaörs, Hungary</p>	<p><b>TYPE TÍPUS</b></p> <p><b>DOUBLE</b></p> <p><b>AREA TYPE HELYSÉGEK</b></p> <p>Kitchen / Konyha                  Living area / Nappali tér                  Bathroom / Fürdőszoba                  Study area / tanuló                  Sleeping area (gallery) / Háló (galéria)</p> <p><b>UNITLAKÁS</b></p> <p><b>D002</b></p> <p><b>TOTAL</b> including interior walls                  and furniture (belső válaszfalakkal)  <b>26,4 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>TERRACE/TERASZ</b>  <b>6,1 m<sup>2</sup></b></p>	<p>GROUND FLOOR 0. EM.</p>	<p>NORTH ÉSZAK</p>	<p>17-19. Rottenbiller Street 1077 Budapest, Hungary</p>
--	--	----------------------------	--------------------	--





NOTE: for illustrative purposes only, sizes are approximate, not to scale, not to measurement! +-5% possible deviation! Scale = 1:25

MEGJEGYZÉS: csak bemutatató céllal készült, méretek közelítőek, nem szabványos léptékű ábra, mérése nem alkalmas! +- 5% eltérés lehetséges! m = 1:25

בודפשט היא עיר הבירה והמרכז הכלכלי, התעשייתי, האקדמי והתרבותי של הונגריה וחברה באיחוד האירופי מאז 2004.

העיר, שנוסדה ב-1873, מחולקת ל-23 רובעים בשטח של 525.2 קמ"ר.

בודפשט מונה כ-2 מיליון תושבים, המהווים כ-20% מאוכלוסיית הונגריה.

נהר הדנובה הזורם בלב העיר מצפון לדרום מחלק את בודפשט לשני חלקים: "פשט", השוכן ממזרח לנהר ובו עיקר הפעילויות המסחריות, הפיננסיות והכלכליות, ובו ממוקם פרויקט "IN Budapest" ו"בודה" ממערב, אזור הררי ופחות מסחרי.

בשנים האחרונות הפכה בודפשט - המכונה "פריז של מזרח אירופה", לשער הכניסה האידיאלי ליבשת, בזכות מיקומה המרכזי ותודעת התיירות המפותחת במדינה.

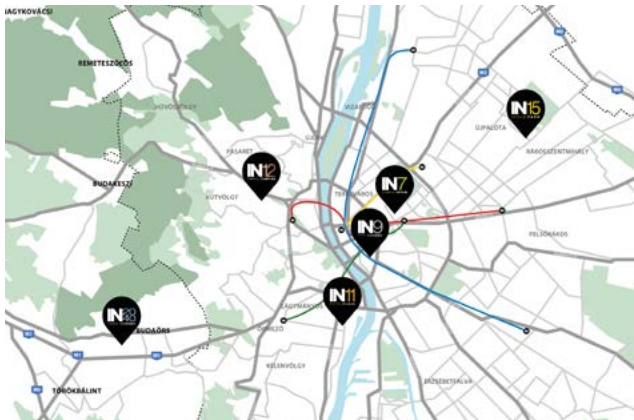


**IN GROUP** מתמקדת בחדשנות, מקוריות, חשיבה מחוץ לקופסה, אמינות ומקצועיות, המבוססת על סטנדרטים מעולים ובלתי מתפשרים להשלמת כל פרויקט בהצלחה ובאיכות הגבוהה ביותר.

זאת ועוד **IN GROUP** כיום מובילה פרויקט מגורים - IN Budapest - הממוקם בבודפשט, הונגריה. כמו כן **IN GROUP** מחזיקה בבעלותה ומנהלת חמישה בנייני משרדים בבודפשט.

**IN GROUP** הינה מהחברות המובילות בתחום פיתוח פרויקטים, השקעות נדל"ן ובנייה. מאז הקמתה ב-2004 ועד היום, עיקר פעילותה מתמקדת בהונגריה, והיא שמה לה למטרה להתרחב עסקית במדינות אחרות באירופה.

**IN GROUP** היא חברה מבוססת, חזקה ויציבה. היא נוסדה ומנוהלת על ידי מר מרדכי (מוטי) סגל (רו"ח), בעל ניסיון מקצועי של למעלה מ-20 שנה בענף הנדל"ן בהונגריה, בפיתוח, ברכישה ובניהול נכסים.



- |  |                |
|--|----------------|
| 1/ <b>IN BUDAPEST</b> , 1077 Budapest, Rottenbiller utca 17-19.  | <b>IN 7</b>    |
| 2/ <b>CITY CORNER</b> , 1091 Budapest, Üllői út 25.              | <b>IN 9</b>    |
| 3/ <b>BUDA PLAZA</b> , 1117 Budapest, Budafoki út 111.           | <b>IN 11</b>   |
| 4/ <b>OFFICE COMPLEX</b> , 1125 Budapest, Fogaskerekű utca 4-6.  | <b>IN 12</b>   |
| 5/ <b>OFFICE PARK</b> , 1158 Budapest, Késmárk utca 11-13.       | <b>IN 15</b>   |
| 6/ <b>TERRA CORNER</b> , 2040 Budaörs, Puskás Tivadar utca 8-10. | <b>IN 2040</b> |







We Create Places



מוטי סגל (רו"ח)  
מנכ"ל, בעלים



יהונתן וולשטיין / עידו חתוכה  
חברה משווקת בישראל

[www.inbudapest.hu](http://www.inbudapest.hu)

[www.ingroup.hu](http://www.ingroup.hu)

**+972-52-4880272 ישראל**

**+36-20-4988513 הונגריה**