



BUDAPEST · DIÁKLAKÁS · BEFEKTETÉS

Ahol a diákélet találkozik az *okos* *befektetéssel.*

Az első diáklakás-komplexum Budapest legpezsgőbb
kerületének szívében — amely életstílust, közösséget
és hozamot kínál.

6–9%

Bérleti hozam

192

Apartman

15

Egyetem a közelben

Rottenbiller utca 17–19 · Budapest 1077 · inbudapest.hu



59.9M HUF
KEZDŐÁR

A megfelelő befektetés, *pont most,* pont itt.

01 Központi elhelyezkedés

Két egyetem 1 perces sétán belül. Tizenöt 20 percen belül. Mindössze 2 percre a Keletitől, két metróvonal közelében. Budapest VII. kerületében — a város legdinamikusabb kulturális negyedében.

02 Teljes körű kezelés

Az IN GROUP szakértő csapata gondoskodik a bérlőkeresésről, a karbantartásról és a negyedéves hozamkifizetésről. Valóban **teendőmentes befektetés** az első naptól.

03 Bizonyított eredmények

Az I. ütem — 85 lakás — 100%-ban elkelt és átadásra került. Az IN Budapest lakások **értéke átlagosan 161%-kal nőtt** öt év alatt, felülmúlva Budapest átlagos 60%-os értéknövekedését — miközben a bérleti díjak **68%-kal meghaladják a piaci átlagot m²-enként.**

04 Jogilag biztonságos

Az Ön neve az első naptól szerepel a Magyar Földhivatali nyilvántartásban. **Teljes körű tulajdonjog** az apartman felett, átlátható vételi és fizetési feltételekkel.





MIÉRT BUDAPEST, MIÉRT MOST

Kelet-Európa *Párizsa.*

Budapest tartós ingatlanpiaci fellendülést él meg, amelyet az EU-tagság, a növekvő digitális gazdaság és a nemzetközi hallgatói létszám dinamikus emelkedése hajt. A VII. kerületi ingatlanárak jelentős mértékben felülmúlták a helyi piaci átlagot — miközben a nyugat-európai fővárosokhoz képest továbbra is rendkívül elérhetők. A magyar kormány ambiciózus célt tűzött ki: a nemzetközi hallgatók számát országosan 67 000-re kívánja emelni 2030-ra, ami azt bizonyítja, hogy ez a demográfiai növekedés intézményileg biztosított és politikailag támogatott (Budapest Invest, 2025).

2M⁺

VÁROSI NÉPESSÉG

161[%]

5 ÉVES ÉRTÉKNÖVEKEDÉS
(IN BUDAPEST LAKÁSOK)

EU

TAGÁLLAM 2004 ÓTA

40,000

NEMZETKÖZI HALLGATÓK
BUDAPESTEN

200,000

Budapesten élő és tanuló diákok

1,200

Célépített diákszálláshely Budapesten jelenleg

A SZAKADÉK

A LEHETŐSÉG

Az előrejelzések szerint a kapacitás 2028-ra is **mindössze 3 600 férőhelyet ér el** — ami töredéke annak, amire 200 000 diáknak szüksége van.

Forrás: Colliers & CMS Research

Budapesten él a magyar diákok fele —
és szinte nincs hol lakniuk.

A budapesti diáklakás-piac még gyerekcipőben jár. A magas kereslet, a szűkös kínálat és a növekvő nemzetközi hallgatói létszám strukturális bérbeadói piacot teremt — amelyet az IN Budapest pontosan erre épített.

×2

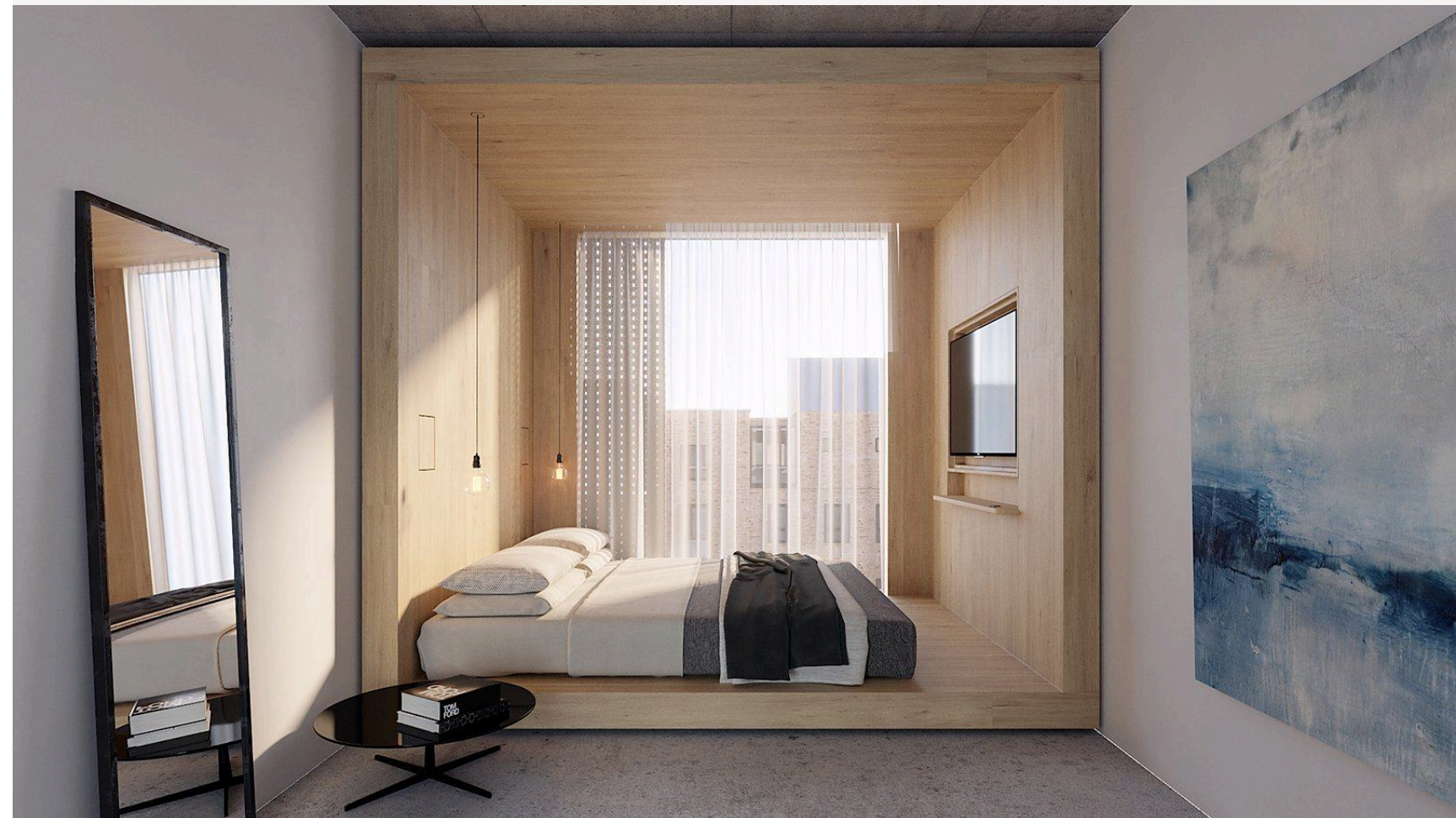
NEMZETKÖZI HALLGATÓK
10 ÉV ALATT

91%

BEFEKTETŐK BÍZNAK
A PBSA-BAN

3.2M⁺

HIÁNYZÓ FÉRŐHELY
EGÉSZ EURÓPÁBAN





N
Budapest

A PROJEKT

Közösségre tervezett *komplexum.*

Négy építészeti felújított épület egyetlen belső udvar köré szervezve, Budapest VII. kerületében — amely a diákoknak teljes körű lakhatási élményt, a befektetőknek pedig teljes körű kezelési megoldást kínál.



192 apartman

192 átgondoltan tervezett apartman, négy épületben — élénk közösséget teremtve, ahol a lakók élnek, kapcsolatokat teremtenek és kibontakoznak.



11 000 m² lakóterület

Több mint 11 000 m² lakóterület privát apartmanokkal és közösségi terekkel a kényelem és az összetartozás jegyében.



Teljesen berendezett

Minden apartman kulcsra készen átadva — bútorokkal, háztartási gépekkel és valamennyi közüzemi szolgáltatással. A diákok beköltöznek, a befektetők keresnek.



Teendőmentes kezelés

Az IN GROUP mindent intéz — bérlőkeresés, karbantartás, hozamkifizetés. Negyedéves jövedelem, teljesen passzívan.

Ahol a közösség *életre kel.*

A belső udvar és a közösségi lounge mind a négy épületet összeköti – egész évben a lakók társasági központja, valamint prémium szolgáltatás, amely a kihasználtságot és a bérleti díjakat a piaci átlag fölé emeli.

Udvar
BELSŐ KERT

Tanulás
TANULÓSAROK

Közösség
KAPCSOLÓDJ & LAZÍTS





ELHELYEZKEDÉS

A helyszín *mindent eldönt.*

A Keleti pályaudvartól — Budapest legjobban megközelíthető közlekedési csomópontjától — néhány lépésre, az Állatorvostudományi Egyetemtől és a McDaniel College-től pedig 1 perc sétára. Az egész város az ajtód előtt.

1 perc
SÉTA KÉT EGYETEMIG

Keleti pályaudvar
2 PERC SÉTA · NEMZETKÖZI PÁLYAUDVAR
+ 2 METRÓVONAL

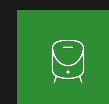
Közvetlen vasúti összeköttetés Béccsel, Prágával és több mint 40 európai várossal. Az M2-es, M4-es metró, valamint 12 villamos- és buszjárat — mind 2 perc es sétán belül.



KÖZELI EGYETEMEK

Állatorvostudományi Egyetem	1 perc séta
McDaniel College	1 perc séta
Metropolitan Egyetem	4 perc séta
Semmelweis Egyetem	14 perc tömegközlekedéssel
Corvinus Egyetem	15 perc tömegközlekedéssel
ELTE	15 perc tömegközlekedéssel
BME	16 perc tömegközlekedéssel

TÖMEGKÖZLEKEDÉS



Keleti pályaudvar

Közép-Európa legforgalmasabb nemzetközi vasúti csomópontja

2 perc

2

M2-es metró
2 perc séta

4

M4-es metró
2 perc séta

Bécs · Prága · Pozsony — közvetlen vonatok a Keletiből naponta

Élet az *IN Budapestben.*

A szolgáltatásokat úgy terveztük, hogy az IN Budapest a város legkeresettebb diákcíme legyen — ami a befektetők számára maximális kihasználtságot, bérleti prémiumot és tőkeértéket jelent.



Fitneszkomplexum

Teljesen felszerelt edzőterem minden lakó számára — kulcsfontosságú szolgáltatás a nemzetközi diákpiacon, amely prémium bérleti díjakat eredményez.



Tanulószobák

Csoportos tanulószobák, olvasósarok és egyéni munkaállomások — amelyek támogatják a tanulmányi életet, és olyan közösségérzetet teremtenek, amely hosszú távon megtartja a lakókat.



Mosoda

Közös mosodai helyiség modern mosó- és szárítógépekkel — kényelmes és hatékony megoldás a mindennapi mosási igényekre.



0–24 Biztonság

Éjjel-nappali biztonsági szolgálat, kamerarendszer, beléptető rendszer és helyszíni üzemeltetési csapat, amely mindig elérhető. A diákok biztonsága garantált.



Kávézó & közösségi terek

Épületen belüli kávézó, lounge és tetőterasz bár, amely arra ösztönzi a diákokat, hogy a komplexumon belül töltsenek időt — növelve az elégedettséget és a hosszú távú lakáskiadást.



Zárt kerékpártároló

Dedikált, biztonságos kerékpártároló — gyakorlatias szolgáltatás, amelyet a városban közlekedő diákok nagyra értékelnek, és amelyet a nemzetközi diákpiacon egyre inkább elvár.

Minden tér, *életre tervezve.*

A meghitt stúdió loftoktól a tágas dupla penthouse-okig — minden lakás azonos minőségi színvonalon, teljesen berendezve és teljes körűen kezelve.

192 lakás az A, B, C és D épületben — stúdiók, loftok, penthouse-ok és teraszos apartmanok.



Stúdió

16-47 m² 1-2 diák



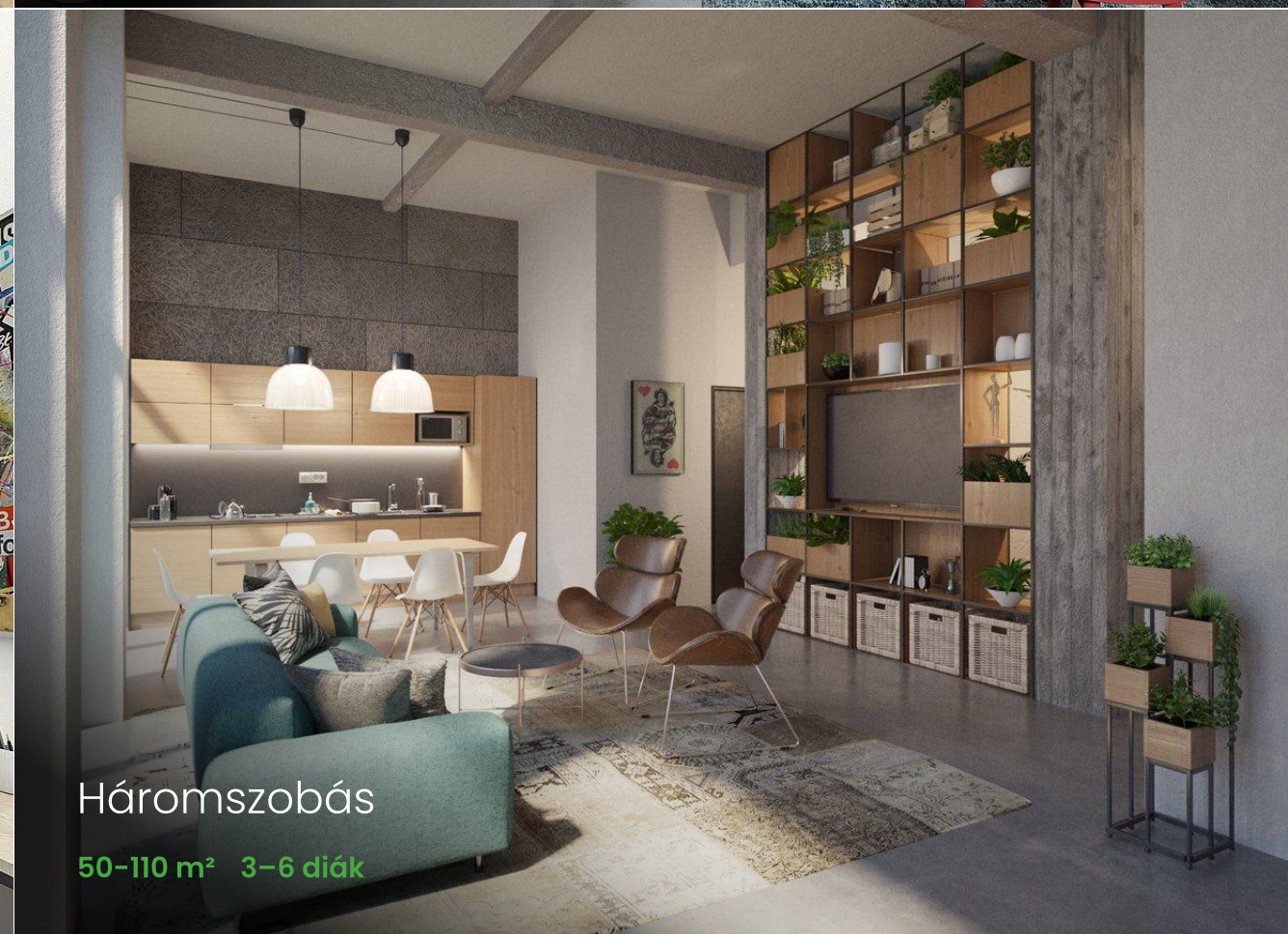
Egyszobás

18-46 m² 1-2 diák



Kétszobás

31-54 m² 2 diák



Háromszobás

50-110 m² 3-6 diák

Dupla belmagasság. *A legmagasabb színvonalon.*

Magasba törő mennyezet, halszálkás parketta és galériás hálósínt — az IN Budapest penthouse a diáklakás egy teljesen más kategóriája.

Panoráma
VÁROSI KILÁTÁS

Galéria
HÁLÓSÍNT

Exkluzív
TERASZHASZNÁLAT

Az I. ütem átadva. *a számok beszélnek.*

Az első ütemünk nem teszt volt — hanem koncepció-igazolás. Minden lakás elkelt, minden befektető magas hozamot ért el, minden teljesítménymutató felülmúlta a várakozásokat. Íme, mit mutatnak az adatok.

100%

Eladva & átadva

Az I. ütem minden egyes lakása még az átadás előtt elkelt és a vevőknek átadásra került. Kivétel nélkül.

I. ÜTEM · 85 LAKÁS · 2021

161%

Értéknövekedés

Az I. ütem lakásainak értéke öt éven belül átlagosan 161%-kal nőtt — felülmúlva Budapest 60%-os piaci átlagos értéknövekedését.

2021–2025 · PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

68%

Bérleti prémium

Az IN Budapest négyzetméterenként 68%-kal magasabb bérleti díjat ér el a budapesti piaci átlagnál — az all-inclusive, menedzselt modell közvetlen eredményeként.

BUDAPESTI PIACI ÁTLAGHOZ KÉPEST M²-ENKÉNT

Hosszú távú bérleti
szezón *diákoknak.*

A tanév során – **az év 12 hónapjából 9-ben** – az IN Budapest teljesen menedzselte diákszállásként üzemel. A négyzetméterenkénti bérleti bevétel folyamatosan felülmúlja a budapesti piaci átlagot, teljes kihasználtság mellett.



Átlagos bérleti díj

IN BUDAPEST

€25 / m² / hó

2026-os bérleti szerződések alapján

Átlagos bérleti díj

BUDAPESTI PIAC

€15 / m² / hó

KSH-Ingatlan.com bérleti index

ÁTLAGOS KIHASZNÁLTSÁG (2021 – 2025)

IN Budapest	100%
Budapesti piac	90%

+68% a budapesti piaci bérleti átlag felett

Rövid távú bérleti
szezón *turistáknak.*

A nyári időszakban — **az év 12 hónapjából 3-ban** — az IN Budapest apartmanjai rövid távú kiadásra állnak át turisták és üzleti utazók számára, jelentős ADR-prémiumot érve el, amely vetekszik a budapesti szállodák átlagos napi áraival.



ÁTLAGOS KIHASZNÁLTSÁG (2025)

€120 amely eléri a budapesti szállodák átlagos napi árát

Az IN Budapest *következő fejezete.*

Az I. ütem igazolta a modellt. A II. ütem ezt bővíti – új lakástípusokkal, finomított kivitelezéssel és egy még erősebb befektetési érvrendszerrel, amely öt év valós teljesítményadatain alapul. A III. ütem – A épület – értékesítése megkezdődött.



2018

Az I. ütem indulása

85 lakás piacra került. Hónapokon belül minden elment.



2020

Az I. ütem átadva

Mind a 85 lakás átadásra került. A befektetők bérleti jövedelemhez jutottak.



2024

A II. ütem indulása

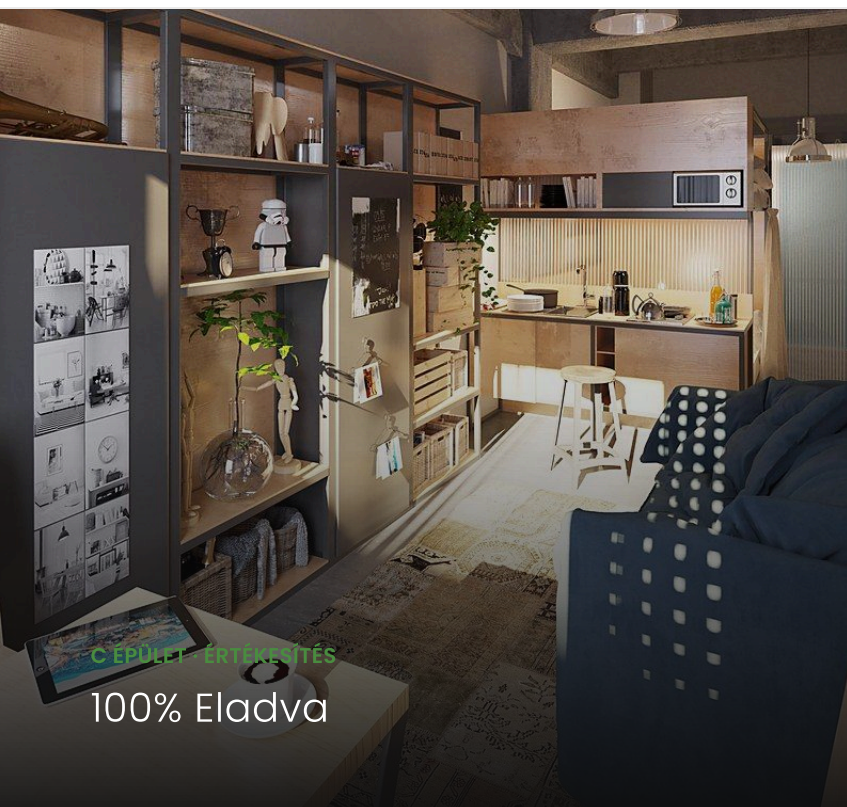
74 lakás. Bővített szolgáltatások. Új lakástípusok. A korai befektetők profitáltak a legtöbbet.



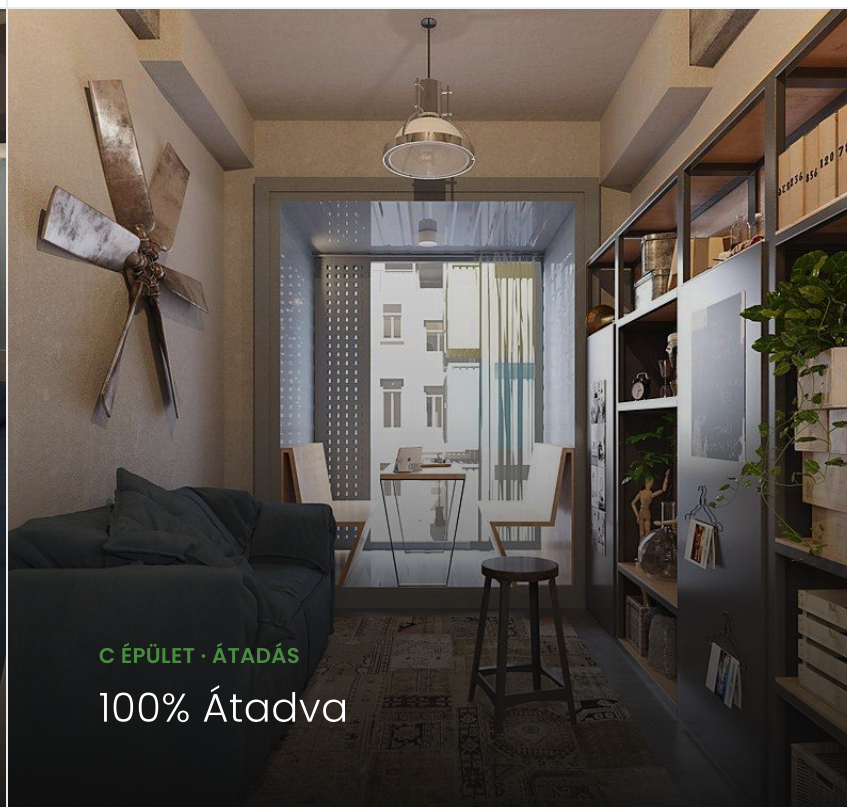
2027

A II. ütem várható átadása

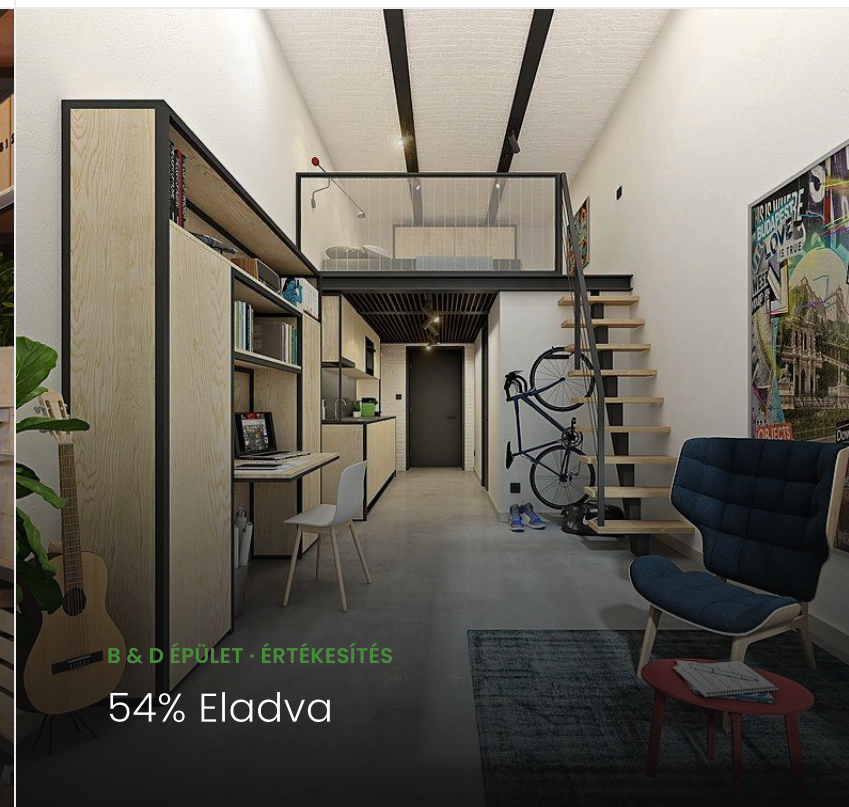
A II. ütem lakásainak tervezett átadási időpontja. III. ütem – 33 lakás – az előértékesítés megkezdődött.



C ÉPÜLET - ÉRTÉKESÍTÉS
100% Eladva



C ÉPÜLET - ÁTADÁS
100% Átadva



B & D ÉPÜLET - ÉRTÉKESÍTÉS
54% Eladva



A, B ÉS D ÉPÜLET – VÁRHATÓ ÁTADÁS
B és D épület átadása 2027 II. negyedévében, az A épület 2029 III. negyedévében várható

kezelési modellek *az egyik önnek való.*

Válassza ki az Ön profiljához illő kezelési modellt — a garantált fix jövedelemtől a piacoptimalizált hozamig. Mindhárom tartalmazza az IN GROUP teljes körű ingatlankezelését.

CLASSIC

~7%

ELŐREJELZETT ÉVES BÉRLETI HOZAM

Piackövető Hozam

A standard bérleti modell, amely a piaci feltételeket követi. Ideális azoknak a befektetőknek, akik egyszerű tulajdonlást szeretnének, professzionális kezeléssel, bonyodalmak nélkül.

- Standard bérleti modell

- Piaci szintű kihasználtság

- Teljes körű kezelés

- Negyedéves riport és hozamkifizetés

PREMIUM

8–9%

ELŐREJELZETT ÉVES BÉRLETI HOZAM

Maximális Hozam

Vegyes rövid és hosszú távú bérleti stratégia a csúcsidőszakok kihasználására — tanév és nyári kiadás. *A rövid távú kiadás a helyi szabályozás függvénye.

- Rövid + hosszú távú mix

- Dinamikus árazási stratégia

- Magasabb hozampotenciál

- Aktív hozamoptimalizálás

- Negyedéves riport és hozamkifizetés

COMFORT

6%

GARANTÁLT 5 ÉVRE

Garantált Bérleti Jövedelem

Visszabérleti megállapodás, amely fix 6%-os éves bérleti jövedelmet biztosít 5 éven át — piaci viszonyoktól és kihasználtságtól függetlenül. Teljes nyugalom.

- Garantált visszabérleti szerződés

- 100%-os kihasználtság

- Fix jövedelem 5 évre

- Nulla piaci kitettség

- Negyedéves riport és hozamkifizetés

A számok, *tisztán és átláthatóan.*

6–9%

TERVEZETT ÉVES BÉRLETI HOZAM

20–30%

ELŐREJELZETT ÁTLAGOS ÉVES ÉRTÉKNÖVEKEDÉS

Minden hozam és értébecslés az IN Budapest korábbi bérleti és áradatain alapul. Az I. ütem múltbeli teljesítménye nem garancia a jövőbeli hozamokra.

VÁSÁRLÁS

Belépési ár (től) **HUF 59.9 Million**

Lakásméret **16 – 110 m²**

Összes lakás **192**

Fizetési konstrukció **Többféle fizetési program**

Tulajdonjog bejegyzése **Földhivatal (HU)**

TERVEZETT HOZAMOK

Classic hozam **~7%**

Comfort hozam **6% garantált · 5 év**

Premium hozam **8–9%**

Kihasználtsági ráta **>90%**

Éves értéknövekedés **20–30%**

KEZELÉS

Kezelő **IN GROUP**

Alapítva **2011**

Kezelési díj **nettó 10 – 25% hosszú & rövid táv**

Közvetítői díj **1 hónap**

Riport és hozamkifizetés **Negyedéves**

EREDMÉNYEK

I. ütem értéknövekedési átlag **161% (5 év)**

Bp-i átlaghoz képest **+101 bázispont felülteljesítés**

I. ütem eladva és átadva **+68% a piachoz képest**

I. ütem eladva és átadva **100%**

Fogadott diákok **700+**



RÓLUNK



Tapasztalat, amire *számíthat.*

Az IN Group egy 2011-ben alapított, budapesti székhelyű ingatlanvállalat, amely fejlesztésre, befektetésre, kivitelezésre és ingatlankezelésre specializálódott. Több mint 20 éves tapasztalattal és 50 000 négyzetmétert meghaladó portfólióval mindent házon belül kezelünk – az építkezéstől a hosszú távú bérlogondozásig – lakó-, kereskedelmi és diákszálláshely-ingatlanok területén.

Flagship-fejlesztésünk, az IN Budapest, már több mint 700 diáknak adott otthont. Emellett irodaházakat is kezelünk Budapest-szerte, ugyanazzal a személyes megközelítéssel szolgálva lakókat és üzleti bérlőket egyaránt.

A cég élén Motty Segal (okleveles könyvvizsgáló), alapítónk áll, akinek karrierje meghatározó budapesti projekteket ölel fel, összesen több mint 453 000 négyzetméteren – köztük az Akác Liget, White Castle, King's Pass I–IV és a 360 Budapest. Vezérelve mindig is az volt, hogy az emberek egy épületben legalább annyit számítanak, mint maga az épület. Jelenleg Magyarországra fókuszálunk, miközben aktívan terjeszkedünk Európa-szerte.

40,000⁺
IRODAHÁZ M²

20⁺
ÉV TAPASZTALAT

17,000⁺
LAKÓINGATLAN M²

100%
I. ÜTEM TELJESÍTVE

KÖVETKEZŐ LÉPÉSEK

Képjén velünk kapcsolatba. Itt kezdődik minden.

Válassza ki az Ön profiljához illő kezelési modellt — a garantált fix jövedelemtől a piacoptimalizált hozamig. Mindhárom tartalmazza az IN GROUP teljes körű ingatlankezelését.

HÁROM MÓD A KEZDÉSHEZ

- 1 Egyeztessen személyes találkozót értékesítési csapatunkkal
- 2 Látogasson el az IN Budapest projekthez a Rottenbiller utcába
- 3 Egyeztessen személyes online megbeszélést értékesítési csapatunkkal

KAPCSOLAT

TELEFON

+36 30 162 8457

E-MAIL

sales@inbudapest.hu

WEBOLDAL

www.inbudapest.hu

ÉRTÉKESÍTÉSI IRODA CÍME

17–19 Rottenbiller Street
Budapest 1077, Hungary



*„A legigéretesebb diáklakás-
befektetés Közép-Európában ma.”*