



ПРЕДПОЧТЕНИЯ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Ирина Гринкевич

Директор по работе с партнерами
NF GROUP



О КОМПАНИИ В ЦИФРАХ



>700 экспертов
работают в компании

6 офисов
Москва, Санкт -Петербург,
Дубай, Бали

6 лет
Подряд– «Консультант
года» премии CRE Awards

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ РАБОТЫ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сопровождение сделок

Консалтинг и аналитика

Финансовые рынки и инвестиции

Аренда и продажа

Эксплуатация и управление строительством

Оценка активов

54
услуги

подробнее на kf.expert

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОРТФЕЛЕ УЛЬТРАСОСТОЯТЕЛЬНОГО ИНВЕСТОРА

ДОЛЯ В ПОРТФЕЛЕ



≈11%
UBS

Средняя доля
недвижимости



≈22,5%
Knight Frank

Прямые вложения
в недвижимость

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ

42% планируют увеличить
вложения в недвижимость

873 млрд долл.
объем сделок в 2025 году

+12% к предыдущему году

ФОКУС	Арендное жилье	Складская недвижимость	Элитная жилая недвижимость	Центры обработки данных
--------------	---------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

СТРАТЕГИЯ **Повышение стоимости объекта за счет улучшений и управления**

ПРАВИЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПОМОГАЮТ ПОНЯТЬ ЦЕЛЬ ПОКУПКИ

Разговор с клиентом начинается с его планов

Для личного пользования

- 01** Покупаете квартиру для учебы ребенку и на вырост?
- 02** Нужно свое помещение для бизнеса?
- 03** Хотите дом у моря для семейного отдыха?

Для инвестиций

- 01** Сохранить капитал или увеличить его?
- 02** Какой доход в месяц вы хотите получать?
- 03** Когда планируете продать объект?

Для миграционного статуса

- 01** Статус нужен для переезда или про запас?
- 02** Где вы хотите жить или вести бизнес?
- 03** Кому из семьи и к какому сроку нужен статус?

Одна покупка может решать несколько задач. Важно определить главную

УСЛУГИ ДЛЯ ЧАСТНЫХ КЛИЕНТОВ

Сопровождаем каждый шаг, ориентируясь на вашу **личную цель**

Для личного пользования



Городская
недвижимость



Загородная
недвижимость



Зарубежная
недвижимость



Курортная
недвижимость

Для инвестиций



Городская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Складская
недвижимость



Офисная
недвижимость



Зарубежная
недвижимость



Курортная
недвижимость

Для оформления миграционного статуса



Зарубежная
недвижимость

Одна покупка может решать несколько задач. Важно определить главную

ЧЕГО ХОЧЕТ СОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ

ЭЛИТНАЯ ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: СМЕНА ПАРАДИГМЫ

ПРИОРИТЕТ ИНВЕСТОРА

СОХРАНИТЬ КАПИТАЛ

Также покупают для жизни, семьи,
переезда в Москву и инвестиций

≈10%

рост стоимости актива за год

≈5%

арендная доходность за год

ЧТО ВЫБИРАЮТ

Продуманный
функционал

Беспроцентную
рассрочку на первичке

Вторичное жилье
по более выгодной цене

ЭЛИТНАЯ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПРИБОРЕТАЯ ОБРАЗ ЖИЗНИ

350–600

м² — востребованная площадь дома

4–5

спален

Для постоянной жизни

- Школы и сервис
- Приватность и безопасность

Для отдыха

- Вода и природа
- Спорт и курортная среда

Для нескольких поколений

- Отдельные жилые блоки
- Близость с личными границами

ГЕОГРАФИЯ РАСШИРЯЕТСЯ

Калужское и Киевское направления, Новая Москва

Растет интерес к жизни у воды

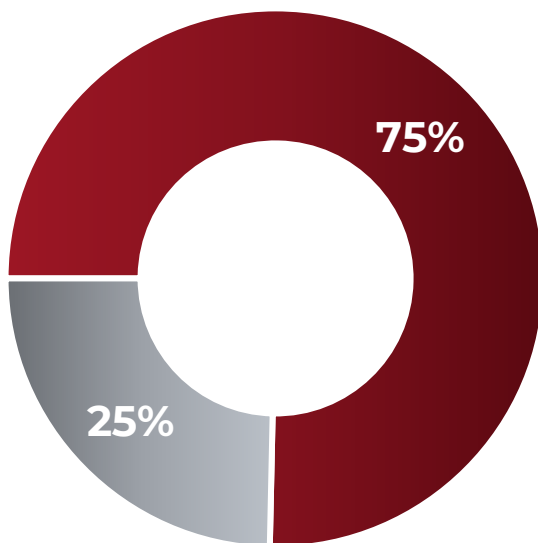
ЧЕГО ХОЧЕТ СОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ

ОФИСЫ: ТРИ ЧЕТВЕРТИ СДЕЛОК ПРИХОДЯТСЯ НА ПОКУПКУ

I полугодие 2026 года

Покупка:
385 тыс. м²

Аренда:
126 тыс. м²



10% в год

Капитализация

10-12%

Доходность от сдачи
в аренду в год

68%

купленных площадей — в стройке
Данные за 2025 год

≈1%

будущего предложения — внутри
Садового кольца, 2026–2030

ЦЕЛИ ПОКУПКИ

Свой бизнес

Арендный доход

Перепродажа

ЧЕГО ХОЧЕТ СОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ

СТРИТ-РЕТЕЙЛ: ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Доля покупателей, %



до 150 м²

растущий спрос
на компактные лоты

8-10% в год

доходность с первого дня

КЛЮЧЕВОЙ ФИЛЬТР

Сколько объект принесет после смены арендатора?

ЧЕГО ХОЧЕТ СОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ

LIGHT INDUSTRIAL: КТО ПОКУПАЕТ И АРЕНДУЕТ

01 ДЛЯ СВОЕГО БИЗНЕСА

Конечные пользователи

Покупают помещения для собственной операционной деятельности.

02 ДЛЯ АРЕНДНОГО ДОХОДА

Инвесторы

Ориентируются на долгосрочную аренду, а также рассматривают перепродажу.

03 ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ БИЗНЕСА

Арендаторы

Выбирают небольшие блоки с удобной логистикой и условиями для сотрудников.

ДЕФИЦИТ ГАБ

Готовый арендный бизнес

Сданный в аренду объект со стабильным денежным потоком

Желающих купить в несколько раз больше, чем доступных объектов*

ЧТО ПОДДЕРЖИВАЕТ РАЗВИТИЕ СЕГМЕНТА

Потенциал роста

Новое направление. Зарубежный опыт показывает потенциал развития.

КРТ и онлайн-торговля

Более 4,2 тыс. га под КРТ в Москве*. Бизнесу нужны склады небольшой площади.

Качество и сервис

Не хватает современных производственно-складских помещений и инфраструктуры.

Локация и кадры

Транспортная доступность и рабочая сила рядом с парками.

170 МЛН РУБЛЕЙ: ОДИН БЮДЖЕТ, ДВА СЕГМЕНТА

ЗАПРОС

Инвестиции в недвижимость и диверсификация

У клиента уже были жилые объекты. Он хотел рассмотреть другие сегменты.

РАССМОТРЕЛИ

Жилье

Стрит-ритейл

Офисы

ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

100 млн руб.

Помещение с арендатором «Пятерочка»

Арендный доход с первого дня

ОФИСНЫЙ БЛОК

2028

Плановый срок сдачи

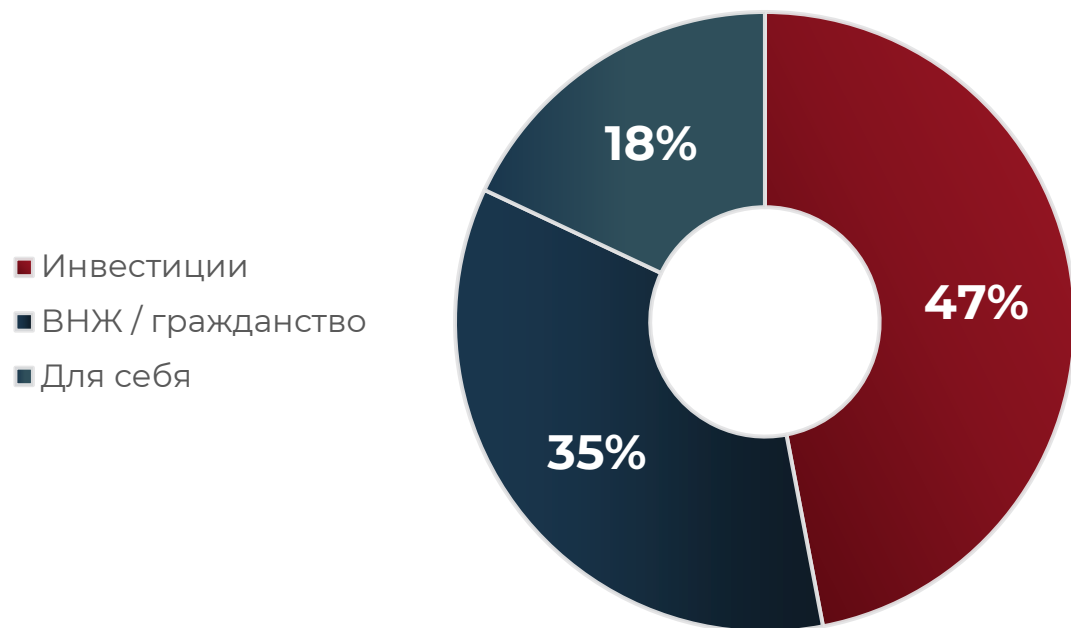
Покупка в рассрочку

РЕШЕНИЕ

Действующий арендный актив + офис на этапе строительства

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПОЧТИ КАЖДАЯ ВТОРАЯ СДЕЛКА РАДИ ИНВЕСТИЦИЙ

Одна покупка может
решать несколько задач



Инвестиции и диверсификация (47%)

Компактные апартаменты

Активы под аренду и рост стоимости

ВНЖ / гражданство (35%)

Объект под требования программы

Доступность зависит от юрисдикции

Собственное проживание (18%)

Виллы, семейная инфраструктура

Качество жизни и «второй дом»

ВАШ КЛИЕНТ. НАША ЭКСПЕРТИЗА. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ.

Помочь клиенту принять обоснованное решение о недвижимости — для жизни, сохранения капитала или дохода.

БАНК

ВЫ ЗНАЕТЕ КЛИЕНТА

Его финансовые цели, структуру капитала, потребность в ликвидности и семейные планы

+

NF GROUP

МЫ ЗНАЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ

Экспертиза во всех сегментах, аналитика рынка и опыт сопровождения сделок

ВМЕСТЕ СОХРАНЯЕМ ДОВЕРИЕ

Клиенту не нужно разбираться во всем. Ему нужна команда, которой он доверяет.

Помогаем выбрать актив и сопровождаем клиента от первого вопроса до реализации решения



СОЗДАЕМ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ВАШЕГО РОСТА



Ирина Гринкевич

Директор по работе с партнерами
NF GROUP



123100, Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Башня «Меркурий»

+7 (945) 981-00-00
kf.expert

TELEGRAM-КАНАЛ
NF GROUP

