

A detailed architectural rendering of the Ricci Multifunctional Complex. The scene features three main building structures: a tall, rectangular glass skyscraper on the left; two curved, cylindrical glass towers in the center-right, each with horizontal golden bands; and a lower, modern building with large glass windows on the far right. The buildings are set against a clear blue sky with a few wispy clouds. In the foreground, there is a lush green landscape with trees, a paved walkway, a small rectangular swimming pool with lounge chairs, and a colorful children's playground. In the background, a dense urban skyline with various skyscrapers is visible across a body of water. The Ricci logo is in the top left corner, and the project name and date are in the bottom left.

ricci

Многофункциональные комплексы

Февраль 2026

Рост рынка МФК в 1,5 раза за 4 года

Что такое многофункциональные комплексы (МФК)?

МФК — это проекты, сочетающие в себе несколько функций в едином комплексе: жилую, торговую, офисную и др. Часто речь идет не только о смешанном использовании в одном здании, но и о создании единого квартала или района, где жилые корпуса, бизнес-центры и торговая инфраструктура, построенные одним девелопером, функционально и территориально интегрированы, формируя целостную среду.

18%

Доля МФК-проектов
от общего кол-ва проектов
в экспозиции

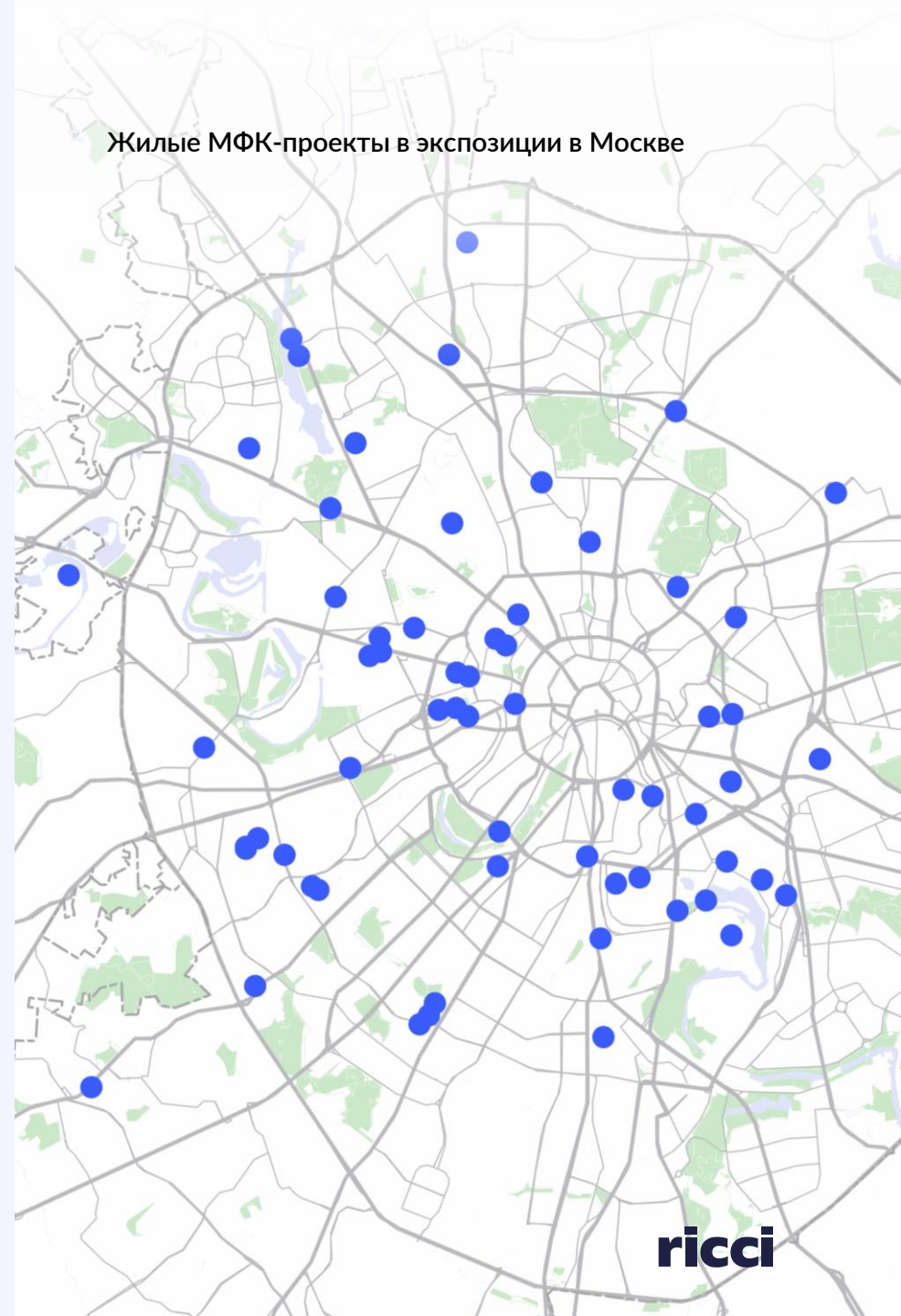
С 2022 года количество МФК-проектов на рынке жилья Москвы выросло в 1,5 раза: их доля в экспозиции увеличилась с 13% до 18%. Стремительное развитие формат получил благодаря программе стимулирования создания мест приложения труда (МПТ)*, позволяющей девелоперам строить объекты недвижимости на более выгодных условиях. Например, по программе строятся МФК на ул. Верейская от MR Group, квартал «СберСити» и др.

В 1,5 раза

Увеличилось кол-во МФК
по сравнению с 2022 годом

*МПТ — это инструмент государственной поддержки, в рамках которого девелопер может быть частично или полностью освобожден от платы за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка под жилищное строительство. Условием для этого является дополнительное инвестирование в создание объекта, который обеспечит появление новых рабочих мест.

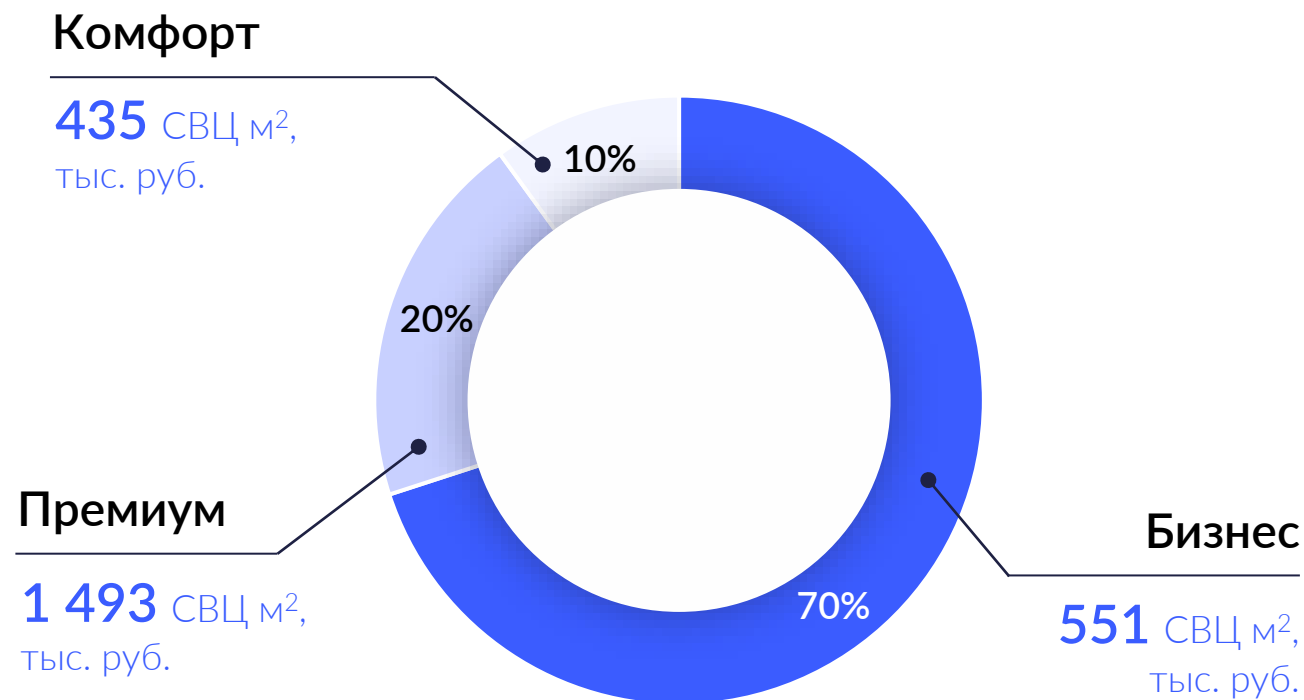
Жилые МФК-проекты в экспозиции в Москве



ricci

Предложение МФК в экспозиции

Большая часть (70%) жилых проектов в формате МФК относится к бизнес-классу. На сегменты премиум-комфорт-класса приходится 20% и 10% проектов соответственно. Лидерами по количеству реализуемых проектов в формате МФК являются девелоперы MR Group (6 проектов), AFI Development (3 проекта) и Гранель (3 проекта).



MR GROUP

Девелопер с наибольшим кол-вом МФК проектов

6 проектов

Кол-во МФК в экспозиции

- Cityzen
- Jois
- One
- Set
- Slava
- Veer

32%

Доля МФК от общего кол-ва жилых проектов MR Group в экспозиции в Москве

МФК проекты, вышедшие на рынок в 2025 году



Dream Riva · Regions Development
Ввод: III кв. 2027 · Премиум



ULTIMAcity · Кортрос
Ввод: III кв. 2028 · Бизнес



Онежский вал · ПИК
Ввод: IV кв. 2028 · Комфорт+



КОД Сокольники · Новая Эра
Ввод: IV кв. 2029 · Бизнес



One · MR Group
Ввод: II кв. 2030 · Премиум



Nexus · Аквилон
Ввод: III кв. 2029 · Бизнес



STONE Rise · STONE
Ввод: III кв. 2029 · Бизнес+



STONE Grain · STONE
Ввод: III кв. 2029 · Бизнес+

МФК как основа концепции 15-минутного города

Ключевые элементы 15-минутного города




- Жилье
- Работа (офисы/коворкинги)
- Образование (детские сады, школы, образовательные центры)
- Здоровье (клиники, фитнес-центры)
- Торговля и услуги (ритейл, рестораны/фуд-холлы, сервисы)
- Транспортная доступность (метро, МЦД, хабы)

Инвестиции в такие проекты — вложения в повышение качества жизни и стоимости недвижимости, а также в снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру благодаря доступности различных функций внутри самого жилого комплекса.

Ярким примером реализации принципов 15-минутного города являются жилые комплексы Veer и Set от MR Group.

На территории кварталов будет создана вся необходимая коммерческая и социальная инфраструктура. Дополнительным преимуществом станет новая станция метро, строительство которой запланировано городом поблизости.

План территории ЖК Veer и Set

-  Жилые комплексы Veer и Set
-  Школа и детский сад
-  Бизнес-центры



Коммерческая недвижимость в составе МФК

Офисные площади

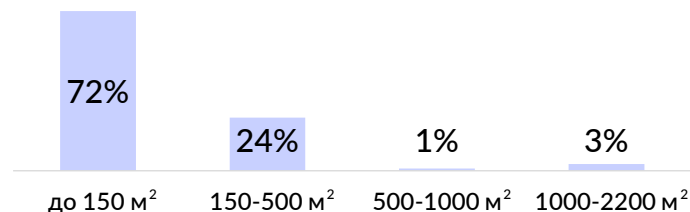
504 тыс. руб./ м²

СВЦ продажи офисов
в МФК-проектах

7,6 млн руб.

Минимальный бюджет покупки
офисов в МФК-проектах

Распределение доступных офисных
площадей в МФК*, %



Торговые площади

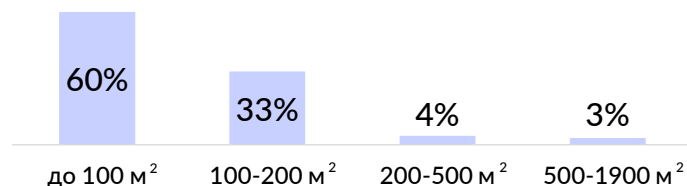
743 тыс. руб./ м²

СВЦ продажи торговых помещений
в МФК-проектах

26,7 млн руб.

Минимальный бюджет покупки
торговых площадей в МФК-проектах

Распределение доступных торговых
площадей в МФК, %



Предложение в МФК включает
разноформатные активы: от компактных
лотов до крупных офисных и торговых блоков.

Это позволяет инвестору:

- Создавать портфель из активов различного типа в рамках единого комплекса.
- Диверсифицировать риски, сочетая инвестиции в офисы (с относительно низким бюджетом входа) и в торговую недвижимость (более капиталоемкую).
- Реализовывать комбинированные стратегии, например, покупку офиса для собственного бизнеса и торговой площади для сдачи в аренду.

Преимущества МФК

Для девелопера

- Диверсификация портфеля и снижение рисков
- Возможность получить льготу на смену ВРИ с использованием программы МПТ

01

Для инвестора/резидента

- Стабильный спрос на аренду квартир со стороны офисных работников
- Диверсификация инвестиционного портфеля
- Жизнь в концепции «15-минутного города» и безопасная среда

02

Для города

- Создание дополнительных мест приложения труда
- Ревитализация неэффективно используемых территорий
- Снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру из-за доступности различных функций в жилом комплексе

03



Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости общей транзакционной стоимостью свыше 7 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



+7 (499) 455-24-23

estate@ricci.ru

Ленинградский проспект, 15 стр. 10
г. Москва, 125040



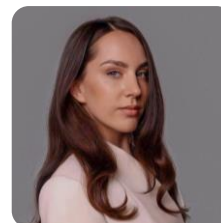
Андрей Постников

Управляющий партнер,
генеральный директор



Наталия Кузнецова

Заместитель генерального директора
по работе с жилой недвижимостью



Валерия Поклонская

Руководитель отдела аналитики
жилой недвижимости