

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%

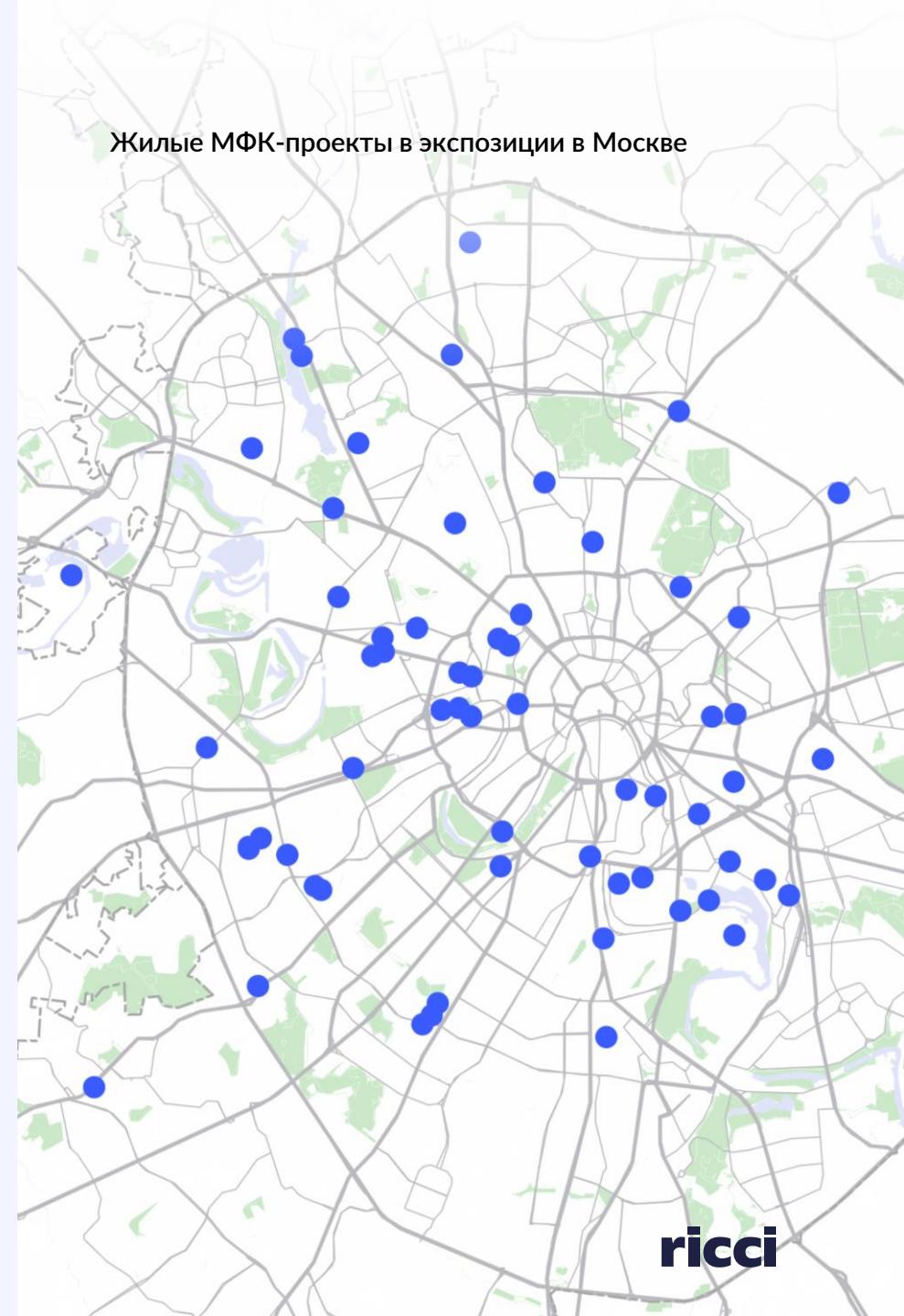
Доля МФК-проектов
от общего кол-ва проектов
в экспозиции

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

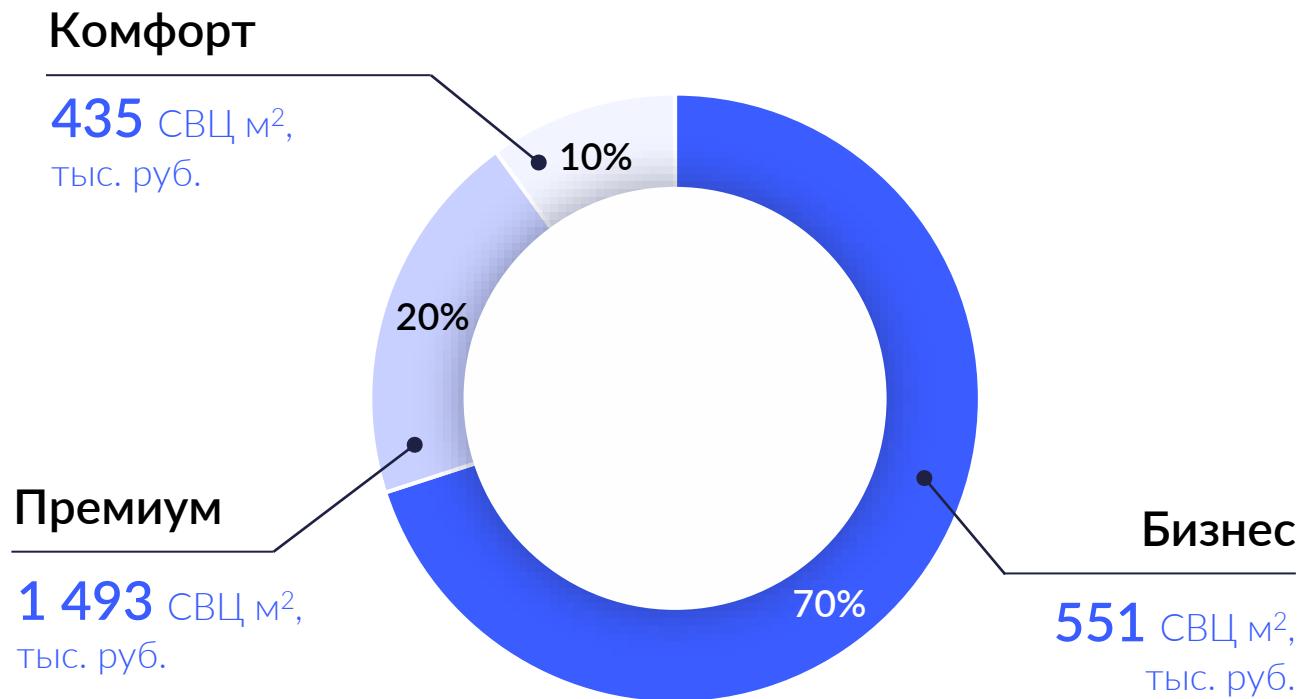
Увеличилось кол-во МФК
по сравнению с 2022 годом

*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.



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



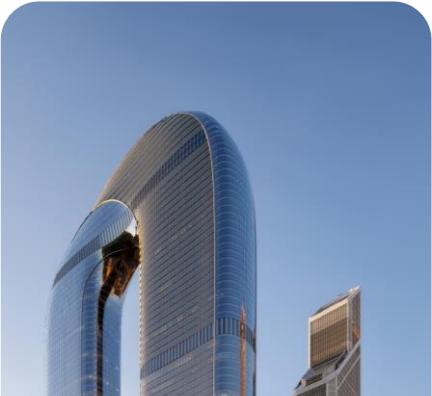
ULTIMAcity · Кортрос
Ввод: III кв. 2028 · Бизнес



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.

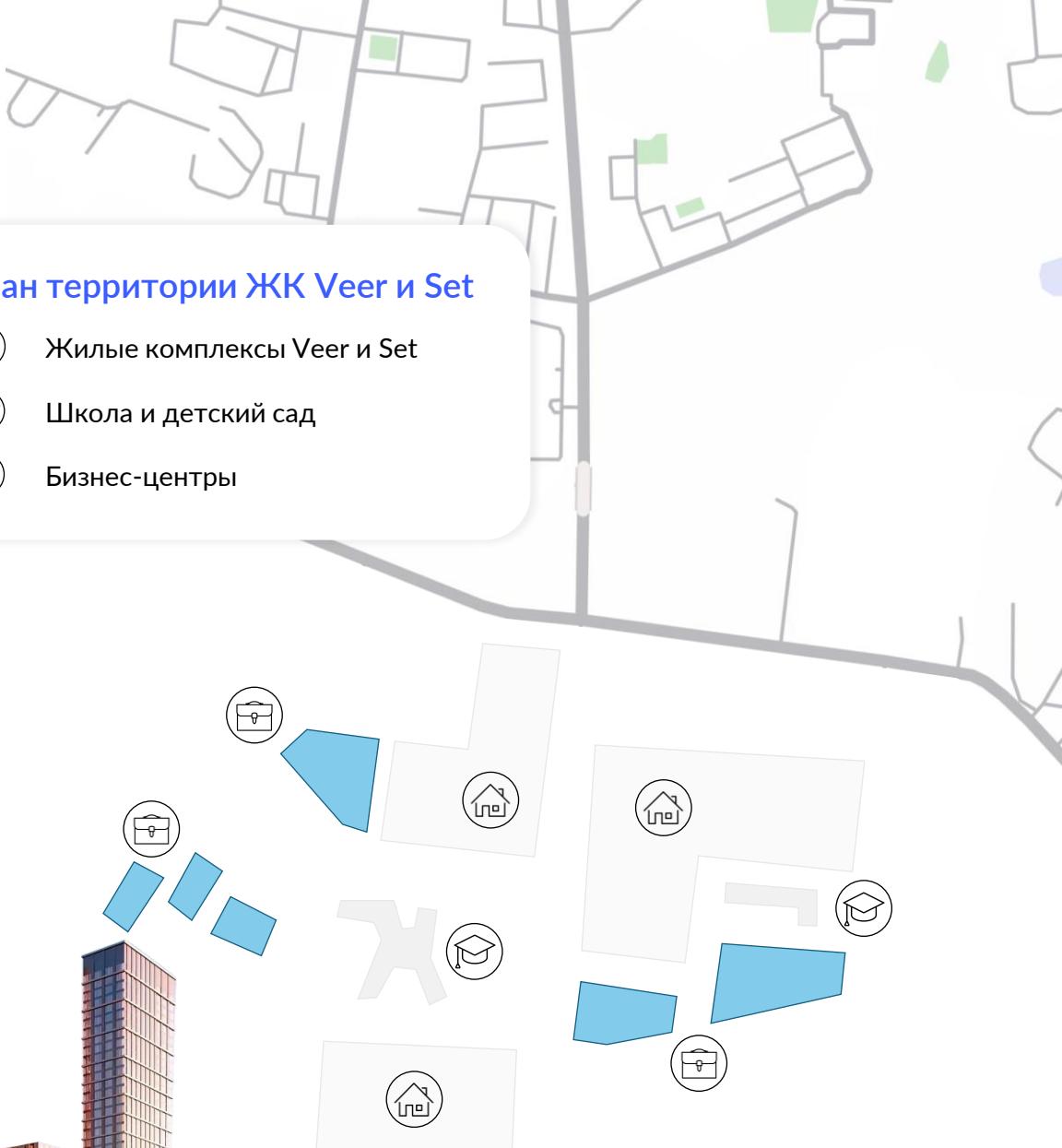
Ярким примером реализации принципов 15-минутного города являются жилые комплексы Veer и Set от MR Group.

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

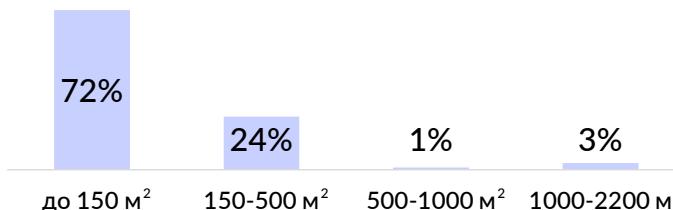
504 тыс. руб./ м²

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

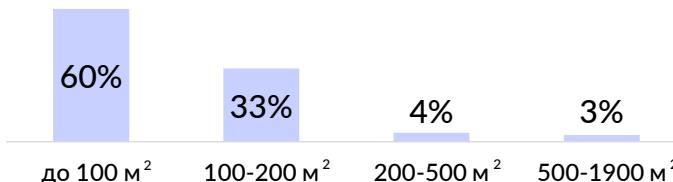
743 тыс. руб./ м²

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



Наталья Кузнецова

Заместитель генерального директора
по работе с жилой недвижимостью



Валерия Поклонская

Руководитель отдела аналитики
жилой недвижимости