

КОЛДИ увеличила объем контрактации на 11% в первом полугодии 2026 года

Москва, 27 августа 2026 года – ООО «Тальвен», развивающее бизнес в рамках бренда КОЛДИ (далее – «КОЛДИ», «Компания»), авторский девелопер с более чем 20-летним опытом реализации объектов жилой недвижимости премиум и делюкс классов, а также объектов коммерческой недвижимости в Москве, подводит операционные итоги за шесть месяцев 2026 года, закончившихся 30 июня 2026 года.

Объем контрактации за отчетный период составил **5,2 млрд рублей**, увеличившись на **11% год к году** по сравнению с 4,7 млрд рублей в первом полугодии 2025 года.

Объем реализованной недвижимости составил **5,8 тыс. кв. м** против 12,5 тыс. кв. м годом ранее. Снижение реализованной площади при одновременном росте контрактации отражает изменение структуры продаж КОЛДИ и постепенное увеличение вклада проектов более высоких ценовых сегментов в продуктовый портфель Компании.

Ключевые операционные показатели и динамика относительно рынка

Показатель	1П 2026	1П 2025	Изм. г/г
Контрактация, млн руб.	5 201	4 686	+11%
Реализованная площадь, тыс. кв. м	5,8	12,5	-53%
Средняя цена реализации – жилая недвижимость, тыс. руб./кв. м	1 842	905	104%
Средняя цена реализации – офисная недвижимость, тыс. руб./кв. м	400	322	24%

Контрактация и средний чек

Рост рублевой контрактации на 11% г/г в первом полугодии 2026 года связан с увеличением вклада проектов жилой элитной недвижимости в структуру продаж КОЛДИ, что отражает переход Компании к проектам с более высокой средней ценой реализации.

В первом полугодии 2026 года **76% совокупной контрактации компании (3 966 млн руб.)** пришлось **на жилую недвижимость**, а 24% (1 236 млн руб.) – на офисные проекты.

- Контрактация в жилом сегменте **увеличилась на 245% год к году**. Для сравнения, по данным NF Group¹, продажи на первичном рынке премиальной недвижимости Москвы за аналогичный период выросли на 19% год к году.

¹ Согласно данным аналитического отчета NF Group [«Рынок элитной недвижимости Москвы. I полугодие 2026 года»](#)

Средний чек сделки КОЛДИ в жилой недвижимости составил 161 млн руб. против **133 млн руб. в среднем на рынке элитного жилья Москвы²**, по данным NF Group. В нежилой недвижимости средний чек сделки составил 10 млн руб.

Средняя цена реализации

Изменение структуры портфеля наиболее заметно отражается в динамике средней цены реализации. В жилом сегменте показатель **достиг 1 842 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 104% год к году**, тогда как средневзвешенная цена на рынке элитной жилой недвижимости Москвы выросла на 9%, до 1 399 тыс. руб./кв. м³.

В офисном сегменте средняя цена реализации составила **400 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 24% год к году**, при росте средней цены на московском офисном рынке на 15%, по данным CMWP⁴.

Юлия Щедрина, директор по управлению капиталом КОЛДИ, отметила:

«Результаты первого полугодия отражают происходящую трансформацию КОЛДИ: при снижении количества реализованных квадратных метров объем контракции продолжил расти на фоне стратегических изменений в структуре продуктового портфеля.

Сегодня мы одновременно реализуем действующие проекты, готовим к запуску следующую волну объектов и расширяем земельный банк. Около 1 млн кв. м недвижимости входит в программу развития компании до конца 2027 года, что создает основу для дальнейшего масштабирования бизнеса во всех ключевых направлениях»

Проектный портфель КОЛДИ и основные этапы его реализации

Проектный портфель КОЛДИ включает объекты на разных стадиях реализации – от введенных в эксплуатацию и находящихся в активных продажах до проектов в стадии строительства, проектирования и подготовки к выводу на рынок. Ниже представлены ключевые параметры действующих и перспективных проектов Компании по состоянию на 30 июня 2026 года.

² Также по данным NF Group

³ Также по данным NF Group

⁴ Согласно данным отчета консалтингового агентства CMWP [«Marketbeat. II кв 2026 года»](#)

Проекты жилой недвижимости КОЛДИ

Проект	Сегмент	Площадь, тыс. кв. м	Текущий статус на 30.06.2026	Старт продаж	Старт строительства	Ввод / завершение
Хамовники 12	Элитный (де-люкс)	16,1	Введен, 100% реализовано	I кв 2023	III кв 2023	I кв. 2026
Дом 7 Даниловский	Элитный (премиум)	12,3	Строительство – 50% готовности, реализовано около 60%	II кв 2024	II кв. 2024	II кв. 2027
N'ICE LOFT	Бизнес-класс (апартаменты)	121,0	Введен, 77% реализовано	II кв. 2021	II кв. 2021	II кв. 2025
Стендаль	Элитный (де-люкс)	4,9	Получено разрешение на строительство	IV кв 2026	II кв. 2026	IV кв. 2029
Хамовники 14	Элитный (де-люкс)	5,6	Проектирование и получение разрешительной документации	II кв. 2027	1П 2027	До конца 2029
МОНТЕ	Элитный (премиум)	52,8	Проектирование и получение разрешительной документации	IV кв. 2026	I кв 2027	II кв. 2030
Большая Сухаревская	Элитный (де-люкс)	28,1	Разработка концепции	II кв. 2027	II кв 2028	IV кв. 2029

Проекты офисной недвижимости и light industrial

Проект	Формат	Площадь, тыс. кв. м	Текущий статус на 30.06.2026	Старт продаж	Старт строительства	Ввод / завершение
ТАЛЛЕР	БЦ класса А+	53,9	Завершение строительства, ~80% реализовано	IV кв. 2021	II кв. 2021	III кв. 2026
СОЛИД	БЦ класса А	29,3	Строительство – 20% готовности, реализовано около 25%	II кв. 2026	II кв. 2026	IV кв. 2028
ЛЕВЕНТ	5 офисных корпусов + гостиница	145,6	Проектирование и получение разрешительной документации	IV кв. 2026	II кв. 2027	1-я очередь – 2030
Вавилова, 9	Офисный проект build-to-suit	24,0	Проектирование	-	1П 2027	До конца 2030
Дорожная, 3	light industrial	148,5*	Проектирование	IV кв. 2026	1П 2027	I кв 2028

* потенциальная площадь проекта

 - проекты, находящиеся в стадии строительства на конец I полугодия 2026 г.

Текущий портфель: реализация проектов нового этапа развития КОЛДИ

В последние годы КОЛДИ последовательно трансформирует продуктовый портфель. Исторически компания специализировалась преимущественно на камерных проектах апартamentов в центральных районах Москвы. В дальнейшем фокус бизнеса сместился в сторону премиальной, элитной и де-люкс жилой недвижимости, а также высококачественной офисной недвижимости. Сегодня действующий портфель Компании включает как уже завершённые проекты с высокой степенью реализации, так и объекты в активной стадии строительства и продаж.

Жилая недвижимость

Флагманским проектом нового этапа развития КОЛДИ стал **клубный дом «Хамовники 12»** – объект зонтичного бренда КОЛДИ Коллекция, объединяющего элитные и де-люкс жилые проекты Компании. В первом полугодии 2026 года строительство проекта полностью завершено, объект введён в эксплуатацию и **100%** предложения реализовано.

В активной стадии строительства и продаж находится **премиальный жилой проект «Дом 7 Даниловский»**. По состоянию на конец первого полугодия 2026 года строительная готовность проекта составляла **50%**, при этом уже реализовано около **60%**. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на май 2027 года. Средняя цена реализации **выросла с 699 тысяч рублей за кв. м со старта продаж до 1 103 тыс. руб. за кв. м** на конец первого полугодия 2026.

Продолжается реализация оставшегося предложения в **N'ICE LOFT** – единственном проекте апартamentов бизнес-класса в портфеле КОЛДИ. Объект был введён в эксплуатацию в мае 2025 года, на конец первого полугодия 2026 года **реализовано 77% предложения** (390 апартamentов).

Таким образом, в жилом портфеле КОЛДИ одновременно завершается коммерциализация ранее построенных объектов и продолжается реализация текущего премиального проекта, тогда как следующая волна проектов Компании формируется преимущественно в элитном и де-люкс сегментах.

Офисная недвижимость

Направление высококласной коммерческой недвижимости развивается под брендом **КОЛДИ Сити** и объединяет офисные проекты классов А и А+ на разных стадиях реализации.

В июле 2026 года КОЛДИ завершила строительство и ввела в эксплуатацию бизнес-центр класса А+ **ТАЛЛЕР** общей площадью **53,9 тыс. кв. м**. На конец первого полугодия 2026 года **реализовано ~80% предложения**, в продаже остаются 26 лотов (офисов). Проект также стал **лауреатом премии International Architecture Awards** в номинации «Офисные здания», подтвердив высокий уровень архитектурной и продуктовой концепции объекта. Архитектурную концепцию ТАЛЛЕРА разработало бюро СПИЧ под руководством Сергея Чобана. В основе решения — выразительная пластика фасадов и четкий архитектурный ритм, благодаря которым здание формирует узнаваемый образ в динамично развивающемся Павелецком деловом кластере.

В активной стадии строительства находится бизнес-центр класса А **СОЛИД** общей площадью **29,3 тыс. кв. м**. в Нижегородском районе Москвы. По состоянию на 30 июня 2026 года строительная **готовность объекта составила 20%**, при этом **около 25% предложения уже реализовано**. Завершение строительства и ввод проекта в

эксплуатацию запланированы на **осень 2028 года**. СОЛИД стал первым современным офисным проектом класса А в данной локации.

Таким образом, действующий офисный портфель КОЛДИ сочетает уже введенный и практически реализованный ТАЛЛЕР с находящимся в стадии строительства и активной коммерциализации бизнес-центра СОЛИД. Компания также формирует следующую волну офисных проектов КОЛДИ Сити, которые будут последовательно выводиться на рынок в рамках дальнейшего развития портфеля.

Формирование следующей волны проектов и расширение земельного банка

Параллельно с реализацией действующего портфеля КОЛДИ **запускает новые жилые и коммерческие проекты, а также последовательно расширяет земельный банк**. Новые проекты находятся на разных стадиях подготовки – от разработки концепции и проектирования до получения разрешительной документации и подготовки к старту продаж.

Жилая недвижимость

В рамках направления **КОЛДИ Коллекция** формируется портфель из **8 проектов** элитного и де-люкс сегментов совокупной площадью **254 тыс. кв. м**.

Одним из ближайших проектов станет **«Хамовники 14»** – вторая очередь реализованного проекта «Хамовники 12» в формате элитных вилл. Проект находится на стадии **проектирования и получения разрешительной документации**, его общая площадь составит **5,6 тыс. кв. м**. Старт строительства планируется в **2027 году**, начало продаж – весной 2027 года, ввод в эксплуатацию – в **2029 году**.

В портфель КОЛДИ Коллекции также входит проект **«Стендаль»**. Это жилой клубный дом де-люкс класса в Малом Левшинском переулке, 7. Проект предусматривает строительство объекта на 22 резиденции, общей жилой площадью **4,9 тыс. кв. м** с индивидуальным лифтом в каждую квартиру. На текущий момент получено разрешение на строительство, завершается благоустройство и подготовка к старту продаж. Старт продаж запланирован **на конец 2026 года**, ввод объекта в эксплуатацию – **на конец 2029 года**.

Еще одним проектом КОЛДИ Коллекция станет объект на **Большой Сухаревской**, расположенный во втором поясе Садового кольца. Проект предусматривает строительство объекта общей площадью **28,1 тыс. кв. м** и находится на стадии разработки концепции. Вывод проекта в продажу ожидается весной 2027 года, завершение реализации – **до конца 2029 года**.

В сегменте жилой недвижимости также готовится к реализации премиальный проект **МОНТЕ** в Кунцевском районе общей площадью **52,8 тыс. кв. м**. На текущий момент проект находится на стадии **проектирования и получения разрешительной документации**, начало продаж запланировано на декабрь 2026, ввод в эксплуатацию – **на весну 2030 года**.

Усиление позиций КОЛДИ в высокоценовом жилом сегменте уже отражается в рыночных показателях: по данным Ассоциации агентств элитной недвижимости (AREA), **за период январь-июль 2026 года Компания вошла в тройку ведущих девелоперов, работающих в элит- и премиум сегментах Москвы по объему ввода жилья**.⁵

⁵ Согласно данным Ассоциации агентств элитной недвижимости (AREA) [«Рейтинг девелоперов по объему ввода недвижимости высокого сегмента за 2026 год»](#)

Офисная недвижимость

Следующая волна проектов **КОЛДИ Сити** включает несколько объектов офисной недвижимости классов А и А+ совокупной площадью **169,5 тыс. кв. м.**

Крупнейшим перспективным проектом станет **ЛЕВЕНТ** на Дмитровском шоссе, 62 – проект комплексного развития территории, предусматривающий строительство **пяти офисных корпусов и гостиницы** общей площадью **145,6 тыс. кв. м.** Проект находится на стадии **получения разрешительной документации и проектирования.** Начало строительства запланировано на **июнь 2027 года**, старт продаж – на октябрь **2026 года**, ввод первой очереди – на **2030 год.**

В портфель также входит проект на **Вавилова, 9** – бизнес-центр формата build-to-suit, ориентированный на размещение штаб-квартиры. Проект находится на стадии проектирования, его общая площадь составит **24 тыс. кв. м.** Начало строительства ожидается в **I квартале 2027 года**, завершение – в **2030 году.**

Работа в сегменте light industrial

КОЛДИ также развивает новое для Компании направление light industrial⁶. Первым проектом станет площадка в Центральном Чертанове на **Дорожной улице, 3** с общей потенциальной площадью **148,5 тыс. кв. м.** Компания реализует один из крупнейших проектов light industrial в черте Москвы — новый стандарт индустриальной среды с акцентом на энергоэффективность и собственную энергетическую инфраструктуру. Проект находится на стадии **проектирования**, начало строительства планируется в 2027 году, старт реализации площадей – в конце 2026 года.

До конца 2026 года КОЛДИ планирует расширить портфель light industrial еще **тремя площадками.**

Расширение земельного банка

Формирование следующей волны проектов сопровождается последовательным расширением земельного банка КОЛДИ. Новые площадки приобретаются и формируются как для развития жилого и офисного портфеля, так и для работы в сегменте light industrial.

По состоянию на 30 июня 2026 года земельный банк Компании обеспечивает потенциал строительства порядка **1 002 тыс. кв. м** недвижимости против 846 тыс. кв. м на начало года. Увеличение потенциала земельного банка **на 18%** (156 тыс. кв. м) **произошло** за счет приобретения земельных объектов для реализации проектов на улицах Дорожной, Вавилова и в рамках других перспективных объектов компании.

Расширенный земельный банк обеспечивает КОЛДИ площадками для последовательного запуска новых проектов и поддерживает непрерывность девелоперского цикла на среднесрочном горизонте.

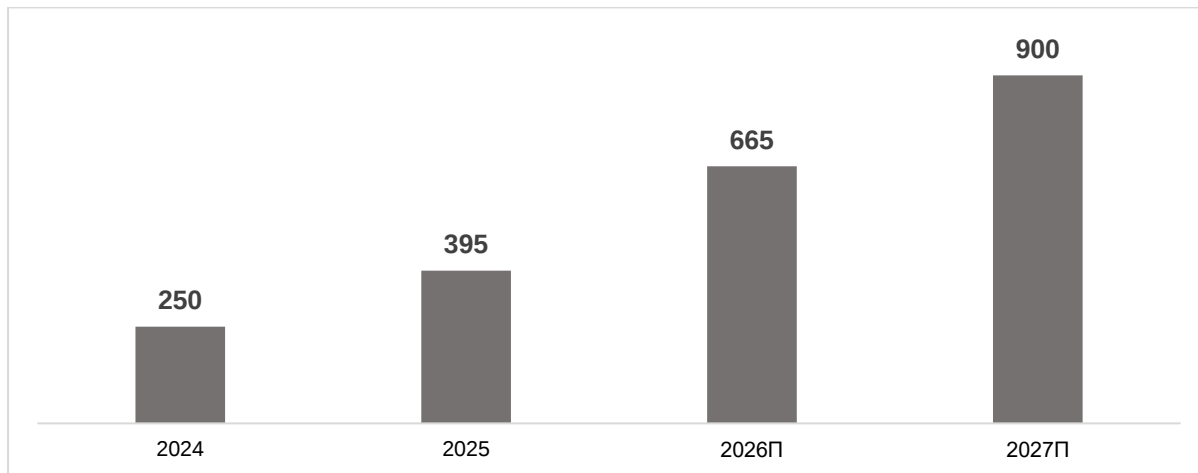
⁶ Light industrial - производственно-складские объекты небольшой площади, сочетающие склад, лёгкое производство и офисные помещения в одном комплексе и ориентированные прежде всего на малый и средний бизнес.

Масштаб портфеля и потенциал дальнейшего развития

За годы работы КОЛДИ реализовала порядка **1,5 млн кв. м** жилой и коммерческой недвижимости.

На горизонте до конца 2027 года Компания планирует дополнительно реализовать проекты совокупным объемом **более 1 млн кв. м**, находящиеся сегодня на разных стадиях – от разработки концепции и проектирования до получения разрешительной документации и строительства. Таким образом, к концу 2027 года **совокупный объем реализованных и реализуемых проектов КОЛДИ достигнет порядка 2,5 млн кв. м**.

Общий объем проектов в работе (от концепции до реализации), тыс. кв. м



Совокупный объем реализованной недвижимости и проектов в программе дальнейшего развития КОЛДИ до 2027 года составляет порядка **1,1 млн кв. м.**, из которых доля жилой недвижимости элитного и де-люкс сегмента **71%**, доля высококлассной офисной недвижимости – **23%**, а объектов сегмента light industrial – порядка **6%**.

Контакты

Для инвесторов:

invest@coldy.ru

Для СМИ:

kis.i@coldy.ru

press@insightridge.com

О Компании

КОЛДИ (ООО «Тальвен») – авторский девелопер с более чем 20-летним опытом, участвующий в формировании современной городской среды и нового архитектурного облика Москвы. В портфеле Компании – 24 проекта жилой (премиум и де-люкс класса) и коммерческой недвижимости, находящиеся на различных стадиях реализации и подготовки к строительству. К концу 2027 года совокупная площадь введенных и реализуемых проектов достигнет 2,5 млн кв. м. Среди них – жилые комплексы с развитой внутренней инфраструктурой, клубные дома и современные деловые пространства. В структуру холдинга также входит собственный генподрядчик, что позволяет КОЛДИ контролировать качество реализации на всех этапах проекта.

КОЛДИ специализируется на создании проектов с яркой архитектурной идентичностью, где каждая деталь работает на качество среды, комфорта резидентов и долгосрочную ценность объекта. Компания развивает девелопмент как часть городской культуры, уделяя внимание влиянию проектов на образ жизни, комфорт и эмоциональное восприятие пространства.

КОЛДИ также поддерживает инициативы в сфере спорта, экологии и культуры, а в 2017 году основала благотворительный фонд «Шаг в жизнь».