

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» на уровне ВВ-.ru, прогноз изменён на позитивный

Структура рейтинга

БОСК ¹	bb-
ОСК	bb-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВ-.ru
Прогноз	позитивный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» (далее — «Аспэк», «компания») на уровне ВВ-.ru и изменило прогноз по кредитному рейтингу со стабильного на позитивный.

Резюме

- Изменение прогноза на позитивный обусловлено ожиданиями агентства относительно дальнейшего улучшения финансового состояния компании, начавшегося после первого полугодия 2025 года на фоне роста продаж и увеличения объёмов средств на счетах эскроу, а также обновления топ-менеджмента и формализации практик корпоративного управления.
- Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля также оказывают низкая устойчивость ключевых рынков присутствия и невысокая степень их географической диверсификации.
- Оценку финансового профиля компании ограничивают высокая долговая нагрузка, невысокий уровень покрытия процентных платежей операционной прибылью (OIBDA).
- Поддержку оценке финансового профиля оказывают умеренно высокая рентабельность и ликвидность.
- Положительное влияние на оценку кредитного качества оказывают низкие акционерные риски. Система корпоративного управления оценивается как средняя.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «АСПЭК-Домстрой» — российский девелопер, головная компания группы «АСПЭК-Домстрой». Основана в 2005 году. Входит в топ-10 девелоперов Удмуртской Республики по объёмам строительства, в 2025 году на неё приходилось около 3% регионального рынка.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Александр Диваков
 alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2023 г.	2024 г.	I пол. 2024 г.	I пол. 2025 г.
Выручка	4 386	5 007	3 138	808
OIBDA ²	474	327	314	124
Чистая прибыль	230	278	341	166
Активы, всего	10 915	12 413	10 915	14 056
Совокупный долг	4 240	3 825	2 458	4 200
Собственный капитал	2 462	3 040	2 614	3 121

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер.

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bb-

Невысокая географическая диверсификация при низкой концентрации активов

Оценку бизнес-профиля компании сдерживают невысокие рыночные позиции на ключевых рынках присутствия и их низкая устойчивость в условиях существенной волатильности продаж первичной недвижимости за последние три года — на фоне сокращения программы льготной ипотеки и высоких значений ключевой ставки Банка России.

НКР оценивает географическую диверсификацию группы как невысокую, поскольку ключевым для неё регионом остаётся Удмуртия, хотя «Аспэк» также реализует проекты в Татарстане и Тюменской области.

К положительным факторам оценки бизнес-профиля относятся умеренно высокая диверсификация потребителей, умеренная доля основных средств в структуре активов, невысокая концентрация проектов, низкая зависимость от поставщиков и хорошая обеспеченность земельным банком.

Компания фокусируется исключительно на функциях управления (заказчика-застройщика/девелопера), не инвестируя в непрофильные производственные активы; часть подрядных работ выполняется другими компаниями группы «АСПЭК-Домстрой».

Высокая долговая нагрузка при умеренной ликвидности

В 2024 году компания начала адаптацию к изменившимся рыночным условиям: сократила объёмы предложения, повысила цены и скорректировала стратегию реализации объектов. В результате в период с 30.06.2024 г. по I полугодие 2025 года существенно вырос совокупный долг, а суммы денежных средств на счетах эскроу снизились.

С конца I полугодия 2025 года компания значительно нарастила продажи и поступления на эскроу-счета: к концу 2025 года метрики увеличились почти в 2 раза по сравнению с концом 2024 года.

Отношение совокупного долга³ к OIBDA за 12 месяцев по 30.06.2025 г. составило 26, в прогнозном периоде (12 месяцев по 30.06.2026 г.) ожидается снижение данного показателя до 1,0 благодаря существенному раскрытию счетов эскроу в первом полугодии и, как следствие, росту OIBDA.

Негативное влияние на оценку финансового профиля компании оказывает процентная нагрузка, так в период с 30.06.2024 г. по 30.06.2025 г. отношение OIBDA к сумме процентов к уплате составило 1,8. В прогнозном периоде (12 месяцев по 30.06.2026 г.) НКР ожидает улучшения показателя до 3,3.

Агентство отмечает, что показатели рентабельности компании находятся на приемлемом уровне.

³ С учётом денежных средств на счетах эскроу с корректировками НКР в зависимости от степени готовности проектов

В период с 30.06.2024 г. по 30.06.2025 г. операционная рентабельность «Аспэк» по OIBDA снизилась с 10% до 5%, а по чистой прибыли составила 1%. В следующие 12 месяцев (по 30.06.2026 г.) НКР ожидает роста рентабельности компании до 28%.

Ликвидность компании оценивается выше среднего: за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2025 г., отношение денежных средств к текущим обязательствам составило 33%, а отношение ликвидных активов к текущим обязательствам равнялось 84%.

Доля собственного капитала в пассивах на 30.06.2025 г. равнялась 22%. У «Аспэк» нет валютных обязательств, влияние курсовых колебаний минимально из-за низкой доли импортных материалов.

Прозрачная структура собственности при невысокой регламентации корпоративного управления

Основным бенефициаром компании является физическое лицо, история бизнеса которого прозрачна, а текущее состояние активов не несёт значимых репутационных, регуляторных и финансовых рисков.

ООО «АСПЭК-Домстрой» готовит финансовую отчётность по стандартам МСФО не реже двух раз в год, а также имеет долгосрочную (более пяти лет) положительную кредитную историю в кредитных организациях. НКР отмечает, что в конце 2025 года «Аспэк» начала процедуру создания и формализации работы совета директоров.

Управление рисками осуществляют структуры материнской группы, его уровень НКР оценивает как незначительно выше среднего.

В то же время НКР учитывает отсутствие у компании совета директоров и формализованной политики управления ликвидностью. Агентство

также отмечает недостаточную проработанность стратегического планирования.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях, предполагающих возможность существенного снижения доходных показателей деятельности (выручка и OIBDA), в том числе из-за значительного сокращения спроса и цен на недвижимость, не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bb-.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» установлен на уровне BB-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести снижение долговой нагрузки, усиление запаса прочности по обслуживанию долга, рост ликвидности и рентабельности деятельности, увеличение доли собственного капитала в структуре фондирования компании, формализация политик по управлению ликвидностью и рисками, повышение качества стратегического планирования, а также усиление рыночных позиций компании на рынках присутствия.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное снижение спроса на жильё в регионах присутствия, падение рентабельности бизнеса, существенное ухудшение ликвидности компании и значительный рост долговой нагрузки.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «АСПЭК-Домстрой»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	1835060192

При присвоении кредитного рейтинга ООО «АСПЭК-Домстрой» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» был впервые опубликован 10.03.2023 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «АСПЭК-Домстрой», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 30.06.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «АСПЭК-Домстрой» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «АСПЭК-Домстрой» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «АСПЭК-Домстрой» зафиксировано не было.

© 2026 ООО «НКР». Ограничение ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).