

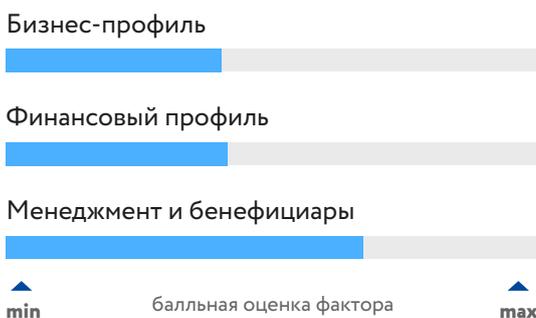
НКР снизило кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» с BB.ru до BB-.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bb-
ОСК	bb-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	BB-.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР снизило кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» (далее — «АСПЭК», «компания») с BB.ru до BB-.ru, прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Снижение кредитного рейтинга обусловлено ухудшением показателей долговой нагрузки и обслуживания долга и ослаблением потенциала роста ключевых рынков присутствия.
- 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, ухудшение показателей обслуживания долга и невысокая доля собственного капитала в структуре фондирования активов.
- Поддержку оценке финансового профиля оказывают умеренно высокая рентабельность и умеренные показатели ликвидности.
- Положительное влияние на оценку кредитного качества оказывают низкие акционерные риски. Система корпоративного управления оценивается как средняя, поскольку у компании отсутствует совет директоров, нет формализованной политики управления ликвидностью и операционными рисками.

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 приходится около 4% регионального рынка.

Иедущий рейтинговый аналитик:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	4 386	3 968
OIBDA ²	448	739
Чистая прибыль	230	459
Активы, всего	10 915	12 627
Совокупный долг	4 240	4 056
Собственный капитал	2 462	2 462

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: аудированная консолидированная отчётность компании по МСФО и консолидированная управленческая отчётность; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: ЪЪ-

Низкий потенциал роста ключевых рынков при хорошем уровне операционного рычага

Систематический и специфический риски бизнес-профиля «АСПЭК-Домстрой» оцениваются агентством ниже среднего, что сдерживает общую оценку кредитного качества компании.

НКР оценивает степень географической диверсификации как невысокую, так как ключевым рынком присутствия группы остаётся Удмуртия, где в последние 10 лет была характерна высокая волатильность продаж жилой недвижимости. В настоящее время группа «АСПЭК-Домстрой» реализует 6 проектов строительства многоквартирных домов в Удмуртии (около 87% продаж), Татарстане (около 9%) и Тюменской области (около 5%).

Агентство отмечает невысокое значение индекса Херфиндаля – Хиршмана ключевых рынков присутствия компании в силу низкой концентрации застройщиков и уменьшения объёмов строительства группы «АСПЭК-Домстрой» в Удмуртии. На 01.02.2025 г. объём текущего строительства группы составлял 57 тыс. м² против 92 тыс. м² годом ранее.

Потенциал роста ключевых рынков в ближайшие три года НКР также оценивает невысоко, поскольку наблюдается торможение спроса на строящееся жилье из-за роста ключевой ставки и значительного сокращения льготной ипотеки в 2024 году. «АСПЭК-Домстрой» уже начала адаптацию к изменившимся условиям рынка, в процессе которой были сокращены объёмы предложения, увеличены цены, изменилась стратегия реализации объектов (например, добавлены новые каналы продаж, в том числе через риелторов).

«АСПЭК-Домстрой» использует механизм проектного финансирования для продажи жилья, около 70% квартир реализуются в ипотеку.

Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля оказывают умеренно высокая диверсификация потребителей и хороший уровень операционного рычага. Агентство отмечает невысокую концентрацию активов, низкую зависимость от поставщиков и хорошую обеспеченность земельным банком – площадь земельных участков составляет около 400 тыс. га. Компания развивает исключительно функции управления (заказчика-застройщика / девелопера) и не инвестирует в создание непрофильных производственных активов. Часть подрядных работ для неё выполняют другие компании группы «АСПЭК».

Высокая долговая нагрузка при умеренно высокой рентабельности

В 2024 году показатели долговой нагрузки «АСПЭК-Домстрой» существенно ухудшились: на 31.12.2024 г. отношение совокупного долга³ к OIBDA составило 4,1 против 2,4 на 31.12.2023 г. В 2025 году НКР ожидает незначительного снижения долговой нагрузки — до 3,7.

Основные причины роста долговой нагрузки в 2024 году — значительный рост совокупного долга и существенное снижение продаж компании, из-за которого эскроу-счета наполнялись медленнее, а выручка была примерно на 20% ниже планового показателя. Продажи снизились из-за сокращения льготной ипотеки и предпринятых компанией мер для адаптации к новой рыночной конъюнктуре.

Негативное влияние на оценку финансового профиля компании оказывает процентная нагрузка, ослабление метрик вызвано снижением FFO (средства от операций до уплаты процентов) и ростом ключевой ставки. В 2024 году отношение OIBDA к процентам к уплате в 2024 году составило 4,5 против примерно 6,0 в 2023 году, а отношение FFO к процентам к уплате приняло отрицательное значение. В 2025 году НКР ожидает снижения первого показателя до 1,5, но улучшения второго до 4.

НКР отмечает, что показатели рентабельности компании по-прежнему находятся на высоком уровне. В 2024 году операционная рентабельность по OIBDA составила около 20%, по чистой прибыли — 4%.

Оценки ликвидности «АСПЭК-Домстрой» улучшились, так как отношение денежных средств и текущих обязательств на конец 2024 года составило 37% против 30% годом ранее, а отношение ликвидных активов и текущих обязательств равнялось 51% в 2024 году против 38% в 2023 году.

Давление на оценку финансового профиля оказывает невысокая доля собственного капитала

в структуре пассивов (21% на конец 2024 года). У компании нет валютных обязательств, а благодаря низкой доле импортных материалов колебания валютного курса незначительно влияют на её финансовые показатели.

Прозрачная акционерная структура 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.

«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.

В то же время НКР учитывает отсутствие формализованных политик управления ликвидностью и операционными рисками, а также отсутствие совета директоров. Агентство также отмечает недостаточную проработанность стратегического планирования.

Агентство отмечает, что в течение 2023 года в высшем руководстве компании произошли существенные изменения, однако до конца 2024 года компания не планирует менять операционную модель.

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.

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

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

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

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза по нему 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

При присвоении кредитного рейтинга ООО «АСПЭК-Домстрой» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). 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.

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.

© 2025 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](#).