

НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «ПИК СЗ» на уровне AA-.ru, прогноз — стабильный

Структура рейтинга

БОСК ¹	aa-
ОСК	aa-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	AA-.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Ведущий рейтинговый аналитик:

Андрей Пискунов

andrey.piskunov@ratings.ru

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг **ПАО «ПИК СЗ»** (далее — «ПИК СЗ», «компания») на уровне **AA-.ru**; прогноз по кредитному рейтингу остался **стабильным**.

Резюме

- «ПИК СЗ» сохраняет лидирующие позиции на значимых рынках присутствия с высоким платёжеспособным спросом.
- Давление на оценку бизнес-профиля компании оказывает замедление темпов роста первичного рынка жилья в России, вызванное снижением доступности жилья без ипотеки, окончанием части льготных ипотечных программ и высоким уровнем ключевой ставки.
- Финансовый профиль характеризуется сильными показателями ликвидности и рентабельности в сочетании с приемлемыми показателями долговой нагрузки и обслуживания долга.
- НКР положительно оценивает устойчивость структуры бенефициаров компании, качество системы управления и стратегии.

Информация о рейтингуемом лице

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» является крупнейшим российским девелопером на рынке жилья и частной управляющей компанией: площадь текущего строительства — 5 млн м², размер земельного банка — свыше 20 млн м². Входит в группу «ПИК», которая также осуществляет инвестиционную деятельность, разработку и комплексное ведение проектов, производство строительных конструкций и материалов, коммерческое строительство, предоставляет услуги по сдаче в аренду квартир, ремонту помещений.

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	3,9	4,3
OIBDA ²	2,1	1,2
Чистая прибыль	1,0	0,2
Активы, всего	15,9	20,4
Совокупный долг	5,3	9,5
Собственный капитал	8,7	8,8

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: aa-

Лидерство на рынках присутствия и высокая диверсификация потребителей и поставщиков

Сильная оценка бизнес-профиля «ПИК СЗ» обусловлена лидирующими позициями компании на российском рынке жилья. В число значимых рынков присутствия в девелопменте входит сегмент B2C в Москве и Московской области, компания также осуществляет строительные работы по договорам генерального подряда и в рамках выполнения сторонних проектов за вознаграждение (fee-девелопмента). Специализация на столичном регионе позитивно влияет на выручку «ПИК СЗ» из-за высокого среднего дохода и концентрации платёжеспособного населения в Московском регионе.

Рыночные позиции «ПИК СЗ» остаются устойчивыми благодаря значительному отрыву от конкурентов и высоким барьерам для входа новых участников. Историческая волатильность рынков присутствия оценивается как умеренная, поскольку за последние 10 лет в столичном регионе было два значительных снижения объёмов строительства и цен на недвижимость (порядка 14%).

Агентство отмечает, что негативное влияние на потенциал роста рынка жилищного строительства в настоящий момент оказывают продолжающееся снижение доступности жилья без ипотеки, неопределённость в отношении сохранившихся ипотечных программ с господдержкой и сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки. При этом НКР полагает, что снижение спроса в первую очередь отразится на более мелких игроках, которые не смогут гибко управлять операционными процессами, и ещё больше консолидирует отрасль вокруг крупных девелоперов.

«ПИК СЗ» обладает значительным земельным банком (свыше 20 млн м²). Сохраняются невысокая концентрация поставщиков и небольшая концентрация активов.

Сильные показатели ликвидности и рентабельности, снижение долговой нагрузки

Долговая нагрузка «ПИК СЗ» (совокупный долг / OIBDA) за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., снизилась с 2,9 до 2,5 в связи с тем, что OIBDA выросла на 35% при повышении совокупного долга с поправкой на остатки средств на эскроу-счетах на 16%. К 30.06.2027 г. НКР ожидает сохранения долговой нагрузки компании на уровне 2,5.

Показатели обслуживания долга «ПИК СЗ» выше среднего: на 30.06.2026 г. ликвидные средства для обслуживания долга более чем в 1,3 раза покрывали проценты и краткосрочные обязательства.

Ликвидность компании с учётом остатков неиспользованных кредитных линий банков находится на высоком уровне: размер денежных средств и их эквивалентов на 30.06.2026 г. в 1,5 раза покрывал объём текущих обязательств; к 30.06.2027 г. прогнозируется рост показателя до 3.

Рентабельность по OIBDA за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., выросла с 17% до 23%, к 30.06.2027 г. показатель прогнозируется на уровне 22%.

Доля заёмных средств в структуре фондирования «ПИК СЗ» на 30.06.2025 г. составляла около 76%, а к 30.06.2026 г. выросла до 78%. По итогам 12 месяцев по 30.06.2027 г. ожидается снижение до 74%.

Низкие акционерные риски и высокое качество корпоративного управления

Акционерные риски «ПИК СЗ» оцениваются как низкие. История бизнеса бенефициаров и структуры активов прозрачна. Акционерных конфликтов не выявлено.

Корпоративное управление и управление операционными рисками соответствуют лучшей практике, политика управления ликвидностью сравнительно консервативна (денежные средства размещены в топ-10 российских банков по размеру активов). Планы «ПИК СЗ» содержат исчерпывающую информацию по операционным, инвестиционным и финансовым показателям на трёхлетнем горизонте.

Группа «ПИК» имеет долгосрочную (более пяти лет) положительную кредитную историю и положительную платёжную дисциплину по уплате как налоговых, так и иных обязательств.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование не оказало влияния на уровень БОСК. Рассмотренные стресс-сценарии продемонстрировали устойчивость БОСК «ПИК СЗ» к макроэкономическому стрессу и иным негативным тенденциям в девелоперской отрасли.

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

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг «ПИК СЗ» соответствует ОСК и подтверждён на уровне AA-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза «ПИК СЗ» могут привести снижение долговой нагрузки, рост запаса прочности по обслуживанию долга, увеличение рентабельности бизнеса по мере раскрытия эскроу-счетов, увеличение доли собственного капитала в источниках фондирования.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного ослабления экономической активности и темпов роста девелоперского бизнеса, которое отрицательно скажется на показателях долговой нагрузки, обслуживания долга и ликвидности, а также на ценах и объёмах продаж жилой недвижимости.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ПАО «ПИК СЗ»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7713011336

При присвоении кредитного рейтинга ПАО «ПИК СЗ» 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 ПАО «ПИК СЗ» был впервые опубликован 09.04.2020 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ПАО «ПИК СЗ», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 30.06.2026 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ПАО «ПИК СЗ» 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 ПАО «ПИК СЗ» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ПАО «ПИК СЗ» 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](#).