

НКР снизило кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» с A+.ru до A.ru, прогноз – неопределённый

Структура рейтинга

БОСК ¹	a
ОСК	a.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A.ru
Прогноз	неопределённый

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора max ▲

Рейтинговое агентство НКР снизило кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Самолет», «компания») с A+.ru до A.ru и изменило прогноз по кредитному рейтингу с негативного на неопределённый.

Резюме

- Снижение рейтинга «Самолета» обусловлено ростом долговой нагрузки и ослаблением показателей обслуживания долга на фоне замедления собираемости средств на эскроу-счетах.
- Установление неопределённого прогноза обусловлено обращением компании к правительству России относительно предоставления льготного финансирования в размере 50 млрд руб. под возможный залог акций, что «Самолет» обосновывает необходимостью оптимизировать долговую нагрузку. С одной стороны, в случае непредоставления такого финансирования возможно ослабление или сохранение кредитного качества компании, а с другой, при удовлетворении правительством запроса, показатели финансового профиля могут улучшиться.
- Оценку финансового профиля компании поддерживают высокие текущие значения ликвидности и рентабельности, в то время как сдерживающее влияние, помимо долговых метрик, оказывает низкая доля собственного капитала в структуре фондирования.
- Оценку бизнес-профиля компании усиливают высокие рыночные позиции и низкая концентрация присутствия на отдельном объекте, но ослабляет отсутствие существенных ключевых активов в структуре баланса.
- Положительное влияние на оценку фактора «Менеджмент и бенефициары» оказывают высокие оценки системы корпоративного управления и стратегии, публичный характер деятельности компании, положительная кредитная история.

Информация о рейтингуемом лице

ПАО «ГК «Самолет» – корпорация в сфере девелопмента, занимает первое место в России по объёму текущего строительства. На январь 2026 года площадь текущего строительства составляла около 5,9 млн м². Портфель компании насчитывает 124 проекта, из них 66 – в стадии реализации. Основные регионы присутствия – Москва и Московская область (~75% выручки).

Ведущий рейтинговый аналитик:
Ольга Домбровская
olga.dombrovskaya@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	12 мес. по 30.06.24 г.	12 мес. по 30.06.25 г.
Выручка	325,6	339,2
OIBDA ²	88,6	92,6
Чистая прибыль	21,6	5,3
Совокупный долг	267,8	378,6
Активы	933,7	1 009,1
Капитал	49,4	56,2

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: а

Лидирующие позиции на рынке жилищного строительства

Оценка бизнес-профиля «Самолета» складывается из лидирующих позиций на российском рынке жилищного строительства, значительной диверсификации покупателей, поставщиков и проектов, высокой обеспеченности земельными ресурсами, с одной стороны, и стагнацией в отрасли, а также небольшим объёмом ключевых активов в структуре баланса, с другой.

«Самолет» является одним из крупнейших девелоперов Москвы и Московской области — самого большого и рентабельного рынка первичного жилья в стране. Поддержку оценке рыночных позиций оказывают такие конкурентные преимущества компании, как специализация на проектах комплексного освоения территорий со строительством недвижимости в массовом сегменте. Существенное количество проектов в реализации обеспечивает невысокую зависимость выручки от хода строительства и уровня распроданности каждого отдельно взятого объекта.

Операционные результаты компании за 2025 год сопоставимы с показателями 2024 года: продажи

жилья снизились на 4%, при этом падение по площадям составило 6% и было частично нивелировано ростом цены на 10%. Распроданность квартир «Самолета» в Московском регионе выросла с 84% в 2024 году до 86% по итогам 2025 года. Учитывая общее снижение ввода многоквартирных домов в эксплуатацию по России на 2% в 2025 году, агентство ожидает дальнейшего роста цен на жильё в 2026 году.

Доля ипотеки в структуре продаж компании в течение 2025 года увеличивалась с 53% в I квартале до 72% в IV квартале, что в том числе было обусловлено ожиданиями ограничения числа ипотечных кредитов на одну семью с февраля 2026 года, а также начавшимся снижением ключевой ставки и реализацией накопленного спроса. Среднегодовое значение доли ипотеки по итогам 2024 года составило 60%.

Крупнейший среди всех российских девелоперов земельный банк компании в размере 41,5 млн м² распределён в основном между реализуемыми (26%) и перспективными проектами (69,5%). Часть незадействованного в текущем строительстве земельного банка в объёме 0,3 млн м² была продана в 2025 году в целях улучшения позиции по ликвидности. Дополнительно компания планирует продать 3,3 млн м².

За исключением земельного банка, бизнес-модель «Самолета» подразумевает отсутствие существенных основных средств: все необходимые материалы и услуги компания приобретает на рынке, у третьих лиц, что отражается в низкой оценке её ключевых активов.

Рост долговой нагрузки на фоне невысоких показателей обслуживания долга

Оценка финансового профиля «Самолета» отражает рост долговой нагрузки, невысокую оценку показателей обслуживания долга, низкую долю собственного капитала в валюте баланса и одновременно учитывает значительную рентабельность деятельности и высокие показатели ликвидности.

По расчётам НКР, за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2025 г., отношение совокупного долга к OIBDA увеличилось с 3 до 4,1 раза, в то время как отношение OIBDA к начисленным процентам (взяты без учёта экономии по эскроу — процентов, которые будут начисляться до раскрытия счетов эскроу, но не будут фактически выплачены) снизилось с 4 до 2,8 раза. Основная причина изменения долговой нагрузки — увеличение проектного долга при замедленной наполняемости счетов эскроу, что в свою очередь влияет на размер средневзвешенной процентной ставки.

Рост начисленных процентных платежей и снижение средств от операций до уплаты процентов (FFO) — разница между этими показателями за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2025 г., вошла в отрицательную зону — также негативно отразился на оценке долговой нагрузки. Основным источником погашения процентов в рамках кредитов проектного финансирования являются раскрытые эскроу-счета, которые не включены в расчёт FFO. С учётом планомерного раскрытия эскроу-счетов компании хватало ликвидности

для своевременного погашения долговых обязательств. Однако раскрытие эскроу-счетов и погашение долговых обязательств не синхронизированы в полной мере.

Оценку ликвидности компании поддерживает существенный размер невыбранных остатков по кредитам, доступных к выборке в настоящее время.

Рентабельность по OIBDA остается на высоком уровне: 27% за 12 месяцев по состоянию на середину 2024 и 2025 годов.

Давление на оценку финансового профиля и кредитный рейтинг в целом оказывает низкая доля собственного капитала (около 3% на середину 2025 года с учётом корректировок в соответствии с методологией НКР) в валюте баланса.

Высокий уровень корпоративного управления

Основными бенефициарами «Самолет» являются физические лица, состав которых частично изменился в 2025 году, но в целом остается достаточно стабильным. Размер free-float (доля акций в свободном обращении) превышает 20%, что оказывает позитивное влияние на оценку акционерных рисков.

НКР оценивает качество управления и стратегического планирования компании как высокое. Политика управления ликвидностью консервативная, что оказывает позитивное влияние на оценку фактора «Менеджмент и бенефициары». Агентство также отмечает высокий уровень развития риск-менеджмента компании, который позволяет ей гибко реагировать на текущую рыночную ситуацию в сфере строительства первичной недвижимости и минимизировать вероятные риски.

Компания имеет положительный опыт управления публичным долгом, долгосрочную положительную кредитную историю.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование компании в условиях макроэкономического стресса и других негативных тенденций не оказало существенного влияния на оценку кредитоспособности «Самолета».

С учётом падения спроса и роста конкуренции в отрасли на фоне жёсткой денежно-кредитной политики и отмены значительной части льготных ипотечных программ, а также принимая во внимание рост долговой нагрузки компании, НКР не применяет модификатор «реег-анализ», что обуславливает присвоение ОСК на уровне базовой оценки собственной кредитоспособности, то есть a.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» соответствует ОСК и установлен на уровне А.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести улучшение рыночной конъюнктуры, снижение долговой нагрузки, улучшение качества обслуживания долга по мере смягчения денежно-кредитной политики, успешного завершения девелоперских проектов и соответствующего раскрытия эскроу-счетов, а также увеличение доли капитала в пассивах.

Кредитный рейтинг может быть снижен в случае дальнейшего существенного ослабления экономической активности и значительного сокращения объёмов ипотечного кредитования, результатом которых станет снижение платёжеспособного спроса на первичном рынке жилья, а также в случае ухудшения показателей долговой нагрузки, обслуживания долга, ликвидности и рентабельности бизнеса компании. Негативным для кредитного рейтинга или прогноза по нему фактором также может стать отказ правительства РФ в предоставлении «Самолету» льготного финансирования.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	публичное акционерное общество «Группа компаний «Самолет»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ПАО «ГК «Самолет»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	9731004688

При присвоении кредитного рейтинга ПАО «ГК «Самолет» 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 «ГК «Самолет» был впервые опубликован 08.06.2020 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ПАО «ГК «Самолет», 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, ПАО «ГК «Самолет» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Решение о снижении кредитного рейтинга ПАО «ГК «Самолет» с A+.ru (прогноз — негативный) до A.ru (прогноз — неопределённый) принято на заседании рейтингового комитета с учётом рассмотрения НКР мотивированной апелляции, которая была подана на решение рейтингового комитета о снижении кредитного рейтинга с A+.ru (прогноз — негативный) до A.ru (прогноз — стабильный), а также с учётом новых обстоятельств, открывшихся после первоначального рейтингового комитета.

В рамках апелляции ПАО «ГК «Самолет» предложило учесть отдельные финансовые показатели, изменившиеся после отчётной даты (30.06.2025 г.), а также пересмотреть подход к оценке некоторых качественных показателей. По результатам рассмотрения апелляции рейтинговый комитет отметил, что первоначальный рейтинговый комитет уже учёл изменения финансовых показателей в отношении периода с 30.06.2025 г. по 30.06.2026 г., а предлагаемое изменение оценки качественных показателей не соответствует действующей методологии агентства.

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

НКР не оказывало ПАО «ГК «Самолет» дополнительных услуг.

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