

НKR снизило кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» с A.ru до BBB.ru, прогноз — негативный

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb
ОСК	bbb.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	BBB.ru
Прогноз	негативный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НKR снизило кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» (далее — «Самолет», «компания») с A.ru до BBB.ru и изменило прогноз по кредитному рейтингу со стабильного на негативный.

Резюме

- Снижение кредитного рейтинга «Самолета» обусловлено ухудшением оценки финансового профиля вследствие роста долговой нагрузки и ослабления показателей обслуживания долга, снижения показателей рентабельности и структуры фондирования; кроме того, понижена оценка фактора «Менеджмент и бенефициары», что отражает снижение оценки качества управления рисками, ликвидностью, а также стратегического планирования.
- Негативный прогноз обусловлен рисками дальнейшего снижения оценки финансового профиля на фоне ухудшения конъюнктуры первичного рынка жилья вследствие ужесточения условий ипотечных программ.
- Оценку бизнес-профиля компании поддерживают высокие рыночные позиции, умеренный уровень диверсификации и низкая концентрация бизнеса на отдельном объекте, но ослабляет отсутствие существенных ключевых активов в структуре баланса, что является характерной особенностью бизнес-модели девелопмента.
- Оценку финансового профиля компании поддерживают сохраняющиеся умеренно высокие значения ликвидности и рентабельности, в то время как сдерживающее влияние оказывают долговые метрики, запас прочности по обслуживанию долга, низкая доля собственного капитала в структуре фондирования.

Информация о рейтингуемом лице

ПАО «ГК «Самолет» — корпорация в сфере девелопмента, занимает первое место в России по объёму текущего строительства. На сентябрь 2026 года площадь текущего строительства составляла около 4,5 млн м². Портфель проектов в стадии реализации насчитывает 58 проектов. Основные регионы присутствия — Москва и Московская область (~88% выручки).

Ведущий рейтинговый аналитик:

Ольга Домбровская

olga.dombrovskaya@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	12 мес. по 30.06.2025 г.	12 мес. по 30.06.2026 г.
Выручка	339,2	313,3
OIBDA ²	92,6	82,6
Чистая прибыль	5,3	-26,4
Совокупный долг ³	378,6	489,4
Активы	1 009,1	1 031,0
Капитал	56,2	23,0

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

³ За вычетом денежных средств на эскроу-счетах, скорректированных на степень готовности объектов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb

Сокращение земельного банка при сохранении высоких позиций на рынке

Оценка бизнес-профиля «Самолета» складывается из высоких позиций на российском рынке жилищного строительства, значительной диверсификации покупателей, поставщиков и проектов, обеспеченности земельными ресурсами, с одной стороны, и неблагоприятного влияния конъюнктуры рынка, а также небольшого объёма 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. Существенное количество проектов в реализации снижает зависимость выручки от хода строительства и уровня распроданности каждого отдельно взятого объекта. Однако в текущем году отмечается замедление реализации ряда проектов «Самолета» в связи с ухудшением их финансирования со стороны ряда банков из-за негативного информационного фона вокруг компании.

За 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., площадь проданных квартир снизилась на 6,6%

по сравнению с предыдущими 12 месяцами, до 933 тыс. м². Вместе с тем рост цен на 7,5% позволил сохранить продажи в денежном выражении на прежнем уровне. С учётом изменения условий семейной ипотеки с 01.10.2026 г. (дифференциации условий по количеству детей и региону) доступность таких кредитов для покупателей с одним-двумя детьми снижается, что может повлиять на продажи нового жилья. Среднее значение доли продаж в ипотеку по итогам I полугодия 2026 года составило порядка 70%.

Средний уровень общей строительной готовности по всем проектам «Самолета» в Москве и Московской области в 2026 году снизился на 3-5 процентных пункта, до 63-68%, вследствие увеличения сроков сдачи объектов, показатель распроданности жилья на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию составил 88%.

Часть незадействованного в текущем строительстве земельного банка (1,5 млн м²) была продана в 2025-2026 годах в целях улучшения позиции по ликвидности: текущий размер земельного банка составляет порядка 40 млн м².

Бизнес-модель «Самолета» подразумевает отсутствие существенных основных средств: все необходимые материалы и услуги компания приобретает на рынке, у третьих лиц.

Рост долговой нагрузки на фоне невысоких показателей обслуживания долга

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

По расчётам НКР, за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., отношение совокупного долга к OIBDA увеличилось с 4,1 до 5,9 раза, в то время как отношение OIBDA к начисленным процентам⁴ снизилось с 2,8 до 1,7 раза. Основные причины изменения долговой нагрузки — увеличение проектного долга при относительном замедлении наполняемости и раскрытия счетов эскроу, что, в свою очередь, также влияет на размер средневзвешенной процентной ставки заёмного финансирования.

Рост уплаченных процентов и снижение средств от операций до уплаты процентов (FFO) также негативно повлияли на оценку долговой нагрузки.

Основным источником погашения процентов по кредитам проектного финансирования служат средства, высвобождаемые при раскрытии эскроу-счетов. Эти средства не включаются в расчёт FFO и недоступны компании до завершения строительства соответствующих домов. В условиях замедления раскрытия эскроу-счетов компания пересматривает графики погашения основного долга и уплаты процентов, чтобы обеспечить своевременное исполнение долговых обязательств.

Оценку ликвидности компании поддерживают пересмотр графиков погашения ряда долговых обязательств и невыбранные остатки по кредитным линиям. На следующие 12 месяцев приходятся пиковые погашения задолженности, однако НКР ожидает рефинансирования этих обязательств «Самолета» и привлечения дополнительного банковского кредитования.

Вместе с тем рентабельность компании по OIBDA остаётся высокой: 26-27% за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2025 г. и 30.06.2026 г.

Давление на оценку финансового профиля оказывает низкая доля собственного капитала (меньше 1% на середину 2026 года с учётом корректировок в соответствии с методологией НКР) в валюте баланса.

Средний уровень корпоративного управления

Состав акционеров группы «Самолет» изменился с 2025 года, значительная доля акций компании находится в свободном обращении (free float).

Помимо снижения оценки управления рисками, оценка качества управления ликвидностью также понижена, что отражает раскрытые в отчётности компании по МСФО нарушения ковенанта по условиям отдельного кредитного соглашения, а также технические задержки зачисления платежей по облигациям компании в Национальный расчётный депозитарий (НРД).

Положительное влияние на оценку качества корпоративного управления по-прежнему оказывает наличие необходимых политик и практик, совета директоров с независимыми членами, регулярное раскрытие отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

Результаты применения модификаторов

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, неблагоприятные события на рынках присутствия компании) не оказало существенного влияния на текущий уровень БОСК компании.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb.ru.

⁴ Взяты без учёта экономии по эскроу, т. е. процентов, которые будут начисляться до раскрытия счетов эскроу, но не будут фактически выплачены.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

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

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести ребалансировка кредитного портфеля в сторону средне- и долгосрочных кредитов и займов, снижение долговой нагрузки, повышение качества обслуживания долга и управления ликвидностью, рост доли ка-

питала в пассивах, повышение уровня стратегического планирования, а также в целом улучшение рыночной конъюнктуры и успешное завершение девелоперских проектов и соответствующего раскрытия эскроу-счетов.

Кредитный рейтинг может быть снижен в случае ухудшения условий рефинансирования долга в течение ближайших 12 месяцев, дальнейшего негативного изменения показателей долговой нагрузки, обслуживания долга, ликвидности и рентабельности бизнеса компании, продолжительного ослабления экономической активности и значительного сокращения объёмов ипотечного кредитования, результатом которых станет снижение платёжеспособного спроса на первичном рынке жилья.

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 30.06.2026 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.

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](#).