

# Как изменения в регулировании влияют на кредитоспособность российских девелоперов?

S&P Global Ratings

Светлана Ащепкова  
Заместитель директора направления «Корпоративные рейтинги»

6 декабря 2019 г.

---

**S&P Global**  
Ratings

# Наш взгляд на российский сектор девелопмента недвижимости

- Несмотря на увеличение объема завершеного строительства, в 2019 году цены на новостройки росли, в том числе под влиянием ожиданий покупателей
- Мы ожидаем, что спрос на недвижимость будет поддерживаться более низкими ставками по ипотечным кредитам; тем не менее, мы не предполагаем резкого снижения ставок, которое могло бы стать причиной значительного роста спроса
- Мы предполагаем, что умеренно позитивная ценовая динамика в 2020 году станет результатом некоторого сокращения предложения недвижимости в силу ухода с рынка ряда слабых девелоперов
- Мы отмечаем, что текущее законодательство выдвигает более строгие требования к кредитному качеству девелоперов

# Каковы основные риски для кредитного качества девелоперов?

## Меньшая гибкость в использовании ликвидности

- Денежные средства дольщиков будут иммобилизованы на эскроу счетах, при этом не попадая на баланс застройщиков до сдачи проекта (с учетом того, что средний срок реализации проектов составляет 2-3 года)
- Возможны временные разрывы между раскрытием эскроу счетов и сроками погашения общекорпоративного долга

## Более высокая долговая нагрузка

- Мы ожидаем роста уровня долга в 2020-2021 годах в связи с замещением средств дольщиков проектным финансированием, как того требует регулятор
- Мы предполагаем, что приоритетным и надежным источником погашения линий проектного финансирования будут служить средства на эскроу счетах

# Значимость проведения взвешенной финансовой политики возрастает

- По нашему мнению, регуляторные изменения создают предпосылки для консолидации рынка
- Тем не менее, ожидаемое увеличение долговой нагрузки рыночных игроков сокращает объем долга, который может быть привлечен для финансирования сделок по слиянию и поглощению без ущерба для кредитных метрик покупателя
- Также, меньшая гибкость в использовании ликвидности предполагает более сбалансированную политику выплат акционерам.

# Спасибо за внимание!

Светлана Ащепкова

Заместитель директора, направление  
«Корпоративные рейтинги»

6 декабря 2019 г.