

- ✓ Российские публичные девелоперские и строительные компании приняли решение не платить дивиденды за 2021 год. Причинами являются высокая неопределенность в объемах продаж и финансовых результатах в текущем году, а также увеличение стоимости как проектного финансирования, так и корпоративного долга. Все это требует наличия существенных денежных резервов.
- ✓ Еще одной причиной невыплаты дивидендов является приостановка взаимодействия между российскими и зарубежными депозитариями из-за санкций. Это не позволит обеспечить равенство интересов всех групп акционеров. Об этом, в частности, упомянул в своем решении Совет директоров группы «Эталон».
- ✓ Счастливым исключением стала группа «Самолет». Несмотря на то, что дополнительные дивиденды за 2021 (с учетом уже произведенных выплат в размере 2,5 млрд. рублей за 1 полугодие) предложено не выплачивать, компания рекомендовала выплатить в 2022 году дивиденды в размере до 10 миллиардов рублей. Причиной стали сильные финансовые результаты в 2021 году, устойчивое финансовое положение, оптимистические финансовые ожидания на 2022 год и комфортный уровень долговой нагрузки (чистый долг компании с учетом эскроу на конец 2021 года был отрицательным). Агентство отдельно отмечает прозрачность и предсказуемость дивидендной политики компании, что свидетельствует о высоком качестве корпоративного управления группы.
- ✓ Остальные компании оказались более консервативными. В начале июня 2022 года Совет директоров группы «ПИК» рекомендовал годовому собранию утвердить решение не выплачивать дивиденды за 2021 год. Также поступили и советы директоров ПАО «ЛСР» и Группы «Эталон» и ПАО «Инград». Эти компании также не дали ориентиры по дивидендам на 2022 год.
- ✓ Решение компаний не выплачивать дивиденды за 2021 год показывают наличие системных проблем в отрасли, обостряющихся в 2022 году. Особо высоки риски существенных сбоях в поставках строительной техники, инструментов и материалов, вызванные нарушениями логистических цепочек из-за санкций. Ужесточение денежно-кредитной политики в начале 2022 года вызвало спад ипотечного кредитования в апреле–мае 2022 года, что оказывает давление на продажи. Последнее может негативно повлиять на эффективную ставку по проектному финансированию компаний. Тем не менее, сектор может сохранить устойчивость за счет государственного стимулирования продаж с помощью программ льготной ипотеки.
- ✓ Девелоперские компании-лидеры, работающие на «премиальных» рынках Москвы и Московской области, а также Санкт-Петербурга будут в меньшей степени подвержены кризису. Агентство ожидает существенный приток средств населения на эти рынки после снижения ключевой ставки, так как пролонгация депозитов по более низким ставкам не будет привлекательной. На успешные продажи могут рассчитывать инвестиционно привлекательные проекты, отвечающие критериям «удачное расположение – оптимальное соотношение цены и качества», по ним девелоперы могут рассчитывать на цены выше среднерыночных. Напротив, цены по проектам ниже среднего качества (как правило, с неудачной локацией) будут стагнировать и могут даже снижаться. Компании смогут также поддерживать высокую ликвидность и минимизировать риски непрерывности деятельности, если разрыв между накопленными средствами на эскроу счетах и выборкой проектного финансирования будет минимальным.
- ✓ Щедрость не проявила и строительная компания ПАО «Мостотрест», специализирующаяся на строительстве и реконструкции автодорожных, железнодорожных и городских мостов, дорог, а также других инженерных сооружений; оказании сервисных услуг по эксплуатации, содержанию и ремонту автомобильных дорог и мостов. Компания не будет платить дивиденды за 2021 год в связи с ухудшением финансовых результатов.
- ✓ По мнению Агентства, финансовый рынок России сейчас находится «на дне» на фоне геополитического кризиса и отказов «голубых фишек» (ПАО «Газпром», ПАО «Сбер» и других) выплачивать дивиденды. На конец июня 2022 года индекс Московской биржи упал с начала года более чем на 40%. Поэтому невыплата дивидендов девелоперскими компаниями вряд ли существенно повлияют на стоимость их акций и интерес инвесторов к ним. Тем не менее, для сохранения этого интереса в будущем НРА полагает, что компании возобновят выплаты дивидендов в следующем году, если ситуация в отрасли стабилизируется.

Группа «Самолет» – один из немногих девелоперов, объявивший **вознаграждение своим акционерам**, которое будет выплачено в течение 2022 года. Согласно дивидендной политике, принятой в октябре 2020 года, при соотношении чистый долг / скорректированной EBITDA <1,0x на выплату дивидендов будет направлено не менее 50% чистой прибыли предыдущего финансового периода по МСФО. При показателе  $1,0x \leq$  чистый долг / скорректированная EBITDA  $\leq 2,0x$  – не менее 33%. При этом при любой долговой нагрузке минимальная сумма дивидендов составит не менее 5 млрд. руб. Такая гибкая схема выплат с одной стороны дает высокую определенность акционерам в прогнозировании собственных дивидендных доходов, а с другой стороны, способствует финансовой устойчивости и поддержанию финансовой гибкости компании.

Несмотря на то, что по итогам 2021 года дополнительные дивиденды не будут выплачены, дивиденды **за 1 квартал 2021 года** составят – **2,5 млрд рублей**. По итогам шести месяцев 2022 года акционеры могут получить еще **2,5 млрд рублей**, а по итогам 9 месяцев 2022 года – еще **5 млрд рублей** с выплатой в декабре 2022 года. В 2021 году компания выплатила акционерам **2,5 млрд рублей**.

За 2021 год новые продажи компании (с учетом консолидации СПб Реновации) выросли на **61%** в натуральном выражении и более **100%** в денежных средствах. Ввод в эксплуатацию новых квадратных метров в этом году утроился. Финансовые результаты компании приведены в Таблице 1.

Табл.1.

**Основные финансовые показатели Группы «Самолет» в 2021 году**

Показатели	Ед. изм.	2021	2020	Изменения
Ввод в эксплуатацию	кв. м.	701,100	218,000	321%
Выручка	млн руб.	93,014	60,183	55%
Валовая прибыль	млн руб.	24,585	15,397	60%
Рентабельность валовой прибыли	%			
Скорректированная EBITDA	млн. руб	23,138	11,651	99%
Рентабельность по EBITDA	%	24,8	19,2	
Чистая прибыль	млн. руб.	8,423	4,464	88%
Рентабельность по чистой прибыли				
Чистый долг / EBITDA	Раз	2,32	1,62	
Чистый долг / EBITDA с учетом эксроу	Раз	-0,35	0,27	
Общий долг	млн. руб.	133,774	33,479	300%
Краткосрочный долг	млн. руб.	29,413	13,110	124%
Краткосрочный долг исключая проектное финансирование	млн. руб	12,615	10,398	21,3%
Операционный денежный поток до изменения рабочего капитала	млн. руб.	15,038	9,122	65%
Денежные средства (за исключением эксроу)	млн. руб.	3,376	4,628	-27%
Покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком	Раз	1,20	0,9	

Источник: <https://samolet.ru/investors/press/gruppa-samolet-obyavlyayet-operacionnyye-2021/>

Примечание: в состав краткосрочного долга не включен расклассифицированный долг в размере 12,4 млрд. руб из предположения, что банки не будут предъявлять группе требования о досрочном погашении по этим кредитным договорам

Группа «Самолет» осуществила первичное размещение чуть более 1,5 года назад – в октябре 2020 года. Тот факт, что после осуществления первичного размещения компания практически **регулярно платит дивиденды** создает ей репутацию **«компания роста»** даже в кризисных условиях, а также выгодного инструмента для вложений.

Сильной стороной группы является **устойчивый операционный профиль**, который еще более укрепился после приобретения ООО «СПб Реновация» (позволило увеличить земельный банк компании). На конец 2021 года земельный банк группы достиг **29,0 млн кв. м** при стоимости в **449,7 млрд руб.**, а количество проектов в реализации выросло до **20**, что на **25%** больше, чем 6 месяцами ранее. Компания занимает **3 место в России** по объемам текущего строительства. Согласно ее бизнес-плану, продажи в 2022 году могут превысить **1,200 кв.м**. Несмотря на общее падение продаж новостроек в Москве весной 2022 года из-за высоких процентных ставок, проект компании «Молжаниново» является одним из лидеров продаж новостроек на территории Москвы. Снижение ставки по субсидированной ипотеке в мае помогло повысить продажи, они составили **90%** от бюджета.

Сильный бизнес-профиль транслируется в **устойчивые финансовые результаты** и высокую рентабельность. По результатам 2021 года покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком превышает **100%**. Размер долга на июнь 2022 года составлял **189 млрд. рублей**, при этом объем средств на счетах эскроу составлял **185 млрд. рублей**, в связи с этим выплата дивидендов не ослабит финансовый профиль компании. Кроме того, в 2022 году планируется завершить существенное количество проектов, благодаря чему будет расти денежный поток из-за раскрытия эскроу-счетов.

В 2022 году НРА ожидает, что из-за роста продаж компания нарастит выручку до **180–200 млрд. рублей** и ей удастся заработать скорректированную EBITDA от **40–50 млрд. рублей** (исходя из рентабельности EBITDA в **23%–25%**).

## КОНСЕРВАТИВНЫЙ ПОДХОД БОЛЬШИНСТВА ДЕВЕЛОПЕРОВ

### ПАО «Группа ЛСР»

Оставшиеся публичные девелоперы не проявили щедрость. Так, в апреле 2022 года, общее собрание акционеров ПАО «Группа ЛСР» приняло решение **не выплачивать дивиденды** по обыкновенным именованным акциям по результатам 2021 года. На взгляд НРА, существует две причины такого решения. **Во-первых**, обострившиеся системные проблемы в отрасли и неопределенность прогнозов на 2022 год. В таких условиях разумно сохранить резерв денежных средств. **Во-вторых**, в 2021 году компания произвела делистинг с Лондонской Фондовой биржи, выкупив 34,5 млн депозитарных расписок по цене \$2,11 за депозитарную расписку на общую сумму 73 млн долл. США. Кроме того, в этом же году, для сохранения прав миноритариев, компания выкупила 5,44 млн акций с Московской биржи на общую сумму около 4.2 млрд рублей. **Данную программу выкупа можно рассматривать как «квазидивиденды».**

По результатам 2021 года компания показала устойчивые финансовые и операционные результаты (Таблица 2).

Табл.2.

### Основные финансовые результаты ПАО «Группа ЛСР» за 2021 год

Показатели	Ед. изм.	2021	2020	Изменения
Ввод в эксплуатацию	кв. м.	641,000	672,000	-5%
Выручка	млн руб.	130,515	118,052	10%
Валовая прибыль	млн руб.	52,753	39,069	35%
Рентабельность валовой прибыли	%	40,4%	33,1%	
Скорректированная EBITDA	млн. руб	35,801	13,419	167%
Рентабельность по EBITDA	%	27%	24%	
Чистая прибыль	млн. руб.	16,272	5,694	186%
Рентабельность по чистой прибыли		12,5%	4,8%	
Чистый долг / EBITDA	X	3,20	4,10	
Чистый долг / EBITDA с учетом эскроу	X	1,92	1,08	
Общий долг	млн. руб.	169,287	128,790	31%
Краткосрочный долг	млн. руб.	33,441	11,042	203%
Краткосрочный долг исключая проектное финансирование	млн. руб	30,466	4,042	653%
Операционный денежный поток до изменения рабочего капитала	млн. руб.	33,316	25,673	30%
Денежные средства (за исключением эскроу)	млн. руб.	55,572	73,803	-25%
Покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком	%	1,1	6,35	

Источник: <https://www.lsrgroup.ru/>

Сильными сторонами группы **является ее размер** (компания является второй компаний России по объему жилищного строительства), что позволяет реализовать **эффект масштаба** и обеспечить **оптимальное управление портфелем проектов**. Она обладает крупным земельным банком, позволяющим поддерживать текущие масштабы деятельности на горизонте 5 лет. Еще одной сильной стороной компании является **самообеспеченность основными строительными материалами**: песком, гранитным щебнем, бетоном, газобетоном и кирпичом. Также, в ее состав входят домостроительные комбинаты, производящие **1 млн кв. м жилья в год**. Это обеспечивает высокую рентабельность по EBITDA и позволяет сделать заключение, что компания сможет поддерживать высокую маржу даже в текущий кризисный период.

По мнению Агентства, решение не выплачивать дивиденды за 2021 год также поддержит **ликвидность компании и улучшит ее способность обслуживать долг**. Это связано с тем, что ее долговой портфель на 31 декабря 2021 года обладает **невысокой дюрацией**: около 40% портфеля по графику должно быть погашено до 2024 года. В условиях ужесточения денежно-кредитной политики в начале 2022 года и высокой неопределенности в размере будущих ставок по кредитам стремление сохранить денежные средства является оправданным.

В 2022 году компания сохранит хороший темп деятельности, несмотря на кризис. Агентство ожидает, что компании удастся показать выручку в этом году не ниже уровня текущего года, однако, маржинальность компании по EBITDA может снизиться до 20%–23% на фоне инфляционного давления. По прогнозам НРА, компания может вернуться к практике выплаты дивидендов через 18–24 месяца.

### ПАО «ПИК Специализированный Застройщик»

Совет Директоров компании ПАО «ПИК СЗ» также рекомендовал **не выплачивать дивиденды за 2021 год** несмотря на существенный объем нераспределенной прибыли и хорошие финансовые результаты (Таблица 3). За этот год компания вывела в продажу **22 новых проекта** (на 4 проекта больше, чем в 2020 году), а общая площадь продаваемой недвижимости увеличилась **на 41%** и составила **2885 тыс. квадратных метров**.

Табл.3.

#### Финансовые результаты ПАО «ПИК-СЗ» за 2021 год

Показатели	Ед. изм.	2021	2020	Изменения
Ввод в эксплуатацию	Тыс. кв. м.	3036	2425	25%
Выручка от продажи жилой недвижимости	млн руб.	300,106	275,579	9%
Валовая выручка	млн руб.	487,806	380,161	28%
Валовая прибыль	млн руб.	113,706	104,185	9%
Рентабельность валовой прибыли	%	23%	27%	
Скорректированная EBITDA	млн. руб	92,517	91,166	1%
Рентабельность по EBITDA	%	19%	24%	
Чистая прибыль	млн. руб.	103,585	86,493	20%
Рентабельность по чистой прибыли	%	21%	23%	
Скорректированная чистая прибыль	млн. руб.	49,414	64,653	-24%
Рентабельность по скорректированной чистой прибыли	%	10%	17%	
Чистый бизнес долг / скор EBITDA	X	(0.21)	(0.30)	
Чистый общий долг / скор. EBITDA	X	3,4	1,5	
Общий долг	млн. руб.	447,294	232,095	92%
Краткосрочный долг	млн. руб.	76,896	34,766	121%
Краткосрочный долг исключая проектное финансирование	млн. руб	29,212	18,087	61%
Операционный денежный поток до изменения рабочего капитала	млн. руб.	81,617	82,089	-1%
Денежные средства (за исключением эксроу)	млн. руб.	131,200	96,527	35%
Покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком	%	2,8	2,4	
Нераспределенная прибыль	млн. руб.	220,119	147,343	49%

Источник: <https://pik-group.ru/about/news-and-reports/reports/financial-results>

Как следует из отчетности, **рентабельность валовой прибыли и по скорректированной EBITDA компании в 2021 году снизилась**. Это связано, в первую очередь, со снижением валовой рентабельности в ключевом сегменте (девелопмент и строительство) **до 24% в 2021 с 28% в 2020 году**. Снижение вызвано существенным подорожанием ключевых строительных материалов в этом году, которое компания не смогла полностью переложить на конечных покупателей. НРА ожидает, что ПАО «ПИК Специализированный застройщик» удастся удержать валовую рентабельность в диапазоне **24%–25%** в 2022 году на фоне снижающихся внутренних цен на металлургическую продукцию.

Рост общего долга компании связан с **увеличением проектного финансирования**, что вызвано ростом количества реализуемых проектов. При этом чистый **бизнес-долг остается отрицательным**. На конец 2021 года компания имела **очень сильную позицию ликвидности**, покрытие краткосрочного долга (включая проектного финансирования) денежными средствами **превышало 100%**.

С точки зрения выплаты дивидендов «ПИК» **проявил консерватизм** на фоне неопределенной ситуации в экономике. Ужесточение денежно-кредитной политики в начале года и сокращение реальных располагаемых доходов населения **создает давление на спрос**, так как **более 70%** проектов группы реализуется за счет ипотеки. Наконец, группа так и не смогла выплатить проценты по евробондам (общая сумма выпуска 525 млн. долларов США) из-за нарушения каналов коммуникаций между европейским Euroclear и Национальным расчетным депозитарием (НРД) из-за санкций.

Фундаментальные показатели компании остаются очень сильными. Группа «ПИК» является крупнейшим девелопером жилой недвижимости в России. Проекты компаний сосредоточены на премиальных рынках Москвы (72%) и Санкт-Петербурга и обладают высокой диверсификацией как по локациям, так и по срокам сдачи. Вследствие этого у нее отсутствует зависимость стабильности денежного потока от успешной реализации отдельного проекта. Даже в условиях текущего кризиса продажи компании идут успешно. Так, по данным ЦИАН Аналитики, в топ-10 проектов с наибольшим количеством продаж в мае 2022 года в Москве вошли сразу девять проектов Группы компаний «ПИК».

#### Группа «Эталон»

Компания отложила выплату дивидендов за 2021 год. Отмечается, что Совет Директоров принял во внимание то, что в **настоящее время из-за сложной геополитической ситуации** определенные положения санкций и взаимные ограничения, в том числе связанные с распределением средств через международные платежные и клиринговые системы, могут оказать существенное влияние на возможность выплаты дивидендов в рамках действующей дивидендной политики в отношении всех групп акционеров. Основываясь на принципах равенства интересов, Совет директоров принял решение отложить рассмотрение вопроса о выплате дивидендов по итогам 2021 года до **момента устранения действующих ограничений**.

На конец 2021 года компания демонстрировала **сильные финансовые результаты**, несмотря на снижение новых продаж, связанное с замедлением вывода новых проектов в Санкт-Петербурге (Таблица 4). Тем не менее, она **более устойчива к возможным негативным изменениям на рынке ипотеки**, так как доля ипотечных продаж компании составляет **менее 50%** и меньше, чем у других девелоперов.

Табл.4.

#### Основные финансовые показатели Группы «Эталон» в 2021 году

Показатели	Ед. изм.	2021	2020	Изменения
Новые продажи	кв. м.	446,480	538,194	(17%)
Выручка	млн руб.	87,138	78,655	11%
Валовая прибыль	млн руб.	27,782	21,915	27%
Рентабельность валовой прибыли	%	32	28	
EBITDA	млн. руб	17,880	12,601	42%
Рентабельность по EBITDA	%	21%	16%	
Чистая прибыль	млн. руб.	3,007	2,036	48%
Рентабельность по чистой прибыли		3,5	2,6	
Чистый долг / EBITDA	Раз	2,2	2,0	
Чистый долг / EBITDA с учетом эксроу	Раз	(1,2)	0,1	
Общий долг	млн. руб.	83,438	50,505	65%
Чистый долг	млн. руб.	38,809	24,575	58%

**Табл.4 (продолжение).**

**Основные финансовые показатели Группы «Эталон» в 2021 году**

Показатели	Ед. изм.	2021	2020	Изменения
Чистый корпоративный долг	млн. руб.	2,581	19,580	(86%)
Чистый долг включая эскроу	млн. руб.	(20,943)	1,003	-
Краткосрочный долг	млн. руб.	9,985	15,869	(37%)
Операционный денежный поток до изменения рабочего капитала	млн. руб.	5,190	2,333	122%
Денежные средства (за исключением эскроу)	млн. руб.	44,629	25,930	72%
Денежные средства включая эскроу	млн. руб.	104,381	49,502	125%
Покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком	Раз	0,5	0,15	
Покрытие краткосрочного долга операционным денежным потоком и денежными средствами	Раз	5,0	1,78	

Источник: www.etalongroup.com

Бизнес-профиль компании **выглядит очень устойчивым**. В 2021 году Эталон нарастил портфель проектов практически в **2 раза до 6 млн кв. м**. Количество регионов деятельности выросло **до 6**. Портфель проектов Эталона диверсифицирован. Компанию отличает **очень высокий уровень** корпоративного управления и **жесткая дисциплина по сдаче проектов** в плановые сроки. Ее бизнес-профиль также **будет усилен** после недавней покупки активов группы YIT.

Выручка Эталона в 2021 году **увеличилась на 11%** по сравнению с 2020 годом и достигла **87,1 млрд**. Маржинальность по EBITDA была на комфортном уровне, но ниже, чем у конкурентов. Среди публичных российских застройщиков Эталон обладает **очень комфортным уровнем ликвидности**. Это связано с существенной «подушкой» денежных средств в размере **44 млрд. рублей** на конец 2021 года. Такой запас ликвидности, наряду с хорошими годовыми результатами, сформировался за счет проведения вторичного размещения акций в мае 2021 года и выпуском облигаций в сентябре 2021 года. При этом объем новых инвестиций в 2021 году был небольшим, что привело к снижению корпоративного долга **на 37%**. На конец отчетного года отношение чистого корпоративного долга к EBITDA составляло всего **около 0.1x**. Покрытие же краткосрочного долга операционным денежным потоком (до изменения рабочего капитала) и денежными средствами составляло **более 5 раз**.

В 2022–2024 годах НРА ожидает, что маржинальность компании по EBITDA может несколько снизиться до 15%–17% за счет существенного объема региональных проектов. Инвестиционная активность возрастет, что приведет к увеличению отношения чистого корпоративного долга к EBITDA до 2х–3х.

**ПАО «Инград»**

В июне 2022 года Совет директоров рекомендовал годовому собранию акционеров, назначенному на 29 июня, **не выплачивать дивиденды за 2021 год**. Кроме того, в марте 2022 года, собрание акционеров девелоперской компании «Инград» решило **не выплачивать 1,7 миллиарда рублей дивидендов** (41,69 рубля на акцию) за счет нераспределенной прибыли 2019 и 2020 финансовых годов. Причины очевидны – **высокая неопределенность будущего развития событий в отрасли**.

Компания обладает сильной рыночной позицией. По объему текущего строительства **входит в топ-5 среди девелоперов**, работающих в Московском регионе, и **входит в топ-6 девелоперов России**. На начало 2022 года портфель жилой недвижимости составляет **более 2.7 млн. м2**.

Компания сосредоточена на девелопменте жилья **бизнес- и премиум-класса в Москве**, что позволит увеличить рентабельность показателя EBITDA **до 20–25% к 2026 году**.

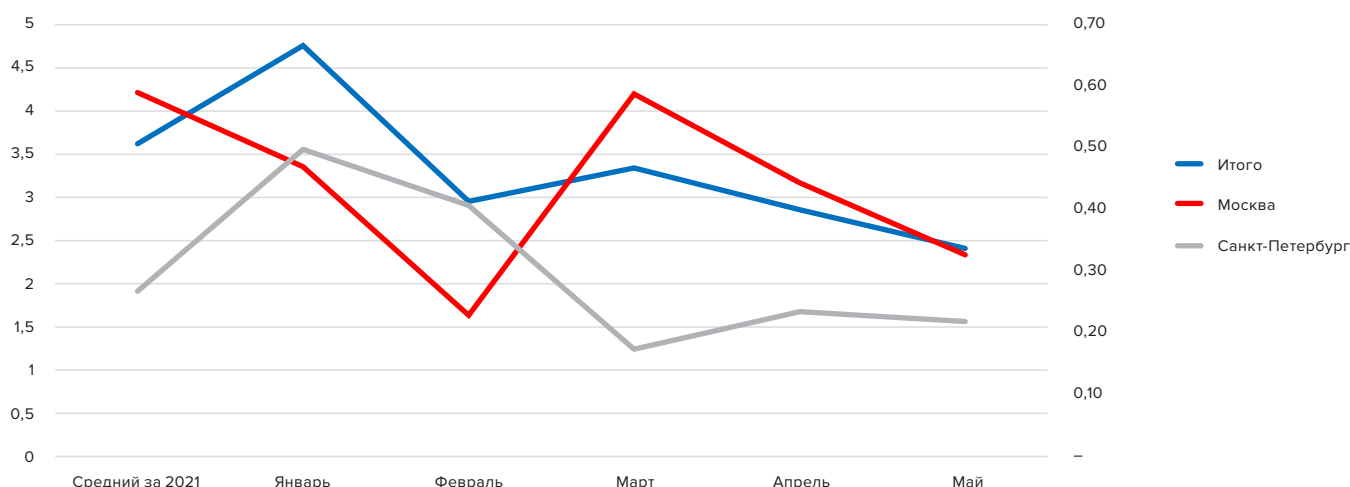
На дату подготовки отчета ПАО «Инград» не раскрывал финансовые результаты за 2021 год. Тем не менее, этот год был для компании **достаточно успешен**. В течение года были выведены в продажу **170 тыс. кв.м.** недвижимости, а общий объем продаж **вырос на 9%** и достиг **около 88 млрд рублей**. Доля высокомаржинальных проектов в сегменте бизнес-класса выросла **до 63%** с **54%** годом ранее. Всего за 2021 год «Инград» ввел в эксплуатацию **338,9 тыс. м2** (жилая площадь), из них **195,5 тыс. м2 в Москве** и **143,4 тыс. м2 — в Московской области**. Остаток средств на эскроу-счетах по состоянию на 31.12.2021 составил **94,2 млрд руб.** (59,2 млрд руб. на 31.12.2020 года); средняя ставка по эскроу составила **1,1%** (2,0% на 31.12.2020 года).

## СИТУАЦИЯ В ОТРАСЛИ: ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ, СОКРАЩЕНИЕ ПРОДАЖ И ДАВЛЕНИЕ НА ЦЕНЫ

Темпы ввода жилья в апреле–мае несколько сократились по сравнению с 2021 годом, но тем не менее остаются довольно высокими (рис. 1).

Рис.1.

Фактический объем ввода жилья за 2022 год в многоквартирных домах (млн. кв. м)



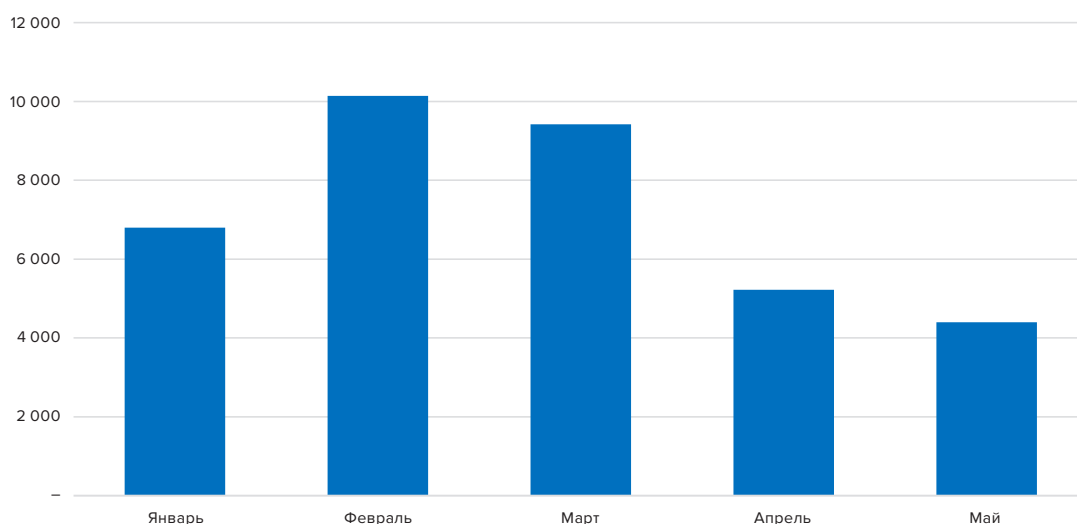
Источник: Наш Дом.РФ

Так, в Москве темпы строительства недвижимости остаются стабильно высокими, **за пять месяцев 2022 года объем жилищного строительства превысил половину годового плана.**

Однако, динамика продаж оставляет желать лучшего, на ключевых рынках наблюдается снижение интереса к договорам долевого участия (ДДУ), рис. 2. Это связано с **ужесточением денежно-кредитной политики начиная с марта 2022 года, что сделало ипотеку дорогой.** Однако окончательный вывод о тренде можно сделать только в конце лета.

Рис.2.

Количество заключенных ДДУ на рынке жилой недвижимости Москвы (штук) в 2022



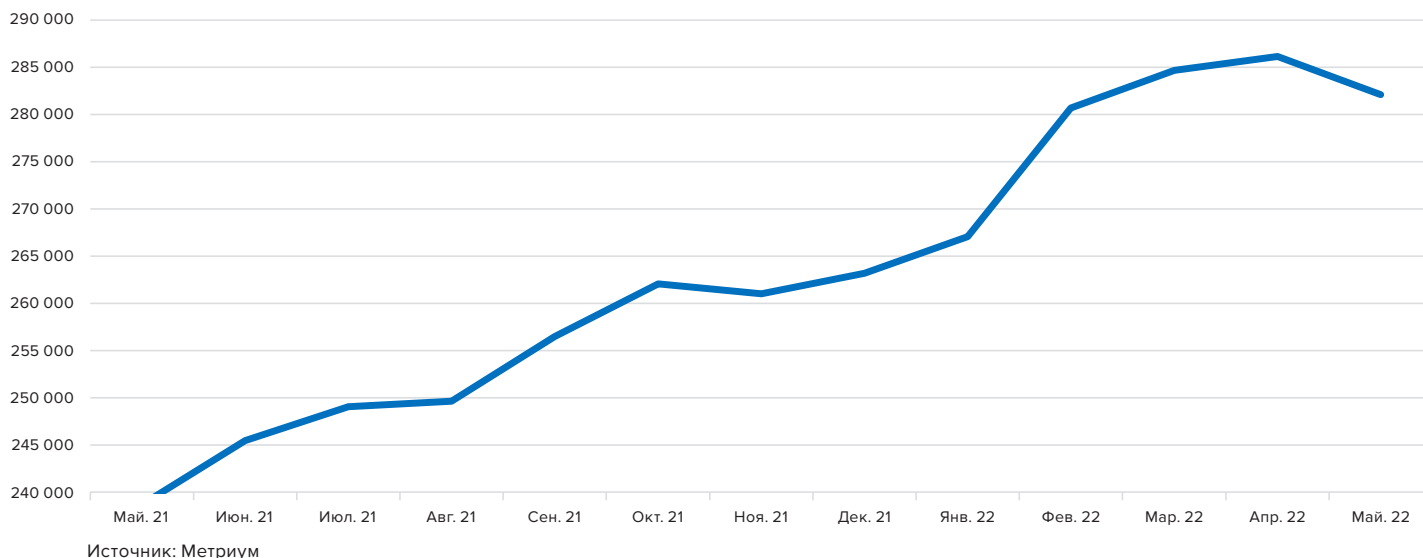
Источник: Наш Дом.РФ

Тем не менее, к концу 2022 года можно **ожидать оживления спроса на рынке новостроек России** на фоне предоставления населению программ льготной ипотеки (по ставке около 7%) и семейной ипотеки, а также на фоне смягчения денежно-кредитной политики. Однако, сдерживающим фактором остается **снижение реального располагаемого дохода населения** (ожидания НРА: сокращение этого показателя на 6%–8% в 2022 году). Этот фактор наиболее значим для регионов России, в меньшей степени для ключевых рынков, таких как Москва и Санкт-Петербург. Еще одним значимым фактором является **падение доходности на основных финансовых рынках**, что делает недвижимость очень привлекательным инструментом для инвестиций. Это может стимулировать продажи и рост цен, особенно на «премиальных» рынках.

Ценовая динамика на ключевых рынках (например, Москва) остается смешанной (Рис. 3). **Рост цен начала года сменился стагнацией в мае 2022 на фоне падения выборки ипотечных кредитов.** Об окончательном тренде также можно судить только в конце года.

**Рис.3.**

**Средневзвешенная цена предложения в новостройках массового сегмента по месяцам, руб. за кв. м**



В таких неопределенных условиях, на успешные продажи могут рассчитывать инвестиционно привлекательные проекты, отвечающие критериям «удачное расположение – оптимальное соотношение цены и качества», по ним девелоперы могут рассчитывать на цены выше среднерыночных. Напротив, цены по проектам ниже среднего качества (как правило, с неудачной локацией) будут стагнировать и могут даже снижаться.

## СТРОИТЕЛИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТАКЖЕ НЕ ПРОЯВИЛИ ЩЕДРОСТИ

### ПАО «Мостотрест»

Совет директоров ПАО «Мостотрест» рекомендовал акционерам **не выплачивать дивиденды по итогам 2021 года.** Это связано с высокой неопределенностью в отношении рынка в 2022 году и продолжающегося третий год снижения общей прибыли Группы (Таблица 5). Напомним, что **компания не выплачивала дивидендов акционерам с 2018 года.**

**Табл.5.**

**Результаты деятельности ПАО «Мостотрест»**

Показатели	2021	2020	План 2022
Выручка, млрд. руб.	7,4	65,7	6,5
Валовая прибыль, млрд. руб.	0,2	3,3	Нет данных
Рентабельность валовой прибыли, %	2,7%	5%	–

Источник: годовой отчет компании за 2021 год

Снижение показателей **вызвано уменьшением выполненных работ в 2021 году** по сравнению с 2020 годом из-за **снижения производственной программы.** Приоритетными направлениями деятельности ПАО «МОСТОТРЕСТ» являются **строительство и реконструкция автодорожных, железнодорожных и городских мостов, дорог, дорожной инфраструктуры, аэропортов, а также других инженерных сооружений.**

В 2022 году компания продолжит работу по следующим крупным объектам: **1** строительство продолжения Сокольнической линии метро от ст. метро Саларьево до ст. метро Столбово; **2** строительство и реконструкция автомобильной дороги связывающей Нахимовский, Ленинский, Гагаринский районы города Севастополя «Гераклейская рокада»; **3** реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог в Крыму; **4** обход Инкерманского Свято-Климентовского пещерного монастыря; **5** создания яхтенной марины в г. Севастополь и другим объектам.



### **СЕРГЕЙ ГРИШУНИН**

Управляющий директор рейтинговой службы

E-mail: [grishunin@ra-national.ru](mailto:grishunin@ra-national.ru)

### Контакты для СМИ

#### **СВЕТЛАНА ПОДГОРНАЯ**

Директор по связям с общественностью

Тел. +7 (495) 122-22-55 (143)

E-mail: [podgornaia@ra-national.ru](mailto:podgornaia@ra-national.ru)

### Клиентская служба

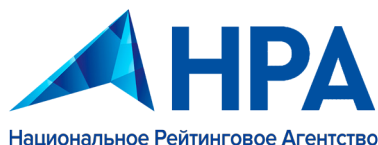
#### **ТАТЬЯНА ГРИГОРЬЕВА**

Директор Клиентской службы

Тел. +7 (495) 122-22-55 (101)

Моб. +7 (903) 589-04-27

E-mail: [grigoryeva@ra-national.ru](mailto:grigoryeva@ra-national.ru)



115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д.2, стр.7

тел./факс: +7 (495) 122-22-55

[www.ra-national.ru](http://www.ra-national.ru)

Ограничение ответственности Агентства

© 2022

Настоящий аналитический обзор создан Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»), является его интеллектуальной собственностью, и все права на него охраняются действующим законодательством РФ. Вся содержащаяся в нем информация, включая результаты расчетов, выводы, методы анализа и др., предназначена исключительно для ознакомления; их распространение любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «НРА» и подробной ссылки на источник не допускается. Любые факты неправомерного использования интеллектуальной собственности ООО «НРА» могут стать основанием для судебного преследования. Единственным законным источником публикации документа является официальный сайт ООО «НРА» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.ra-national.ru](http://www.ra-national.ru)

ООО «НРА» и любые его работники не несут ответственности за любые последствия, которые наступили у лиц, ознакомившихся с настоящим аналитическим обзором, в результате их самостоятельных действий в связи с полученной из него информацией, в том числе за любые убытки или ущерб иного характера, прямо или косвенно связанные с такими действиями. Вся содержащаяся в аналитическом обзоре информация представляет собой выражение независимого мнения ООО «НРА» на дату его подготовки на основе сведений и данных, полученных из источников, которые ООО «НРА» считает надежными. Любые сделанные в нем предположения, выводы и заключения не имели целью и не являются предоставлением рекомендаций по принятию инвестиционных решений и проведению операций на финансовых рынках или консультацией по вопросам ведения финансово-хозяйственной деятельности. ООО «НРА» не несет ответственности за точность и достоверность сведений и данных, полученных из использованных источников, и не имеет обязанности по их верификации, а также по регулярному обновлению информации, содержащейся в настоящем аналитическом обзоре.