

61 → По словам Владимира Крохалева, политико-экономическое давление, оказываемое западными партнерами на Россию, обозначило новый вид рисков для компаний, рассматривающих IPO как инструмент фондирования либо же частичного выхода из бизнеса. «Печальный опыт En+Group, разместившейся на Лондонской бирже в 2017 году и попавшей под санкции в 2018-м, дало рынку сигнал, что связанная с публичным размещением необходимость раскрытия информации о деятельности компании, структуре собственников, контрагентов, повышает риск введения санкций и, следовательно, резкого падения капитализации компании. — констатирует господин Крохалев. — В связи с этим „Мегафон“ уже прекратил торговлю своими депозитарными расписками в Лондоне. Но все-таки это не массовая тенденция».

Юлия Ильина добавляет, что когда En+Group была включена в санкционный список, компанию исключили из ряда индексов развивающихся стран, чтобы инвесторы не потеряли интерес в целом к данным рынкам.

ПЕРСПЕКТИВЫ ВЫХОДА По приблизительным оценкам УК «Открытие», объем российского рынка IPO в 2019 году может составить \$4 млрд. Андрей Бекарев делает более смелый прогноз и считает, что будет хорошо, если в 2019 году рынок IPO составит хотя бы \$5–15 млрд и две-три компании проведут размещение.

По словам Сергея Суверова, старшего аналитика «БКС Премьер», явная недооценка российских акций меша-

ет выходу компаний на фондовый рынок. «Часть сделок, анонсированных в первой половине 2019 года, например „Черкизово“, не состоялась, однако не исключено, что во второй половине года рынок IPO российских компаний, объем которого мы оцениваем примерно в \$10 млрд, оживится», — комментирует господин Суверов.

По его прогнозам, тестировать рынок будут компании пищевого, технологического и нефтехимического секторов. Самое ожидаемое IPO на российском рынке — это, конечно же, размещение «Сибур», поскольку это потенциальная новая голубая фишка. В «Сибуре» ответили, что «компания к этому структурно готова, решение будут принимать акционеры».

«Помимо этого, в портфеле Baring Vostok есть несколько компаний с высокой степенью готовности для проведения IPO в среднесрочной перспективе — это „Вкусвилл“, Ozon и ЕМС», — добавляет господин Суверов.

Катя Френкель, руководитель аналитического департамента компании «Финист», отмечает, что еще год назад собрание акционеров ГК «Самолет» приняло решение о размещении 50 млн дополнительных обыкновенных акций, что составит около 45% всех акций компании. Андеррайтерами, по ее словам, могут стать JP Morgan и ВТБ. Вырученные средства помогут компании продолжить строительную экспансию в регионы. По данным Единого реестра застройщиков, компания в 2017 году вошла в пятерку крупнейших застройщиков России по

объему построенного жилья. Информация о сроках IPO пока нет.

«Совкомбанк еще в 2016 году говорил о планах провести IPO, но, сославшись на Brexit, идею отложили. В 2018 году в СМИ вновь появилась информация, что после апреля 2019 года состоится выход на Московскую биржу, но точных сроков по-прежнему нет. У банка нет острой потребности в заемных средствах, а поэтому размещение акций носит скорее имиджевый характер», — поясняет госпожа Френкель.

Кроме того, о планах по выходу на IPO заявляло издательство «Просвещение». Однако, как сообщили в дирекции по внешним коммуникациям АО «Издательство „Просвещение“», «в данный момент планы группы компаний по выходу на IPO скорректированы из-за неблагоприятных внешнеэкономических условий».

Возможность выхода на IPO рассматривала и СК «Ресо-Гарантия», но, как сообщил Игорь Иванов, заместитель генерального директора компании, «к сожалению, мы уже отказались от IPO в прошлом году из-за того, что активы российских компании сильно недооценены».

В 2018 году стало известно о намерении по выходу на фондовый рынок рекрутингового сервиса HeadHunter. Цена размещения в рамках IPO установлена в размере \$13,5 за ADS. Продавцами акций станут его действующие акционеры, фонд Highworld Investments, владеющий 59,99% акций сервиса, и инвестиционное подразделение Golden Sachs Group — ELQ Investors VIII, владелец 40% акций.

Акции HeadHunter будут торговаться на NASDAQ под тикером HHR.

Анастасия Соснова, аналитик ИК «Фридом Финанс», считает, что сейчас как раз подходящий момент для IPO IT-компаний и маркетплейсов. «Судя по размещениям на NASDAQ, у быстрорастущих высокотехнологичных компаний в настоящий момент есть шанс продать дорого», — анализирует госпожа Соснова.

По оценкам господина Бекарева, акции и облигации российских компаний будут представлять интерес, но не стоит забывать о том, что существует страновой рейтинг, который не позволяет многим институциональным инвесторам держать в портфеле ценные бумаги российских компаний. «Соответственно, многие экспортеры относят их к недооцененным. Если тенденция продолжится, то мы сможем увидеть, как дальше угасает интерес к нашим ценным бумагам за счет геополитических рисков», — сетует эксперт.

Руслан Мухаметшин, руководитель департамента консалтинга и оценки консультационной группы «Прайм Эдвайс», настроен скептически. «Нужно ли вообще IPO с учетом наметившегося тренда на приобретение контролирующих пакетов крупных компаний госбанками или квазигосударственными структурами? Большинство компаний, впервые разместивших свои акции в 2017–2018 годах, провело размещение в нижней границе ценового диапазона, что еще раз говорит о неэффективности механизма IPO в российских условиях на текущий момент», — подытоживает он. ■

АМЕРИКАНСКИЕ ГОРКИ «СЕРОГО ПОЯСА»

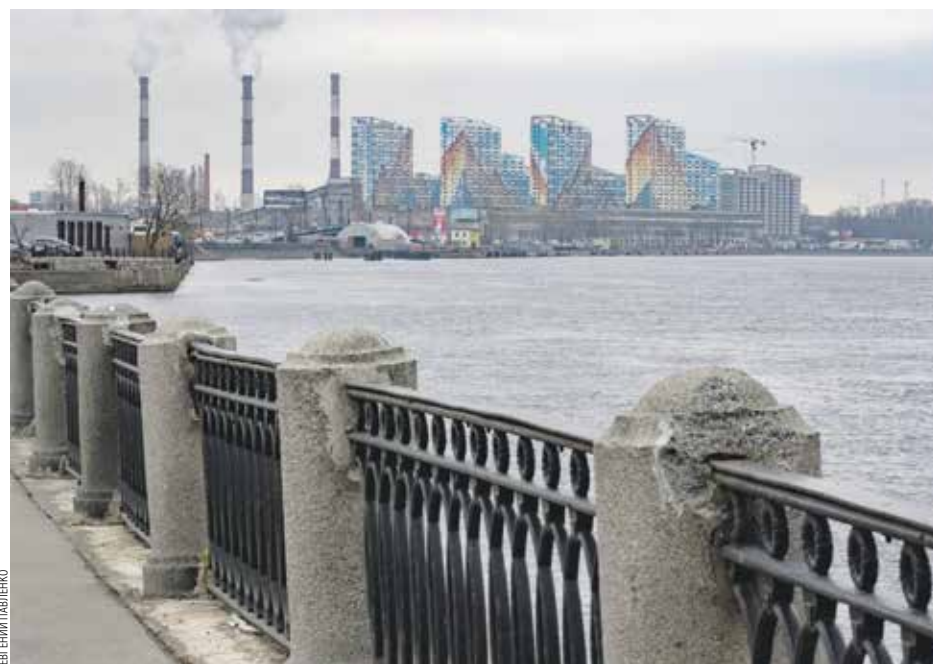
В 2019 ГОДУ В «СЕРОМ ПОЯСЕ» ПЕТЕРБУРГА ПОСТРОЯТ НА ЧЕТВЕРТЬ МЕНЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ В 2018 ГОДУ.

КИРИЛЛ КОССОВ

Согласно исследованию международной консалтинговой компании Colliers International, до конца 2019 года на промышленных территориях Петербурга будет построено около 900 тыс. кв. м жилья. Это на четверть меньше, чем в 2018 году, когда было введено 1,2 млн кв. м. По оценке экспертов, снижение темпов ввода жилья в бывших промзонах — обще-рыночный тренд 2019 года, который объясняется высокой базой прошлого года. В 2020 году объем строительства вновь выйдет на траекторию роста и в 2021 году составит 1,03 млн кв. м.

На начало апреля 2019 года в Северной столице насчитывалось 11 крупных промышленных площадок (более 10 га каждая) общей площадью свыше 383 га, где ведется строительство жилья. С вводом запланированных на 2019 год объектов объем застройки «серого пояса» в Петербурге достигнет 6,8 млн кв. м.

Абсолютным лидером в освоении промзон выступает Невский район: по данным на апрель 2019 года, здесь возводится 1,2 млн кв. м жилья. В нем также находится ЖК «Цивилизация», один из самых крупных в городе проектов редевелопмента, общая площадь квартир в котором составляет более 800 тыс. кв. м. Второе и третье место занимают Выборгский и



АБСОЛЮТНЫМ ЛИДЕРОМ В ОСВОЕНИИ ПРОМЗОН ВЫСТУПАЕТ НЕВСКИЙ РАЙОН: ПО ДАННЫМ НА АПРЕЛЬ 2019 ГОДА, ЗДЕСЬ ВОЗВОДИТСЯ 1,2 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

Московский районы, где объем строящегося на данный момент в промзонах жилья оценивается в 585 и 507 тыс. кв. м соответственно. Крупнейшие площадки

редевелопмента в этих районах — мясокомбинат «Самсон», а также территории заводов «Светлана» и «Новый Лессер». Освоение «серого пояса» началось в Пе-

тербурге еще в середине прошлого десятилетия. В активную фазу процесс перешел в 2014-м и достиг пика в 2016-м, когда в результате масштабной застройки промышленных зон в Петербурге было введено 1,4 млн кв. м жилья. В это время в городе были сданы первые корпуса кварталов «О'Юность» от Seven Suns Development и «Зима-Лето» от Setl City.

По словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости Colliers International, прогнозируемое на этот год снижение темпов ввода жилья в «сером поясе» Петербурга не показатель-но, так как является следствием высокой базы 2018 года. «В полной мере оценить перспективы сегмента, реакцию рынка на ввод законодательных поправок в 214-ФЗ можно будет к концу 2019 года», — отмечает Елизавета Конвей. «Сегодня любой проект редевелопмента — это долгосрочная инвестиция, позволить себе которую из-за обилия слепых зон в области изменения функционального назначения участка может далеко не каждый застройщик. Улучшить ситуацию могут объединенные усилия девелоперов, направленные на проработку в комитете по градостроительству нового вектора развития города, усовершенствование юридических механизмов», — добавляет она. ■

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ