

Инна КАЦ

КРИЗИС В ОДЕССЕ

Вот и к нам пришел кризис. Неожиданно, как отопительный сезон. Немного подзадержавшись в стольном граде Киве, добрался и до Одессы. И мантра местного руководства об отсутствии его следов регионе, до боли напоминающая речитатив охранника из детства всеми любимого фильма-сказки "Волшебная лампа Аладдина" — "Спите, жители Багдада, в городе все спокойно!", сменилась прогнозами по поводу пика, сроков и дальнейшего развития ситуации.

Да как же спокойно, когда экономисты уже давно прогнозировали кризис (не может быть все время подъем, когда-нибудь начнется спад), банкиры говорили о том, что сумма выданных потребительских кредитов превышает финансовые возможности банковской системы, а риэлторы — о явном завышении цен на недвижимость.

Куда падает недвижимость?

Действительно, в Одессе уже несколько лет мало кто покупал жилье в новостройках "для жизни". В основном, его приобретали или для перепродажи, или как средство вложения денег. Поэтому неудивительно, что банки и рынок недвижимости первые почувствовали влияние неблагоприятных тенденций. Причем они наложились на начавшееся еще в начале этого года ничем не оправданное падение курса доллара, а в сентябре — столь же неоправданный его рост. Если учесть, что в Одессе предпочитают брать кредиты в валюте первой категории, то заемщики наших банков на курсовой разнице потеряли тысячи долларов. Мой знакомый предприниматель, взявший пару лет назад кредит на 25 лет в швейцарских франках под строительство производственного помещения, в конце 2007 года радостно сообщил, что половину займа уже выплатил. В начале этого года только из-за роста курса франка он оказался должен банку больше, чем в момент оформления кредита.

В такое же положение попали десятки бизнесменов. И все же те, кто взял кредиты под покупку или строительство, оказались в гораздо лучшем положении, чем те, кто арендовал помещение. Арендная плата, по словам риэлторов, в Одессе завышена непомерно. Особенно — в центре города. Сегодня многие, кто из соображений престижа или удобства обосновался там, вынуждены переехать в менее элитные районы.

А небольшие магазины (в основном, торгующие товарами second hand и из категории "Все от 3 до 50 грн.") и кафе закрываются из-за роста цены аренды и одновременно падения спроса на свою продукцию и услуги. Правда, справедливости ради нужно сказать, что вместо них, как грибы после дождя, вырастают новые стоки, кафе, мастерские.

Крупные магазины и дорогие рестораны оказались в гораздо лучшем положении. Очевидно, потому что находятся в собственных помещениях и их не касается колебание арендных ставок. К тому же они живут, в основном, за счет постоянной клиентуры, которая в Одессе лопнет, но будет держать фасон. А значит, одеваться в фирменных бутиках и ходить в дорогие рестораны.

И если предприниматели, взявшие ипотечные кредиты под бизнес-проекты, хоть и жалуются, но в большинстве своем платят, то рядовые одесситы, влезшие в долги для приобретения нового жилья и не рассчитавшие свои возмож-

ности, оказались в гораздо худшем положении. "Рынок наводнен предложениями по продаже недвижимости, приобретенной или построенной за ипотечные кредиты. А спрос на недвижимость упал — из-за того, что у людей нет денег, а платежеспособная часть населения выжидает предельной точки падения цен", — говорит директор агентства недвижимости "Мировая недвижимость" Елена Абрашевская.

Риэлторы прогнозируют, что максимальный спад цен на недвижимость придется на январь-февраль 2009 года, а затем ситуация стабилизируется. Что же касается аренды, то здесь падение спроса не предвидится.

Банковские страдания

Проблемы же банковской системы прямо связаны с проблемами на рынке недвижимости. По неофициальным данным, население не вернуло банкам 60 процентов ипотечных кредитов. В октябре началось уменьшение как кредитного, так и депозитного портфелей бан-

приятия, сделав его разменной пешкой в своих играх с Россией и беспрепятственно пустив на наш рынок российские канаты по демпинговым ценам.

И другие пострадавшие лица...

Пострадали от кризиса и те, кто не зарабатывал деньги самостоятельно, а зависел от финансирования зарубежных спонсоров или крупных партийных и финансово-промышленных групп. Так, резко сократилось финансирование двух еврейских общин. Община "Ор Самеах" вынуждена была сократить образовательные программы и закрыть свою газету "Тиква" и телевизионную программу. Община "Хабад" пострадала меньше. Все ограничилось продажей здания в жилом массиве Таирова, где размещались одновременно синагога, школа и детский сад. Да сокращением объема газеты "Шомрей Шабос".

С начала осени в Одессе закрылось региональное представительство

минимума. А средний ее размер увеличился в течение года с 708 до 841 грн., или со 118 до 140 долл.

Однако, по данным центра социологических исследований "Пульс", официальный прожиточный минимум в октябре был в 1,6 раза меньше его фактической стоимости.

А я вот думаю...

А что думают о ситуации одесские чиновники и бизнесмены?

"В Одессе начнутся проблемы к концу декабря. Пока мы наблюдаем прирост промышленного производства в регионе", — отметил губернатор Одесской области Николай Сердюк.

"Кризис? Его в Одессе нет. Да, закрываются промышленные предприятия, но этот процесс начался не вчера. И на каждое закрывшееся промышленное предприятие приходятся десятки зарегистрированных предприятий малого и среднего бизнеса. Каждый хочет выжить и ищет способы укорениться. Желающих открыть свою фирму меньше не стало", — уверяет исполняющий обязанности главы городского управления экономики Евгений Зубенко.



Фото Евгения Волокина

ковской системы региона. А доля проблемных займов с начала года возросла на 0,3 процентных пункта. "Это еще не кризис, но ситуация довольно тяжелая", — считает глава Одесского областного управления Нацбанка Михаил Азаров. Правда, по его данным, самостоятельные банки Одессы смогли удержать ситуацию и вышли в октябре "по нулям" — без прироста, но и без особых потерь. Очевидно, у местных финучреждений есть возможность вести более гибкую политику, реагируя на ситуацию в городе быстрее, чем это делают филиалы системных банков из других регионов. Молодцом держатся и представители финансовых учреждений, принадлежащих зарубежным банкам. В основном, благодаря траншам от "материнских" компаний.

Люди гибнут за металл

Но наиболее пострадавшей от кризиса отраслью стала металлургия. В Одесской области остановились на неопределенное время два металлургических предприятия, серьезные проблемы у старейшего предприятия Одессы — завода "Стальканат".

С одной стороны, у такой ситуации вполне объективные причины, связанные с мировой конъюнктурой. С другой, не стоит забывать, что проблемы на "Стальканате" начались не этой осенью. И что правительство элементарно сдало пред-

во "Газеты 24" (финансируется Валерием Коновалюком, Партия зеленых). Кроме того, журнал "Статус" (принадлежит ППГ "Индустриальный союз Донбасса") свернул региональный проект. "И это только начало", — прогнозируют некоторые. Вместе с тем в городе открываются новые издания. В основном — электронные. Так, владелец одесского "СоцКомбанка" Владимир Галантерник запустил в дополнение к своему телеканалу GTV сайт GNews.

Порты "Большой Одессы" пока влияние кризиса не почувствовали. Так, в октябре Одесский порт перевалил грузов на 21,6% больше, чем годом ранее, а Ильичевский — на 25% увеличил объемы перевалки.

Вместе с тем портовики озабочены снижением объемов перевалки металлов, начавшимся еще летом. В Одесском порту зарегистрирован 10-летний абсолютный минимум объемов перевалки металла — 29 вагонов за сутки при мощности более 400 вагонов. Ее доля в грузообороте порта составляла ранее 25-30%.

Та же тенденция наметилась и в Ильичевском порту.

При этом руководители портов затрудняются сказать, за счет каких грузов они перекроют потери. Из-за кризиса на рынке металла и обострившейся конкуренции портов за транзитные грузы долгосрочное планирование невозможно, отмечают портовики.

Руководство управления Пенсионного фонда Украины в Одесской области уверяет, что ни один пенсионер в Одесском регионе не получает пенсию ниже прожиточного

"Конечно, кризис чувствуется. Я бы вообще людям, которые сегодня покупают землю, медаль давала", — заявила его коллега, руководитель управления земельных ресурсов одесского горсовета Елена Тютюнник после земельных торгов.

"Сегодня большинство статей, касающихся рынка недвижимости в Украине, пестрят словами "обвал", "стагнация", "кризис" и тому подобное. На самом деле ничего страшного на рынке не происходит. Кризис, не будем отрицать, очевиден. Он есть. Но в этом ничего страшного нет. То есть кризис — это перестройка рынка, это уход с рынка случайных на нем людей. Вы понимаете, что рынок был искусственно подогрет: с одной стороны — спекулянтами, с другой — льготной ипотечной политикой банков. Сегодня недвижимость начинают покупать люди, которые действительно в ней нуждаются, и на этих людей мы должны ориентироваться. Сейчас вкладывать в элитные дома или квартиры нет смысла, потому что в дальнейшем продать их будет весьма сложно. Строителям сейчас, понятно, нужно делать упор на жилье эконом-класса", — считает председатель Одесского отделения Ассоциации специалистов по недвижимости Украины Игорь Ефремов.

"Экономический кризис на нормальных умных бизнесменов не должен никак повлиять. Ситуация была просчитана, было ясно, что рано или поздно этот момент бы наступил. Кризис не касается наличных денег, которые были заработаны честным

непосильным трудом. Упали в цене фонды, стоимость предприятий, ранее искусственно, спекулятивно поднятая, сегодня приобрела более-менее реальную стоимость.

В кризисе все видят негатив, а я вижу много положительного. Это такая встряска для экономики. Он должен наших предпринимателей научить просчитывать наперед. К сожалению, мало кто творчески подходит к бизнесу. Больше работают по формуле "Три П" — "Палец, пол, потолок".

Рынок все время в движении. Если оно стабильное, с одной скоростью, деньги заработать очень сложно. На рынке деньги зарабатывают при встрясках — или во время бурного подъема, или во время бурного падения. Те же биржи, покупатели ценных бумаг, крупные международные компании, финансовые структуры мало что теряют. Да, у них на какое-то время уменьшился поток. Но все вернется на свое место. Да, экспертная стоимость упала, но предприятие осталось, оно работало и будет работать.

Как предприниматель я кризиса не чувствую. Это хорошая школа", — говорит частный предприниматель Эдуард Каражия.

"Мировой финансовый кризис не породил ситуацию в Украине, а обострил ее. Заметьте, никто не апеллирует к владельцам и руководителям остановившихся предприятий, никто не вытаскивает их на свет, не спрашивает, что они собираются делать в этой ситуации. Все апеллируют исключительно к правительству. Это не случайно. В Украине начали трасти копилку под названием "государственный бюджет".

Вместе с тем, если мы говорим о спаде, то нужно понимать, что потеря части прибыли — это не потеря всей прибыли. Если рентабельность строительной отрасли исчислялась сотнями процентов, то теперь она приняла разумные пределы. Да, цены на недвижимость упали, но себе в убыток никто не продает.

Думаю, разговоры о размерах кризиса у нас сильно раздуты. И делается это для того, чтобы дискредитировать правительство. А руководство страны не в состоянии провести мероприятия по выводу Украины из сложившейся ситуации. Все, на что у нас способны, — это стабилизационные меры. Надо признать, у нас очень низкий уровень менеджмента. Одесская область считается регионом с хорошими перспективами. Хотя ситуация у нас очень зависит от ситуации в стране в целом", — считает доктор экономических наук Николай Шутов.

И в заключение — несколько цифр, которые позволяют более-менее объективно судить об экономической ситуации в городе.

В октябре индекс делового оптимизма упал по сравнению с сентябрем на 7,4 процентных пункта. Между тем такое снижение характерно для октября после сентябрьского подъема деловой активности.

Количество кулульных населением легковых машин в октябре выросло на 20-30 процентов (в зависимости от категории автомобиля). А рост числа покупок грузовиков достиг 60 процентов.

Темп роста количества вакансий в городе на 35 процентов превысил темп роста числа безработных. Причем нуждаются одесские работодатели, в основном, в высококвалифицированных рабочих и инженерно-техническом персонале.

О массовых увольнениях в городе речь не идет. Даже те предприятия, которые сегодня работают с неполной загрузкой, идут на то, чтобы сократить рабочий день, отправить работников в неоплачиваемый отпуск, но не увольнять. Все понимают — кризис не вечен. Вскоре начнется подъем, и надо будет где-то искать новых сотрудников.

Жизнь продолжается.