БРУСНИКА

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ



2021

ОБ ОТЧЁТЕ

В настоящем годовом отчёте представлена информация об основных результатах деятельности общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерних обществ (далее — Брусника, компания Брусника или Компания) в период с 1 января по 31 декабря 2021 года.

В отчёте раскрываются финансовые и нефинансовые показатели деятельности, ключевые события и информация о стратегическом развитии Брусники. Существенное внимание в отчёте уделяется системе взглядов и подходов к созданию продукта многоэтажного городского жилья.

Бизнес-идея Брусники основана на желании изменить жизнь к лучшему, предлагая демократичное жильё нового качества, простоту и надёжность покупки, комфорт и функциональность проживания. Целью деятельности является построение устойчивого бизнеса, рост и развитие которого основаны на системных преимуществах, не чувствительных к краткосрочным изменениям рынка.

Отчёт подготовлен на основе консолидированной финансовой отчётности Брусники за 2021 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (МСФО).

Аудит консолидированной финансовой отчётности Брусники в соответствии с МСФО с 2016 года проводит АО «КПМГ».

Утверждён Общим собранием участников ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (протокол № 74 от 11 марта 2022 года).



Содержание

О компании

Брусника сегодня 4
География 6
История 8
Ключевые показатели 10
Факторы устойчивого развития 12

Результаты

Обращение менеджмента 14
Ключевые события года 16
Результаты компании в 2021 году 18

Стратегическое развитие

Рынок жилой недвижимости 22
Стратегия 30
Развитие продукта 38
Развитие производственной цепочки 56
Развитие сбытовой цепочки 64
Корпоративное управление 70

Устойчивое развитие

Подход и цели 74
Проекты 76

Приложения

Сданные проекты 102
Новые проекты 114

БРУСНИКА СЕГОДНЯ

Брусника — российская девелоперская компания. Специализируется на строительстве городского многоэтажного жилья. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге.

Сегодня Брусника строит современное демократичное жильё в крупных городах Урала и Сибири, в Московский области. Ежегодно это 6 000 новых квартир для российских семей.

Деятельность компании охватывает управление основными этапами производственно-сбытовой цепочки: планирование ассортимента, управление проектированием, получение исходно-разрешительной документации, организация строительства, организация и сопровождение процесса продаж, создание основ для добросовестного управления построенным жильём.

В планах компании увеличение объёма строительства до 600 тыс. м² в год в горизонте 2024 года. Основной прирост связан с выходом на рынок Москвы и Московской области. Размер бизнеса в первую очередь позволяет компании быть надёжной и устойчивой к краткосрочным колебаниям рынка, инвестировать в проекты развития.

>2,2 млн м²
построено с 2004 года

1 место
По потребительским качествам жилых комплексов в России в рейтинге ЕРЗ

8 городов
присутствия

>1 млн м²
в стадии строительства

3,8 млрд руб.
EBITDA

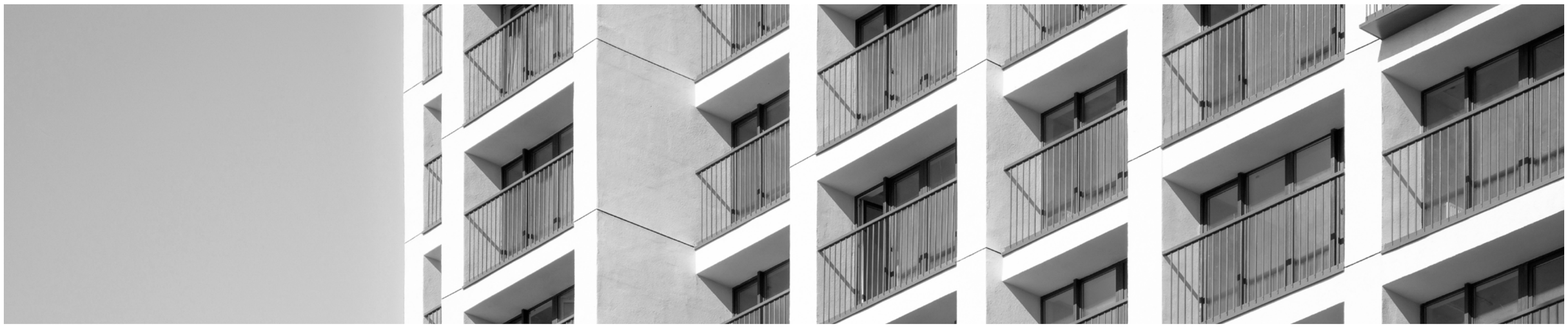
15 место
среди девелоперов, входящих в РБК500

337 тыс. м²
продаж в год

A-
АКРА «стабильный»

BBB+
Эксперт РА «стабильный»

>10 лет
поддерживаемый запас земельного банка



ГЕОГРАФИЯ

Портфель проектов компании диверсифицирован по крупным городам России. Сегодня Брусника строит жильё в Тюмени, Новосибирске, Екатеринбурге, Сургуте, Московской области, Кургане и Омске. Выбранные территории характеризуются растущей численностью и высокой экономической активностью населения. Девелопер продолжает формировать земельный банк по регионам для строительства жилья высокого качества.

Сургут
122 598 м² в строительстве
65 440 м² в запасе

Екатеринбург
169 232 м² в строительстве
1 747 264 м² в запасе

Тюмень
318 358 м² в строительстве
756 722 м² в запасе

Новосибирск
340 198 м² в строительстве
850 989 м² в запасе

Московский регион
42 981 м² в строительстве
1 218 056 м² в запасе

Курган
20 185 м² в строительстве
47 869 м² в запасе

Омск
452 427 м² в запасе

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ 2004 – 2021

2004

Образование компании и открытие филиала в Тюмени. Начало девелоперской деятельности и формирование земельного банка. Рост в домашнем регионе (Тюмень). Финансовый кризис. Реструктуризация кредитного портфеля. Стабилизация ситуации.

2006

Запуск проекта комплексного освоения территории «3-й Заречный микрорайон».

2010

Запуск второго проекта комплексного освоения «Европейский микрорайон».

Покупка в городе Новосибирске компании Сибакадемстрой.

2012

Старт первого проекта в городе Екатеринбурге.

В партнёрстве с Baring Vostok запуск проекта комплексного освоения в городе Сургуте.

Микрорайон «Европейский» получил гран-при национального архитектурного фестиваля «Золотая капитель», серебряный диплом за концепцию и награду независимого журналистского жюри.

Продуктовая эволюция. Новый подход к архитектуре, обустройству общественных мест и благоустройству дворов, квартиры нового типа. Развитие компетенций в сфере технического инжиниринга и проектирования: собственный генподряд и НИОКР продукта на базе проектной группы.

2014

Микрорайон «Европейский» в Тюмени стал победителем конкурса девелоперских проектов FIABCI Prix d'Exellence в номинации «Мастер-план» и вошёл в сборник лучших российских архитектурных проектов «Качественная архитектура 2014».

Быстрый рост. Расширение географии деятельности: Новосибирск, Екатеринбург, Сургут, Московская область. Отраслевой кризис.

2016

Старт первого проекта в Московском регионе.

Квартал «Новин» в Тюмени стал серебряным призёром VII Российской национальной премии по ландшафтной архитектуре в номинации «Лучший реализованный объект комплексного благоустройства жилой среды».

Микрорайон «Европейский берег» победил в номинации «Лучший реализованный проект комплексного освоения территории» в градостроительном конкурсе Министерства строительства и ЖКХ РФ.

Институционализация бизнеса. Интенсивное развитие практик корпоративного управления. Учреждение Совета директоров. Реинжиниринг юридической структуры. Выпуск биржевых облигаций. Включение в перечень системообразующих компаний России. Переход 100% проектов на эскроу. Увеличение земельного банка в Московском регионе. Выход в Омск. Получение и подтверждение рейтинга компании на уровне ruBBB+ (Эксперт РА), на уровне A-(RU) (АКРА). Консолидация производственной цепочки. Запуск инновационных производств.

2017

Микрорайон «Европейский» в Тюмени признан лучшим в премии Urban Awards в номинации «Лучший региональный жилой комплекс комфорт-класса».

2019

Запуск первого в РФ проекта с применением эскроу-счетов.

Национальный кредитный рейтинг на уровне BBB+.

2020

Дебютный выпуск облигаций на Московской бирже.

2021

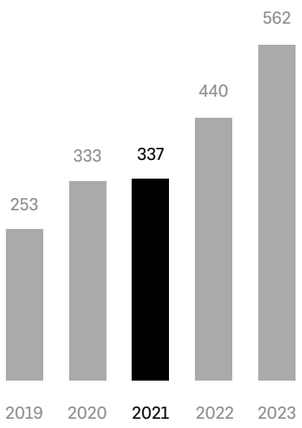
Статус системообразующего застройщика РФ и лидера по использованию системы BIM-360.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Операционные показатели

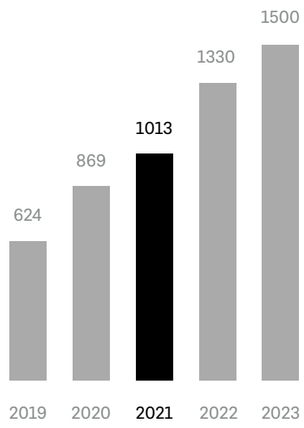
Объём реализации недвижимости, тыс. м²

337



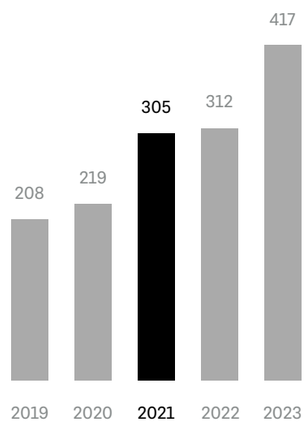
Объём в строительстве на конец года, тыс. м²

1013



Объём ввода в эксплуатацию, тыс. м²

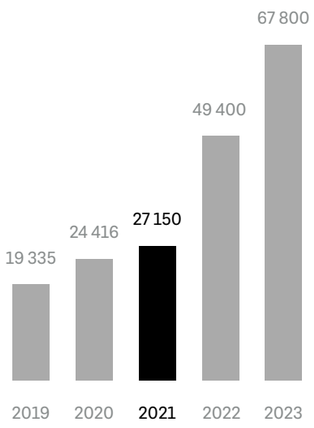
305



Финансовые показатели

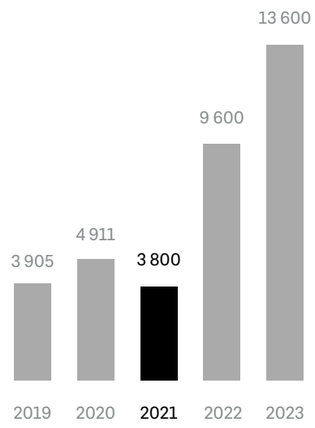
Выручка, млн руб.

27 150



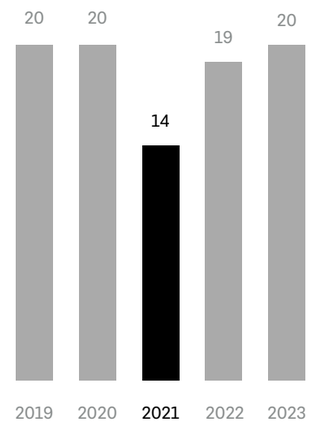
EBITDA, млн руб.

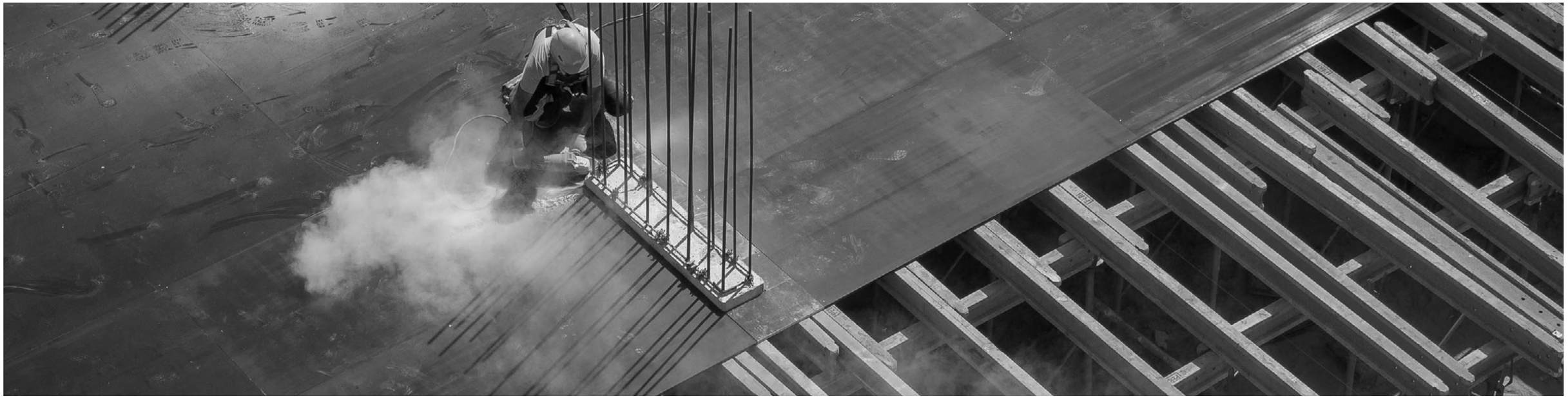
3 800



Рентабельность по EBITDA, %

14





ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОГО РОСТА

Крупный рынок с долгосрочным спросом

Рынок строительства многоэтажного жилья в России за 10 лет с 2005 года вырос в 3,5 раза за счёт устойчивого роста доходов населения и доступного заёмного капитала. Сейчас рынок перестал расти, но остается крупным и имеет потенциал за счёт большой потребности в обновлении жилищного фонда и обеспеченности жильём. Формируется «реальная» конкуренция, основанная на высокой квалификации управления, продукте и технологии.

- ежегодно вводится и продаётся **40-50 млн м² / более 3,5 трлн руб.**
- городской жилищный фонд (по данным за 2020 год): **2 920 млн м²**
- обеспеченность жильём: на уровне **26,7 м² на чел.**
- коэффициент доступности жилья: **4,6 года**

По данным ЕМИСС Росстата

Консолидированное управление производственным циклом

Генеральный подрядчик «Брусника. Организатор строительства» обеспечивает строительное качество и эталонные сроки при заданной стоимости на всех объектах компании. Система подрядных организаций «Брусника. Конвейер производства» позволяет расширять влияние на достижение показателей на конце цепочки как квалифицированный исполнитель на ключевых фронтах и дефицитных позициях.

Вместе с ассоциацией постоянных партнёров выстраивание производственной цепочки позволяет компании внедрять современные стандарты безопасности, культуры производства, влиять на переоснащение и рост производительности, выстраивать цепочку контроля за производственным качеством.

Репутация лидера по качеству продукта многоэтажного городского жилья

Компания продолжает улучшать дизайн и потребительские свойства продукта от проекта к проекту. Формирует через исследование и опыт уникальный набор свойств продукта и совершенствует способы его реализации.

Ежегодно группа инженеров реализует порядка 40 проектов НИОКР в области архитектуры, технических решений, технологий строительства. Большое внимание уделяется фундаментальным качественным характеристикам жилья: климат, вода, воздух, шумоизоляция. Ведётся работа по анализу практик устойчивого развития и строительства долговечных зданий.

1 место
по качеству продукта в рейтинге ЕРЗ

97,66
средняя оценка проектов

Широкое разнообразие в продукте

Компания предлагает линейку продуктов разного класса и охватывает широкий диапазон средней и выше среднего ценовых категорий жилья. Отдельное внимание уделяется разнообразию предложения в любой локации. Каждый проект Брусники содержит 35 вариантов планировочных решений и имеет 10% особенных квартир.

> ***Брусника работает сейчас не просто как девелопер, но и как автор: это касается работы с планировками и архитектурой в коллаборации с другими командами (зарубежными и российскими бюро). Есть проекты, которые мы проектируем целиком. Сегодня в компании работают мастерские по мастер-планированию, архитектуре, планировкам, ландшафтному дизайну, интерьерам, светодизайну.***
>
> **Барт Голдхоорн,**
> **главный архитектор Брусники**

Уникальная региональная модель

Штаб-квартира компании находится в Екатеринбурге, а портфель проектов равномерно диверсифицирован по 5 периметрам. Выбранные рынки — это крупные городские агломерации с положительной динамикой численности и доходов населения и устойчивым спросом.

Корневая компетенция менеджмента: создание продукта высокого качества в ограниченных ресурсах. Это позволяет компании устойчиво зарабатывать прибыль, реализуя единую технологию на разных рынках, в рамках невысокой региональной стоимости.

Стратегия 2024

Строить и продавать 600 тыс. м² многоэтажного городского жилья в нескольких городах России с высокой операционной эффективностью.

Создать долгосрочную основу конкурентоспособности: прецедент по качеству жилья в рамках рыночной себестоимости среднего класса. Постоянное совершенствование продукта и цепочки производственных сил и отношений, способной его воплотить с производительностью выше среднеотраслевой в 2,5 раза.

Брусника исследует новые технологии строительства и консолидирует производственную цепочку. Ключевые метрики эффективности — принципиальное снижение материалоемкости и объемов ручного неквалифицированного труда, сокращение сроков строительства с одновременным повышением качества.



ОБРАЩЕНИЕ МЕНЕДЖМЕНТА

2021 год стал историей. Это не фигура речи. Он действительно был наполнен событиями, на которые аналитики и исследователи рынка недвижимости будут ещё долго ссылаться. В 2021 году мы стали свидетелями ценового ралли и самой высокой за последние шесть лет инфляции, разрешения дискуссии вокруг льготной ипотеки и рекордного объёма её выдачи. В регионах присутствия нашей компании стартовали первые проекты комплексного развития территории, которые призваны переосмыслить и интегрировать в городскую ткань пространства, пришедшие в упадок.

Для Брусники 2021 год стал периодом формирования задела на будущее. Компания значительно увеличила земельный банк, на текущий момент он составляет 175 га. Это позволит обеспечить устойчивое развитие и сбыт на горизонте более десяти лет.

В июне Компания подписала соглашение о намерении, а в октябре — итоговое соглашение о реализации масштабного проекта в Омске. Он предполагает строительство на левом берегу Иртыша более 300 тыс. кв. метров жилья.

В 2021 году архитекторы и инженеры Брусники сфокусировались на повышении точности прогнозирования объёмов и стоимости. Рост стоимости арматуры и бетона заставил нас заново разобраться в самом дорогом элемента здания — каркасе. Параллельно продолжаем углублять понимание собственного продукта. Мы вывели на новый уровень подходы к планировочным решениям, дизайн интерьеров и ландшафт. Всё это поможет сделать наши проекты более эффективными и обеспечит лидерство по их потребительским качествам.

Проекты Брусники получили ряд престижных наград. Урбан-вилла в тюменском «Европейском квартале» стала первым российским победителем премии в области эко строительства BREEAM Awards. «Дом у озера» (Тюмень) был признан лучшим на International Property Awards в номинации Residential Development, а каньон «Шишимской горки» (Екатеринбург) стал лучшим проектом в сфере жилой застройки на Architecture Masterprize. Саму Брусничку эксперты EPS признали инновационно-стимулирующим застройщиком России.

За год компания значительно нарастила экспертизу в области устойчивого строительства. Компания за свой счёт реализовала сложный инженерный проект по очистке озера в Заречной части Тюмени, начала процесс сертификации двух районов по международному эко стандарту BREEAM Communities, расширила практику водного менеджмента, усовершенствовала подход к благоустройству, добавив в него пункты о биоразнообразии. Так мы пытаемся создавать продукт нового уровня и привести внутренние стандарты качества в соответствие передовым мировым практикам.

Брусника много сделала с точки зрения цифровизации процессов. Важной задачей для компании оставалось и остаётся организация сквозного потока информации от проектирования до стройплощадки и обратно, от приёмки работ на стройке до отчётности по МСФО. В декабре совместно со Сбером в опытную эксплуатацию была запущена система удалённого стройконтроля. Она предоставляет экспертам финансового института доступ в личный кабинет руководителя проекта и позволяет дистанционно сопоставлять факт с BIM-моделью с точностью до конкретного элемента. Такая прозрачность значительно повышает уровень доверия между банком, предоставляющим проектное финансирование, и девелопером.

Другой шаг в сторону прозрачности Брусника сделала вместе с KPMG. Финансовый блок компании провёл все необходимые мероприятия для вступления в систему налогового мониторинга. Инспекторы получили доступ к первичным документам, что также стало прецедентом для отрасли.

В 2022-й команда Брусники, которая за год увеличилась до 1750 человек, смотрит с оптимизмом. Компания намерена нарастить объём и скорость строительства, привести в баланс с динамикой продаж. Планы компании обеспечены ликвидностью. Под усиленный контроль будут взяты себестоимость, производственная программа и рентабельность проектов. Брусника продолжит инвестировать в НИОКР, но эти вложения станут еще более адресными.



КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ ГОДА

Брусника вошла в рабочую группу по КРТ

Закон о комплексном развитии территорий, вступивший в силу в январе 2021, стал одной из самых обсуждаемых тем года. Новый механизм работы с пришедшими в упадок городскими территориями предусматривает расселение и снос морально устаревшего жилья и строительство на его месте современных кварталов с привлечением частных источников финансирования. Бруснику пригласили в качестве эксперта для консультации областных правительств по применению и доработкам закона КРТ. В составе рабочей группы эксперты Компании сформулировали критерии для многоквартирных домов, которые попадают под комплексное развитие территории, а также предложили несколько площадок для потенциального пилотного освоения по новой методике.

> ***Выражаем благодарность за активное участие в деятельности рабочей группы по вопросу реализации на территории Свердловской области механизма комплексного развития территорий, высокий профессионализм и большой вклад в подготовку нормативных правовых актов, обеспечивающих внедрение комплексного развития территорий в Свердловской области.***
>
> **М.М. Волков,**
> **Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области**

Брусника выходит в Омск

Масштабный инвестпроект в Омске рассчитан на 13 лет и предусматривает строительство более 300 тыс. кв. метров жилья. Часть квартир в новом районе Брусника передаст областному правительству для реализации социальных программ.

Брусника разделяет позицию властей Омска в вопросе пространственного развития и системной трансформации строительной отрасли, что приводит к повышению качества городской среды. Компания намерена масштабировать опыт комплексного подхода к планированию и застройке новой территории — наполнить её смыслами, создать пространство, соответствующее актуальным потребностям горожан.

Брусника стала лауреатом глобальной премии International BREEAM Awards 2021

Победителем в номинации «Жильё — Здания в стадии проектирования» признана урбан-вилла, которую Брусника возводит в «Европейском квартале» в Тюмени. Для России и конкурса это прецедент. Ранее проекты из нашей страны не становились лауреатами ни в одной номинации BREEAM Awards. Тюменская урбан-вилла также удостоилась сертификата с оценкой Excellent («Превосходно»), самой высокой в России. Для потребителя это означает, что объект экологичен: у него нет углеродного следа, имеются отличная теплопроводность и шумоизоляция. Также можно быть уверенным, что вокруг объекта развита инфраструктура. Реализация пилота стала обучающей площадкой для сотрудников Брусники и потребовала изменений во внутренних процессах Компании от подбора земельного участка до подхода к мастер-планированию и организации строительства.

Внедрение налогового мониторинга с 2022 года

В налоговый мониторинг вступили «Брусника. Специализированный застройщик» и «Брусника. Организатор строительства». Также совместно с KPMG разработаны регламент внутреннего контроля и система управления рисками. Налоговый мониторинг заменяет традиционные проверки на онлайн-взаимодействие с налоговым органом. Брусника прогнозирует сокращение срока проверки налоговой отчетности с 3 лет до одного года и 9 месяцев.

Брусника признана экспертами ЕРЗ инновационно-стимулирующим застройщиком России

Эксперты единого реестра застройщиков отметили Бруснику специальным дипломом «Лучший инновационно-стимулирующий застройщик жилья в Российской Федерации». Всего на конкурсе Брусника получила 7 дипломов (еще 4 — за призовые места). Большинство параметров для оценки жилых комплексов заимствованы из Стандарта комплексного развития территорий, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ.

Градостроительный конкурс жилых комплексов-новостроек проводит Национальное объединение застройщиков жилья совместно с профильными комитетами Торгово-промышленной палаты и Российского союза промышленников и предпринимателей. Это самый масштабный в России конкурс новостроек. В 2021 году на участие в 14 номинациях было подано 722 заявки. Допущено к оценке экспертами 362 проекта от 121 застройщика из 50 регионов.

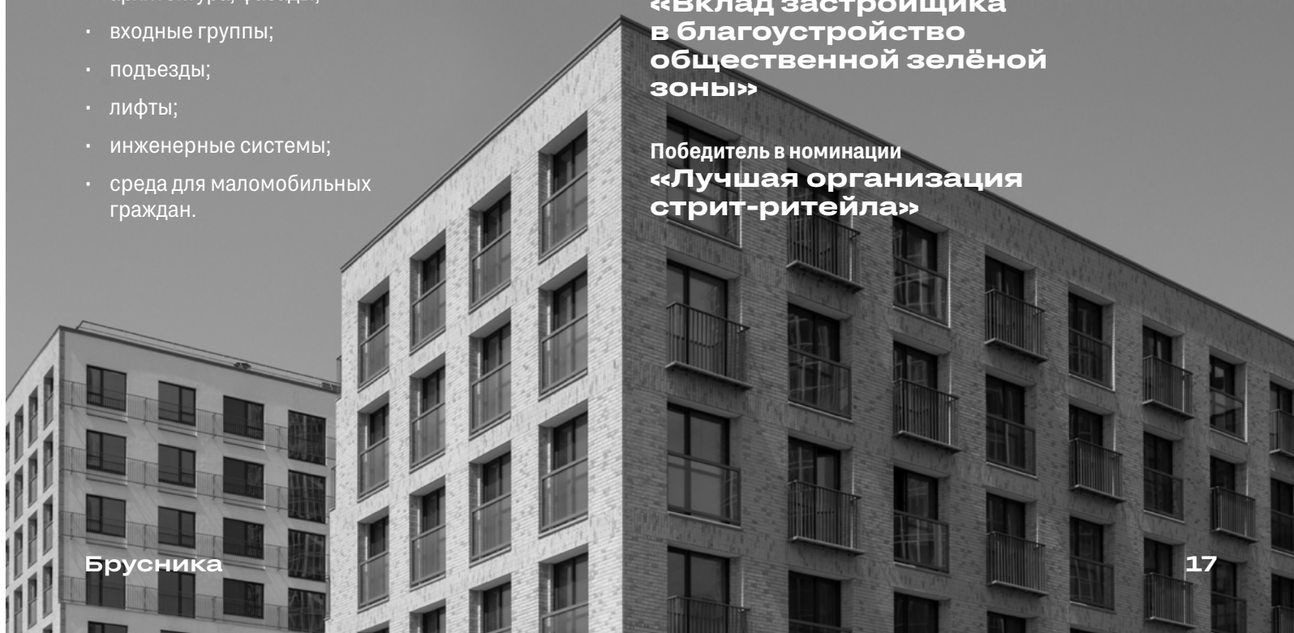
Оценка жилых комплексов основана на 17 критериях, в числе которых:

- социальная инфраструктура;
- дворовые пространства, безопасность;
- архитектура, фасады;
- входные группы;
- подъезды;
- лифты;
- инженерные системы;
- среда для маломобильных граждан.

Специальный диплом
«Лучший инновационно-стимулирующий застройщик жилья РФ»

Победитель в номинации
«Вклад застройщика в благоустройство общественной зелёной зоны»

Победитель в номинации
«Лучшая организация стрит-ритейла»



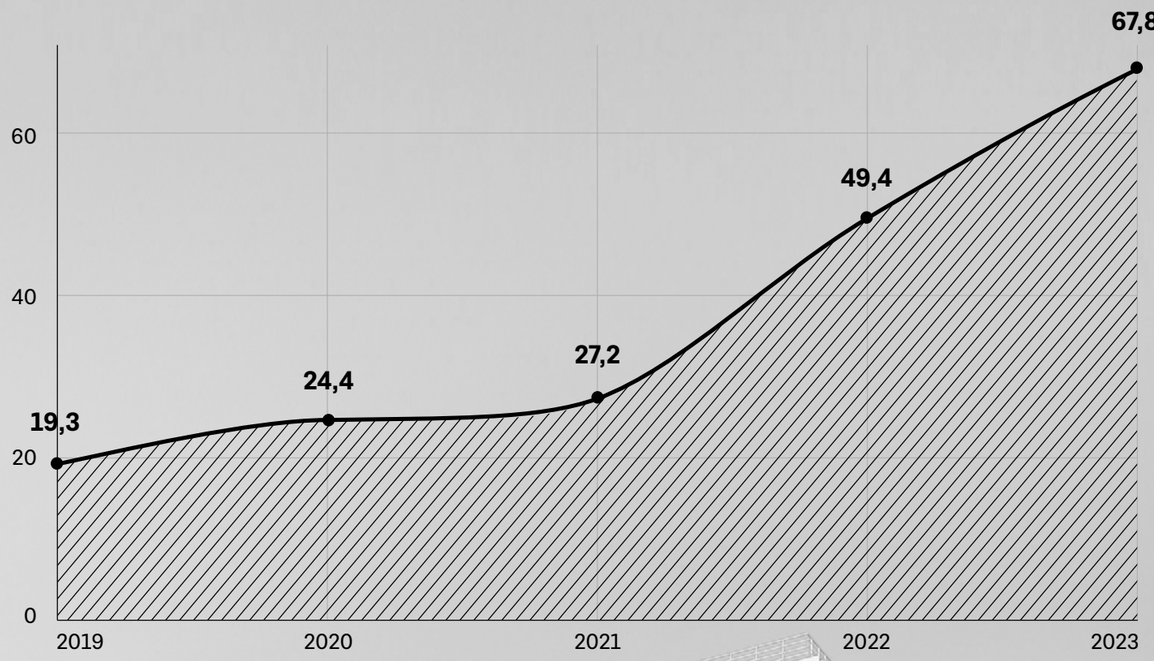
РЕЗУЛЬТАТЫ КОМПАНИИ

Показатели деятельности

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023
Объём продаж, тыс. м²	253	333	337	440	562
Объём продаж, млн руб.	18 761	26 991	31 702	46 900	62 300
Количество зарегистрированных ДДУ, шт.	6 181	7 980	7 869	12 514	18 975
Количество объектов в строительстве, шт.	42	58	65	90	97
Объём в строительстве на конец года, тыс. м²	624	869	1 013	1 330	1 500
Объём ввода в эксплуатацию, тыс. м²	208	219	305	310	415
Зем. банк SFA, м²*	2 685	3 130	6 150	6 050	5 800
Обеспеченность земельным банком, лет	5	6	12	10	8
Выручка, млн руб.	19 335	24 416	27 150	49 400	67 800
Валовая прибыль, млн руб.	6 060	7 564	6 700	13 700	19 000
EBITDA, млн руб.	3 905	4 911	3 800	9 600	13 600
Чистая прибыль, млн руб.	1 979	2 094	1 050	3 700	5 400

* объём земельного банка в пересчете на кв. м продаваемой площади объектов строительства, показатель позволяет оценить реальную эффективность полезного земельного банка

Выручка, млрд руб.





ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

В течение 2021 года Брусника значительно увеличила земельный банк, закрыто 15 новых сделок и приобретено 175 га. Это позволит компании обеспечить устойчивое развитие и сбыт на горизонте более десяти лет.

В Московском регионе Брусника закрыла пять сделок совокупным объемом 58,8 га или 1140 тыс. кв. метров в пересчёте на продаваемую площадь. Один из участков расположен в Северо-Восточном округе столицы (район Бескудниково, первое приобретение внутри МКАД), второй на ул. Тагильская. Три других — в посёлках Нахабино, Люберцы и Химки. Все они предназначены для строительства жилья.

В 2022 году доля Московского региона в земельном банке компании вырастет до 22% (1,3 из 5,9 млн кв. метров продаваемой площади).

Три площадки Брусника приобрела в Екатеринбурге — в Академическом и Сортировочном микрорайонах, а также в районе Новокольцовский (ЕКАД). Также два небольших участка компания купила в г. Курган. Оба они расположены в центре города. Общая площадь новых земельных активов по Екатеринбургу и области составила 32,8 га или 627 тыс. кв. метров продаваемой площади.

В Тюмени приобретена площадка на улице Республики совокупной площадью 24 га, площадка обеспечит строительство 400 тыс. кв. метров продаваемого жилья и существенно поддержит долю компании на рынке жилья Тюмени.

В Новосибирске куплены 3 новые площадки совокупной площадью 12,2 га или 290 тыс. кв. метров продаваемого жилья.



Также в 2021 году Брусника подписала соглашение с Администрацией города Омск о реализации масштабного инвестиционного проекта (МИП). Проект рассчитан на 13 лет и предусматривает возведение более 300 тыс. кв. метров жилья. Новый микрорайон получил имя «Кварталы Драверта».

Работа по пополнению земельного банка будет продолжена компанией и в 2022 году, ряд новых площадок пополнит активы Брусники уже в первом полугодии.

Кроме того, проведено значительное количество сделок по расселению незастроенных территорий в рамках договоров РЗТ и КРТ.

Общая площадь*

6 152 219 м²

	площадь, м²	%, от общей площади
Екатеринбург	1 916 496	31
Новосибирск	1 191 187	19
Московский регион	1 261 037	21
Тюмень	1 074 980	17
Омск	452 427	7
Сургут	188 038	3
Курган	68 054	1

* Продаваемых метров жилья на 01.01.2022

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые показатели рынка*

в % указаны данные по приросту
к соответствующему периоду прошлого года

96,4 млн м² +2,5% с начала года
объём строящегося жилья

43,6 млн м² в 1,6 раз больше 2020
объём запуска новых проектов

1 880 млрд руб. +26% к 2020
объём выданных ипотечных кредитов на первичном рынке за 2021 г.

43,5 млн м² +2,5% к 2020
объём ввода жилья

>40 млн м²
объём продаж

>30%
рост цен на жильё в новостройках

Увеличения себестоимости строительства и рост цен

По итогам 2021 года цена недвижимости на первичном рынке России выросла более чем на 30%. Последний раз жильё с такой скоростью дорожало в середине нулевых. Высокая динамика обусловлена влиянием нескольких однонаправленных факторов — резким удорожанием материалов и работ, кадровым дефицитом, высокой инфляцией (8,4%), рекордно низкими ставками по ипотеке в первом полугодии.

В 2022-м стоимость жилья продолжит сдержанно расти. Консенсус-прогноз — плюс 7–12%.
На конечную цену с одной стороны будет влиять удорожание стройматериалов (по прогнозу НКР — на 15%) и инфляция (5,7–6%), с другой — растущие ставки по ипотеке, снижающие покупательную способность.

* по данным Минстроя, Банка России, Frank RG, оценки и расчёты ДОМ.РФ

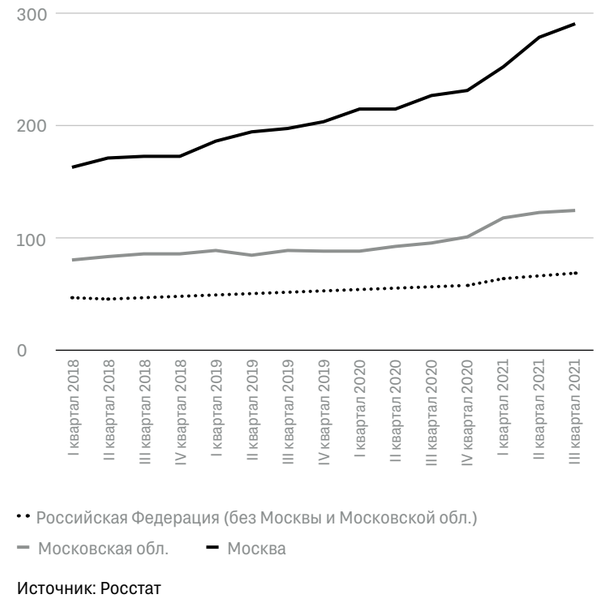
Рекордная ипотека

Льготная ипотека, запущенная весной 2020 года как антикризисная мера, продолжила влиять на рынок в 2021-м. Доступность кредитного ресурса, интрига вокруг отмены программы, страх обесценивания капитала из-за увеличения инфляции определяли покупательское поведение.

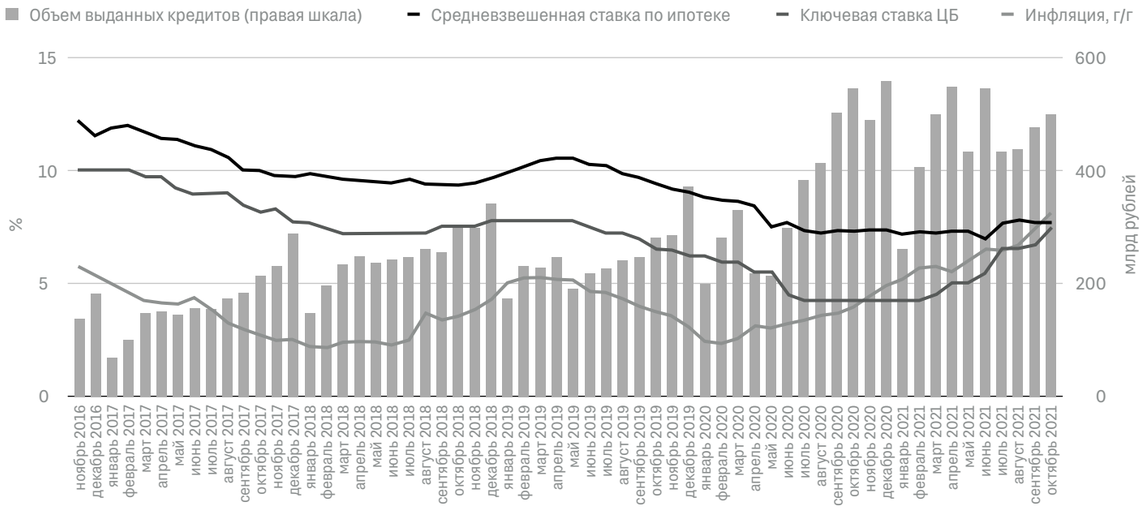
Летом правительство РФ приняло компромиссное решение — продлить льготную ипотеку ещё на год, но повысить её ставку до 7%, а предельную сумму кредита ограничить до 3 млн рублей. Одновременно было решено расширить программу семейной ипотеки (в неё включили семьи с одним ребенком).

В итоге объём выдачи ипотеки за год прирос на 34% и достиг 5,7 трлн рублей. Подобной динамики в 2022 году на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ ожидать не стоит. Вероятно, для поддержания рынка жилья и выполнения нацпроекта потребуется новая государственная инициатива.

Средняя стоимость 1 м² общей площади жилья на первичном рынке, тыс. рублей



Источник: Росстат



Оптимизм застройщиков: наращивание объёмов, инвестиции в географическую экспансию, экосистемы, но не в продукт

Рекордные показатели по ипотеке и спросу на жильё конвертировались в оптимизм девелоперов. По данным ДОМ.РФ, за 2021 год в России в стройку запущено 43,6 млн кв. метров. Это на 66% больше, чем за аналогичный период 2020-го.

Сразу несколько крупных компаний начали географические экспансии. Компания «Самолёт» приобрела активы в Екатеринбурге и Тюмени, ПИК начал проекты в Южно-Сахалинске и во Владивостоке, готовился к проектам на Филиппинах и в Индии. «Эталон» объявил о выходе в Омск и Новосибирск. При этом доля непроданного жилья в объёме строящегося за год увеличилась с 30% до 36%.

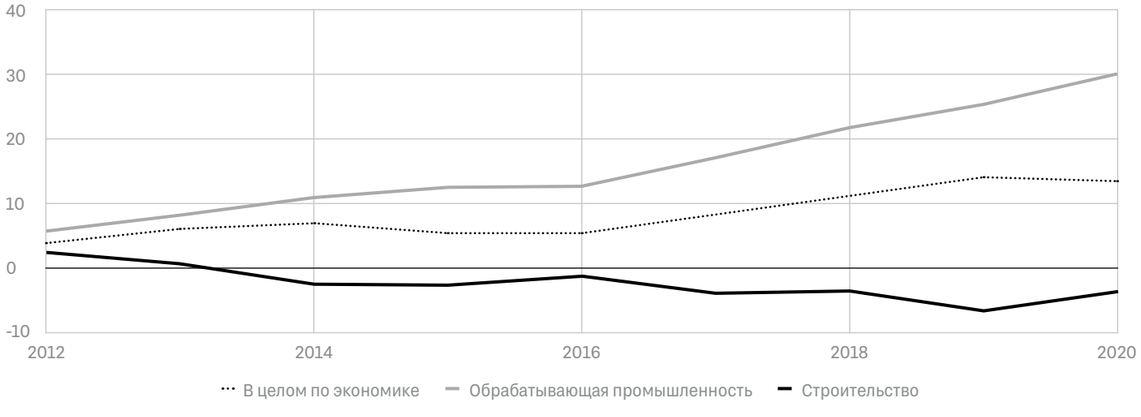
Оптимизм нашёл отражение в поведении девелоперов на фондовом рынке. По данным «Открытие Инвестиции», в 2021 году прошло размещение 20 выпусков облигаций эмитентов строительного сектора, общий объём сделок достиг 102,8 млрд рублей (в 3,5 раза больше, чем в 2020-м).

Как минимум десять крупных компаний провели в 2021 году редизайн фирменного стиля или ребрендинг. Ряд игроков заявил о старте проектов по развитию экосистем.

Это происходит на фоне низких инвестиций девелоперов в НИОКР и производительность (эта проблема характерна не только для России). Эксперты McKinsey указывают, что другие отрасли смогли приспособиться к новым реалиям ведения бизнеса и стать более производительными. В строительстве всё наоборот: в лучшем случае изменения происходят очень медленно. В РФ, по оценке НИУ ВШЭ, производительность труда в строительстве в 2012–2019 годах снизилась на 0,8% (отдельные исследования показывают, что на 4,2%). Внедрение новых решений затруднено несогласованными инициативами со стороны заказчиков и подрядчиков, а также недостатками рынка: фрагментированностью и непрозрачностью.

По оценке вице-премьера Марата Хуснуллина, в случае повышения производительности труда в строительной отрасли на 20% ей потребуется на 1 млн меньше рабочих. Это может решить вопросы с дефицитом кадров.

Индекс производительности труда, % к 2011 году



Источник: Росстат

Старт проектов комплексного развития территорий

В конце 2020-го был принят закон о комплексном развитии территорий (КРТ). Его применение на практике началось в конце 2021-го. КРТ — эффективный инструмент преобразования депрессивных территорий. Властям он позволяет повысить качество среды и ревитализировать депрессивные территории, девелоперам даёт возможность возводить объекты на более прогнозируемых условиях, горожанам — улучшить жилищные условия.

По оценке главы Минстроя Ирека Файзуллина, градостроительный потенциал зон КРТ в России составляет 700 млн кв. метров. По мнению главы НОСТРОЙ Антона Глушкова, в рамках КРТ в ближайшие шесть-семь лет сложившуюся застройку можно уплотнить примерно на 800 млн квадратов, без увеличения нагрузки на существующую инфраструктуру.



10 ТЕЗИСОВ О ТРЕНДАХ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Новая мобильность. Развитие альтернативных автомобилю видов транспорта и рост популярности шеринга.

Собственность продолжит терять значимость. Её постепенно начнут воспринимать как ограничение, а не преимущество. Арендная, шеринговая модель продолжит набирать популярность. Для девелоперов и локальных властей это вызов, который потребует пересмотра бизнес-моделей, нормативов, подходов к формированию инфраструктуры и созданию градостроительных концепций. Безусловно, пока этот тренд не носит выраженного характера. Однако ряд изменений назрел уже сейчас. Например, в области парковочных нормативов. Дифференцированный подход к их формированию (с сокращением значений в центральных частях города) позволит реализовывать качественные градостроительные концепции, а не плодить районы, в которых высотки окружены полями машиномест. Кроме того, это восстановит социальную справедливость. За организацию и эксплуатацию парковок около домов сегодня платят все — не важно, есть у них автомобиль или нет.

2. Экосистемы. Строительство метавселенных — не задача девелопера.

Брусника не верит в построение экосистем. Людям от управляющей компании нужны базовые вещи — чтобы снег вовремя убирали, чтобы система мусороудаления была налажена, чтобы подъезды мыли. Остальные сервисы они получат у других поставщиков — больших (VK, Alibaba, Сбер) или локальных (ремонтные бригады, дизайнеры, поставщики кухонь). Конкурировать с ними бесполезно. Мысль о том, что рентабельность девелоперского бизнеса падает и это можно компенсировать инвестициями в сервисную экосистему, кажется заблуждением.

3. Новый подход к памятникам архитектуры. Интеграция вместо реставрации.

В 2021 году Брусника купила три памятника архитектуры. Всего в портфеле компании шесть исторических объектов. Работа с объектами культурного наследия прежде всего должна быть направлена на перепрограммирование пространства исходя из текущих потребностей жителей. Сделать это в рамках реставрационного подхода, предполагающего сохранение памятников в неизменном виде, практически невозможно. Консервация функций, которые были актуальны в XIX веке, выглядит не самым эффективным подходом к реконструкции. Сохранять объекты наследия нужно, но не путем музеефикации. Архитектура — это не только эстетика, но и функция. Дать ей вторую жизнь, не проводя никаких изменений, нельзя. Соответственно, неизбежен пересмотр механизмов работы с наследием. Он, вероятно, должен предусматривать два момента. Первый — рассмотрение исторических построек в качестве отдельного инвестиционного проекта. Второй — дифференциация памятников архитектуры и определение уникальных норм регулирования для каждого.

4. Цифровизация. Путь интеграции, стандартизации и типизации процессов.

Существует два основных сценария цифровизации. Первый — девелоперы продолжат увлекаться дронами, роботами, нейросетями и блокчейнами. Второй — крупнейшие игроки будут решать задачу интеграции. В этом случае процессы в отрасли станут более типизированными. Благодаря этому на рынке появятся лучшие практики и готовые ИТ-решения. Второй путь выглядит более предпочтительным. Для Брусники главная задача — организовать сквозной поток информации от проектирования до стройплощадки и обратно — от приёмки работ на стройке до консолидированной отчётности по МСФО.

5. Mixed-use на уровне дома. Сервисы в пятиминутной доступности.

За два года пандемии доступность сервисов стала одним из конкурентных преимуществ проектов. Не исключено, что в будущем модель комплексного развития территории сузится до одного дома, а концепция 15-минутного города сожмётся до пятиминутного. Современные потребители хотят получать сервис (в том числе и офлайн) за минимальное количество времени. Соответственно, в городах (особенно в их центральной части) будет появляться всё больше сложных, многофункциональных проектов, позволяющих жителям обеспечить быстрый и легкий доступ к максимальному количеству услуг.

Для Брусники насыщенность среды — один из главных принципов проектирования. Первые этажи наших домов всегда отданы под коммерческую функцию. Здесь располагаются магазины, кафе и рестораны, аптеки, частные детские сады, спортзалы, салоны красоты и соседские центры с коворкингом, детскими секциями, библиотекой.

Насыщенность среды стимулирует коммуникацию между жителями дома, квартала или района. Она повышает уровень их ответственности за территорию, способствует формированию института социального контроля (сообщество само разрабатывает гласные и негласные правила и следит, чтобы им следовали). В конечном счете это приводит к сохранению качества среды и более эффективному взаимодействию жителей с застройщиком и УК.



6. Индустриализация. Девелоперы продолжат думать, как увеличить производительность труда, не снижая потребительских качеств проектов.

Ряд компаний в 2021 году начали большие эксперименты в этой области. ПИК, «Монарх», «Первый ДСК» запустили проекты, связанные с внедрением модульного строительства. Но в условиях сравнительно низкой стоимости жилья, логистических ограничений и спроса на разнообразие, эта технология не имеет больших перспектив. Брусника тестирует подход, который предполагает организацию мобильного строительного городка, в котором создаются префабрицированные элементы здания. Здесь будут выпускаться прочные, сложные по форме, разнообразные изделия, не требующие отделки. Точность расчётов позволит снизить объем отходов и уменьшить материалоемкость на 30%.

7. Устойчивое строительство. ESG — основа будущей востребованности продукта.

Балансирование экологического, социального и корпоративного управления в 2021 году оказалось на пике популярности. В девелоперском сообществе начало формироваться понимание, что ESG — один из ключевых факторов, влияющих на будущую востребованность продукта. Эта концепция начала формироваться ещё в конце 70-х. Уже тогда возникло понимание, что действующая идеология и модель развития бизнеса, где во главу угла ставится исключительно прибыль, исчерпали себя. Пока главную роль в триаде ESG занимает экология. Но в перспективе трёх-пяти лет социальная и корпоративная составляющие сформируют отдельную повестку. Ключевым вопросом ближайших лет станет интеграция устойчивого развития в бизнес-модель, оценка его влияния на себестоимость.

8. Комплексное развитие территорий. Механизм, позволяющий «вернуть» городам пришедшие в упадок территории.

Процесс по реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ), запущенный в 2021 году, очевидно, будет иметь влияние на рынок недвижимости и в следующие три-пять лет. Реализация этого механизма позволит «возвращать» городам годами не используемые и пришедшие в упадок территории, строить на них не одиночные здания, а кварталы и микрорайоны, объединяющие множество функций. Очевидно, что подобные проекты требуют кратно больших инвестиций и сопряжены с серьёзными обременениями и рисками (в первую очередь социальными из-за необходимости отселения жителей старого фонда). Сегодня механизм КРТ требует разработки инструментов защиты частных вложений, минимизации рисков, связанных с расселением, односторонним расторжением договоров и социальной «дозагрузки» проектов.

9. Отсутствие привязки к локации как ключевая потребность человека.

Нежелание жить на протяжении 10–30 лет в одном месте — одна из ключевых потребностей так называемого поколения Z. Его представители хотят менять дислокацию, чтобы напитываться новыми впечатлениями, испытывать новые эмоции, формировать новый опыт. Эксперты полагают, что данный тренд может привести к появлению или увеличению доли ряда продуктов — арендного жилья, квартир, предоставляющихся по подписке, флэтшеринга. Заметное влияние на рынок этот тренд окажет не скоро. В среднесрочной перспективе собственное жильё продолжит оставаться для россиян одним из главных активов и значимым фактором безопасности.

10. Соучаствующее проектирование. Вовлечение как инструмент «легитимизации» и «приземления» проектов.

Включение заинтересованных сторон (горожан, представителей бизнеса и власти, экспертов в области экологии, сохранения наследия, транспортной инфраструктуры) в планирование территорий становится обыденной практикой. Партисипация ведёт к ряду положительных эффектов. Во-первых, она позволяет создать востребованное, воспроизводимое и саморазвивающееся, живое пространство и одновременно — сообщество, разделяющее ответственность за городское развитие. Во-вторых, за счёт неё происходит «легитимизация» итогового проекта. В-третьих, стейкхолдеры-участники лучше начинают понимать, что они могут и не могут сделать в городе, их идеи «приземляются» на территорию и синхронизируются с конкретными обстоятельствами.

Соучастие позволяет сделать проект более устойчивым. Он живёт, генерирует смыслы, у него появляются сателлиты. Он перестаёт зависеть от одного источника финансирования. О нём начинают писать, на основе этого проекта начинают учиться. Ключевой проблемой в сфере соучаствующего проектирования остаётся его имитация.



СТРАТЕГИЯ

Миссия

Меняем жизнь к лучшему, предлагая демократичное жильё нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Стратегический вектор компании

Построение устойчивого бизнеса, рост и развитие которого основаны на системных преимуществах, не чувствительных к краткосрочным изменениям рынка.

Устойчивое развитие компании базируется на лидерстве в качестве продукта, производительности труда и коммуникациях, которые в совокупности ведут к высокой экономической эффективности. Экономическая эффективность поддерживает надежность системы и создает условия развития: возможность реинвестировать в НИОКР по ключевым направлениям.

Основные направления:

- увеличение присутствия в Московском регионе и укрепление позиций на текущих региональных рынках;
- консолидация производственной цепочки;
- сокращение срока реализации проектов в 2,5 раза;
- создание прецедента в качестве жилья среднего класса;
- алгоритмизация, математическое моделирование, цифровизация.

В компании Брусника действует Стратегия до 2024 года, принятая Правлением в 2019 году (Протокол № 5 от 23.12.2019) Стратегия направлена на создание основ долгосрочной конкурентоспособности через радикальный рост производительности, скорости и качества выпускаемого продукта на фоне обеспечения дальнейшего роста объёмных показателей и операционной эффективности.

В стратегии определены основные программы развития и целевые операционно-финансовые параметры компании. Динамика развития компании в 2021 году, в том числе показатели объёма продаж и строительства, соответствует Стратегии. В течение года был сформирован целевой запас земельного банка, обеспечивающий рост компании во всех регионах присутствия, активно ведётся работа по формированию пула проектов в Москве.

Компания внимательно относится к формированию ожиданий стейкхолдеров и реализации своих обязательств. Создаёт ценность уважения в процессе взаимодействия. Реализует эксперименты, способствующие развитию практик отрасли, внедряет прогрессивные технологии и подходы в свой внутренний стандарт.

С партнерами, производителями строительных материалов, поставщиками технологического оборудования, а также с подрядными организациями реализована практика выстраивания доверительных отношений, основанная на совместном формировании долгосрочных производственных планов. Компания непримиримо относится к любым формам и проявлениям коррупции, недобросовестной конкуренции и порочащим практикам делового оборота.



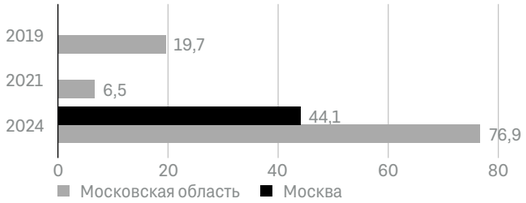
Увеличение присутствия в Московском регионе и укрепление позиций на текущих региональных рынках

→ 600 тыс. м² строить и продавать в 2024 году

Москва
Наиболее маржинальный рынок. Повышенный запрос на качество жилья. Недостаток опыта работы на столичном рынке компенсируется навыком управления издержками в региональных рамках стоимости.

Московская область
Высокий спрос и приемлемая стоимость жилья делают этот рынок одним из самых крупных в России. Годовой объем реализации составляет 3,4 млн м²*. Портфель компании диверсифицирован по географии направлений и находится в пределах 20 км от МКАД.

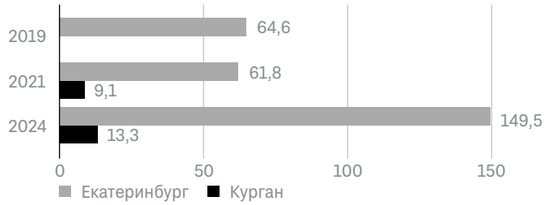
Объем продаж, тыс. м²



* по данным bnMAP.pro от 20.01.2022г.

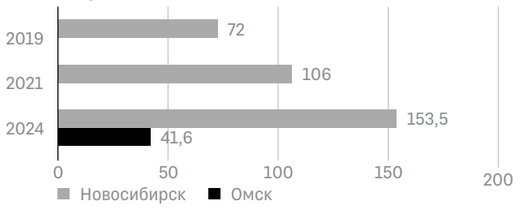
Екатеринбург и Курган
В Екатеринбурге расположена штаб-квартира компании. Это один из наиболее крупных и прогрессивных рынков РФ. Сформирован совокупный земельный банк проектов на 12 лет.

Объем продаж, тыс. м²



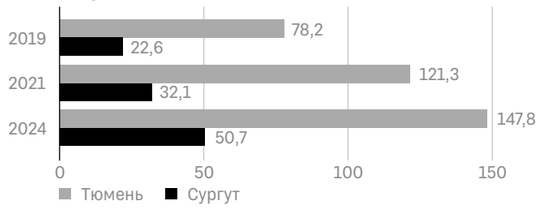
Новосибирск и Омск
Города-миллионники с потенциалом успешной реализации проектов в центральной части и первом-втором ценовых поясах. Компания развивает на данных рынках компетенцию работы с КРТ и реновацией жилых кварталов.

Объем продаж, тыс. м²



Тюмень и Сургут
Растущий рынок с устойчивым платёжеспособным спросом. Стабильность в экономическом положении региона. Брусника обладает репутацией надёжной и новаторской компании на домашнем рынке.

Объем продаж, тыс. м²



Результат 2021 года:
В каждом регионе присутствия сформирован качественный земельный банк, предопределяющий диверсифицированный портфель проектов и стабильный сбыт. Приобретено 175 га земли, запущено 27 новых проектов.

Консолидация производственной цепочки

→ Создать прецедент высоких стандартов культуры выполнения строительных работ, контроля качества и безопасности при нормированных издержках. Для этого необходима высокая производительность труда: прогрессивная технология и лучшие практики кооперации.

Брусника. Организатор строительства определяет потенциал роста производительности труда на каждом участке и описывает технологические карты работ.

Брусника. Конвейер производства создает пример и ориентир для других подрядчиков. В основе механизация ручного труда в совокупности с эргономикой рабочего места.

Для консолидации цепочки критично преодоление фрагментированности планов, информации, стандартов. Новые практики производственных отношений, основанные на цифровых технологиях и автоматизации, а также на комплиментарной культуре новаторства и развития, позволяют постепенно сокращать неэффективность и интегрировать всех участников производственного процесса на единой платформе с обратной связью.

Результат 2021 года:
Актуализирован стандарт технических решений в целях амортизации роста себестоимости, расширены единые закупки. Внедрены единые модельные графики реализации проекта, выстроена система замеров производительности по всем звеньям.



Сокращение срока реализации проектов в 2,5 раза

→ Достичь на отдельных объектах к 2024 году совокупных сроков реализации проекта от приобретения прав на землю до ввода в эксплуатацию не более 18 мес.

В отрасли преобладают низкие стандарты качества и отсутствуют системные инновации, а стоимость жилья остаётся для них существенным ограничением. Основные способы производства не менялись за последние 40-50 лет. В таком контексте производительность труда — решающий фактор конкурентоспособности.

Брусника развивает новые технологии строительства. Переход от общепринятого «построечного» подхода к префаб-методу. Реализуется идея, в основе которой лежит сухая сборка префабрицированных элементов здания.

Большинство этапов цепочки производства локализованы внутри, так как не имеют сегодня места на рынке. Контур производственных активов включает: мобильные фабрики конструктивных и фасадных изделий и мобильные цеха профильных направлений.

Снижение материалоемкости и одновременное снижении издержек на стройке позволяют удерживать, а в некоторых случаях и снижать себестоимость, при этом революционно повышать качество и долговечность продукта.

Результат 2021 года:
Завершены строительство и оснащение мобильной фабрики префаб-элементов в Новосибирске, запущен в производство первый дом. Организовано и интегрировано в производственную цепочку предприятие по производству деревоалюминиевых окон с объёмом производства 1 500 м² оконных конструкций в месяц.

Создание прецедента в качестве жилья среднего класса

→ Лидерство по качеству продукта многоэтажного городского жилья на рынке.

Брусника. Проектирование — центр накопления знаний о продукте, основанный на принципе постоянного совершенствования продуктового качества. Через исследование лучших практик, как внутри компании, так и мировых примеров, закладываются векторы долговременного развития продукта. В составе подразделения работает Метрологический центр, который производит широкий цикл регулярных замеров и исследований, делает качество измеримым параметром.

С 2013 года реализуется идея универсальности и повторяемости локальных технических решений и узлов с одной стороны и разнообразие и гибкость архитектуры с другой. Это позволяет строить большое количество разнообразных зданий, делать дизайн подходящим контексту при высокой стандартизации и точности.

Результат 2021 года:
Реализовано 39 проектов по оптимизации технических решений и развитию потребительского качества и дизайна продукта. Брусника признана экспертами ЕРЗ инновационно-стимулирующим застройщиком. Компания стала первым российским лауреатом в глобальном конкурсе экопроектов BREEAM Awards.



Алгоритмизация, математическое моделирование, цифровизация

→ Развитие ERP — информационной системы управления компанией на базе алгоритмизированных процессов и автоматов моделирования прогнозных параметров.

Главная задача — организовать сквозной поток информации от проектирования до стройплощадки и обратно — от приёмки работ на стройке до консолидированной отчетности по МСФО.

Развитие алгоритмов деятельности компании с целью организовать регламентированный обмен данными и повысить достоверность и скорость этого потока.

Это позволит адаптировать модель управления к росту объёмов строительства и продаж. Обеспечить ритмику реализации портфеля и синхронизацию продаж и инвестиций.

Результат 2021 года:
Запущены системы планирования портфеля, строительства и продаж. Реализован совместный проект со Сбером по системе удалённого стройконтроля. Бухгалтерский учёт приближен к МСФО и переведен на учёт по строительной готовности.

РАЗВИТИЕ ПРОДУКТА

Брусника стала первым российским лауреатом в глобальном конкурсе экопроектов BREEAM Awards

Урбан-вилла в тюменском проекте «Европейский квартал» стала победителем глобальной премии International BREEAM Awards 2021. Она признана лучшей в номинации «Жильё — Здания в стадии проектирования». Для России и конкурса это первый прецедент подобного рода: ранее проекты из нашей страны не становились лауреатами BREEAM Awards ни в одной из номинаций.

Чтобы получить сертификацию, проект должен соответствовать десяти группам критериев: управление, здоровье и благополучие, энергия, транспорт, вода, материалы, отходы, землепользование и экология, загрязнения, инновации (всего более ста параметров). Проект урбан-виллы в «Европейском квартале» получил соответствующий сертификат уровня Excellent («Превосходно») в августе 2020 года. В России столь высокую оценку не имеет пока ни один жилой объект.



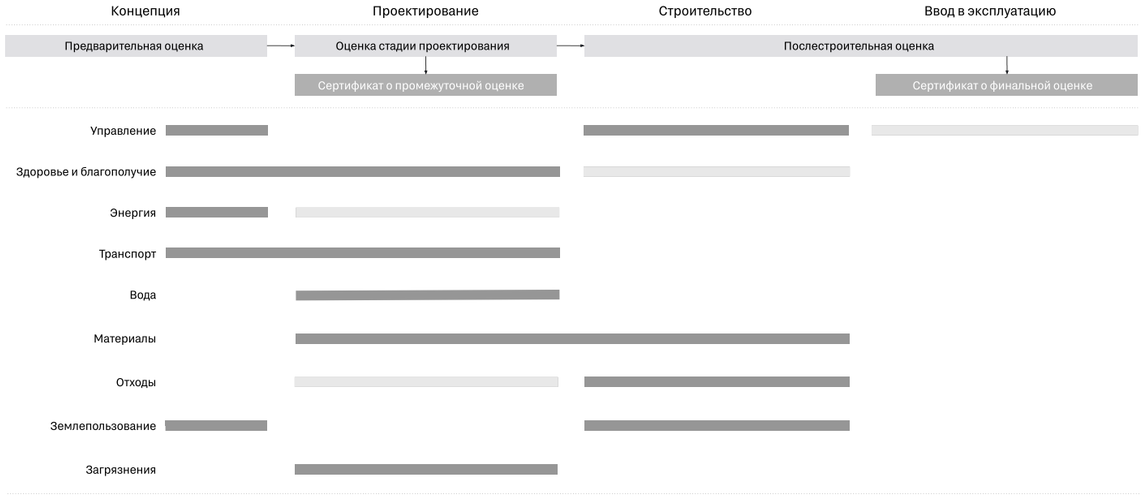
Сертификат BREEAM — это наиболее престижный и уважаемый на глобальном рынке стандарт. Он оценивает устойчивость проектов отдельных домов и кварталов. Стандарт используют уже более 30 лет. Ежегодно эксперты института составляют шорт-лист номинантов на основе трёх ключевых критериев: уровень сертификата BREEAM, уникальность практики для страны и готовность компании масштабировать новый опыт. В этом году в номинации, помимо Брусники, участвовали четыре объекта: бельгийские комплексы De Nieuwe Dokken и New York & London Residence Apartments, британский Project Falcon и румынский квартал Vox Vertical Village.

> ***Сертификат не был самоцелью. Главное, к чему мы стремились, — создать продукт нового уровня и привести внутренние стандарты качества в соответствие лучшим мировым практикам в области устойчивого строительства. Этот путь занял почти два года. Мы провели ряд уникальных для России изысканий, которые планируем интегрировать в наши последующие объекты. Среди них: акустическое и экологическое исследования, энерго- и микроклиматическое моделирование. В проекте урбан-виллы мы предусмотрели ряд прогрессивных инженерно-технических решений: энергоэффективная оболочка здания, нейтрализующая «мостики холода»; приточно-вытяжные установки с рекуперацией тепла; солнечные панели; систему «умный дом».***
>
> **Екатерина Смирнова,**
> **ведущий специалист направления устойчивого развития компании Брусника**

Опыт в «Европейском квартале» признан успешным, в ближайшие 3 года Брусника продолжит внедрять энергоэффективные и устойчивые решения, наращивая внутренние компетенции.



Влияние BREEAM International на этапы жизненного цикла здания



Разнообразие планировочных решений

При разработке планировок Брусника придерживается принципа разнообразия. В проектах сознательно соединены разные типы квартир — для этого девелопер обеспечивает разные конфигурации одного типа квартир (сценарии жизни, разнообразие площадей и наличие уникальных характеристик).

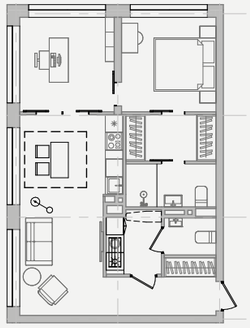
В основе подхода Брусники к проектированию жилья лежит представление о трёх типах покупателей квартир с разными потребностями и сценариями проживания. Первые выбирают компактные квартиры с максимально возможной функциональностью: при этом идеально, когда помещение совмещает в себе несколько функций, увеличение площади для них критично.

Вторые ценят комфортные габариты помещений в квартире и готовы к увеличению стоимости жилья ради дополнительных функций — гардеробных, постирочных, кладовых. Для этих двух групп покупателей недопустимо наличие неиспользуемых пространств, например, больших коридоров.

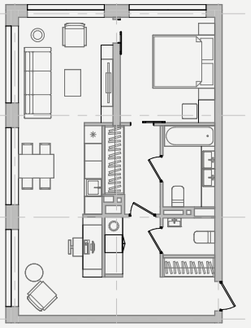
Третья группа выбирает квартиру по принципу личного комфорта и удобства. Для этих покупателей важно возможное наличие уникальных качеств квартиры: новые сценарии использования пространств и дополнительные помещения (библиотека, спортзал, игровая, летняя кухня, терраса с барбекю). Это обеспечивает комфорт и новые виды деятельности. Такой подход помогает сделать выбор жилья осознанным, поскольку человек сам определяет функции квартиры. У квартир одинаковой площади могут быть разные функции, сценарии и комнатность.

У квартир одинаковой площади могут быть разные функции и сценарии

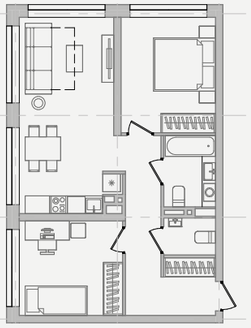
S=65,9 м²



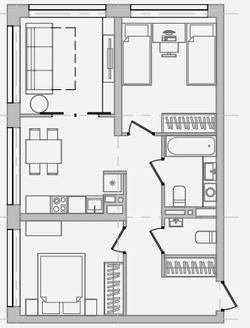
Холостой взрослый



Молодая пара

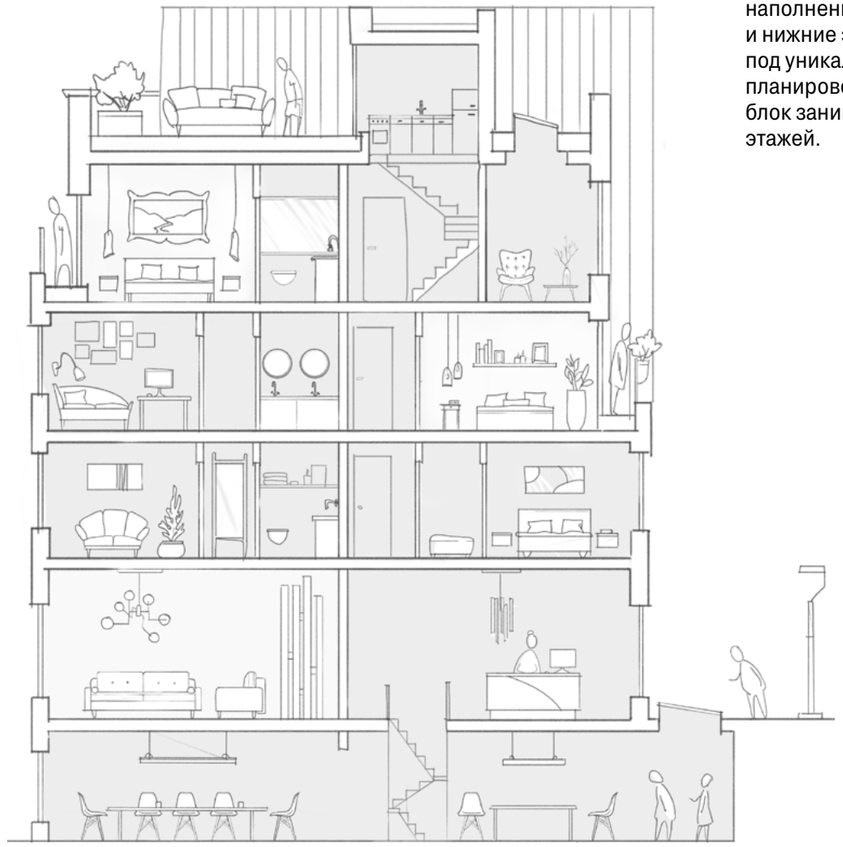


Семья с одним ребенком



Семья с двумя детьми и старшим родителем

Собственная поэтажная стратегия планировок определяет пространственно-планировочную структуру здания в трёх уровнях — верхние, типовые и нижние этажи



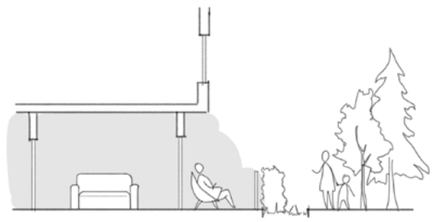
Помимо изучения интересов и предпочтений пользователей жилья Брусника в проектировании планировок ориентируется на собственную поэтажную стратегию. Именно она определяет пространственно-планировочную структуру здания в трёх уровнях — верхние, типовые и нижние этажи, и позволяет разместить в одном доме квартиры для разных потребителей с отличающимся функциональным наполнением и стоимостью. Верхние и нижние этажи всегда отведены под уникальные квартиры с особыми планировочными решениями, а средний блок занимают несколько типовых этажей.

На нижних этажах находятся квартиры с лёгким доступом на этаж и связью с ландшафтом. Они могут иметь отдельный вход с улицы, палисадник перед входом, террасу с видом во двор и окна в пол, высокий потолок, антресоль, дополнительные помещения в подвале, быть двухуровневыми со вторым светом и без него, иметь собственный мини-подъезд и возможность сквозного выхода во двор и на улицу.

Квартиры нижних этажей в проектах Брусники подойдут тем, кто ценит близость к природе, любит наблюдать за окружающим миром, испытывает сложность подъёма на высокие этажи или страх высоты. Это удобное решение для тех, кто не любит первый этаж, а также для бизнесменов, которые стремятся жить и работать в одном месте: офис на первом этаже, квартира на втором.

Терраса во двор

Терраса является буфером между двором и квартирой. Она позволяет разместить в квартире окна в пол, сохраняя определённую приватность. Терраса расширяет пространство жилья, даёт возможности для разнообразного досуга — барбекю, площадка для игры детей и отдыха взрослых.

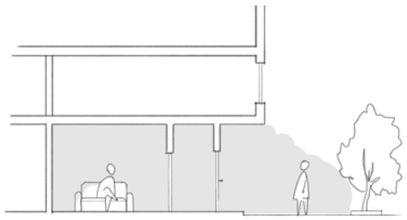




Квартира с террасой во двор
«Европейский квартал» в Тюмени

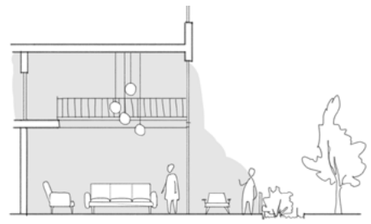
Отдельный вход с улицы

Отдельный вход даёт ощущение полной приватности, как в загородном доме. Не нужно заходить в подъезд, чтобы попасть домой. При размещении двухуровневой квартиры можно организовать домашний офис на первом этаже и спальни на втором. С точки зрения фасада — это разнообразие во фронте застройки.



Двухуровневые квартиры

Двухуровневые квартиры удачно зонируются, например, спальни и приватные пространства можно разместить на втором этаже, а кухню-гостиную и другие гостевые пространства на первом. Второй свет позволит сделать просторные гостиные с высоким потолком до 6 метров.





Квартира с отдельным входом.
«Северный квартал» в Екатеринбурге

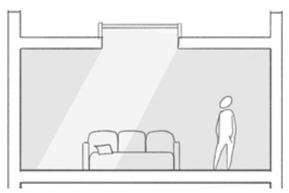


Квартира со вторым светом

Верхние этажи — это пентхаусы, квартиры с панорамными видами, летними кухнями и террасами на крыше. Такие квартиры отличаются следующими особенностями: высокий потолок, панорамное остекление, окна в пол или высокие витражи, прогулочные или глубокие террасы, патио, два этажа со вторым светом и без него, световые зенитные фонари, остекление сверху, камины, выход на крышу с садом.

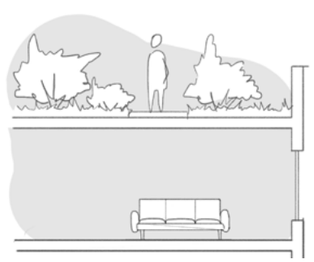
Световой зенитный фонарь

Устройство световых зенитных фонарей даёт новое качество квартире последнего этажа, так как появляется возможность обеспечить помещения в глубине квартиры естественным светом.



Квартира с террасой на крыше

На террасах верхних этажей создаются условия для наибольшего уровня приватности в городском пространстве. Открытая терраса позволяет увеличить функциональную площадь квартиры и проводить больше времени на улице, не покидая дом. Жители обустраивают здесь обеденную зону, занимаются спортом и устраивают праздники.





Квартира с террасой на крыше



Квартира с зенитным окном в кухне-гостиной

Квартиры с третьего по девятый этаж условно типовые. Условно, потому что они не одинаковые: в них предусмотрены мастер-спальни, гардеробные, ванные с окном, постирочные, французские балконы и лоджии. В планировках типовых этажей совмещаются компактные и простые просторные квартиры.

Брусника выделяет около 50 атрибутов, которые формируют рыночное позиционирование продукта и влияют на ценообразование. Компания придерживается убеждения, что дом должен совмещать в себе как можно больше планировочных решений (в некоторых проектах Брусники их больше сотни). Сужение набора, сосредоточенность на одном типе или аудитории ведут к сегрегации территорий по уровню дохода.

Интерьеры и гостиные в подъезде

Брусника работает с подъездами не как с типовыми МОПами, а как с дополнительными общественными пространствами — публичными зонами внутри жилой среды, которыми могут пользоваться все жители дома. Встречаться друг с другом, ожидать такси или курьера, встречать гостей или проводить рабочие встречи.

Первый этаж обычно высокий: от 3 до 6 метров, и часто имеет второй свет. Благодаря панорамным окнам, выходящим на улицу, внутренняя гостиная работает как полуприватное общественное пространство: не полностью открытое, но уже и не абсолютно камерное, обращённое к городу и деловой активности.

Компания видит подъезд как продолжение квартиры. Именно поэтому в пространстве много внимания уделяется мелким элементам и деталям — растения, картины, приятные на ощупь ткани и декор используются, чтобы создать домашний интерьер. Здесь дизайнеры размещают мягкую мебель (диваны и пуфы) для отдыха и ожидания гостей или курьера, проектируют просторный и светлый лифтовой холл с зеркалами и картинами. Светотехники Компании добиваются ровной температуры света и делают акценты там, где нужно — правильный светодизайн подчеркивает элементы интерьера. Отделка стен и пола выполнены из прочных и стойких к ежедневному использованию материалов. Атмосфера уютной гостиной помогает сгладить переход жителя из квартиры в общественное пространство подъезда и затем во двор.

Почтовые ящики заглублены в стену и тоже являются элементом дизайна. Они не загромождают лифтовой холл и позволяют комфортно остановиться и проверить почту, не мешая соседям. В подъезде предусмотрены велосипедные и колясочные с доступом только для жителей. Входные группы в домах расположены на уровне земли. Это удобно велосипедистам, мамам с колясками, пожилым людям и детям. Домофон установлен в тёплом тамбуре: комфортно подождать в тепле, пока вам откроют. В холле и на этажах продумана понятная навигация, по которой легко найти нужный этаж и квартиру.









Ландшафт

Зелёный двор составляет основу подхода Брусники к благоустройству кварталов. Путём изучения собственного опыта строительства и эксплуатации жилых кварталов за последние 5 лет, анализа европейского подхода, а также наблюдения за комфортом во дворе в компании установлен внутренний норматив озеленения: зелёные зоны занимают около 70% площади двора.

Коллекцию озеленения составляют крупномерные деревья (липы, яблони, берёзы, пихты, сосны), кустарники (можжевельник, дёрен, бузина, смородина, кизильник, рябинник), цветы, злаковые травы и газон. Основной объём озеленения верхнего яруса — это взрослые деревья высотой 6 метров и с развитой кроной. Жителям не придётся ждать 7–10 лет, пока дерево вырастет. Брусника использует деревья из европейских питомников, устойчивых к переменчивому климату Урала и Сибири. Нижний ярус — кустарники высотой 40–60 см европейского производства.

70%

площади двора занимают зелёные зоны





Брусника проектирует ландшафт как единый живой организм, учитывая его переменчивость по временам года. Важно, чтобы при смене сезонов двор не выглядел безлико и уныло. Для этого растения подбирают с помощью календаря цветения. Так можно отследить цветовую динамику по месяцам и создать нужный цвет двора согласно концепции. В условиях климатических ограничений девелопер делает акценты на хвойные вечнозелёные растения. Они делают двор живым в течение года, сохраняя яркий зелёный цвет. Растения во дворе цветут в разное время года, имеют разную плотность и высоту. Всё это делает двор разнообразным, разноуровневым, и в каждое время года он имеет свой характер.

Архитекторы Брусники разработали календарь цветения. Он показывает цветовую динамику по месяцам

			Весна		Лето		Осень		Зима
Дерево	**Betula pendula**	Берёза повислая	появление листвы		цветёт		желтеют листья	появляются плоды	опадают листья
Дерево	**Pinus sylvestris**	Сосна обыкновенная	цветёт (пыльца)		зелёные листья				
Дерево	**Sorbus aucuparia**	Рябина обыкновенная	цветёт	появление листвы	зелёные листья		желтеют листья	появляются плоды	опадают листья
Дерево	**Tilia cordata**	Липа мелколистная	появление листвы		зелёные листья	цветёт	желтеют листья		опадают листья
Дерево	**Tsuga canadensis**	Тсуга канадская	цветёт (пыльца)		зелёные листья				
Солитёрный кустарник	**Corylus avellana**	Лещина обыкновенная	цветёт (серёжки)	распускаются листья	зелёные листья		плоды (орехи)		опадают листья
Дерево	**Malus Freya**	Яблоня Фрея	цветёт		зелёно-красные листья		плоды (ягоды)		опадают листья
Дерево	**Phellodéndron amurénse**	Бархат амурский	распускаются листья		цветёт (на 20 году жизни)	зелёные листья	плоды (ягоды раз в 5 лет)		опадают листья
Солитёрный кустарник	**Rhamnus frangula 'Fine line'**	Крушина ломкая «Файн лайн»	зелёные листья			ягоды	ягоды		опадают листья
Дерево	**Tilia tomentosa 'Varsaviensis'**	Липа пушистая Varsaviensis	зелёные листья			цветёт	плоды		опадают листья

Проекты благоустройства Брусника разрабатывает в сотрудничестве с европейскими ландшафтными бюро. В основе благоустройства лежит ключевая идея проекта, которая раскрывается через организацию ландшафта. Проект озеленения включает комплексную проработку всех функциональных зон и зелёных территорий, подбор материалов, дендропланы с подробной технологией посадки и ухода.

После того как проект готов, Брусника закупает посадочный материал в питомниках и выполняет работы по благоустройству с помощью подрядных организаций. На этом этапе важно проконтролировать качество поставляемых саженцев и производимых работ. Специалисты осматривают каждый образец, оценивают его с точки зрения соответствия матрице озеленения.

Далее качественный ландшафт поддерживается правильной организацией ухода: своевременным поливом, подрезкой, заменой больных и увядших растений. Уходом занимается собственная управляющая компания. Это длительный технологический процесс, который осуществляется согласно сезонной карте. Девелопер ежегодно дорабатывает технологию ухода и модернизирует процессы, так как это один из самых важных элементов эффективного функционирования ландшафта.

Для того чтобы обеспечить установленный объём и площадь озеленения в проектах, применяются следующие решения: проектирование и строительство зелёной кровли паркингов, использование крупномеров и плотной посадки кустарников, учёт сезонной переменчивости ландшафта, озеленение пожарных проездов, разделение функциональных зон зелёными объёмами.



Паркинг

Брусника не проектирует жильё без подземных парковок. При разработке проектов паркингов компания придерживается принципа «второго входа в дом». Паркинг воспринимается как подъезд: через него жители, приезжающие на автомобилях, чаще всего попадают в дом. Поэтому здесь должно быть комфортно, красиво и безопасно.

Паркинги в домах Брусники организованы как единое многофункциональное пространство с собственным дизайном, которое предназначено не только для правильного хранения автомобиля, но и для его обслуживания. Они оснащены светопроницаемыми скоростными воротами на въезде и системами бесключевого открывания на выходе к лифту. Из паркинга можно подняться на лифте сразу на свой этаж. Жителям удобно переносить тяжёлые вещи: пакеты с продуктами, детские коляски и технику.

В паркингах предусмотрены одиночные и семейные (на две машины друг за другом) машиноместа, места с индивидуальной кладовой, места для электрокаров, внедорожников и мототехники. Благодаря ширине въездов и проездов в паркинг легко заедет даже крупный автомобиль. Также в паркинге могут быть размещены не только машиноместа, но и индивидуальные кладовые помещения.

Паркинг — сложное инженерное сооружение, в котором установлены системы видеонаблюдения, контроля доступа, вентиляции, пожарной безопасности, датчики углекислого газа. Дополнительно паркинги могут быть оснащены зарядными станциями для электрокаров, пунктами для самостоятельной мойки автомобиля и подкачки колёс. Внутри помещений выполнена навигация и разметка машиномест. Для комфортного передвижения пешеходов и машин всё пространство освещено. Индивидуальный дизайн каждого паркинга определяет декоративные элементы: это могут быть скульптуры, картины, световые и фитопанно. Они превращают паркинг в арт-объект.







РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЦЕПОЧКИ

Внутренний конкурс инновационных проектов

В 2020 году Брусника начала проводить внутренний конкурс внедренных инноваций среди руководителей и инженеров проектов. Подобные состязания мотивируют сотрудников к внедрению новых технологий и развивают инженерные компетенции. В 2021 году поступило 30 заявок, из которых выбрали пять призёров.

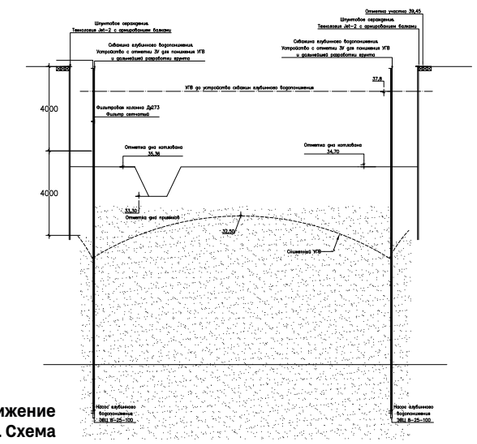
Проекты, победившие в 2021 году.

- **Стеклофибробетонное обрамление окон и балконов** («Европейский берег» в Новосибирске). Композитный легкий и сверхпрочный стеклофибробетон состоит из минеральных кварцевых нитей, которые выполняют роль арматуры в бетонной матрице. Из него можно делать элементы практически любой конфигурации, в том числе криволинейные. Этот материал обладает высокой стойкостью к образованию трещин, морозостоек и негорюч. Изделия из него не подвержены коррозии и гниению, не содержат вредных и токсичных компонентов. Всё это позволяет использовать материал при строительстве школ и детских садов, где стеклопластик, полимербетон или пенополистирол строго запрещены.

- **Мосты-террасы**, соединяющие четыре девятиэтажные секции дома («Европейский берег» в Новосибирске). Благодаря этому инженерному приему удалось решить несколько практических задач. Во-первых, избежать эффекта колодца и сделать двор уютным. Во-вторых, впустить во внутреннее пространство квартала больше воздуха и солнечного света. В-третьих, разнообразить планировочную структуру дома. Перекрытие террас — монолитный бетон по стальному профилированному настилу с наплавляемой гидроизоляцией, ограждения — металлический каркас и стекло, на полу — террасная доска.

- **Глубинное водопонижение** (дом «Гудзон» в Сургуте). Исторически по земельному участку проекта проходило русло мелководной реки, которое в полноводье образовывало озеро. Котлованы в отметку 4,7 метра наполнялись водой до отметки -2 метра за 10–20 часов. Для решения проблемы использовались локальные скважины глубинного водопонижения.

- **Стеклопластиковые отливы** (квартал «На Некрасова» в Екатеринбурге). Проект домов квартала предусматривает радиальные и параметрические отливы и парапеты, что ограничивает в выборе материалов. Применение оцинкованной стали в данном случае невозможно, нержавеющей — приводит к значительному увеличению стоимости элемента. Новаторским стало использование стеклопластика. Технология такова: сначала на станке с ЧПУ производится «матрица». Затем в неё в три-шесть слоёв (в зависимости от сложности элемента) укладывается стекломат с полиэфирной пропиткой. Финишный слой из колерованного гелькоата позволяет при повреждении не подкрашивать деталь. Стеклопластиковый элемент обладает высокой прочностью, устойчивостью к температурным колебаниям и осадкам, высокой гибкостью.



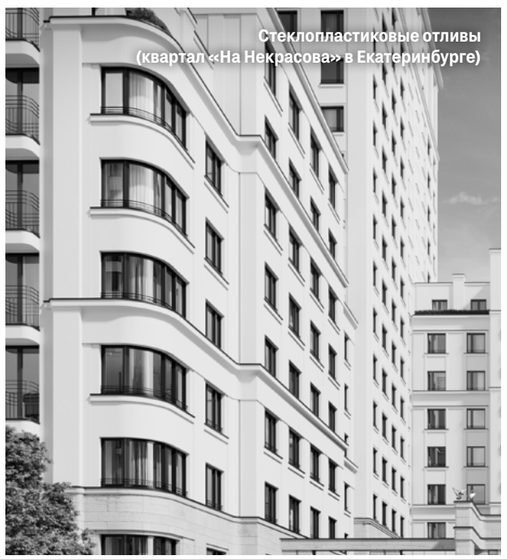
Глубинное водопонижение (дом «Гудзон» в Сургуте). Схема



Стеклофибробетонное обрамление окон и балконов («Европейский берег» в Новосибирске)



Мосты-террасы, соединяющие четыре девятиэтажные секции дома («Европейский берег» в Новосибирске)



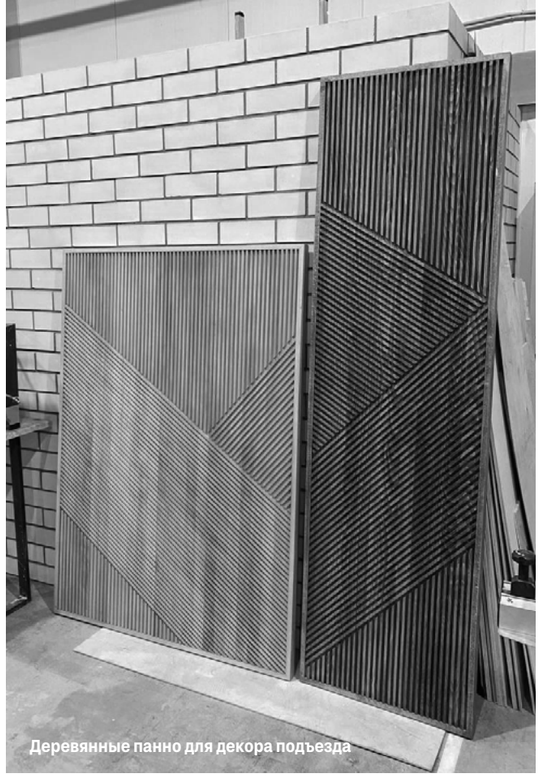
Стеклопластиковые отливы (квартал «На Некрасова» в Екатеринбурге)

Макетная мастерская

Следуя стремлению улучшить продукт и интересу в сфере технологий архитектурного и префаб-бетона, в марте 2021 года Брусника провела технический запуск производственного звена макетной мастерской в Екатеринбурге. Применение технологии макетирования даёт возможность тестировать технические решения и понимать себестоимость макета ещё на этапе проектирования; проводить изыскания в сфере высокотехнологичных производств и получить собственный производственный опыт.

В течение 2021 года были освоены технологии:

- производство деревянной опалубки;
- мастер моделей из мдф;
- производства полиуретановых форм;
- формирование бетонных рецептур, в т.ч. работа с цветами и фактурами;
- набрызг стеклофибробетона сложных и простых изделий;
- премикс стеклофибробетона;
- обработка бетонных поверхностей разными технологиями;
- сборка мебели в МОП проектов.


Деревянные панно для декора подъезда


Дорожки из бетона


Самоуплотняющиеся бетоны. Проверка рецептур


Домики для птиц и насекомых


Префаб-балкон


Рельефная плитка


Дивайдеры


Пробники отливов


МАФы

Перевооружение строительных площадок

Брусника формирует культуру производства и процессов. Для реализации этого намерения в компании создана программа по перевооружению строительных площадок, которая включает технологическое переоснащение и внедрение нового стандарта организации рабочего пространства. На эти цели компания суммарно планирует потратить более 1 млрд рублей, инициатива реализуется при поддержке Сбербанка.

Речь идёт о полной замене опалубочных систем старого типа на новые немецкой фирмы PERI. Замене всего парка башенных кранов на новейшие модели кранов австрийской фирмы LIEBHERR, которые имеют меньшее энергопотребление и большую грузоподъёмность. Приобретение новых надёжных ограждающих конструкций, эстетических многоразборных строительных лесов, приспособлений малой механизации.
Для производства ряда отделочных работ применяются роботизированные устройства и системы японских производителей. Силами собственного отдела НИОКР спроектирован технологический цикл сокращения мусора и промышленных отходов на стройплощадке: задача довести нормативы по мусору меньше, чем предполагают самые жёсткие европейские нормы в Финляндии.

Особое внимание уделено правилам и нормам безопасности рабочих с применением современного оборудования и приспособлений. Охрана стройки будет цифровизирована и осуществляться по принципу «охрана без охраны» с системой распознавания лиц. На стройплощадке запрещено находиться без специальной одежды, обуви, каски с датчиком. Персонал обеспечен комфортными тёплыми помещениями для отдыха и здорового питания по специальному меню.

Брусника таким образом планирует повысить производительность труда на своих стройках в 3 раза и сократить срок строительства жилых домов до 18 месяцев. Параллельно повысив качество работ и безопасность на стройплощадках. Это закономерный тренд, когда культура и порядок на стройке напрямую влияют на эффективность и качество.









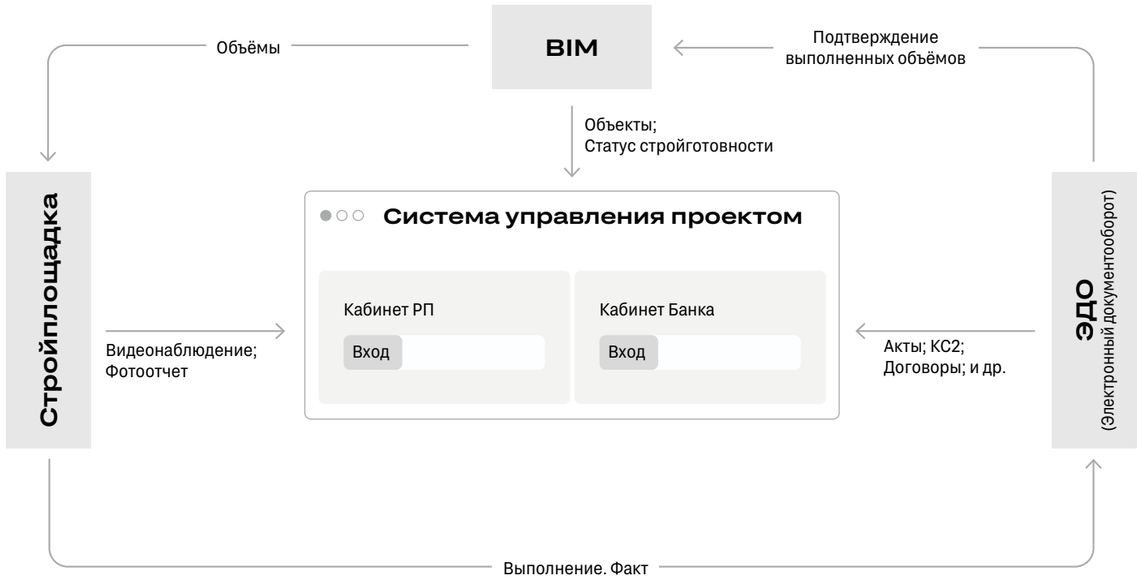
Сбербанк и Брусника запустили пилотный проект по удаленному стройконтролю

С 2019 года с переходом от долевого к проектному финансированию строительные риски берут на себя не дольщики, а банки, которые вынуждены выполнять роль регулятора отрасли и самостоятельно оценивать риски каждого проекта на всех этапах реализации.

Брусника и Сбер запустили «пилот» по строительному контролю на базе программного обеспечения застройщика и «Единого достоверного источника информации», который создаётся на основе ERP и BIM-технологий. Цель Брусники — сделать так, чтобы банк и застройщик существовали в одной реальности, видели одну и ту же информацию по всем этапам строительства. Банк получает доступ 24/7 ко всем необходимым документам и данным без запросов.

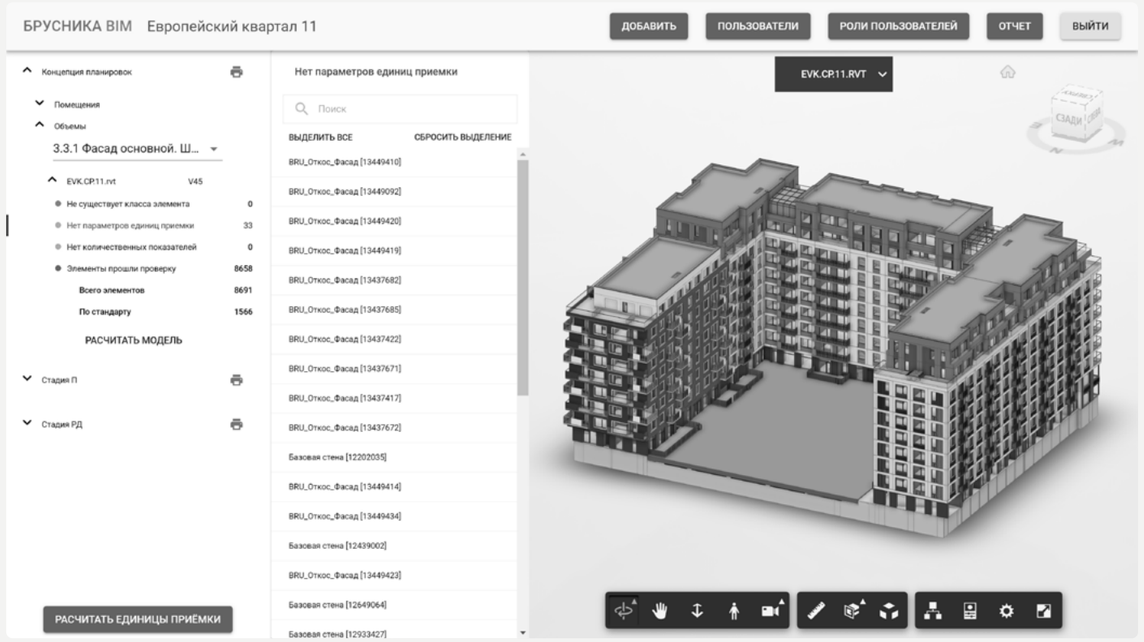
BIM Брусника строит на базе технологий Autodesk. BIM является информационной нитью, на которую нанизываются данные с цепочки бизнес-процессов:

- Проектирование по BIM-стандартам;
- Расчёт себестоимости/планирование по BIM-модели;
- Заключение договоров не на объём, а на конструктивные элементы;
- Принятие работ элементами здания.



В информационную модель Компания закладывает в том числе нормы, регламентирующие приёмку работ. Система настроена таким образом, что подрядчик не может сделать, например, полсекции или пол-этажа и попросить подписать КС-2. Данные о выполнении работ отображаются в личном кабинете руководителя проекта и их, соответственно, видят эксперты банка. Они могут развернуть факт реализации до конкретного акта и посмотреть элементы BIM-модели, на основе которых он был сформирован. По камерам на площадке можно отследить динамику работ, сравнить план с фактом и оценить, насколько эффективно используются кредитные средства. Взаимодействие девелопера и банка становится прозрачнее.

Эффект возможен при едином достоверном источнике информации, автоматическом создании банковских форм и сокращении/исключении выездов на объект. Наличие единого достоверного источника информации, операционные затраты банка и застройщика и риски по проекту.
В «пилоте» участвуют четыре объекта в Тюмени, Сургуте, Новосибирске и Кургане. Мы планируем масштабировать этот опыт на остальные площадки.



РАЗВИТИЕ СБЫТОВОЙ ЦЕПОЧКИ

Совместно с Росреестром и цифровой платформой Сделка.РФ запустили онлайн-регистрацию сделки

Во время пандемии Брусника форсировала внедрение решений, связанных с онлайн-продажами. При этом под онлайн-продажей в компании понимают не обязательно 100% удалённую сделку, потому что желание клиента, например, увидеть шоурум или готовый проект абсолютно естественно. В то же время этап документального оформления сделки, на котором дополнительной ценности уже не создается, компания стремится сделать полностью цифровым. По итогам 2021 года клиенты Брусники дистанционно проходят основные этапы сделки: выбор квартиры, бронирование, одобрение ипотеки, согласование договора и регистрацию сделки, запись на передачу ключей. Цикл сделки составляет 15 дней вместо 33 дней в офлайне, целевой показатель — проводить сделку за семь дней.

Проект по автоматизации процесса покупки стартовал в Бруснике в 2019 году, компания реализует его на основе цифровой платформы Сделка.РФ и технологических решений в контуре застройщика. Цель — выстроить сквозную систему, которая обеспечит клиенту и менеджеру бесшовный путь на всех этапах сделки, в офисе и при дистанционной покупке.

Значимым обновлением 2021 года стала интеграция Сделка.РФ по API с пятью банками: Абсолют Банком, Альфа-банком, ВТБ, Сбером и Банком ДОМ.РФ.

Отправка документов через цифровой сервис в эти банки и получение ответа существенно ускорено — с двух дней до двух часов. В целом через Сделка.РФ можно отправить единую анкету в выбранные из 25 банков, с которыми работает платформа. Менеджер застройщика заполняет анкету один раз, а клиент может подписать её прямо на экране смартфона. Формат единой анкеты ускоряет получение решения в шесть раз. Покупатель может выбрать более выгодные условия кредитования из полученных предложений.

Основа бесшовной сделки — личный кабинет покупателя, который как оболочка объединяет все автоматизированные сервисы, в том числе цифровую ипотеку и электронную регистрацию. Клиент всегда знает, что происходит в сделке, вовремя заполняет и подписывает документы.

Настройка онлайн-сделок и цифровизация ключевых бизнес-процессов дают застройщику ряд преимуществ. Во-первых, это повышение конверсии и скорости сделок. В частности, за счет ускорения сделок произошло снижение средневзвешенной ставки по проектному финансированию на 0,03–0,05%. Во-вторых, это снизило операционные расходы за счет уменьшения количества ручного труда и автоматизации процессов. В-третьих, обеспечило прозрачность всех действий и повысило их управляемость.

44%
доля онлайн-ипотеки для получения решений банков

76%
доля выпущенных ЭЦП

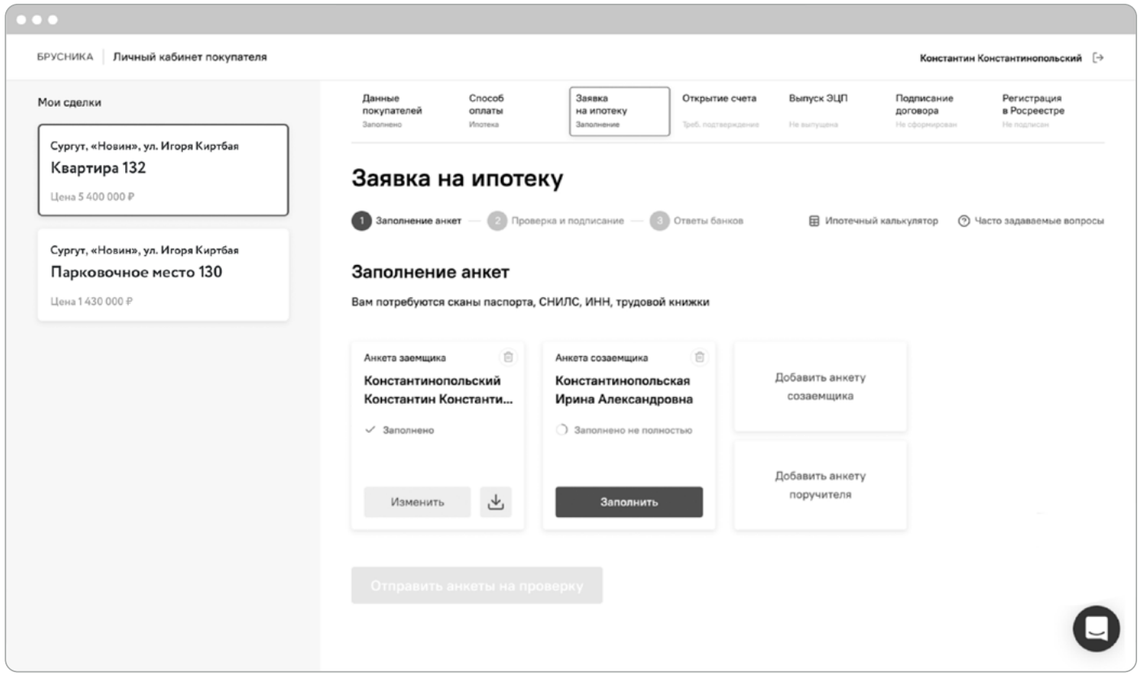
83%
доля электронных регистраций

Почти 100%
эскроу-счетов Брусника открывает онлайн через платформу Сделка.РФ

15 дней
цикл сделки вместо 33 дней в офлайне. Цель — проводить сделку за семь дней

73,9%
пользователей положительно оценили интерфейс платформы Сделка.РФ (по данным ЕРЗ.РФ)





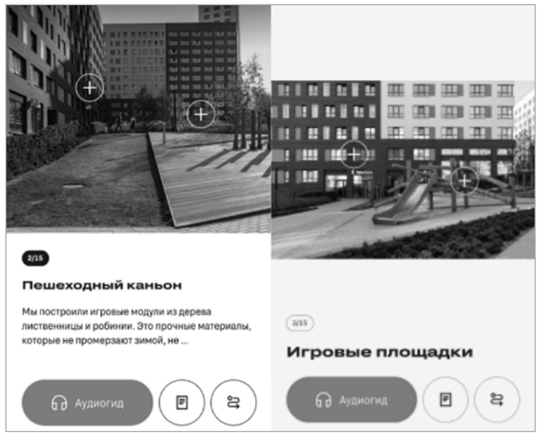


Развитие клиентского опыта

Брусника инвестирует не только в эстетику и инженерные решения продукта, но и в эргономику процесса покупки. Приобретение квартиры — сделка высокой важности, и мало у кого есть опыт онлайн-покупок объекта с такой ценой. Это значит, что любой барьер на пути клиента снижает вероятность целевого действия, а доверие к бренду критично. Чтобы больше людей доходили до покупки, легче выбирали и пользовались нашим продуктом с удовольствием, — в компании реализуется программа управления клиентским опытом.

Этап «Поиск квартиры»

На этом этапе клиенты хотят понять, какая квартира им нужна, и выбрать оптимальный способ финансирования покупки. Убедиться, что дом в реальности будет выглядеть так же, как на картинке с сайта. Получить подтверждение, что территория дома после ввода поддерживается в хорошем состоянии.



Что нового для этого сделала Брусника в 2021

1. Создан аудиогид для самостоятельной экскурсии. С аудиогидом клиенты могут погулять по территории готового объекта самостоятельно в удобное для них время и получить всю необходимую информацию.

2. Усовершенствован ипотечный онлайн-калькулятор. 80% клиентов покупают жильё в ипотеку. Калькулятор помогает им рассчитать бюджет, первый взнос, подобрать лучшие условия и начать оформление сделки без визита в офис.

3. Изменён подход к созданию контента. Новый формат подробно показывает, как проектные решения влияют на качество жизни, и учитывает, что клиенты отличаются способами восприятия информации. В компании разработаны Персоны — поведенческие модели, которые приводят/ не приводят человека к покупке. Так, для гедонистов, которые воспринимают информацию через образы и чувства, в точках контакта Брусники появилось много визуального контента — лайфстайл фотографий, атмосферных видео.

Этап «Бронь и оформление»

Покупателю приходится обрабатывать много информации, сравнивать варианты, дублировать переписку. Цикл сделки длинный — важно ничего не потерять в процессе коммуникации клиент-компания.

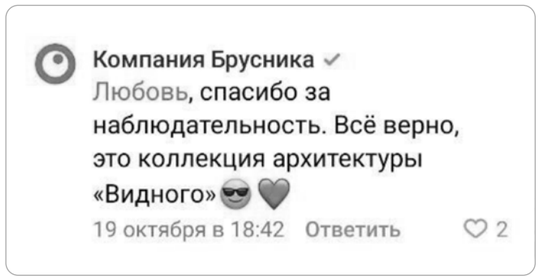
Что нового для этого сделала Брусника в 2021

1. «Оффер + follow up». Инструмент «Оффер» задаёт параметры, которые обязательно фиксируются после каждой встречи с менеджером или в процессе онлайн-покупки. Теперь все детали процесса покупки и договорённостей с менеджером фиксируются и хранятся в одном месте. Можно сохранить понравившиеся квартиры, сравнить условия покупки и характеристики квартир, вернуться к данным, чтобы удостовериться: все договорённости учтены. Это создаёт репутацию компании, которая исполняет то, что обещает.

2. «Дорожная карта покупки». Визуализировали процесс оформления сделки. Чётко отметили все шаги, которые нужно пройти клиенту, и дедлайны.

Этап «Ожидание заселения»

Клиенты ждут заселения около 1,5–2 лет и все это время сомневаются и переживают, правильный ли выбор они сделали, построят ли дом качественно и в срок. Им важно видеть, как продвигается строительство дома: для контроля и просто в качестве моральной поддержки.



Что нового для этого сделала Брусника в 2021

1. Настроена работа с сообществом жителей в соцсетях. В турбулентный период ожидания заселения (в среднем 1,5–2 года) Брусника подробно рассказывает клиентам о том, что происходит на стройке, и о сути изменений в проекте. Это позволило проработать серьёзную проблему появления негативных комментариев в сети из-за недостатка информации в период ожидания заселения.

2. Запущены экскурсии на стройку. Клиенты могут посетить свой объект, пообщаться с руководителем, сделать фото, убедиться: технологии соблюдены. Можно направить вопросы онлайн и получить видео, фото, ответы в тексте, не посещая экскурсии. Это подтверждает открытость компании и помогает доносить информацию в новых точках касания: посетители делятся ею в закрытых чатах дольщиков.



Экскурсия для клиентов. «Северный квартал» в Екатеринбурге

Этап «Приемка квартиры и гарантии»

Перед долгожданным моментом приемки квартиры клиента мучают страхи и вопросы: что считать гарантийным случаем? Как решать возможные проблемы? Брусника старается ответить на них заранее и сделать процесс прозрачным, чтобы клиент был максимально готов к передаче ключей.

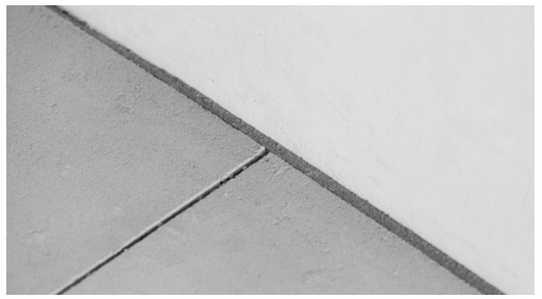


Что нового для этого сделала Брусника в 2021

1. Создана Единая служба гарантийных обязательств. В целях цифровизации процесса, ПО застройщика и управляющей компании интегрированы. Теперь Служба работает по единым стандартам, централизованно и прозрачно. Это позволяет избавиться от разрозненности, исключить возможность пропуска заявки, потери данных о выполненной работе по обращению.

2. Разработан классификатор дефектов. Классификатор с кратким описанием дефектов позволяет сотрудникам уже по телефону провести скоринг заявки, без выезда определить тип гарантийного случая и оперативно отправить его в работу специалисту. Для клиентов классификатор — возможность получить необходимую информацию по гарантийным случаям ещё во время приёмки квартиры.

3. Запущены онлайн-встречи с руководителем строительства и управляющей компанией перед передачей ключей для снижения волнения и ответов на частые вопросы новосёлов. Это улучшило статистику по приёмке, и практику тиражировали на все проекты компании.



В инициативу по развитию клиентского опыта вовлечена кросс-функциональная команда из 40 сотрудников Брусники. Сотрудники погружаются в опыт клиентов с помощью глубинных и решенческих интервью, дневниковых исследований, наблюдений в офисах компании. Это помогает получить объёмное видение пути клиента и выделить основные барьеры. Решения проектируются с учётом потребностей и в сотворчестве с клиентами. В 2021 году качественные исследования проходили при поддержке агентства из Швейцарии «Design in business», специализирующегося на CX-стратегии и продуктовых инновациях.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Брусника — территориально распределенная организация, интегрирующая все стадии жизненного цикла девелоперских проектов, включая: поиск, приобретение и подготовку земли, проектирование, строительство, продажи, ввод объектов в эксплуатацию, а также гарантийное обслуживание и работу управляющих компаний. Корпоративное управление обеспечивает прозрачность столь неоднородной организационной системы, помогает балансировать интересы различных стейкхолдеров, координировать прилагаемые усилия и синхронизировать функциональные направления компании в различных регионах присутствия.

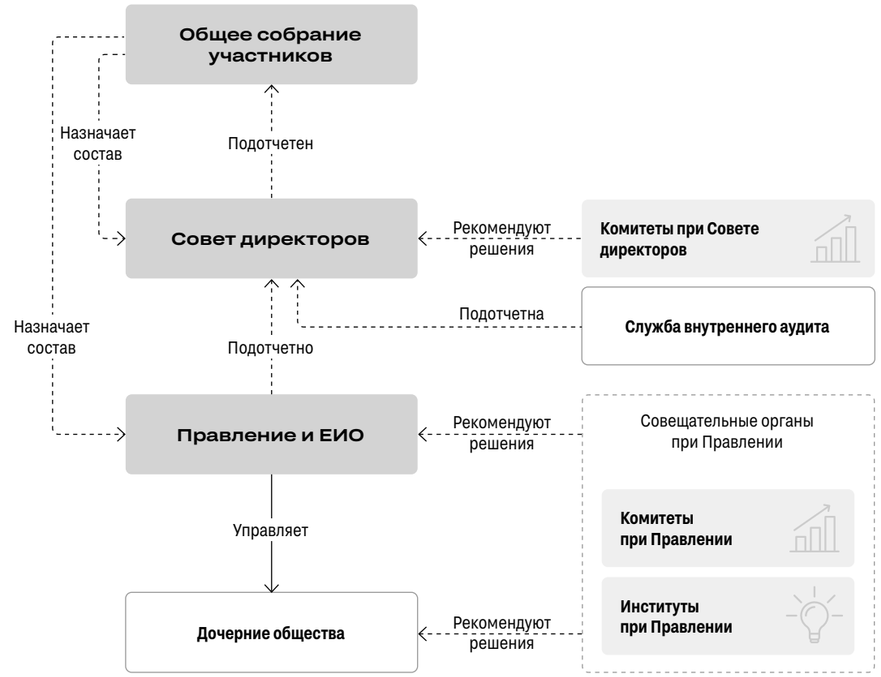


Корпоративное управление Брусники — система коллегиальных органов, подотчётных Общему собранию участников.

Формирование полной картины для принятия сложных решений с учётом позиций всех заинтересованных сторон — ключевая задача Системы корпоративного управления.

Совет директоров действует в интересах компании на долгосрочную перспективу, балансируя интересы различных стейкхолдеров. Совет обеспечивает контроль бюджетно-стратегического цикла, достоверность отчётности, назначение и вознаграждение топ-менеджмента.

Правление является коллегиальным исполнительным органом, представляя позицию менеджмента Брусники и, тем самым, обладая более комплексным взглядом при принятии решений, чем это возможно в случае единоличного исполнительного органа.



Комитеты — это совещательные органы, сформированные для систематического продвижения по основным стратегическим вопросам, и имеющие в составах ключевых руководителей организации.

Институты — совещательные органы по вопросам развития. Площадки для защиты, всестороннего обсуждения, а также тиражирования результатов проектов развития.

Фокусировка на внедрении системных изменений в структуре и процессах организации, а не на решении частных операционных задач является ключевой особенностью Системы корпоративного управления в Бруснике. Основой для планирования и реализации изменений в компании является Стратегическая карта, представляющая собой набор программ развития, нацеленных на достижение стратегических целей.

165
Количество заседаний КОУ

9	10	12	48	32	54
Заседаний Совета директоров	Заседаний Правления	Наблюдательных советов	Заседаний комитетов	Заседания операционных комитетов	Заседания институтов

108
Всего участников КОУ

7	8	4	4	31
члены Правления	функциональные директора	внешние эксперты	директора филиалов	руководители подразделений

1230
Всего поручений по инициативе КОУ в 2021 г.

79%	21%
Исполнено	В работе

Периодичность ежемесячных заседаний

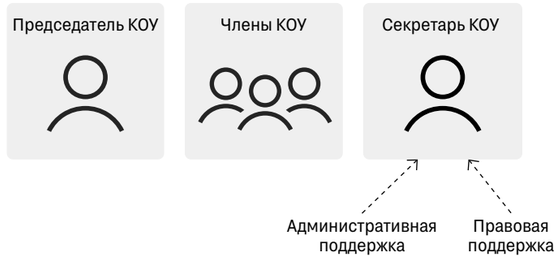
1 полная неделя месяца	**2** полная неделя месяца	**3** полная неделя месяца	Оставшиеся дни месяца
• Заседания институтов • Подготовка данных В этот период сконцентрирована аналитическая работа по прогнозированию бюджетных показателей на основе собранных фактических данных.	• Операционные комитеты по каждому региону Участники имеют возможность ознакомиться с прогнозом исполнения годового бюджета и дать оценку ситуации по достижению целевой рентабельности проектов.	• Заседания Правления • Комитеты при Правлении • Заседание Совета директоров Топ-менеджмент формирует целостную картину происходящего в организации и принимает решения на основе всей собранной за месяц информации.	Работа над протоколами заседаний, исполнением решений и формированием новых повесток.

Система корпоративного управления Брусники тесно интегрирована с операционным менеджментом.

Целями такой интеграции являются:

- концентрация внимания топ-менеджмента на реальных производственных проблемах.
- повышение содержательности материалов заседаний
- сдерживание роста административного сектора

Выстроенная система коллегиальных органов позволяет взглянуть на организационную систему «со стороны», найти структурные и процессные ошибки, предложить изменения и довести их до реализации — дать организации возможность перестраиваться ради исполнения намеченных планов и достижения стратегических целей.



КОУ принимает решения путем голосования участников в составе, которых:

Председатель — отвечает за подотчётность Правлению и представляет интересы Правления в комитете

Секретарь — участвует в доведении принимаемых решений до исполнения

Члены КОУ — руководители различного уровня

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ. ПОДХОД

Устойчивое развитие — это поиск баланса между экономическими, социальными и экологическими интересами. Оно предполагает построение управляемой, финансово стабильной, уважающей себя и людей, постоянно совершенствующейся компании, для которой максимизация прибыли не является единственной целью.

ESG — один из текущих фокусов Брусники. Это не требование, не норматив и не закон, а концепция, которую можно облечь в стандарты или игнорировать. С каждым годом она становится все популярнее в первую очередь благодаря активному разворачиванию повестки, касающейся изменения климата. В 2021 году тема ESG оказалась на пике, хотя по сути в понимание устойчивого развития, которое сформировалось ещё в конце 80-х, она не привнесла ничего нового. Изменилось отношение к ней — и со стороны власти, и со стороны корпоративного сектора, и со стороны потребителей. ESG и устойчивое развитие — однозначно долгосрочный тренд, поскольку на рынки (в том числе недвижимости) будет выходить всё больше потребителей, которые предъявляют высокие требования к экологичности, разумности, гуманности городской среды и проектов её формирующих.



Цели в области устойчивого развития / Проекты Брусники	3 ХОРОШЕЕ ЗДОРОВЬЕ И БЛАГОПОЛУЧИЕ	4 КАЧЕСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	6 ЧИСТАЯ ВОДА И САНИТАРИЯ	7 НЕДОРОГОСТОЯЩАЯ И ЧИСТАЯ ЭНЕРГИЯ	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ	9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА	10 УМЕНЬШЕНИЕ НЕРАВЕНСТВА	11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ	12 ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ И ПРОИЗВОДСТВО	15 СОХРАНЕНИЕ ЭКОСИСТЕМ СУШИ
Урбан-вилла в тюменском «Европейском квартале» — самый экологичный жилой дом в стране	■		■	■		■		■	■	
Школа с принципиально иным качеством образовательной среды		■								
Детский сад «у дома», работающий по прогрессивной образовательной методике		■								
Безопасность на строительных площадках	■				■					
Запуск первого мобильного строительного городка					■	■				
Ландшафт жилых проектов, основанный на сезонности и биоразнообразии	■							■		
Среда, отвечающая потребностям различных групп жителей							■			
Развитие добрососедства							■	■		
Устойчивое мастер-планирование							■	■		
Просветительский проект со Strelka Mag								■		
Раздельный сбор мусора на строительных площадках									■	
Ревитализация озера Тихого в Тюмени								■		■
Водный менеджмент: дождевые сады и вади								■		■

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ. ПРОЕКТЫ

Урбан-вилла в тюменском «Европейском квартале» — первое здание в России, получившее сертификат excellent международного экостандарта BREEAM

Запуская этот проект, Компания ставила перед собой несколько целей — снизить эксплуатационные затраты за счет повышения энергоэффективности здания; минимизировать влияние объекта на среду на протяжении всего жизненного цикла; создать продукт нового уровня и привести внутренние стандарты качества в соответствие лучшим мировым практикам. В урбан-вилле интегрирован ряд прогрессивных решений: увеличили слой утеплителя в ограждающих конструкциях и установили окна с шестикамерным профилем и специальным напылением на стёклах, предусмотрели приточно-вытяжную вентиляцию с рекуперацией тепла; разместили на крыше солнечные панели; оборудовали квартиры системой «умный дом»; изменили состав межквартирных стен.

В итоге коэффициент сопротивления теплопередачи наружных стен был увеличен на 40%, окон — на 30%. Благодаря этому летом и зимой в квартирах сохраняется комфортная температура, жителям не требуется устанавливать кондиционер или включать батареи на максимальный режим. На крыше дома установлены солнечные панели, которые предполагается использовать как дополнительный источник энергии. Мощность одной панели — 150 Вт. Объем электричества, генерируемого в ясный день, достаточен для освещения мест общего пользования, подвальных помещений, кладовых и паркинга.

Урбан-вилла полностью автоматизирована. В местах общего пользования применены датчики движения для экономии электроэнергии. Все инженерные системы оцифрованы и выведены на единый диспетчерский пульт. Это позволяет предотвращать и оперативно реагировать на поломки и протечки.

Опыт по формированию среды нового качества будет масштабирован. Сейчас Брусника совместно с иностранными и российскими экспертами реализует проекты, в рамках которых планируем сертифицировать по методологии BREEAM высотный дом в центре Екатеринбурга и по методологии LEED один из кварталов в Новосибирске.



+40%

коэффициент сопротивления теплопередачи наружных стен

+30%

коэффициент сопротивления теплопередачи окон

до 50%

экономия на коммунальных платежах

60 дБ

звукоизоляция межквартирных стен (+8 дБ к строительным нормам РФ)

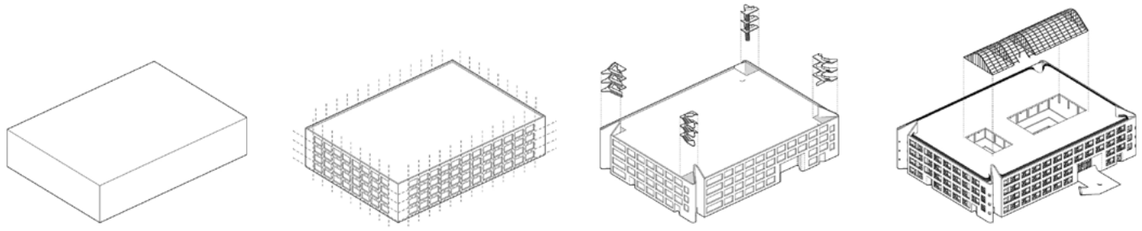
	Потребность в энергии (МДж/м²)	Выбросы CO_2 (кг CO_2/м²)
Базовое здание	510,1	40,3
Урбан-вилла в «Европейском квартале»	242,3	20,9
Передовая практика BREEAM	320,8	15,5

Школа с принципиально иным качеством образовательной среды

В новосибирском микрорайоне «Европейский берег» Брусника возводит «нестандартную» по сегодняшним меркам школу. В учительской — переговорная комната и кухня, над атриумом — прозрачный купол, вместо глухих стен — стеклянные перегородки из закалённого стекла, которое невозможно разбить. Команда проекта отказалась от привычных для советского градостроения н- или п-образного плана здания и предложила для него новую компактную форму с минимальной площадью внешних фасадов и необычно устроенной планировкой. Работа с геометрией здания позволила оптимизировать его площадь в пересчёте на одного ученика (по сравнению с типовыми проектами российских школ) и за счёт этого вложить в каждый квадратный метр больше ресурсов.

Большую роль в композиции здания играют угловые акценты в виде лестниц. За счёт сильных вертикалей они придают фасаду уникальный, не похожий на школу характер, а сквозь большие оконные проёмы видно «броуновское» движение школьников. Главный вход в здание — это ворота в школу, ниша с мягко закругляющимися пилонами по бокам. Таким образом, входная группа как бы приглашает посетителя внутрь.

Концепция здания



Южный фасад



Северный фасад





В основу внутреннего устройства школы легли три принципа. Первый — деление на кластеры. В новом учебном заведении их будет пять. В каждом предусмотрены кросс-функциональные кабинеты, подходящие для изучения нескольких предметов, и мастерские, где будет установлено специальное оборудование: в кулинарной — плиты и духовые шкафы, как на обычной домашней кухне, в художественной — мольберты и гончарные круги. Особое внимание мы уделили естественно-научному кластеру, который планируем оборудовать итальянской техникой, аналогичной сколковской.

Второй принцип — адаптивность планировочной структуры. Проект предполагает создание школы, легко приспосабливающейся к изменениям. И к тем, что происходят в течение дня, и к тем, что произойдут на горизонте десяти лет. Классы и рекреации нового образовательного учреждения легко трансформируются и меняют назначение. Так, атриум в будни может использоваться для учебных занятий, собраний или репетиций к предстоящему концерту, а в праздничные дни превращаться в актовый зал.

Третий принцип — зонирование пространства. Помимо больших аудиторий, рассчитанных в среднем на 25 человек, мы спроектировали помещения для индивидуальных занятий и обучения в малых группах (такими, например, будут кабинеты иностранных языков). В рекреациях установили домики, где можно уединиться и готовиться к урокам. Учебный процесс проходит не только в классах, но и во всём пространстве школы и на её территории. Концепция благоустройства основана на совмещении спортивных, игровых функций и рельефа. На территории школы предусмотрена спортивная площадка с полем для игры в мяч, которая также выступает амфитеатром и лабораторией под открытым небом для старших классов.



Детский сад «у дома», работающий по прогрессивной образовательной методике

В 2021 году в районе «Шишимская горка» (Екатеринбург) открылся детский сад и клуб «Овсянки», пространство, в котором внимательны к каждому ребёнку, с уважением относятся к его интересам и потребностям, поощряют его природное любопытство, желание размышлять и фантазировать, познают мир через творчество, игру и движение.

В основу работы «Овсянок» заложены пять ключевых ценностей — уважение к личному пространству ребёнка, к его идеям, способам самовыражения, творчество, командная работа, движение и самостоятельность. Авторская образовательная программа, разработанная для «Овсянок», базируется на финском подходе, реджио-педагогике, вместе с тем она учитывает требования федеральных стандартов УМК «Вдохновение» и «Мозаичный парк».

Пространство «Овсянок» поддерживает прогрессивную образовательную идею. Оно наполнено природными материалами и реквизитом для перевоплощений в любой образ и конструирования всевозможных объектов. Это способствует развитию эмоционального интеллекта и экологического мышления. Все игровые зоны изготовлены на заказ. Они не имеют заранее установленной «программы»: ребёнок сам выбирает интересные для себя темы, тип и направление игры, может двигаться как в горизонтальной, так и вертикальной плоскости.





Безопасность на строительных площадках

В 2021 году Брусника реализовала три проекта, направленные на повышение производственной безопасности и уменьшение влияния человеческого фактора на работу стройплощадки. Во-первых, был запущен единый портал тестирования для подрядных организаций. Система обеспечивает лёгкий доступ к учебным материалам в онлайн-режиме и позволяет производить своевременную аттестацию сотрудников в территориальных органах Ростехнадзора.

Во-вторых, Компания интегрировала во внутренние процессы электронный аудит, благодаря которому взаимодействие девелопера и подрядчиков стало прозрачнее. Ключевой результат — отсутствие в этом году смертельных случаев на стройплощадках.

Новой практикой стал пошив спецодежды по индивидуальным меркам. Был автоматизирован процесс её выдачи, Компания за свой счёт осуществляет её еженедельную стирку и ремонт. «Пилотный» проект мы реализуем в Новосибирске. Если эксперимент окажется удачным, в 2022-м мы масштабируем опыт на площадки в Екатеринбурге и Тюмени.

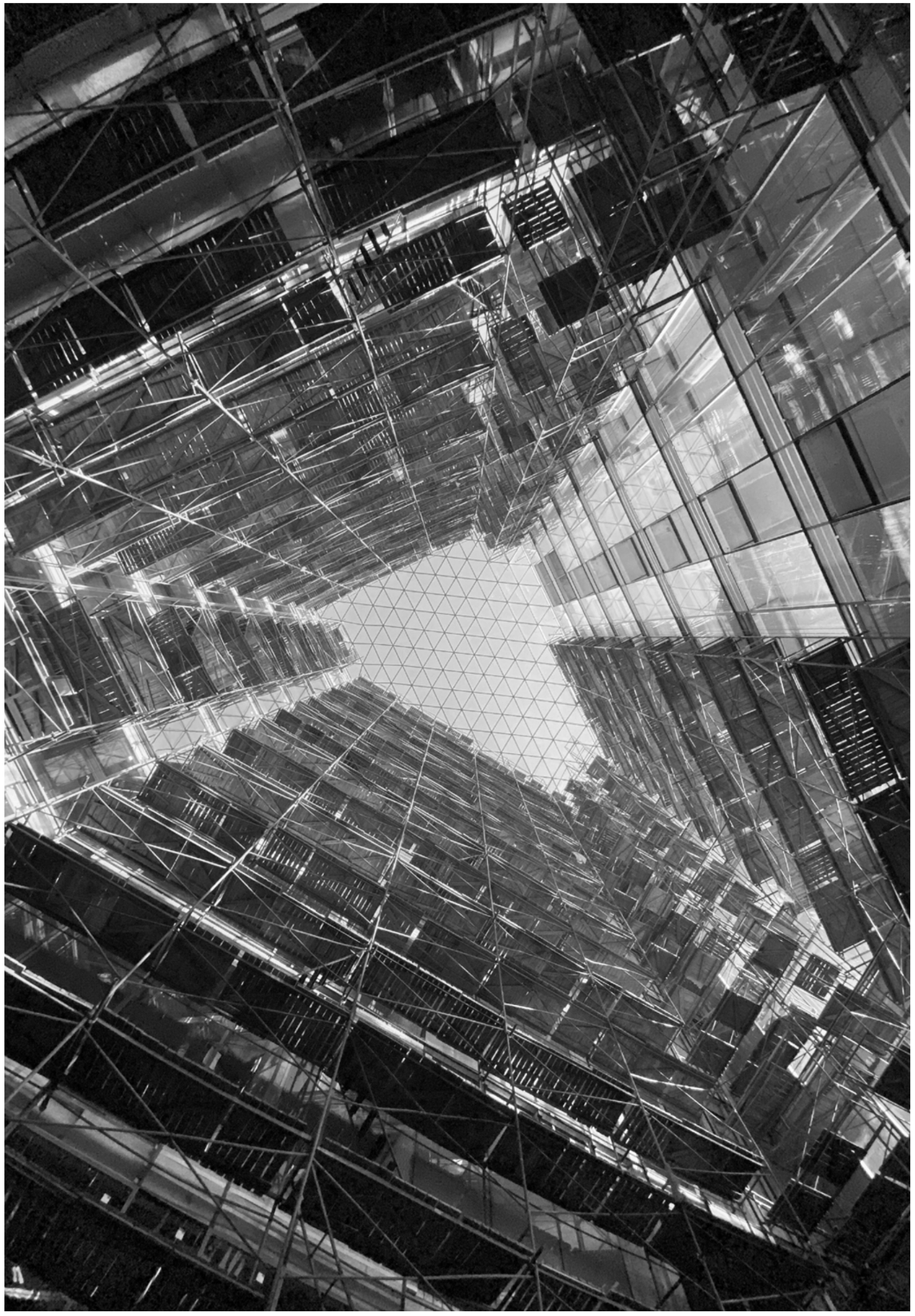




Раздельный сбор мусора на строительных площадках

Брусника стремится увеличивать долю перерабатываемого мусора, поэтому устанавливаем на каждом объекте контейнеры для раздельного сбора отходов. На стройплощадках Брусники сортируют плёнку, дерево, картон, бумагу и металл. Плёнку и картон предварительно прессуют, дерево перегоняют через шрёдер и затем повторно используют опил. В перспективе Компания намерена запустить систему комплексного ресайклинга, которая позволит экономить на электроэнергии и, по предварительным расчетам, сократит затраты, связанные с вывозом мусора, на 15%.





Запуск первого мобильного строительного городка

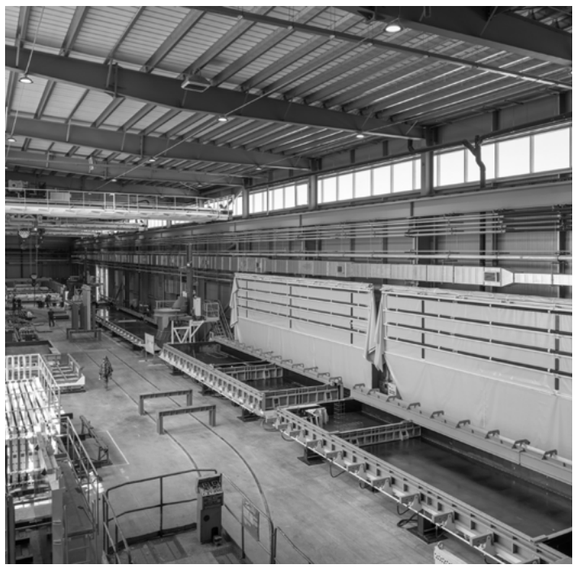
На протяжении последних нескольких лет инженеры Брусники размышляли о том, в каком направлении может двигаться индустриализация строительства жилья. Итогом этих размышлений стал закрытый строительный городок в Краснообске (посёлок под Новосибирском). Идея заключалась в том, чтобы увести под крышу все шумные и пыльные работы, а также локализовать выпуск ряда конструктивных элементов здания. Технология, которую мы продолжаем испытывать, предполагает использование высококлассного бетона и машиностроительную точность изделий. Такая организация строительства позволит снизить объём используемого сырья и отходов и сократить срок строительства.

Внутри городка предполагается наладить выпуск модульных фасадных элементов, сборных лестничных маршей, модульных портальных стен, декоративных элементов фасадов и интерьеров из фибробетона, элементов благоустройства.

Закрытый городок оказывает значительно меньше воздействия на окружающую среду, чем открытая строительная площадка, на которой возводится монолитный дом. Воздух, выходящий за его пределы, проходит многоступенчатую систему фильтрации. Благодаря оптимизации конструктивной системы и снижению материалоемкости, системной работе с логистикой число грузовиков, приезжающих на стройку, снижается на треть.

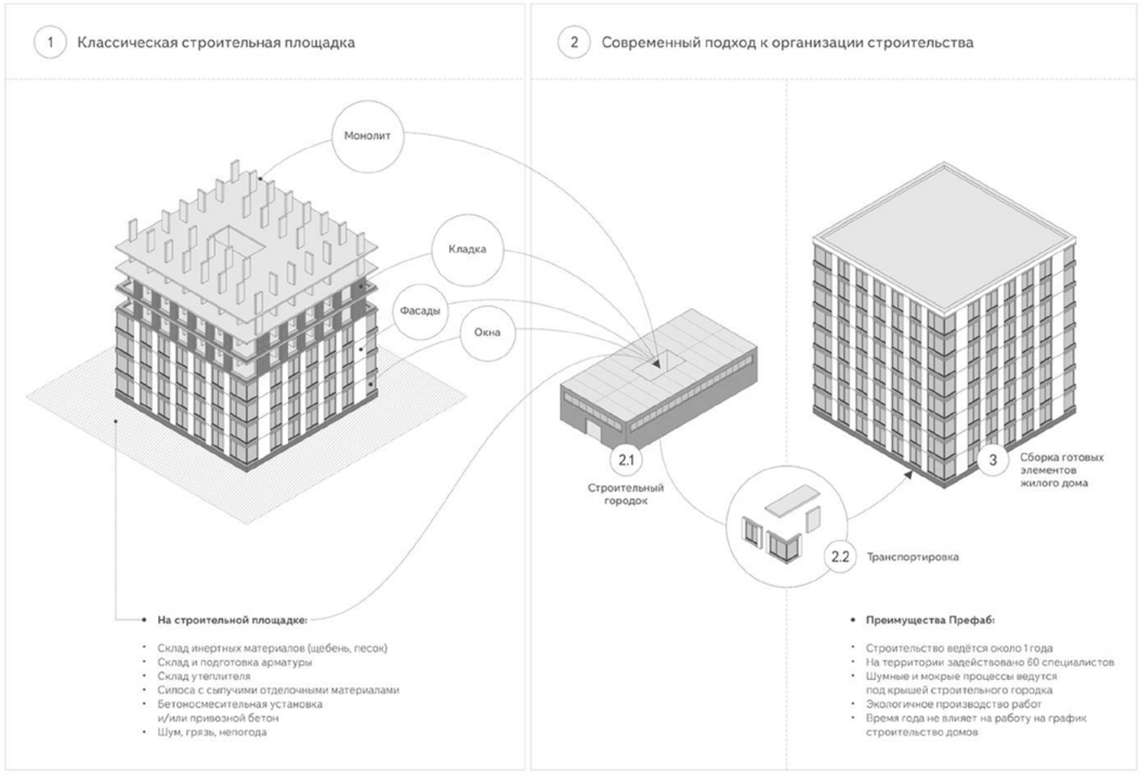
Водоотведение в закрытом городке разделено на два контура. В первом находится вода, которая используется при подготовке конструктивных элементов. Она проходит многоступенчатую очистку и используется повторно. Отфильтрованные взвеси (остатки щебня, песка), собирающиеся в герметичный септик, вывозит специализированная компания. Второй контур — вода, использующаяся в административном блоке (в санузлах, душевых). Она также отводится в септики. И затем клининговая компания её откачивает и вывозит.

В городке предусмотрена система раздельного сбора и переработки строительного мусора.







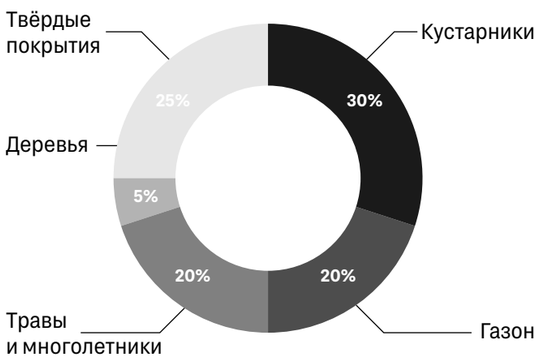


Ландшафт жилых проектов, основанный на сезонности и биоразнообразии

Около 70% дворов Брусники покрыты зеленью (30% — кустарники, 20% — газон, 20% — травы и многолетники и ещё 5% — крупномерные деревья). Растения выбираются таким образом, чтобы общественные пространства проектов выглядели привлекательно круглый год.

При формировании ландшафта архитекторы Брусники используют водные объекты — фонтаны и ручьи. Они становятся точками притяжения жителей и служат цели увеличения разнообразия среды.

Чтобы интегрировать урбанизированную и природную среду, в концепцию благоустройства архитекторы включают кормушки для птиц и домики для насекомых. Брусника чувствует ответственность за территории, на которых строит, и бережно относится к сложившемуся на них ландшафту. Например, в Тюмени нам пришлось внести коррективы в мастер-план «Речного порта», только чтобы не выкорчёвывать 30-летний дуб.









Среда, отвечающая потребностям различных групп жителей

Пространство дворов в проектах Брусники разделено на несколько смысловых частей. В одной спроектированы лаунжи с мягкой мебелью, рядом — газон, подходящий для пикников и игры в бадминтон или фрисби. В другой установлены тренажёры для воркаута и предусматриваем пространства для занятий йогой и растяжкой. В третьей размещены детские площадки с горками, качелями, «зелёными» лабиринтами и песочницами.

В 2018 году совместно с психологами и ландшафтными архитекторами из AFA Group Брусника провела масштабное исследование, в котором приняли участие 720 жителей. Опрос, проведённый среди родителей и детей, показал: на любой площадке малыши реализуют восемь видов активностей — движение, игра, эксперимент, общение, сотрудничество, отдых, контакт с природой и риск. В проектах Компании сформирована среда, где все эти сценарии можно реализовать.

Согласно исследованию, особую ценность для детей имеют предметы, которые не предназначены для игры: они заставляют ребёнка включать фантазию. Например, арт-объект в виде кристаллов может превратиться в барабанную установку, а просто бревно может быть то космическим кораблём, то лошадкой, то волшебной метлой. Детям гораздо интереснее играть с щепой, галькой и песком, чем с искусственными элементами. Им нравится изучать их, перебирать, насыпать в ведёрко и создавать что-то своими руками. Малышам интересны природа и живые растения.

Развитие добрососедства

Стимулируя коммуникацию между жителями дома, квартала или района, Брусника повышает уровень их ответственности за территорию, способствует формированию института социального контроля (сообщество само разрабатывает гласные и негласные правила и следит, чтобы им следовали). В конечном счете это приводит к росту локального патриотизма, сохранению качества среды и более эффективному взаимодействию жителей с застройщиком и УК.

Центральный элемент в системе добрососедства — соседские центры. Сейчас у Брусники их два — в подмосковном Видном и в Тюмени. Это гибкие, многофункциональные пространства, в которых есть большой коворкинг с открытой кухней, библиотека, танцевальный или спортивный зал, прачечная, а также помещения, которые могут арендовать специалисты, занимающиеся частной практикой. Коворкинг занимает тридцать процентов центра. В нем работают преимущественно дизайнеры, программисты, юристы, финансисты. Здесь же жители, обладающие творческими профессиями, проводят занятия и мастер-классы. В соседских центрах открыты филиалы шахматных школ, балетные и театральные студии, кружки программирования и робототехники. Повышение плотности коммуникаций ведёт к росту договороспособности и в конечном счете позитивно влияет на развитие территории.

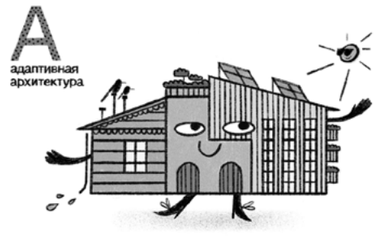


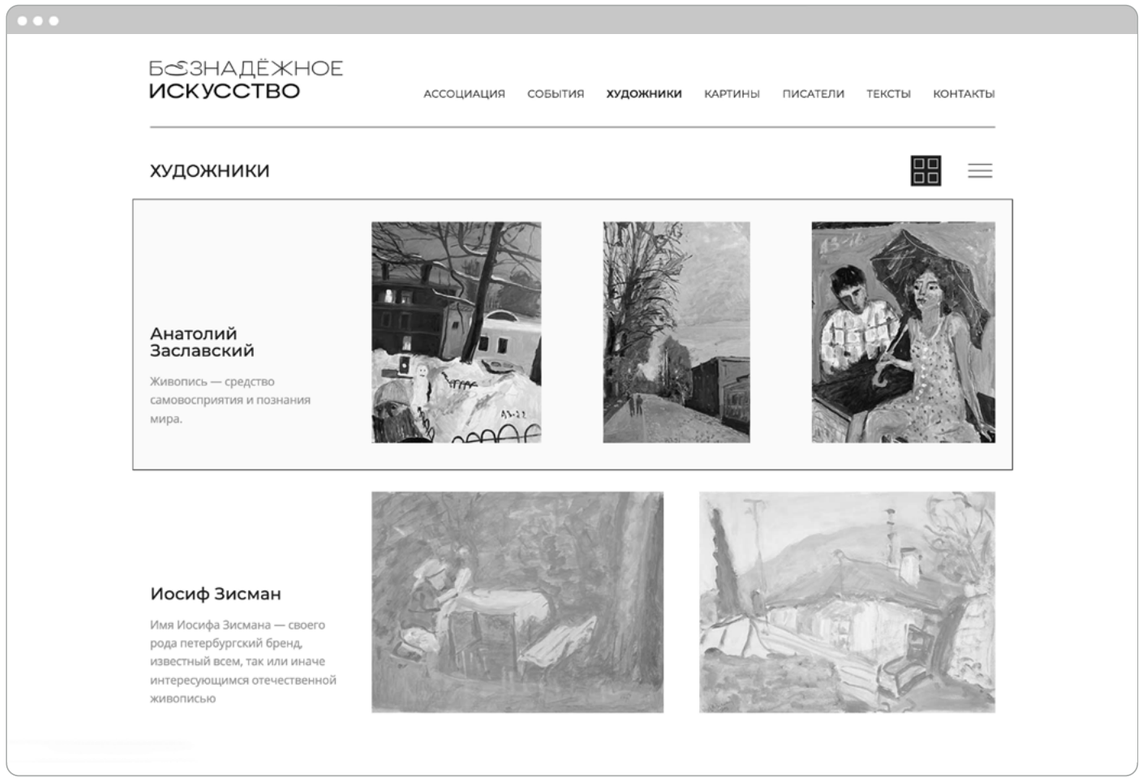
Поддержка культурных инициатив

В 2021 году Брусника поддержала три фестиваля современного и уличного искусства — «Закат» и «Морфологию улиц» в Тюмени, «Стенограффию» в Екатеринбурге. В рамках последнего художники установили на крышу ветхого здания арт-объект, напоминающий шкалу здоровья героя из компьютерных игр. Таким образом, в очередной раз был поднят вопрос о необходимости редевелопмента и судьбе памятников. Также специалисты Брусники разработали дизайн сайта для ленинградско-питерской ассоциации «Безнадёжные живописцы»

Просветительский проект со Strelka Mag

Брусника вместе со Strelka Mag подготовили азбуку устойчивого жилья. Каждая буква азбуки — это термин, рассказ о мировом опыте устойчивого строительства, совет, как сделать жизнь более устойчивой, или комментарий эксперта Брусники о главных трендах и о том, что ждёт наши города в будущем.





Устойчивое мастер-планирование

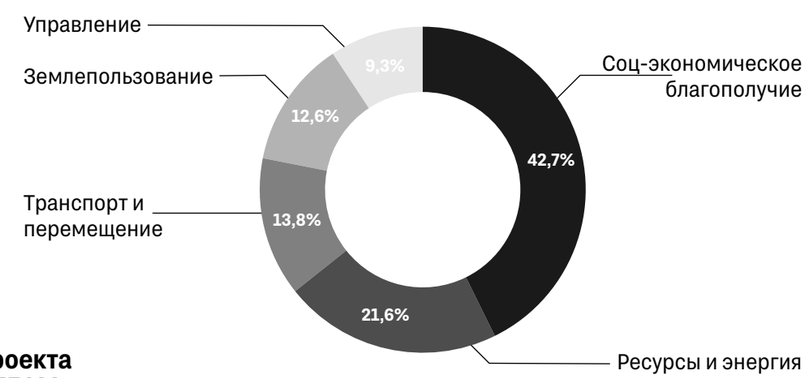
Пилотный проект в этой области был запущен в Тюмени, в районе «Речной порт». Здесь в конце XIX века начиналось сибирское пароходство. По реке на баржах перевозили зерно и соль, металл и пушнину, рыбу и лес. Тюмень в это время была «воротами в Сибирь». Во второй половине XX века развитие железнодорожной и автомобильной инфраструктуры привело к сокращению спроса на речные перевозки. В итоге порт утратил своё значение, но память места в городе сохранилась до сих пор.

Мастер-план застройки «Речного порта» формируется с учетом интересов жителей, администрации, сообществ, владельцев земельных участков, бизнеса, экспертов. Совместно с городскими властями были созданы несколько рабочих групп, разбитых по предметным областям (экономика, архитектурное наследие, экология, социальная инфраструктура и т.д.), проведён масштабный опрос жителей, в конце октября организован воркшоп. Одновременно вместе с активными горожанами было проведено совместное проектирование пока заброшенного пространства под тюменским Профсоюзным мостом. В ходе воркшопа жители, направляемые тьюторами, осмыслили сильные и слабые стороны площадки, сформировали её желаемое функциональное наполнение, обрисовали вызовы проекта и представили его первый логотип.

При создании проекта «Речной порт» архитекторы Брусники стремились сохранить идентичность места и вернуть городу доступ к реке. Тура стала смысловым центром района. Поэтому основной идеей его северной части стала проницаемость новой застройки. Дома здесь расположены рядами. На территории нет замкнутых кварталов и доминант. Вместо них — блокированные и моносекционные здания, этажность которых понижается по мере приближения к реке. Благодаря этому приёму большая часть квартир имеют вид на воду.

Мастер-план «Речного порта» предусматривает сохранение исторического контекста, рекультивацию земли, водный менеджмент (вовлечение берега реки Туры, сбор и очистка поверхностных стоков, работа с наводнениями), энерго- и ветромоделирование, исследование людских и транспортных потоков, акустические изыскания, экологические и гидрологические изыскания

Ещё один проект по устойчивому мастер-планированию Брусника реализует в Заречной части Тюмени. Здесь основной фокус будет сделан на экологии.



«Вес» групп показателей при оценке соответствия проекта требованиям стандарта BREEAM Communities

Число объектов BREEAM Communities:

60	52	1	0
в мире	в Европе	в странах СНГ (Казахстан)	в России



Ревитализация озера Тихого в «Европейском квартале»

Тридцать лет назад озеро в Заречной части Тюмени было полноценным местом отдыха жителей. Вода в нём оставалась довольно чистой, с одной из сторон находился песчаный пляж. Активная застройка этой территории существенно повлияла на гидрологию местности. Озеро было отсечено от рек. Долгое время его единственной подпиткой были ливневые стоки с прилегающей территории. В 2000-е годы водоём стал мелеть и замусориваться.

Было принято решение вернуть ему прежнее значение. Три группы независимых экспертов провели несколько исследований: изучили состав флоры и фауны, измерили глубину промерзания и определили, насколько велика толщина ила на дне.

Анализ проводился и с помощью буя «Буяна», разработанного российской компанией «ЭкоИнструмент» совместно с фондом «Без рек как без рук». Установка позволяет непрерывно мониторить качество природной воды. Высокоточные датчики снимают и передают показатели в режиме реального времени как в надводной, так и в подводной части озера. Помимо экологического и биологического исследования почвы, фауны и воды были проведены глубинные геологические и антропологические исследования, которые показали специфические особенности подводного ландшафта. Результаты исследований легли в основу концепции благоустройства.

Активная фаза проекта началась в августе. Инженеры Брусники очистили берега от сухостоя, выполнили очистку дна. Для этого была выстроена дамба из грунта и попеременно осушили части озера. В сумме перекачано примерно 26 тыс. кубометров воды (это около шести 50-метровых бассейнов с десятью дорожками), затем дамбу демонтировали. Глубина озера была увеличена, исключено его полное промерзание.

На следующем этапе при помощи подпорных стен были укреплены берега (теперь они защищены от размывания), построены ходовые мостки, подготовлено основание под пешеходную инфраструктуру и завезён плодородный грунт.





~20 тыс. м²
донных отложений было удалено

до 2,5 м
увеличилась глубина озера

2,7 тыс. м²
площадь зеркала воды осталась неизменна

Реализация финального этапа намечена на весну 2022-го. Он предполагает зарыбливание озера, формирование вокруг него парка со смотровыми площадками, пешеходными и велосипедными дорожками. Здесь также организуют плавучие биоплато, которые станут местом гнездования птиц и будут аэрировать водоём. В озере также останутся жившие там до начала проекта ревитализации ондатры.

После окончания работ Брусника сохранит шефство над озером. Специалисты компании будут наблюдать за толщиной ледяного покрова, контролировать уровень и качественный состав воды во время весеннего половодья и летней засухи, отслеживать состояние фауны и биоплато, цветение водных растений и цельность береговой линии. Это позволит повысить эффективность выполненных мероприятий, сделать водоём значимым рекреационным объектом, создать экоостров с высоким естественным биоразнообразием. После восстановления и естественного самоочищения водоёма, ориентировочно через три-пять лет, на нём будет возможна любительская рыбалка.

> ***По сути, в Тюмени сейчас реализуется проект мирового уровня, который может изменить подход застройщиков и властей к освоению городских территорий. Качественно новый подход к строительству микрорайонов позволит улучшить экологию и здоровье жителей. И сделать подобные проекты местами притяжения туристов.***
>
> **Журнал «Эксперт»**



Водный менеджмент: дождевые сады и вади

В Бруснике особое внимание уделяют водному менеджменту. Так при проектировании фонтанов, ручьёв и каскадов архитекторы продумывают способы, позволяющие использовать воду повторно, и создают так называемые системы замкнутого, или оборотного цикла. Их можно встретить, например, в квартале «Суходольский» и микрорайоне «Шишимская горка» в Екатеринбурге, а также в новосибирском квартале «На Декабристов», приметой которого стали искусственные водопады.

В концепцию благоустройства ряда новых проектов интегрированы вади и дождевые сады. Первые представляют собой каналы для сбора воды. Вторые внешне напоминают клумбы. Принцип обоих решений идентичен. Высаженные в них многолетники активно впитывают и испаряют влагу, препятствуя таким образом затоплению территорий. Ландшафтные архитекторы подбирают эндемичные деревья, травы и кустарники, которые хорошо приспособлены к условиям среды и за счет глубокой корневой системы поглощают больше воды. Растения служат природными фильтрами, очищают сток от вредных химических примесей и снижают нагрузку на ливневую канализацию. В отличие от сложных инженерных конструкций такая система не требует особых финансовых затрат, связанных с её обслуживанием и становится полностью автономной.







Заявление об ограничении ответственности

Представленная информация подготовлена с использованием данных, доступных ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и её дочерним компаниям (далее — Компания Брусника) на момент её составления. С момента составления настоящего годового отчёта на деятельность Компании Брусника и содержание отчёта могли повлиять внешние или иные факторы. Кроме того, настоящий годовой отчёт может не включать в себя всю необходимую информацию о Компании Брусника. Информация в настоящем отчёте приведена по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Компания Брусника не даёт, прямо или косвенно, никаких заверений или гарантий в отношении точности, полноты или достоверности информации, содержащейся в настоящем годовом отчёте. Прогнозные заявления, содержащиеся в настоящем годовом отчёте, основаны на ряде предположений, которые могут оказаться неверными. Прогнозные заявления, в силу своей специфики, связаны с неотъемлемым риском и неопределённостью. Компания Брусника предупреждает о том, что фактические результаты могут существенно отличаться от выраженных, прямо или косвенно, в прогнозных заявлениях.

Подготовленный годовой отчёт необходимо рассматривать в качестве единого документа, где каждая часть отчёта является неотъемлемой частью и не может использоваться отдельно.

Общие сведения

- Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее по тексту — «Общество»).
- Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент».
- Фирменное наименование Общества на английском языке: «Brusnika. Construction and development» Limited liability company.
- Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Екатеринбург.
- Адрес Общества в пределах места нахождения юридического лица: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, оф. 37/05.
- Сведения о регистрации Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 11 июля 2018 года за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1186658052470, ИНН 6685151087, КПП 668501001.
- Адрес страницы в сети «Интернет», на которой публикуется текст годового отчёта Общества: http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37991

Сведения о состоянии стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» на основе данных отчётности по РСБУ:

- чистые активы составляют на 31.12.2019 — 5 387 920 тыс. руб., на 31.12.2020 — 5 625 613 тыс. руб., на 31.12.2021 — 6 032 174 тыс. руб.;
- уставный капитал составляет на 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 — 101 тыс. руб.

Контакты

Телефон: +7 (343) 300-04-04
Пресс-служба: pr@brusnika.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
СДАННЫЕ ПРОЕКТЫ 2021

Приложение 1.
Сданные проекты 2021

ТЮМЕНЬ

10
объектов

97 711 м²
общая площадь

1А Первомайская	35 611 м²
Европейский квартал 13	7 704 м²
Европейский квартал 14	15 168 м²
Европейский квартал 15	2 189 м²
Европейский квартал 16	2 348 м²
Европейский квартал 17	3 059 м²
Октябрьский 02	17 676 м²
Октябрьский 03	7 628 м²
Европейский 20.1/ПГ	2 571 м²
Европейский 20.2/ПГ	3 757 м²


Октябрьский


Октябрьский


Европейский квартал




Европейский квартал

Приложение 1.
Сданные проекты 2021

НОВОСИБИРСК

7
объектов

86 224 м²
общая площадь

Европейский берег 25	13 745 м²
Европейский берег 26	16 660 м²
Европейский берег 27	16 316 м²
Никитина 01	11 485 м²
Панорама 07	12 194 м²
Панорама 08	12 127 м²
Панорама 09/ПГ	3 697 м²


Европейский берег 27


Никитина 01



Панорама



Европейский берег 26

Приложение 1.
Сданные проекты 2021

ЕКАТЕРИНБУРГ

4
объекта

67 453 м²
общая площадь

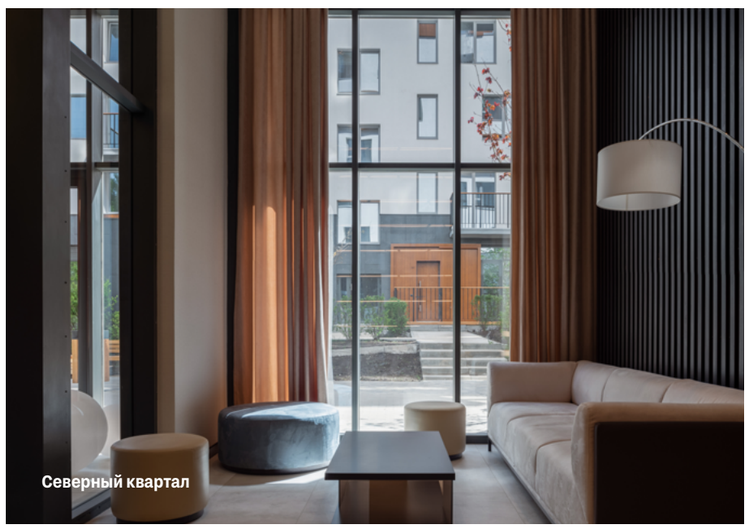
Южные кварталы 02 (А9)	17 026 м²
Северный квартал 01	19 378 м²
Северный квартал 02	15 469 м²
Шишимская горка 18.2	15 580 м²


Северный квартал


Шишимская горка 18.2



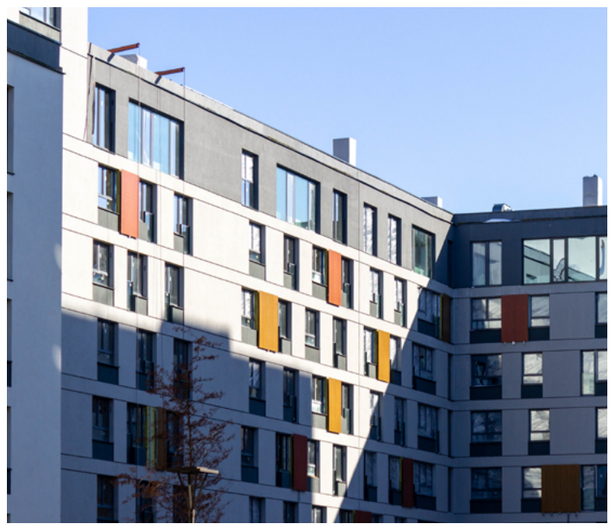
Южные кварталы 02 (А9)


Северный квартал

Приложение 1.
Сданные проекты 2021

СУРГУТ









Новин Сургут 04

28 921 м²
общая площадь

Приложение 1.
Сданные проекты 2021

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ







Первый квартал 03

24 235 м²

общая площадь

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ 2021

Приложение 2.
Новые проекты 2021

ТЮМЕНЬ

9
объектов

129 406 м²
общая площадь

Европейский квартал 09	17 877 м²
Дом у озера 01	6 615 м²
Октябрьский 04 (1.2)	13 221 м²
Октябрьский 01	19 500 м²
Речной порт 02.1	16 284 м²
Европейский квартал 11	19 166 м²
Тимирязева 01	15 417 м²
Речной порт 06.1	13 226 м²
Новин 07	8 100 м²


Речной порт 06.1


Дом у озера 01


Тимирязева 01


Речной порт 02.1


Октябрьский 04 (1.2)


Европейский квартал 09


Европейский квартал 11

Приложение 2.
Новые проекты 2021

НОВОСИБИРСК

14
объектов

206 523 м²
общая площадь

Мылзавод 01 | Урбан-виллы	7 712 м²
Декабристов 06.1	14 216 м²
Пшеница 02.1	10 603 м²
Пшеница 02.2	11 992 м²
Европейский берег 43.1	25 504 м²
Европейский берег 40	4 748 м²
Европейский берег 42	34 649 м²
Европейский берег 39.1	5 394 м²
Европейский берег 29.1/ПГ	8 800 м²
Мылзавод 02	18 442 м²
Мылзавод 01 | Башня	22 000 м²
Авиатор 01.2	27 770 м²
Европейский берег 38.1/КМ	2 226 м²
Никитина 06 (ГП06,08,09)	12 467 м²


Европейский берег 43.1


Европейский берег 29.1/ПГ


Мылзавод


Никитина 06 (ГП06,08,09)


Декабристов 06.1


Европейский берег 39.1


Авиатор 01.2


Пшеница 02

Приложение 2.
Новые проекты 2021

ЕКАТЕРИНБУРГ

2
объекта

39 241 м²
общая площадь

Шишимская горка 07	9 567 м²
Академический 01	29 674 м²







Шишимская горка 07


Шишимская горка 07

Приложение 2.
Новые проекты 2021

СУРГУТ

2
объекта

75 810 м²
общая площадь

Новин Сургут 08	36 378 м²
Новин Сургут 05	39 432 м²


Новин Сургут 05


Новин Сургут 08


Новин Сургут 05


Новин Сургут 08


Новин Сургут 08