

ФУНДАМЕНТ

Как запустить строительный
бизнес с нуля



Дмитрий Рожков

18+

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

ФУНДАМЕНТ. Как запустить строительный бизнес с нуля, не прогореть на сметах и создать компанию, которая работает без тебя.

<https://litres.ru/74567643>

SelfPub; 2026

Аннотация

90% строительных компаний закрываются в первый год. Они тонут в кассовых разрывах, срывах сроков, воровстве материалов и бесконечных конфликтах с заказчиками. Почему? Потому что они строят дома, а не бизнес.

Книга «Фундамент» — это пошаговая инструкция по превращению хаоса стройки в системный, прибыльный и управляемый бизнес. Автор, практик с многолетним опытом, разбирает всё «по косточкам»:

Как выбрать нишу, где есть деньги, а не только головная боль.

Как составить «непромокаемую» смету и договор, который защитит вас в суде.

Где брать надежных мастеров и как платить им так, чтобы они не воровали и не пили.

Как продавать услуги на 30% дороже рынка, когда все вокруг демпингуют.

Как собственнику выйти из операционки и перестать быть «главным прорабом» в собственной фирме.

Внутри: реальные кейсы, готовые шаблоны договоров, чек-листы приемки работ и скрипты продаж. Эта книга окупится уже на первом прочитанном объекте.

Ваш фундамент начинается здесь.

Содержание

Предисловие	5
Введение. Снимите розовые очки. Надевайте каску.	7
Глава 1. Выбор ниши: где деньги, а где головная боль?	10
Глава 2. Деньги и Бумаги: как считать, договариваться и защищать свою прибыль	35
Конец ознакомительного фрагмента.	39

ФУНДАМЕНТ. Как запустить строительный бизнес с нуля, не прогореть на сметах и создать компанию, которая работает без тебя.

Предисловие

Эта книга не для тех, кто ищет «волшебную таблетку» или хочет заработать миллион за месяц, просто начав класть плитку. Строительный бизнес — это одна из самых жесточайших, но и самых щедрых сфер на рынке. Она не прощает самообмана, халтуры и хаоса.

Я видел сотни талантливых мастеров, которые разорялись, потому что не умели считать сметы. Я видел отличные бригады, которые разваливались из-за одного токсичного заказчика или некомпетентного прораба. И я видел, как люди без технического образования строили системные компании с оборотом в десятки миллионов, просто потому что они вы-

строили процессы, а не полагались на «авось».

Эта книга — ваш чертеж. Здесь нет воды. Здесь есть только проверенные алгоритмы: как выбрать нишу, как не уйти в кассовый разрыв, как заставить бригаду работать на результат, как продавать дорого и, самое главное, как собственнику выйти из каски и перестать жить на объекте.

Если вы готовы снять розовые очки, надеть каску и построить настоящий бизнес, а не просто купить себе вторую работу с кучей проблем, — эта книга для вас.

Фундамент закладываем прямо сейчас.

Введение. Снимите розовые очки. Надевайте каску.

Вы не строите дома.

Запомните эту фразу навсегда. Вы строите бизнес, который строит дома.

Звучит как игра слов? Возможно. Но именно на этом непонимании ломаются шеи 90% новичков, которые приходят в строительный бизнес.

Они думают, что если они умеют качественно класть плитку, грамотно вязать арматуру или красиво красить стены, то они автоматически станут успешными предпринимателями. Они покупают инструмент, нанимают двух знакомых мастеров, дают рекламу и... попадают в ад.

Знакомая картина?

Заказчик требует скидку «вот прямо сегодня». Прораб пьет запойно и срывает сроки. Бригада украла материал на полцены. Смета, которую вы составляли на старте, не бьет с реальностью, и вы работаете в ноль, а то и в минус. А в конце месяца вы понимаете, что работаете по 16 часов в сутки, у вас нет выходных, а денег хватает только на то, чтобы закрыть дыры на новых объектах.

Добро пожаловать в стройку. Самую грязную, нервную и непредсказуемую сферу на рынке. И одновременно — самую

денежную.

Пока 90% «строителей» занимаются самобичеванием и демпингуют, пытаясь отбить хоть какие-то деньги, оставшиеся 10% забирают себе весь жирный рынок. Они не работают на объектах 24/7. Они не бегают в магазин за забытыми саморезами. Они не умоляют заказчиков оплатить акты выполненных работ.

Они строят систему.

Я написал эту книгу, чтобы вы попали в эти 10%.

Здесь не будет «розовых соплей» и историй в стиле «как я за месяц стал миллионером, просто начав верить в себя». Стройка не пропитана романтикой. Это бетон, нервы, суды, кассовые разрывы и постоянная борьба с хаосом. Но именно за умение укротить этот хаос рынок платит огромные деньги.

Эта книга — ваша дорожная карта. Мы пройдем путь от момента, когда вы только думаете о старте, до момента, когда компания работает как часы, а вы занимаетесь ее развитием, а не тушением пожаров.

Что мы сделаем на этих страницах:

Зальем финансовый фундамент. Вы научитесь считать сметы так, чтобы ваша чистая прибыль была не «сколько осталось в конце месяца», а строго запланированные 20-30%.

Выстроим стены из людей. Разберем, как нанимать, контролировать и платить мастерам так, чтобы они не воровали, не пили и не срывали сроки.

Проложим дороги к клиентам. Вы поймете, как продавать свои услуги дорого, даже если вокруг тысячи конкурентов, готовых работать за копейки.

Смонтируем крышу. Мы выстроим операционную систему, которая позволит вам, собственнику, выйти из «кассы» и перестать жить на объекте.

Если вы ищете инструкцию о том, как правильно мешать бетон — закройте эту книгу, она не для вас.

Но если вы хотите создать актив, который будет приносить деньги и свободу, а не вторую работу с бесконечными головными болями — переворачивайте страницу.

Фундамент закладываем прямо сейчас.

Глава 1. Выбор ниши: где деньги, а где головная боль?

Прежде чем покупать первый мешок цемента или давать первую рекламу в Яндекс.Директе, нужно остановиться и посмотреть на карту. Строительный рынок — это не монолит. Это огромный архипелаг, состоящий из десятков островов. На одних островах золото лежит прямо под ногами, на других — вас съедят каннибалы-конкуренты, а на третьих вы просто утонете в рутине, не увидев ни копейки прибыли.

Главная ошибка новичка — прыгнуть в воду и плыть туда, куда несет течение. «Берем любые заказы!» — кричат они. И через год закрываются, выгорев и потеряв последние деньги.

В этой главе мы выберем ваш остров. Тщательно, с калькулятором в руках и холодным рассудком.

1.1. Карта строительного рынка: от «мужа на час» до генподряда

Давайте честно разберем основные сегменты рынка. У каждого свои правила игры, свои маржа и свои скелеты в шкафу.

Сегмент 1: Мелкий бытовой ремонт и «Муж на час»

Это входной билет в стройку. Повесить полку, починить розетку, заменить смеситель, собрать мебель.

Плюсы: Минимальный порог входа. Нужен только базовый набор инструментов.

вый инструмент. Деньги получаете сразу, в карман, без актов и ожиданий. **Минусы:** Копеечная маржа. Вы продаете не результат, а свое время. А время имеет физический предел. Потолок дохода наступает очень быстро. Клиенты часто токсичны: они хотят, чтобы вы приехали через 10 минут после звонка, а за работу торгуются за каждую сотню рублей. **Вердикт:** Это не бизнес. Это самозанятость. Отлично подходит для старта, чтобы набить руку и понять, нравится ли вам вообще общаться с заказчиками. Но масштабировать это до компании с оборотом в миллионы — путь в никуда.

Сегмент 2: Ремонт квартир (Эконом / Комфорт / Премиум)

Самый массовый сегмент. Здесь крутятся основные деньги в городах-миллионниках.

Эконом (косметика, «под сдачу»): Высокая конкуренция, демпинг. Заказчики считают каждую копейку. Маржа низкая, объемы большие, но нервов тратится вагон. **Комфорт (качественный ремонт для себя):** Золотая середина. Заказчик готов платить за качество и соблюдение сроков. Здесь уже можно выстраивать систему, нанимать прорабов и строить компанию. **Премиум (дизайнерские ремонты, сложные объекты):** Высокий чек, но и колоссальные требования. Заказчик платит не за квадратные метры, а за свой комфорт и отсутствие головной боли. Вам придется стать сервисной компанией: ежедневные фотоотчеты, идеальная чистота на объекте, работа с дизайнерским надзором, закуп-

ка эксклюзивных материалов. Ошибка здесь стоит десятков тысяч долларов. **Вердикт:** Отличная ниша для построения системного бизнеса. Но нужно четко выбрать свой ценовой сегмент и не пытаться делать «премиум» по цене «эконома».

Сегмент 3: Загородное строительство (ИЖС)

Дома, коттеджи, бани. Каркасы, газобетон, кирпич, клееный брус.

Плюсы: Огромные чеки. Один объект может принести прибыль, которую в квартирном ремонте нужно собирать полгода. Относительно меньше токсичных клиентов (люди, строящие дом, обычно более платежеспособны и адекватны). **Минусы:** Жесткая сезонность. Зимой вы можете сидеть без дела, если не научились строить по современным технологиям (например, каркасники или свайно-винтовые фундаменты). Долгий цикл сделки: от первого звонка до первого платежа могут пройти месячи. Огромная ответственность: если крыша потечет или фундамент треснет, вы разоритесь на судах. **Вердикт:** Ниша для тех, кто готов играть в долгую. Требуется серьезных инженерных знаний, наличия техники и умения управлять большими командами на удаленных объектах.

Сегмент 4: Коммерческая отделка (Офисы, магазины, рестораны)

Работа с юридическими лицами, сетевиками, арендаторами.

Плюсы: Большие объемы. Можно зайти на один объект

и обеспечить работой бригаду на полгода. Понятные, стандартизированные требования (особенно при работе с сетями). **Минусы:** Тендеры и демпинг. Чтобы зайти, часто нужно предложить минимальную цену. Отсрочки платежей: вы работаете месяц, сдаете объем, а деньги ждете еще 30-60 дней. Жесткие штрафы за срыв сроков, прописанные в договорах. **Вердикт:** Ниша для опытных игроков с хорошей финансовой подушкой. Новичку здесь делать нечего — вас просто раздавят кассовым разрывом и штрафами.

Сегмент 5: Узкая специализация (Инженерные сети, кровля, фасады, натяжные потолки)

Вы делаете не «всё», а только одну вещь. Например, только монтаж систем вентиляции или только наплавленная кровля.

Плюсы: Вы становитесь экспертом 1 в своем деле. Мастера работают на автомате, скорость бешеная, брак минимален. Конкуренты (универсалы) часто сливают вам субподряд, потому что вы делаете это лучше и быстрее. **Минусы:** Зависимость от сезонов (для кровли и фасадов). Необходимость постоянно искать новые объекты, так как один объект не может длиться годами. **Вердикт:** Одна из самых прибыльных и устойчивых ниш. Если вы найдете свою «узкую землю», вы будете зарабатывать больше, чем генподрядчики, потому что у вас нет хаоса универсальности.

1.2. Правило «Своя земля»: почему нельзя быть всем для всех

Представьте ситуацию. Вы начинающий строитель. Звонит клиент: «Нам нужно поменять три розетки». Вы соглашаетесь. Через день другой клиент просит переклеить обои. Вы бросаете розетки и едете клеить. Потом звонят с просьбой починить потекший кран. Вы едете туда.

Через месяц вы понимаете, что живете в машине, перемещаясь между объектами. Ваши мастера (если они есть) не понимают, что делать. Инструмент теряется. Заказчик с обоями звонит и орет, потому что вы не приехали, а вы в это время в магазине покупаете смеситель для третьего клиента.

Это классическая ловушка «Мы делаем всё».

Почему это убивает бизнес?

Размытие компетенций. Невозможно быть лучшим в укладке плитки, монтаже вентиляции и сборке каркасных домов одновременно. Вы будете делать всё «на троечку». **Ад с логистикой.** Бригады и прорабы сходят с ума, пытаясь управлять объектами, где нужно делать совершенно разные вещи. **Невозможность маркетинга.** Как вы будете рекламироваться? «Делаем всё»? Это не работает. Люди покупают у экспертов. Если вы «специалист по комплексному ремонту ванных комнат под ключ», вы вызовете гораздо больше доверия, чем «мастер на все руки». **Сложность масштабирования.** Вы не сможете написать стандарты качества, если на каждом объекте вы делаете что-то новое.

Как найти свою «Свою землю»?

Возьмите лист бумаги и нарисуйте три круга, которые пе-

ресекаются.

Круг 1: Что я умею и в чем я реально хорош. (Не «я смотрел видео на YouTube», а «я 5 лет клadal плитку и знаю все нюансы»).

Круг 2: Где есть деньги и спрос. (Изучите Авито, Профи.ру, Яндекс.Услуги. Где больше всего заказов? Где выше чеки?).

Круг 3: Что мне нравится делать. (Стройка — это марафон. Если вас тошнит от мысли о штукатурке, вы выгорите через полгода, даже если это очень денежно).

Ваша ниша — это пересечение этих трех кругов.

Кейс из практики: Как узкая специализация принесла х3 к прибыли

История Сергея, г. Краснодар. Сергей начинал как универсал: делал ремонты квартир. Брал всё: от поклейки обоев до стяжки. Работал сам + два разнорабочих. Оборот был 500 тысяч в месяц, но чистой прибыли оставалось 50-70 тысяч. Сергей пахал 24/7, постоянно тушил пожары, менял поставщиков, ездил на объекты.

Однажды он заметил, что больше всего заказов и меньше всего проблем у него возникает при устройстве стяжки пола и монтаже теплых полов. Он принял жесткое решение: он больше не делает ремонты. Он теперь — «Эксперт по идеальным полам».

Он переупаковал сайт, запустил рекламу с узким оффером: «Стяжка пола по немецким стандартам за 3 дня. Гарантия 10 лет. Перепад 0 мм».

Что изменилось?

1. Он купил специализированное немецкое оборудование (например, насосы для полусухой стяжки). 2. Его бригада теперь делала только одну операцию. Они набивали руку так, что скорость выросла втрое. 3. Конкуренты-универсалы стали сами звонить ему и отдавать свои объекты по стяжке, потому что знали: Сергей сделает лучше и быстрее.

Через год его оборот вырос до 2 миллионов, а чистая прибыль — до 600 тысяч. Он перестал бегать по магазинам и занялся управлением. Он нашел свою землю.

Упражнение для вас: Прямо сейчас напишите 3 варианта ниш, в которых вы могли бы работать. А затем безжалостно вычеркните те, где нет денег или которые вам откровенно не нравятся. Остался один вариант? Поздравляю, вы сделали первый шаг к системному бизнесу.

1.3. Честный аудит ресурсов перед стартом: Холодный душ

Прежде чем регистрировать ИП, печатать визитки и запускать рекламу, нам нужно провести инвентаризацию. Не ту, которая в голове («я смогу, я мотивирован»), а ту, которая в реальности.

Строительный бизнес не прощает самообмана. Если вы ошибетесь в оценке своих сил на этапе старта, рынок исправит вашу ошибку очень болезненно — через кассовый разрыв или судебный иск.

Давайте разберем ваши стартовые ресурсы по трем глав-

НЫМ ОСЯМ.

Ось 1. Компетенции (Что вы умеете на самом деле?)

Многие путают навык ремесленника и навык предпринимателя.

Если вы 10 лет отлично клали плитку, это не значит, что вы сможете управлять пятью плиточниками. Плиточник работает руками и головой в рамках одного объекта. Предприниматель работает головой, нервами и таблицами в рамках всей компании.

Задайте себе жесткие вопросы:

Hard Skills (Технические): Знаете ли вы технологию? Сможете ли проконтролировать прораба, если он захочет схалтурить? Сможете ли прочесть сложный чертеж и найти в нем ошибку до того, как она уйдет в работу? Если нет — вам придется либо нанимать дорогого технадзора, либо самому срочно учиться.

Soft Skills (Управленческие и коммуникативные): Умее-те ли вы жестко, но вежливо отказывать токсичным клиентам? Можете ли заставить бригаду работать в темпе, когда они пытаются «размазать» объект на неделю? Готовы ли вы брать на себя ответственность, когда затопило соседей снизу, а не искать виноватых?

Навык продаж: Стройка без продаж — это хобби. Сможете ли вы закрыть сделку на миллион по телефону или при встрече?

Правило: Если по двум из трех пунктов у вас пробелы,

на старте вам придется закрывать их своими руками. Вы будете и прорабом, и прорабом по продажам, и финдиректором. Это ад, но это единственный способ понять, как работает бизнес изнутри.

Ось 2. Капитал (Ваши настоящие деньги)

Здесь кроется главная могила новичков. Запомните золотое правило стройки: Никогда не начинайте бизнес на последние деньги. Никогда.

Строительство — это бизнес с кассовым разрывом. Вы получаете аванс, покупаете материал, платите за работу. Но между оплатой материала и получением следующего транша от заказчика всегда проходит время. А если заказчик задерживает оплату? А если нужно переделывать?

Как считать стартовый капитал:

Оборотные средства: Деньги на закупку материалов и оплату труда для первых 2-3 объектов, пока не пошел стабильный поток оплат от клиентов.

Инструмент и экипировка: Базовый набор, логистика (или первый взнос за авто), спецодежда, расходники.

Личная финансовая подушка: Это самое важное. Вы должны заложить сумму, которая позволит вам и вашей семье жить в привычном режиме минимум 6 месяцев без единой копейки прибыли из бизнеса.

Почему 6 месяцев? Потому что первые полгода вы будете работать «в ноль» или даже в минус, нарабатывая портфолио, связи и набивая шишки. Если у вас не будет подушки,

вы начнете паниковать, хватать токсичных клиентов за любые деньги и демпинговать. Это смерть.

Ось 3. Связи и нетворк (Ваша невидимая армия)

В стройке связи решают всё. Но давайте уберем розовые очки. «Связи» — это не «я знаю Васю, который знает Петю».

Настоящие связи — это:

Поставщики: Менеджеры в строительных сетях и на базах, которые знают вас в лицо, могут отложить материал, дать отсрочку платежа или привезти брак по замене без скандала.

Субподрядчики: Узкие специалисты (электрики, сантехники, вентиляционщики), которым вы звоните в 2 часа ночи, когда нужно срочно решить проблему, и они едут, потому что вы платите им вовремя и не «кидаете».

Первые клиенты: Люди, которые готовы дать вам первый объект, зная, что вы новички. Друзья, родственники, бывшие коллеги.

Что делать, если связей нет?

Начинайте их строить до старта. Ездите по базам, знакомьтесь с прорабами, предлагайте себя как помощника. Идите на форумы, в чаты ЖК. Нетворк в стройке строится на репутации «человека, который держит слово и платит вовремя». Если вы заработаете такую репутацию, к вам выстроится очередь.

Чек-лист «Холодный душ» (Заполните перед стартом)

Мой стартовый капитал составляет: ____ руб. Из них ____

руб. — это личные сбережения, а не кредиты.

Моей личной финансовой подушки хватит на _____ месяцев жизни.

Я умею продавать свои услуги и закрывать сделки (Да/Нет).

У меня есть список из _____ надежных субподрядчиков, которым я могу позвонить завтра.

Я готов работать 24/7 без выходных первые 12 месяцев (Да/Нет).

Если хотя бы на два пункта ответ «Нет» или цифры вас пугают — стоп. Сначала закрываем пробелы, потом стартуем.

1.4. Unit-экономика ниши «на салфетке»: считаем деньги, а не иллюзии

В строительном бизнесе есть поговорка: «Оборот — это тщеславие. Прибыль — это здравый смысл. А деньги в кассе — это реальность».

Новички смотрят на смету в 2 миллиона рублей и думают: «Я богат!». А через месяц обнаруживают, что эти два миллиона уже ушли в материалы, работу, налоги, а заказчик еще не оплатил последний этап. И на покупку хлеба денег нет. Это кассовый разрыв.

Чтобы не попасть в эту ловушку, мы должны посчитать Unit-экономику (экономику одной единицы). В нашем случае — экономику одного типового объекта. Если один объект не приносит вам денег, то десять объектов принесут вам

десять убытков. Масштабирование убытка — это не бизнес, это самоубийство.

Анатомия сметы: куда уходят деньги на самом деле?

Давайте разберем идеальный объект. Допустим, вы делаете ремонт ванной комнаты «под ключ».

Договорная стоимость (Выручка): 800 000 рублей.

Новичок посчитает так: Материалы 300 000 + Работа мастеров 250 000 = Себестоимость 550 000. Прибыль: 250 000 рублей. Маржа 31%. Красота!

А теперь считаем по-взрослому. Смета реального предпринимателя:

Прямые материальные затраты: 300 000 руб.

Скрытая угроза: Логистика, подъем на этаж, расходники (буры, диски, перчатки), которые вы не включили в чек. Закладываем +5% на неучтенку. Итого: 315 000 руб.

Прямые затраты на труд (ФОТ): 250 000 руб.

Скрытая угроза: Простой бригады (забыли купить материал, ждем 2 дня), переделки (мастер криво вывел углы, переделываем за свой счет), неформатная подработка. Закладываем +10% на риски. Итого: 275 000 руб.

Накладные расходы (Overheads):

Это то, что съедает прибыль незаметно.

Амортизация инструмента (он ломается и тупится).

Транспорт (бензин, логистика прораба).

Маркетинг (лидген, сайт, CRM).

Налоги (УСН 6% или 15%, взносы).

Связь, интернет, офис (даже если он на дому).

На старте это обычно 10-15% от выручки. Итого: 100 000 руб.

Фонд «Ой, блин» (Риск-менеджмент):

В стройке ВСЕГДА случается то, что не случалось. Соседи вызвали полицию, прорвало трубу, поставщик привез не тот керамогранор, заказчик передумал и хочет переигровать дизайн.

Правило: Всегда закладывайте 5-10% от сметы на форс-мажоры. Итого: 50 000 руб.

Считаем чистую прибыль (P&L одного объекта)

Выручка: 800 000 руб.

Минус Материалы (с неучтенкой): - 315 000 руб.

Минус Труд (с переделками): - 275 000 руб.

Минус Накладные расходы: - 100 000 руб.

Минус Фонд рисков: - 50 000 руб.

Чистая прибыль: 60 000 рублей.

Рентабельность (Чистая маржа): 7,5%.

Тишина в зале.

Видите разницу? Новичок думал, что заработает 250 тысяч, а по факту его чистая прибыль — 60 тысяч. И это при условии, что всё прошло относительно гладко!

Золотые правила строительной экономики

Правило 20/30. Если ваша чистая рентабельность после всех скрытых расходов и налогов не составляет минимум 20-25%, вы не занимаетесь бизнесом. Вы работаете на по-

ставщиков материалов, на своих мастеров и на налоговую. Себе вы оставляете копейки за свои нервы.

Правило «Трех касс». Никогда не начинайте следующий объект, пока не закрыли кассовый разрыв на предыдущем. Аванс (30-40%) должен полностью покрывать закупку черновых материалов и часть работы. Промежуточный этап (30%) — покрывает чистовые материалы и основную работу. Финал (20-30%) — ваша прибыль и закрытие хвостов.

Смета — это не цена для клиента, это ваш внутренний документ. То, что вы посчитали в Unit-экономике — это ваша себестоимость. Цена для клиента должна формироваться от рынка и вашего позиционирования, но она никогда не должна быть ниже вашей себестоимости + 25%.

Упражнение «Салфетка»

Возьмите свой будущий средний объект. Выпишите все 4 блока расходов. Будьте параноиком. Впишите туда каждую мелочь: от стоимости бензина до чашки кофе для прораба. Посчитайте реальную маржу. Если она меньше 20% — меняйте нишу, ищите более дешевых субподрядчиков или повышайте чек. Третьего не дано.

1.5. Позиционирование: как выделиться, когда все кричат «качественно и недорого»

Каждый день на Авито, Профи.ру и в Яндекс.Услугах появляются десятки новых объявлений. И 95% из них выглядят как под копирку:

«Бригада опытных мастеров. Все виды ремонтных ра-

бот. Качественно, недорого, в срок. Звоните! Скидки пенсионерам. Работаем без выходных. Опыт 15 лет.»

Прочитали? А теперь скажите честно: вы запомнили хоть одно из этих объявлений? Нет. Потому что они все одинаковые. Это белый шум. И если вы выйдете на рынок с таким же посылом, вы станете частью этого шума. А в шуме выигрывает тот, кто громче кричит. Громче кричать = больше тратить на рекламу. Больше тратить на рекламу при низкой марже = работать в минус. Круг замкнулся.

Чтобы разорвать этот круг, вам нужно **позиционирование**.

Почему «качественно и недорого» — это приговор вашему бизнесу

Давайте разберем эту фразу по косточкам.

«Качественно» — это не преимущество. Это *минимальное требование*. Когда вы говорите клиенту «мы делаем качественно», он слышит: «мы не криворукие». Это как ресторан, который пишет на вывеске: «Еда без тараканов». Спасибо, конечно, но это не причина выбрать именно вас.

«Недорого» — это ловушка, из которой почти невозможно выбраться. Вот почему:

Математика демпинга (читайте внимательно, это спасет вам бизнес):

Представьте, что средняя рыночная цена за ремонт ванной «под ключ» в вашем городе — 800 000 рублей. Вы, чтобы привлечь первых клиентов, ставите 600 000. «Ничего

страшного, — думаете вы, — зато набью портфолио и получу отзывы».

Что происходит на самом деле:

Статья

Рыночная цена (800К)

Ваша цена (600К)

Материалы

300 000

300 000 (они не подешевели!)

Работа мастеров

275 000

275 000 (мастера не согласятся работать дешевле)

Накладные

100 000

100 000

Фонд рисков

50 000

50 000

Итого себестоимость

725 000

725 000

Прибыль

75 000

-125 000 (УБЫТОК!)

Вы не просто «меньше заработали». Вы **заплатили 125 000 рублей из своего кармана** за то, чтобы поработать. Вы

купили себе работу.

И самое страшное: когда вы через полгода решите поднять цену до рыночной, ваши старые клиенты будут кричать: «Как так?! У вас же было 600! Вы обнаглели!» А новые клиенты, пришедшие по рекомендации, будут ожидать ту же цену. Вы сами загнали себя в ценовую тюрьму.

Вывод: Демпинг — это не стратегия. Это медленное финансовое самоубийство.

7 стратегий позиционирования в строительном бизнесе

Если нельзя быть «дешевле всех», то как выделиться? Вот семь проверенных стратегий. Вам не нужны все семь. Выберите одну-две и станьте в них лучшими.

Стратегия 1: «Узкий эксперт»

Вы делаете только одну вещь, но делаете её лучше всех в городе.

Примеры:

«Только ванн комнаты под ключ. 500+ сданных объектов.» «Только полусухая стяжка пола. Перепад 0 мм. Гарантия 10 лет.» «Только каркасные дома по скандинавской технологии.»

Почему работает: Клиент с конкретной задачей хочет эксперта, а не универсала. Если у него течет крыша, он не позвонит в компанию «Все виды строительных работ». Он позвонит тому, кто на сайте пишет «Кровельщики 1 в вашем городе».

Как внедрить: Выберите одну услугу, в которой вы объективно сильны. Упакуйте все маркетинговые материалы вокруг неё. Даже если вы физически можете делать другое — не рекламируйте это. Отдавайте «непрофильные» заказы субподрядчикам за процент.

Стратегия 2: «Прозрачность и контроль»

Вы продаете не ремонт. Вы продаете *спокойствие заказчика*.

Что вы обещаете:

Ежедневные фото- и видеоотчеты в WhatsApp/Telegram. Онлайн-камера на объекте 24/7. Подробная смета, в которой расписан каждый саморез. Ни одной «скрытой» доплаты. Фиксированная цена в договоре. Если смета выросла по вашей вине — вы платите разницу из своего кармана.

Почему работает: Главный страх заказчика в стройке — «меня обманут, накрутят, сделают тяп-ляп, а я даже не узнаю, потому что я на работе». Если вы снимаете этот страх, вы можете ставить цену на 20-30% выше рынка, и клиенты будут выбирать вас. Потому что они платят не за плитку и клей. Они платят за то, чтобы спать спокойно.

Как внедрить: Купите 3-4 дешевые Wi-Fi-камеры (они стоят 2-3 тысячи рублей). Настройте ежедневный шаблон отчета: «День 14. Уложена плитка на полу. Завтра начинаем стены. Проблем нет / есть такая-то проблема, решаем так-то». Это стоит вам 15 минут в день, но создает вау-эффект.

Стратегия 3: «Скорость»

Вы делаете быстрее всех. Не «кое-как быстрее», а системно быстрее за счет технологий и организации.

Примеры:

«Ремонт ванной под ключ за 14 дней. Не 2 месяца, а 14 дней. Штраф за каждый день просрочки — 5 000 рублей.» «Фундамент за 3 дня. Домокомплект за 2 недели. Заезжайте через 2 месяца.»

Почему работает: Время — это деньги. Заказчик, который живет на съемной квартире, платит за аренду каждый месяц, пока идет ремонт. Если вы сократите ремонт с 3 месяцев до 1,5, вы сэкономите ему 75-150 тысяч на аренде. Он с радостью переплатит вам 50 тысяч за скорость.

Как внедрить: Это требует железной логистики. Материалы должны быть на объекте ДО начала работ. Все мастера должны быть забронированы заранее. Никаких «поеду в Леруа за уголками». Вы должны продумать каждый день объекта как военную операцию.

Стратегия 4: «Дизайн + Стройка в одних руках»

Вы работаете в связке с дизайнером (или имеете штатного) и предлагаете клиенту услугу «от концепции до тапочек».

Почему работает: Клиент ненавидит быть посредником между дизайнером и строителями. Дизайнер нарисовал одно, прораб говорит «это невозможно», клиент в панике. Если вы берете на себя и дизайн, и реализацию, вы снимаете с клиента огромный пласт головной боли.

Как внедрить: Если вы не дизайнер — найдите фрилан-

сера-дизайнера и договоритесь о партнерстве. Вы рекомендуете его клиентам, он рекомендует вас. Или включите его услуги в свою смету с наценкой 20-30%.

Стратегия 5: «Гарантия и сервис после сдачи»

Вы даете гарантию, которая вызывает шок у конкурентов.

Примеры:

«Гарантия 5 лет на все работы. Не на словах, а прописано в договоре с конкретными сроками устранения.» «Бесплатный сервисный выезд через 6 месяцев после сдачи. Подтянем, подкрутим, проверим.»

Почему работает: Гарантия — это сигнал уверенности. Если вы готовы гарантировать 5 лет, значит, вы уверены в качестве. А «бесплатный сервисный выезд» стоит вам копейки (час работы мастера), но создает лояльность, которая приносит рекомендации на годы вперед.

Стратегия 6: «Фиксированная цена / Ремонт по подписке»

Вы ломаете саму модель ценообразования.

Примеры:

«Ремонт однушки — 1,2 млн. Фиксированная цена. Не рубль сверху, что бы ни случилось.» «Ремонт по подписке: 50 000 руб./мес. Мы делаем всё поэтапно, вы платите предсказуемую сумму каждый месяц.»

Почему работает: Непредсказуемость бюджета — второй главный страх заказчика после «обманут». Если вы даете фиксированную цену, вы снимаете этот страх. Да, вам при-

дется закладывать больше рисков в смету. Но клиенты будут выбирать вас именно за предсказуемость.

Стратегия 7: «Личный бренд основателя»

Вы сами — лицо компании. Вы ведете блог, снимаете YouTube, пишете экспертные статьи.

Почему работает: Люди покупают у людей. Если заказчик полгода смотрел ваш YouTube-канал, где вы разбираете ошибки в ремонте, он уже вам доверяет. Когда ему понадобится ремонт, он не пойдет на Авито. Он позвонит вам. И заплатит вашу цену без торга.

Как внедрить: Начните с малого. Снимайте на телефон короткие видео с объектов: «Сегодня покажу, как НЕ надо делать гидроизоляцию». Публикуйте в Telegram, Instagram, YouTube Shorts. Через 6-12 месяцев у вас будет поток клиентов, которые приходят «по рекомендации из интернета».

Формула УТП (Уникального Торгового Предложения)

Теперь соберем всё в одну фразу, которую вы сможете использовать на сайте, в рекламе и при ответе на звонок.

Формула:

«Мы [делаем конкретную услугу] для [конкретная аудитория] с [главное отличие/выгода], потому что [доказательство/причина верить].»

Примеры:

«Мы делаем ремонт ванных комнат под ключ для семей с детьми. Сдаем объект за 14 дней с ежедневными фотоот-

четами, потому что за 7 лет сдали 400+ ванных и ни разу не сорвали срок.» «Мы строим каркасные дома для тех, кто хочет заехать за 3 месяца. Фиксированная цена в договоре и онлайн-камера на стройке 24/7, потому что мы используем домокомплекты заводской готовности.» «Мы делаем полу сухую стяжку пола для застройщиков и частных клиентов. Перепад 0 мм, скорость 300 м² в день, гарантия 10 лет, потому что работаем на немецком оборудовании Putzmeister.»

Упражнение «Моё УТП»: Заполните формулу прямо сейчас:

«Мы делаем _____ для _____ с _____, потому что _____.»

Если не можете заполнить хотя бы один пробел — вы еще не готовы выходить на рынок. Возвращайтесь к пунктам 1.1-1.4 и дорабатывайте.

Кейс: Как позиционирование позволило поднять цены на 40% и увеличить поток клиентов

История Андрея, г. Екатеринбург.

Андрей 4 года занимался ремонтами квартир. Конкурировал на Авито, демпинговал, работал по 12 часов. Оборот 800К в месяц, чистыми забирал 80-100К. Уставший, злой, на грани выгорания.

Однажды он сел и проанализировал свои объекты за год. Обнаружил интересную вещь: 70% его клиентов — это молодые семьи с маленькими детьми, которые купили квартиру в новостройке. И их главный страх был не «дорого», а «без-

опасно для ребенка» (экологичные материалы, нетоксичные краски, безопасная электрика) и «быстро» (потому что они живут у бабушки и платят ипотеку + аренду одновременно).

Андрей переупаковался:

· Название: «Ремонт для молодых семей»· УТП: «Экологичный ремонт вашей новостройки за 60 дней. Только сертифицированные материалы класса А+. Фиксированная цена. Ежедневные фотоотчеты, чтобы вы не ездили на объект с младенцем.»· Запустил таргетированную рекламу в Instagram на мамочек в ЖК-новостройках.

Результат через 4 месяца:

· Средний чек вырос с 600К до 850К (+40%)· Конверсия из звонка в договор выросла с 15% до 35%· 60% новых клиентов приходили по рекомендации от предыдущих· Андрей перестал демпинговать. Его перестали сравнивать с «шабашниками» на Авито, потому что он был в другой категории.

Он не стал лучше класть плитку. Он стал лучше понимать своего клиента.

1.6. Итог Главы 1: Чек-лист «Я готов выбрать нишу и начать»

Если вы дочитали до этого места и честно выполнили все упражнения, у вас на руках должна быть ясность, которой нет у 95% начинающих строителей.

Пройдитесь по этому чек-листу. Если на все вопросы есть четкие, письменные ответы — вы готовы переходить к Главе 2 (Финансы и юридическая безопасность). Если хотя бы на

один вопрос ответ «не знаю» или «потом разберусь» — стоп. Разберитесь сейчас. «Потом» в стройке стоит денег.

Вопрос

Ваш ответ

1

Какую одну конкретную нишу я выбрал? (Не «всё», а одну!)

2

Почему именно эта ниша? (Есть деньги + я умею + мне нравится)

3

Кто мой идеальный клиент? (Пол, возраст, ситуация, главный страх)

4

Какова средняя рыночная цена за мой типовой объект?

5

Какова моя реальная себестоимость этого объекта (со всеми скрытыми расходами)?

6

Какова моя чистая маржа? (Если $< 20\%$ — пересчитайте или смените нишу)

7

Какое у меня УТП? (Заполнена формула из п. 1.5)

8

Сколько стартового капитала у меня есть? (Не в мечтах,

а на счету)

9

Хватит ли моей личной подушки на 6 месяцев без прибыли?

10

Есть ли у меня минимум 3 надежных субподрядчика / поставщика?

11

Готов ли я работать 24/7 первые 12 месяцев? (Честно)

12

Могу ли я сформулировать в одном предложении, чем я отличаюсь от конкурентов на Авито?

Если вы ответили на все 12 вопросов — поздравляю. Вы только что сделали больше, чем 90% людей, которые «хотят начать строительный бизнес». У вас есть фундамент.

Теперь нам нужно залить на этот фундамент бетон финансовой и юридической безопасности. Потому что даже самая гениальная ниша и идеальное УТП не спасут вас, если вы подпишете «левый» договор или неправильно примете оплату.

Переворачивайте страницу. Глава 2: «Деньги и Бумаги. Как считать смету, чтобы не уйти в минус, и как составить договор, чтобы не остаться без оплаты».

Глава 2. Деньги и Бумаги: как считать, договариваться и защищать свою прибыль

В стройке есть жестокая шутка: «Заказчик всегда прав, пока не подписан акт. После подписания акта прав тот, у кого лучше юрист».

Многие начинающие предприниматели ненавидят бумажную работу. Они хотят «быстро договориться на словах, пожать руки и начать делать». Это путь к катастрофе. В строительном бизнесе бумага (договор, смета, акт) — это не бюрократия. Это ваше единственное оружие и щит.

В этой главе мы превратим вашу финансовую и юридическую базу из решета в броню.

2.1. Анатомия идеальной сметы: где прячутся ваши деньги

Смета — это не просто список материалов с ценами, который вы скидываете клиенту в WhatsApp. Это финансовая модель вашего проекта. Если смета составлена криво, вы будете работать бесплатно, а клиент все равно будет недоволен, потому что «внезапно» появятся доплаты.

5 смертных грехов при составлении сметы:

«Забыл про расходники». Посчитали плитку и клей, но забыли про крестики, затирку, буры для перфоратора, диски

для болгарки, перчатки, мешки для мусора и воду для технических нужд. Эти мелочи съедают 3-5% бюджета незаметно.

«Идеальная логистика». Посчитали стоимость материала, но забыли доставку, подъем на этаж (особенно если нет грузового лифта) и вывоз строительного мусора.

«Отсутствие риска». Смета составлена впритык. Любая ошибка (разбили плитку, не хватило 2 мешков смеси, сломался инструмент) сразу бьет по вашей чистой прибыли.

«Размытые формулировки». В смете написано: «Установка сантехники – 15 000 руб.». А там нужно не просто поставить унитаз, а штробить стену, переносить канализацию и паять сложные узлы. Итог: вы делаете сложную работу за копейки.

«Налоги в уме». Вы посчитали прибыль, но забыли, что с оборота нужно заплатить 6% (УСН) или 15% (УСН Доходы-Расходы), плюс страховые взносы.

Формула непромокаемой сметы

Ваша смета для клиента должна быть прозрачной, но ваша внутренняя смета должна быть параноидальной.

Структура идеальной сметы:

Подготовительные и демонтажные работы (четко: что ломаем, куда вывозим).

Черновые работы и материалы (с указанием брендов и точного объема + 10% на подрезку/брак).

Чистовые работы и материалы (с указанием, что закупка чистовых материалов часто ложится на заказчика, но вы да-

ете спецификацию).

Инженерные системы (электрика, сантехника, вентиляция – лучше выносить в отдельные подразделы).

Логистика и накладные расходы (доставка, подъем, вывоз мусора, работа прораба).

Резервный фонд (необязательно указывать клиенту, но обязательно держать в уме): 5-7% на непредвиденные расходы.

Правило «Двойной проверки»: Никогда не отправляйте смету клиенту сразу после ее составления. Отложите ее на 2 часа или на ночь. Перепроверьте объемы. Задайте себе вопрос: «Если материал подорожает на 10% завтра, я останусь в плюсе?» Если нет — переделывайте.

2.2. Юридический щит: ИП, ООО или Самозанятость?

Неправильный выбор формы деятельности на старте может стоить вам штрафов от налоговой или потери крупных клиентов.

1. Самозанятость (НПД - Налог на профессиональный доход)

Плюсы: Регистрация за 5 минут в приложении «Мой налог». Нет отчетности. Низкий налог: 4% при работе с физлицами, 6% с юрлицами. Не нужны онлайн-кассы.

Минусы: Лимит дохода 2,4 млн рублей в год (200 тыс. в месяц). Нельзя нанимать сотрудников по трудовому договору. Крупные заказчики (застройщики, коммерческие объекты) часто не хотят работать с самозанятыми из-за рисков и

отсутствия НДС.

Вердикт: Идеально для solo-мастера или очень маленькой бригады на старте, работающей с частниками (квартиры, дачи).

2. Индивидуальный предприниматель (ИП) на УСН (Упрощенная система)

Плюсы: Лимит дохода до ~200+ млн руб. в год (индексируется). Можно нанимать до 130 сотрудников. Доверие клиентов выше, чем к самозанятому. Простая отчетность. УСН 6% (Доходы) или 15% (Доходы минус Расходы).

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.