

# Рынок недвижимости Москвы и риелтор 2026

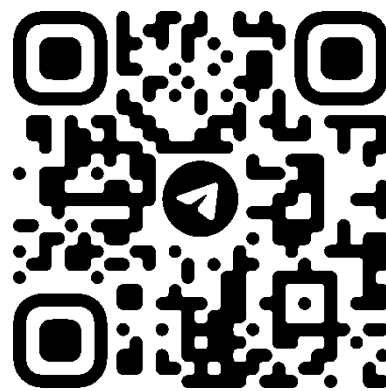
Проактивный подход к текущим реалиям  
или что делать сегодня,  
чтобы быть успешным завтра

**Александр Москатов**

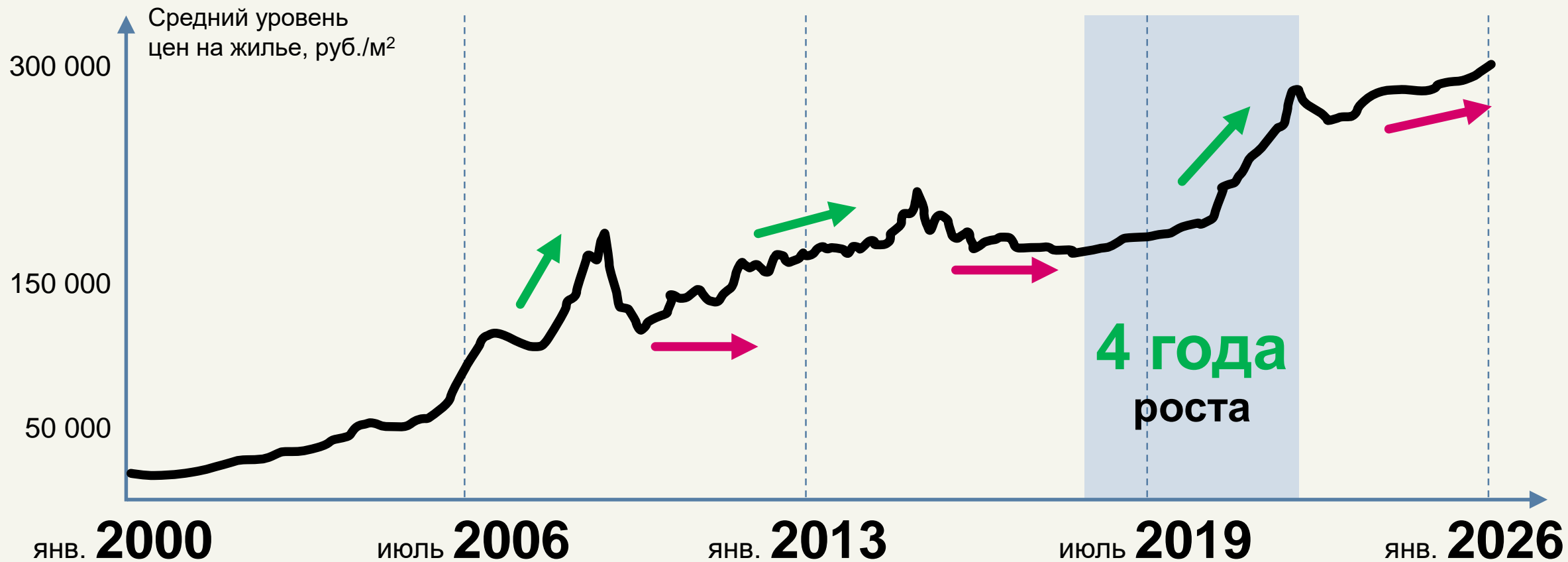
управляющий директор  
МИЭЛЬ «На Николоямской»

# О себе

**«Дисциплина –  
это делать то,  
что не хочешь, чтобы  
достичь того, что хочешь»**



# Стагнация или затишье перед бурей?



# РЫНОК ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – САМАЯ СТАБИЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ

Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	7 439	▼ -22%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058		
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	12 355		
апр	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	11 411		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391	8 759		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	9 771		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165	11 438		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167	10 645		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393	11 985		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	13 629	13 977		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	13 568	11 715		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864	17 297	16 985		
	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>	<b>148 946</b>	<b>170 939</b>	<b>132 637</b>	<b>174 952</b>	<b>146 200</b>	<b>140 595</b>		

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК  
на вторичке

**141 ТЫС.**

▼ **3,8%**  
к 2024 году

**Итоги 2025**

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК  
НА ВТОРИЧКЕ

**141 ТЫС.**

▼ **3,8%**  
к 2024 году

**Итоги 2025**

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК  
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

**123 ТЫС.**

▼ **10,3%**  
к 2024 году

**35 ТЫС.**  
риэлторов в Москве

**VS**

**≈ 23 ТЫС.**  
продается квартир  
(с учётом новостроек)

**Кто останется  
без сделки???**

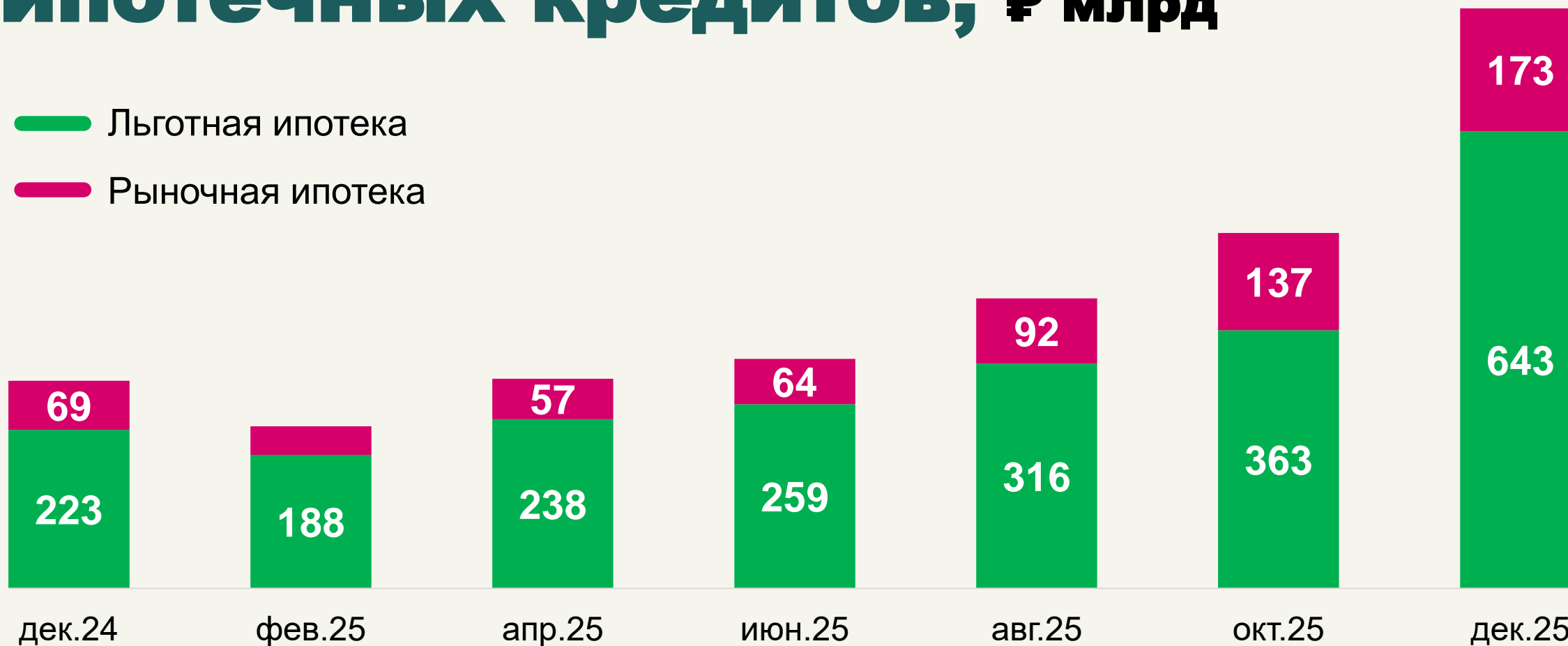
# Среднесрочный прогноз

## Банка России по итогам заседания 13 февраля 2026

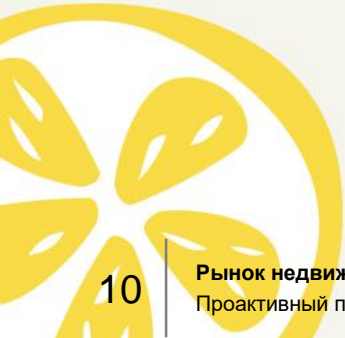

	2026	2027	2028
Инфляция, % дек. к дек. предыдущего года	<b>4,5 – 5,5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Инфляция, в ср. за год в % к предыдущему году	<b>5,1 – 5,6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Ключевая ставка, в ср. за год, в % годовых	<b>13,5 – 14,5</b>	<b>8 – 9</b>	<b>7,5 – 8,5</b>
ВВП, %	<b>0,5 – 1,5</b>	<b>1,5 – 2,5</b>	<b>1,5 – 2,5</b>

# Объём выданных ипотечных кредитов, ₴ млрд

- Льготная ипотека
- Рыночная ипотека



# Что делать в 2026 году?



# Тренды

- **Высокая ключевая ставка**  
Ограниченный спрос
- **Перераспределение спроса** на вторичку
- **Высокая** отраслевая **конкуренция**
- **Ужесточение фискальной политики**

# Высокая конкуренция

За что сегодня  
**ГОТОВ ПЛАТИТЬ**  
**КЛИЕНТ?**

Самый  
частый  
вопрос  
в любых  
продажах?

Самый  
частый  
вопрос  
в любых  
продажах?

Самый  
сложный  
вопрос  
в любых  
продажах?

Самый  
частый  
вопрос  
в любых  
продажах?

Самый  
сложный  
вопрос  
в любых  
продажах?



СКОЛЬКО СТОЯТ  
ВАШИ УСЛУГИ?

# Самое частое возражение

Самое частое возражение

**Дорого!**

Самое частое возражение

**Дорого!**

Оно  
**парализует**  
агента

# Когда **возражений** по комиссионному вознаграждению **не возникает?**



# Когда **возражений** по комиссионному вознаграждению **не возникает?**



“

Есть такой  
соблазн :)

Сильная презентация  
услуги/риелтора

Риелтор назвал  
низкую комиссию

# Два типа **агентов**



## **СВЕРХ...**

- *У меня стоит очередь из клиентов*
- *Мне все платят*
- *Благодарны, рекомендуют и дополнительно благодарят*



## **НЕДО...**

- *Никто не хочет платить*
- *Рынок уже не тот*
- *Все хотят сами*

# Формула продажи



**ценность =**

**выгода** — **цена**  
польза — услуги

# Выгода для клиента! Какая она?



За что люди  
**ХОТЯТ И ГОТОВЫ  
ПЛАТИТЬ?**

2026

- За выгоду **при продаже**
- За выгоду **при покупке**
- За **знания и экспертизу**
- За **сэкономленное время**
- За **безопасность**
- За **сервис и комфорт**
- **Что ещё?**

# А клиенты бывают разные!

Типология  
клиента



# За что риелторы берут деньги!

≈ 33 000

количество запросов  
в месяц в Яндексе

2026

Что искали со словом «сколько стоит риэлтор» — 4 250 показов в месяц

Статистика по словам	Показов в месяц <sup>?</sup>
<a href="#">сколько стоит риэлтор</a>	4 250
<a href="#">сколько стоят услуги риэлтора</a>	2 881

Что искали со словом «стоимость услуг риэлтора» — 2 558 показов в месяц

Статистика по словам	Показов в месяц <sup>?</sup>
<a href="#">стоимость услуг риэлтора</a>	2 558

Что искали со словом «+кто платит риэлтору» — 2 429 показов в месяц

Статистика по словам	Показов в месяц <sup>?</sup>
<a href="#">+кто платит риэлтору</a>	2 429

# Что делать?

# Хорошая новость!



85%

проникновение риелторской услуги  
в России по данным СБЕРа

# Личный аудит проведенных сделок

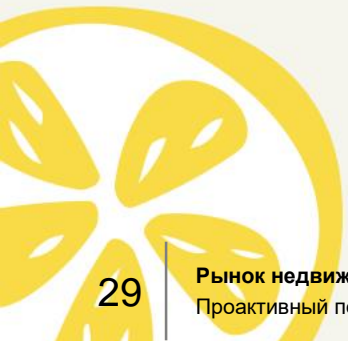
Даты	Сделки (адрес или ФИО)	Размер комиссии	Был ли торг по комиссии. На сколько?	Клиент доволен услугой? <i>по 10 бал. шкале (как ты считаешь)</i>	Источник клиента	Ты доволен собой и проведённой работой?	Почему клиент выбрал тебя?	Готовился к первой встрече, отправляя материалы?	Взял отзыв или рекомен- дацию?	Что можно было сделать лучше?

# Личный маркетинг – это **системная** и **непрерывная** работа

2026

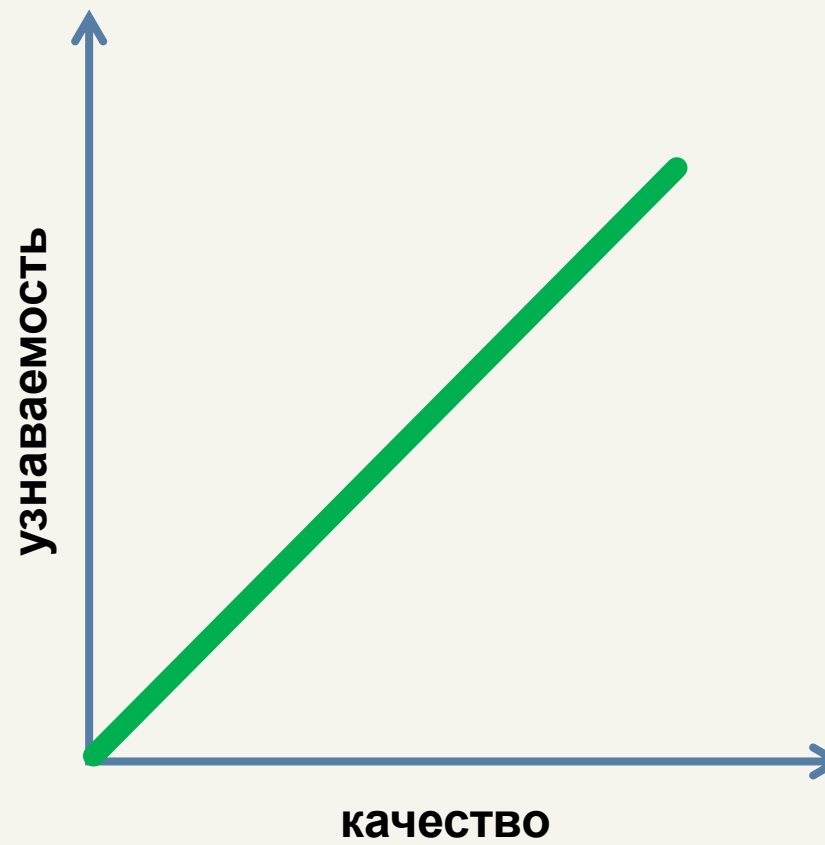


над своей  
**узнаваемостью, качеством**  
(профессионализм, личные характеристики)  
и получаемыми **выгодами**  
(и это не только деньги)



2026

# Параллельно!



2026

# Прокачка навыков и формирование уверенности

- **Сформулируйте** свою Elevator pitch
- Знайте, **что вы продаёте** и как об этом рассказать (тренируйтесь)
- Страх побеждается количеством раз



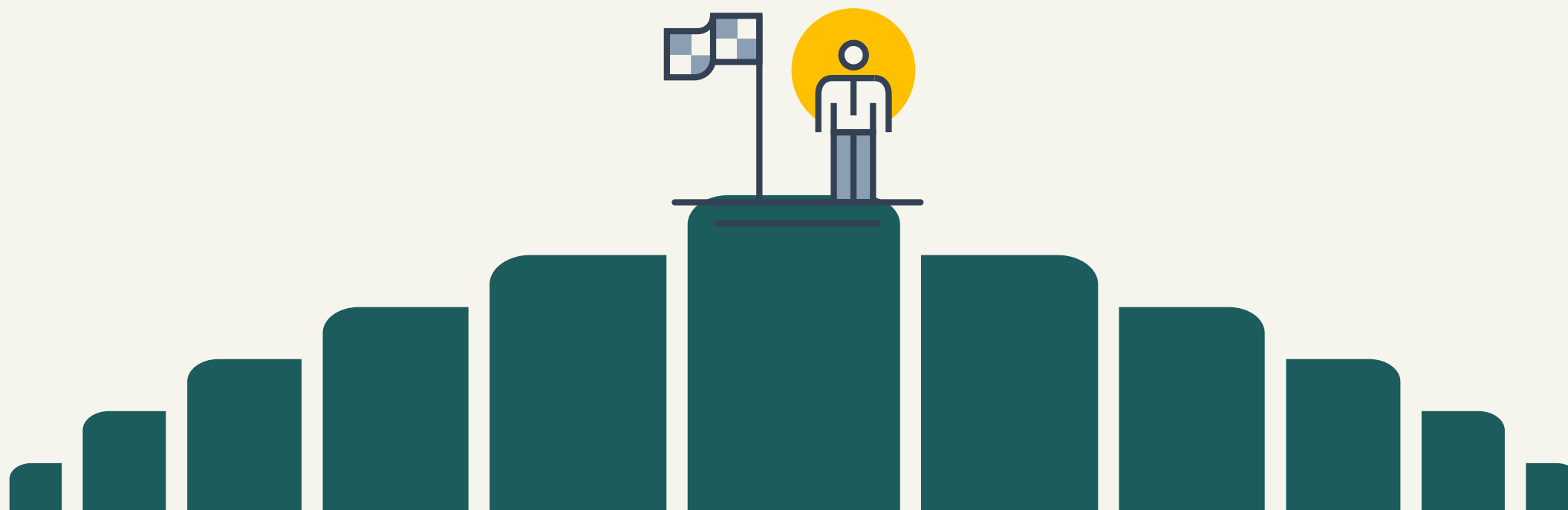
2026

# Обучение как образ ЖИЗНИ

Каждый цикл обучения  
продлевает жизнь  
сотрудника

**продлевает** жизнь риелтора  
и **повышает** его ценность

# Взгляд на время с вершины холма



# Взгляд на время с высоты птичьего полёта

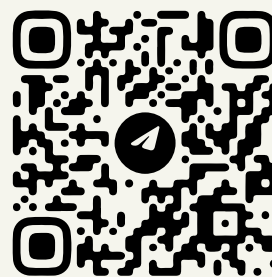




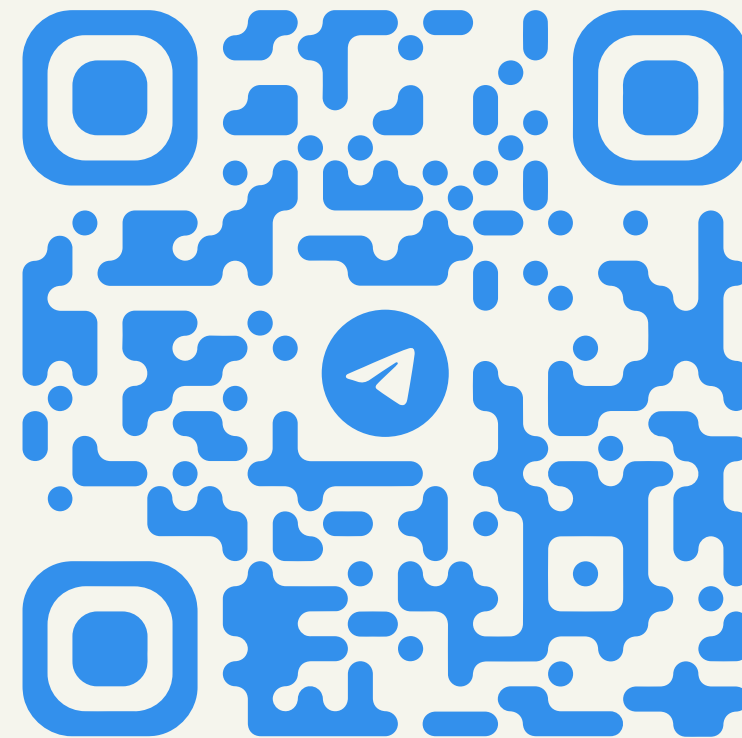
# Ваши вопросы и отзывы!

**Александр Москатов**

управляющий директор  
МИЭЛЬ «На Николоямской»



*Практика  
Недвижимости*



*Александр Москатов.  
О недвижимости и не только*