

# МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

**ДЕНЬГИ ЕСТЬ ВСЕГДА:**

КАК ПЛАНИРОВАТЬ БЮДЖЕТ,  
КОГДА ДОХОДЫ —  
АМЕРИКАНСКИЕ ГОРКИ

**СПИКЕР:**

Екатерина Никитина



## ЕКАТЕРИНА НИКИТИНА

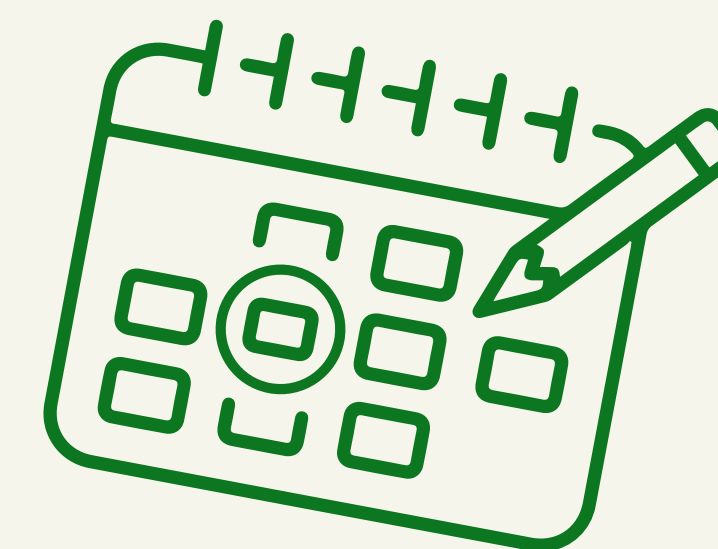
- Руководитель агентства недвижимости «PRO ОБМЕН»
- Вице-президент Гильдии Риэлторов Москвы
- Председатель Комитета по межрегиональным сделкам Российской Гильдии Риэлторов
- Сертифицированный аналитик российского рынка недвижимости
- Бизнес-наставник для руководителей агентств недвижимости
- Обладатель Почетного Знака им. Кудрявцева

# ЗАЧЕМ НАМ ГОДОВОЙ ПЛАН?

**Годовой бюджет  
=  
карта на 12 месяцев**

Что это даёт:

- ✓ Видите провалы заранее
- ✓ Не паникуете в слабый месяц
- ✓ Снижаете свою тревожность



# ИНТЕРАКТИВ: ЧТО МЕШАЕТ ЛИЧНО ВАМ?

Что мешает планировать?

Всё быстро меняется

Это сложно и скучно

Я не верю, что это работает

Я не знаю, с чего начать



# СИСТЕМА ИЗ 3 ПРАВИЛ

## ПРАВИЛО 1

Финансовый  
минимум

## ПРАВИЛО 2

Сглаживание  
дохода

## ПРАВИЛО 3

Распределение  
после поступления



# ПРАВИЛО 1: ФИНАНСОВЫЙ МИНИМУМ

**Финансовый минимум  
=  
ваш самый слабый  
месяц**

Считаем:

Берём доходы за 6–12 месяцев

→ находим минимум



## ПРАВИЛО 2: КАК СГЛАДИТЬ СКАЧКИ ДОХОДА

Проблема:

Плохой месяц = паника

Хороший месяц = всё потратил

Решение:

Сглаживание (3 способа)



## СПОСОБ 1: «СРЕДНИЙ ДОХОД»

**Живём по среднему доходу, а не по факту месяца.**

**Пример:**

- Средний доход = 120 000 ₹/мес
- Планируем траты на 120 000 ₹  
(даже если пришло 200 000 ₹)

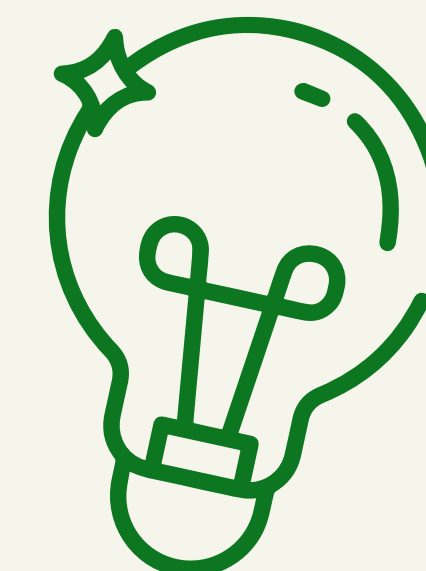


## СПОСОБ 2: «ФИКСИРОВАННАЯ ЗАРПЛАТА СЕБЕ»

**Платим себе зарплату. Остальное – резерв.**

**Пример:**

- Зарплата = 80 000 ₺ (финминимум)
- Все комиссии → отдельный счёт
- 1-го числа → перевод 80 000 ₺ – себе



## СПОСОБ 3: «ПОДУШКА 2–3 МЕСЯЦА»

Излишки → в подушку

Цель: 2–3 месяца расходов

Пример:

- База = 100 000 ₽/мес
- Цель подушки = 200 000 - 300 000 ₽
- Хороший месяц → пополняем
- Плохой месяц → используем



# КАКОЙ СПОСОБ ВЫБРАТЬ?

Ваш выбор:

Средний доход

Зарплата себе

Подушка

**Универсального НЕТ!**

Пробуйте 2–3 месяца, корректируйте.



# ПРАВИЛО 3: РАСПРЕДЕЛЯЕМ ДЕНЬГИ ПОСЛЕ ПОСТУПЛЕНИЯ



Обратное бюджетирование:

Деньги пришли → сразу распределили

Приоритеты:

- 1 Налоги + работа
- 2 База (жизнь)
- 3 Безопасность (фонды)
- 4 Радость (остаток)



# ПРИМЕР: ВСЁ ВМЕСТЕ НА ЦИФРАХ



Пример (Ольга, самозанятая):

- Финминимум = 80 000 ₹
- Комиссия пришла = 150 000 ₹

Распределение:

Налоги 6% + работа = 15 000 ₹

База = 80 000 ₹

Фонды (подушка/здоровье) = 40 000 ₹

Радость = 15 000 ₹

# ФОНДЫ – ВАША ЗАЩИТА

Зачем фонды?

Не «нельзя тратить», а «можно, но через фонд».

Основные фонды:

Подушка (2–3 месяца базы)

Здоровье (врачи, зубы)

Подарки (декабрь не в кредит)

Отпуск

Фонд радости



# ГОДОВОЙ ПЛАН РИЭЛТОРА

12 месяцев:

Пики/провалы  
(сезонность  
рынка)

Крупные  
траты  
(налоги, отпуск)

Инвестиции  
в  
клиентов



## БОНУС: ИИ КАК ФИНДИРЕКТОР

### Промпт 1:

«Напиши список статей расходов для риэлтора с примерами и процентами от дохода»

### Промпт 2:

«Сделай три сценария личного бюджета: месяц без сделок, с одной сделкой и с двумя сделками. Что сокращать, что оставлять?»

### Промпт 3:

«Напиши чек-лист: что делать при поступлении комиссии, пошагово»





## ФИНАЛ: 3 ШАГА НА 48 ЧАСОВ

Ваш план:

- 1 Посчитайте финансовый минимум
- 2 Выберите способ сглаживания
- 3 Создайте фонды + радость



Телеграм-канал  
Екатерины Никитиной