

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

«Финподушка для
риэлтора: как создать
уверенность в завтрашнем
дне?»

Спикер:

Филатова Инна,
финансовый консультант

Инна Филатова

12 лет практических знаний в финансовой сфере и работы в банке

- Финансовый консультант.
- MBA «Управление финансами».
- Автор и спикер тренингов по финансовой грамотности.
- Автор книги «Семейные финансы — это просто».
- Эксперт на ТВ и СМИ.
- Методолог курсов по финансовой грамотности для корпоративных заказчиков.
- Главный редактор портала «Культура денег».
- Куратор клуба «ФинЗдоровье».

Сайт:

<https://azbukasemeynihfinansov.ru/>



Марина, 8 лет в недвижимости.

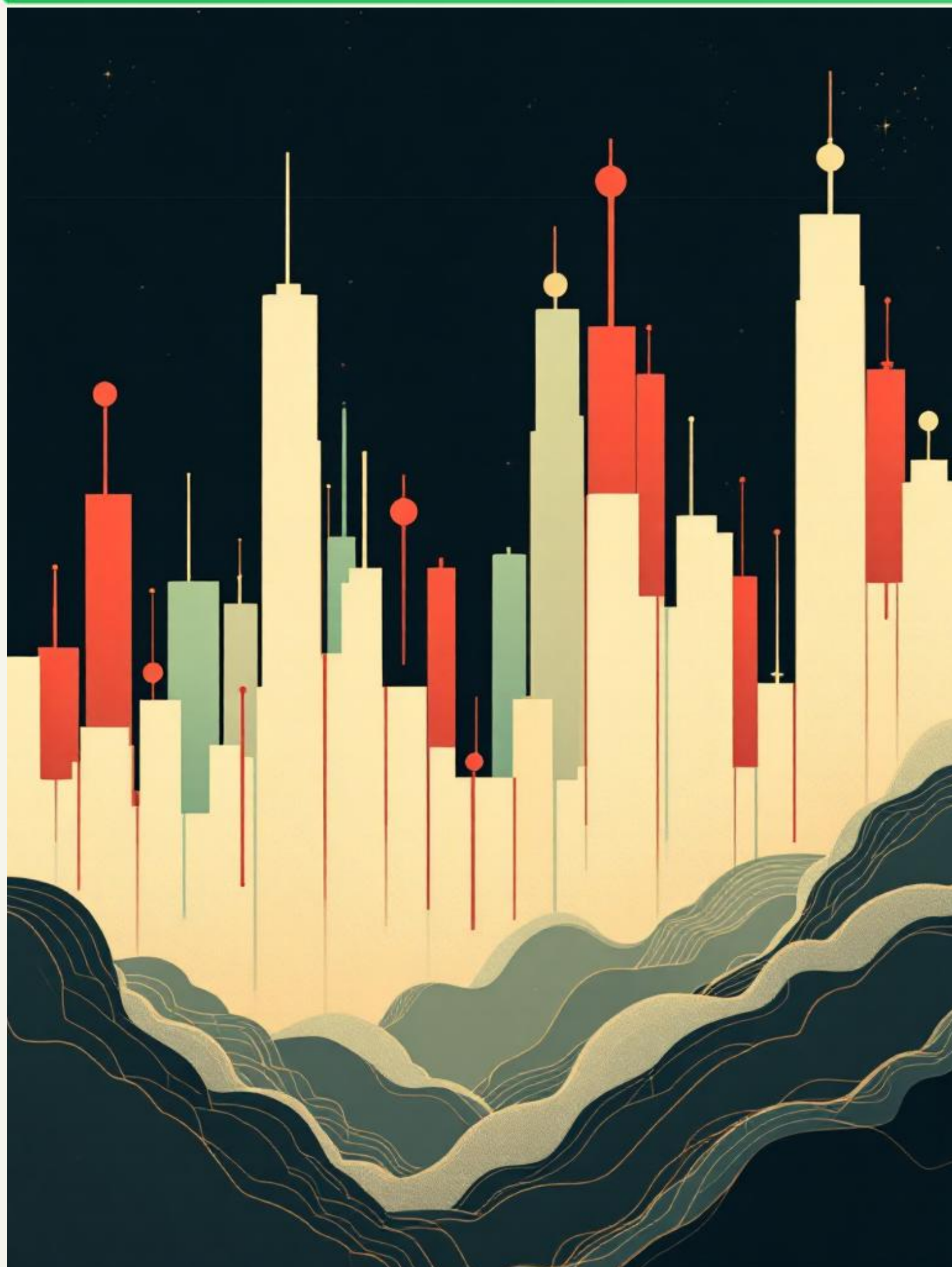
В декабре закрыла 3 сделки, 450 тысяч руб. комиссии.
Январь - ноль.

Февраль - 70 000 руб.

В марте у пожилой мамы со здоровьем, нужны
деньги.

И Марина берёт клиента на невыгодных условиях.
Потому что выбора нет.





Американские горки вашего дохода

Декабрь: 450 000 ₽

Январь: 0

Февраль: 70 000 ₽

Март: 50 000 ₽

Знакомый график?

Что если завтра - тишина?

Если прямо СЕЙЧАС дохода не будет – на сколько хватит ваших накоплений?

Чтобы спокойно жить в бездоходные месяцы вам нужна **финподушка**.

Что у вас есть сейчас?

В заметках в телефоне напишите, откуда будете брать деньги, если случится непредсказуемая ситуация в размере ваших месячных доходов?

1. Если ситуация будет длиться месяц?
2. Если три месяца?
3. Если полгода?

Всё в порядке или будем формировать подушку?!



Финансовая подушка = свобода выбора

НЕТ

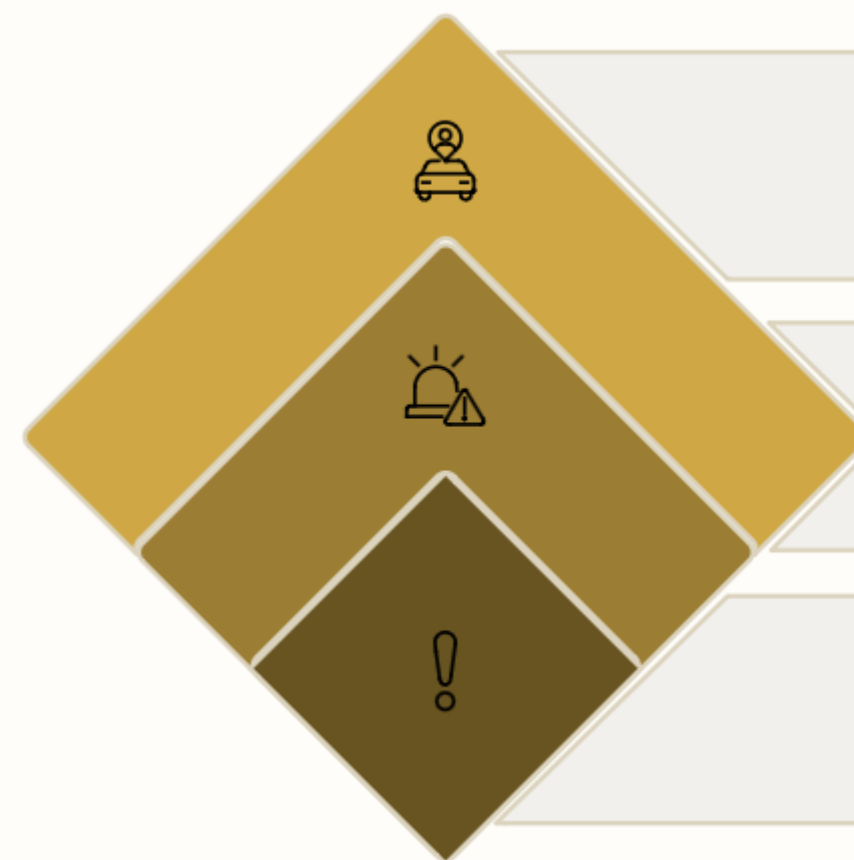
Соглашаетесь на
меньшую комиссию



Работаете без
выходных из страха

Берете токсичных
клиентов

ЕСТЬ



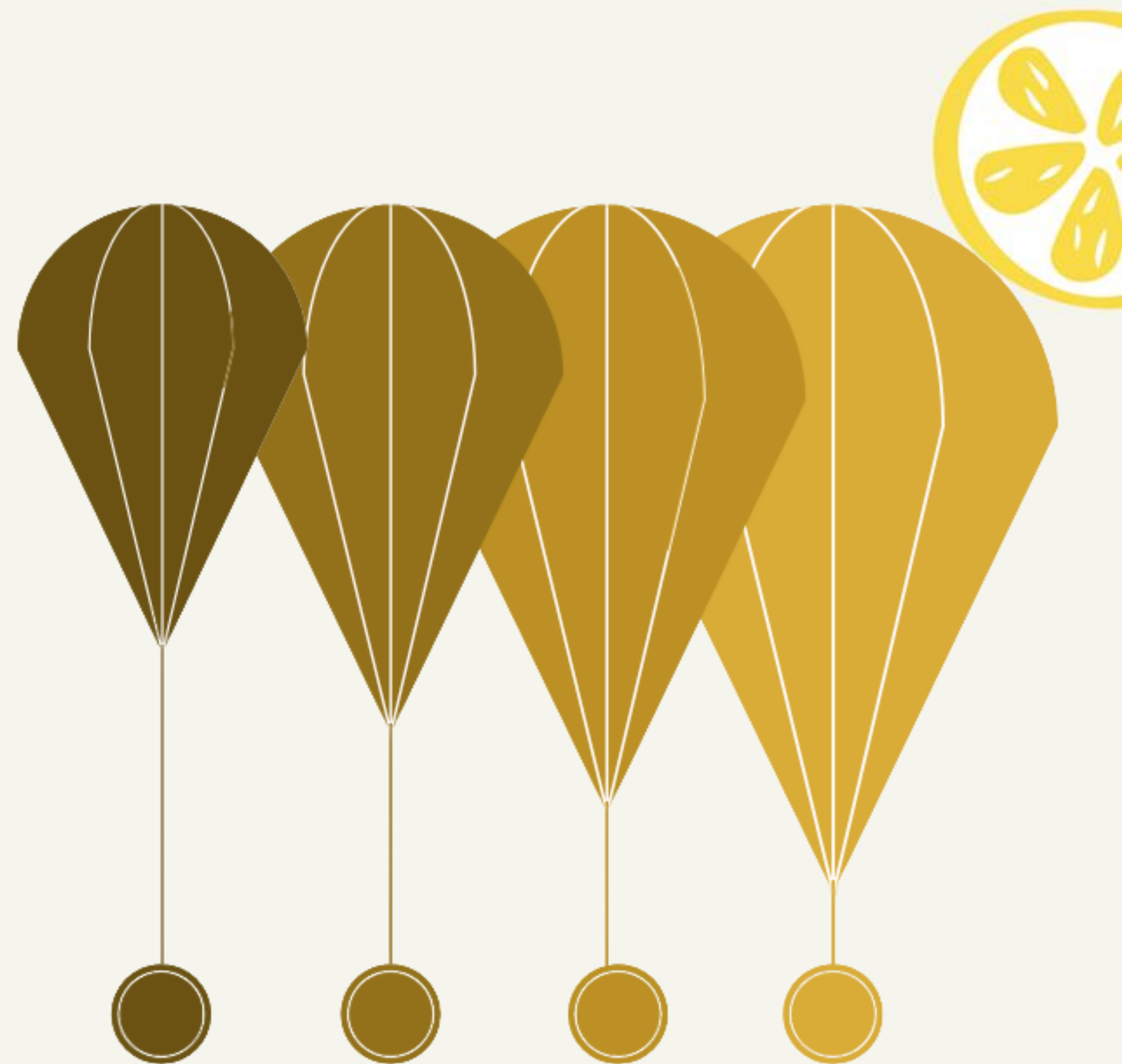
Спокойно спите
Уверены в своем выборе и результате.

Держите свою цену
Устанавливайте и отстаивайте справедливую
стоимость.

Выбираете с кем работать
Определите идеальных партнеров для
сотрудничества.

Топ 5 ловушек риэлтора

1. «Закрою сделку — тогда начну откладывать»
2. «Заработал — заслужил потратить!»
3. «Лучше вложу в рекламу/акции»
4. «У меня нормальный доход, мне это не нужно»
5. «Не знаю, сколько денег мне нужно»





Какая подушка мне нужна?

Формула: Минимальные расходы/мес × 6 = Цель

Пример: 80 000 ₽ × 6 = 480 000 ₽

Что считаем:

- От **РАСХОДОВ**, не от доходов;
- Только критичное: жильё, еда, связь, кредиты.

Важно!

Кто работает сам, без агентства, в узкой нише - лучше **9-12 месяцев.**

Запишите свою цифру прямо сейчас.

Где хранить финподушку риэлтору?

Только дома под подушкой?

Так ваша финансовая подушка
медленно, но верно
превратится в наволочку!

А где тогда хранить?



Где хранить: ключи от финподушки

- 🔑 **Ликвидность:** деньги должны быть доступны **в течение 1-3 дней** без потерь и сложных процедур.
- 🔑 **Надежность:** минимизировать риск потери основной суммы. **Приоритет — сохранение, а не приумножение.**
- 🔑 **Автономно:** счет или карта **не должны быть привязаны к повседневным расходам** или использоваться для операционных нужд вашего бизнеса.

Подушка — это скучно. И это правильно.



В каких инструментах хранить?

Инструменты:

можно и нужно

- вклад;
- накопительный счет;
- наличные от 10 до 20% от суммы.

Накопительный счёт в надёжном банке



Вклад с возможностью частичного снятия без потери %

Комбинирование

СТОП:

X акции / крипта — можете потерять;

X недвижимость — долго продавать;

X кредитка — это ДОЛГ, не подушка.

А где тут подушка?

У Дмитрия:

- на карте (на жизнь) 150 тысяч рублей;
- в акциях — 300 тысяч рублей;
- кредитка — лимит 150 тысяч рублей;
- на вкладе 80 тысяч рублей.

**Дмитрий думает: у меня 680 тысяч рублей —
чем не подушка.**

А реально?



Стратегия №1: процент с каждой сделки

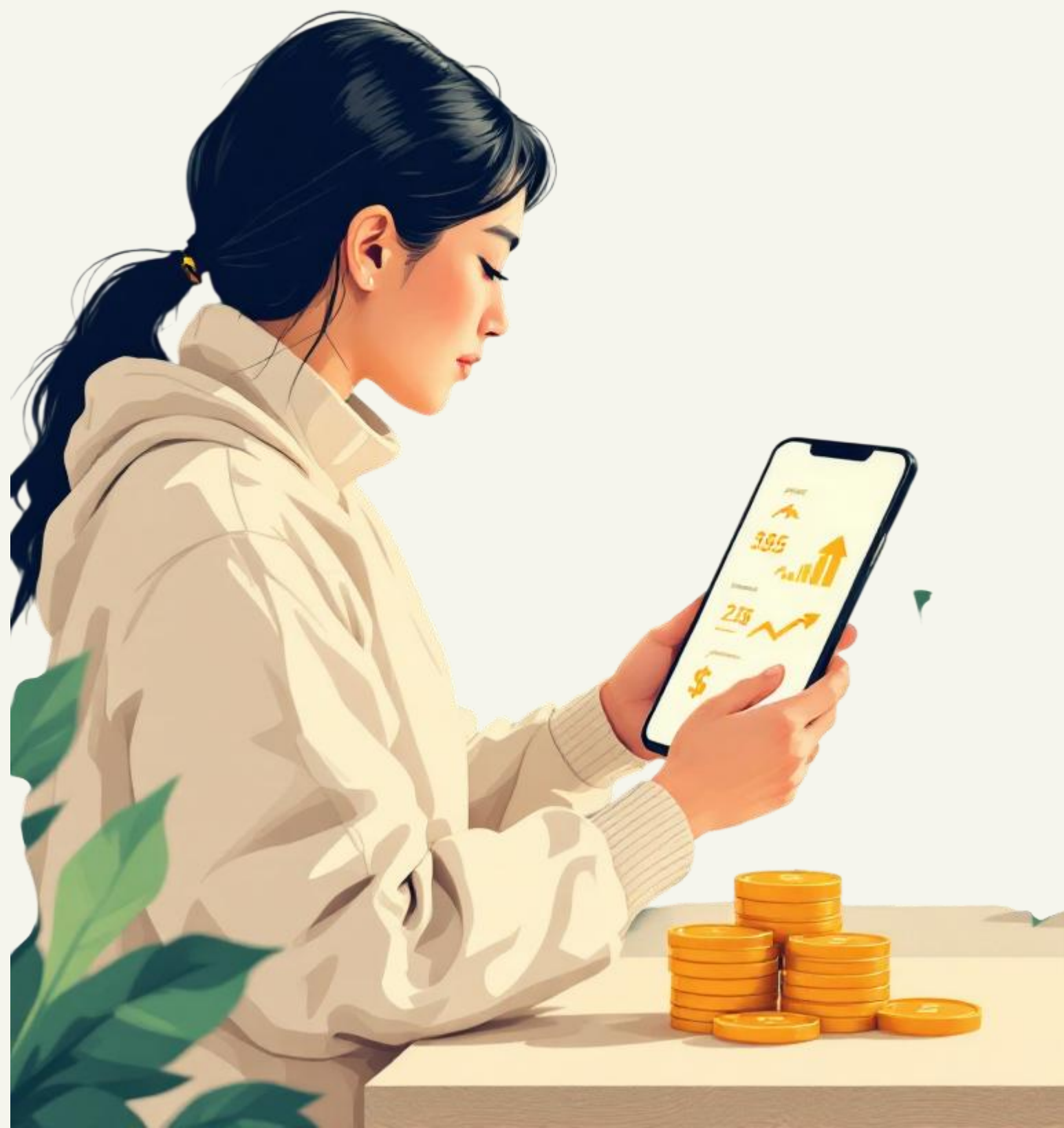
С КАЖДОГО поступления → определенный **процент**
сразу на отдельный счет

Примеры с 20%:

- Сделка 300 тысяч рублей → 60 тысяч рублей на подушку;
- Сделка 50 тысяч рублей → 10 тысяч рублей на подушку.

Поможет: автоперевод в приложении банка

Не сумма важна — важна привычка!



Стратегия №2: фикс и запас

Три шага:

1. Все комиссии → буферный счет;
2. 1-го числа → фиксированная сумма себе на жизнь;
3. Излишек на буфере → на подушку.

Правило излишка:

1. Определите комфортный МИНИМУМ на жизнь/месяц;
2. Всё, что выше минимума → на подушку;
3. Крупная сделка = крупное пополнение;
4. Подушка растёт именно в «жирные» месяцы.



Результат больше никаких замкнутых кругов

Главное — система, а не «когда-нибудь начну».

Стратегия №3: «Двойная подушка»

Экстренная — на 2 месяца (наличные + накопительный);
Сломался ноутбук, зуб, срочный ремонт.

Стратегическая — на 6+ месяцев.
Рынок встал, длительная болезнь

Начните с экстренной — её проще собрать





Куда тратить финрезерв?

Тратить можно:

- ✓ потеря дохода > 2 месяцев;
- ✓ серьезная болезнь;
- ✓ форс-мажор.

Тратить НЕЛЬЗЯ:

- ✗ «Классная возможность для инвестиций»;
- ✗ Реклама, курсы, бизнес;
- ✗ «Займу у себя, потом верну» — НЕ ВЕРНЕТЕ

Финрезерв — это не инвестиции.
Это неприкосновенный запас!

Ваш контракт с собой

Заполните прямо сейчас:

«Я, _____, обязуюсь:

✓ С первой следующей сделки перевести ___% на отдельный счёт;

✓ Моя цель — _____ Р;

✓ Дата начала: _____».

Это не просто слова.
Это ваша защита.



Помните Марину?

- Марина начала откладывать 20% с каждой сделки;
- Через 8 месяцев — подушка на полгода;
- **Больше не берет токсичных клиентов;**
- **Спокойно спит.**



Финансовая подушка — это профстандарт риэлтора

- Не жадность. Не аскетизм.
- **А Профессионализм.**
- **Свобода.**
- **Уважение к своему труду.**



Материалы и подарок

все материалы и
клуб
ФинЗдоровье

Клуб «ФинЗдоровье»



открытая среда для личного финансового
развития и благополучия с поддержкой и
вниманием к каждому участнику!



Для взрослых, детей и всей семьи!



Ваши вопросы!

розыгрыш книги



Заходите на канал «Культура денег», открывайте последний пост и пишите в комментариях:

1. Что для вас было самым ценным на треке по личным финансам?
2. Что забираете с собой в реальную жизнь?



Тема выступления:

«Финподушка для риэлтора: как создать уверенность в завтрашнем дне?»

Филатова Инна

Контакты:

<https://azbukasemeynihfinansov.ru/>