

РЕЗИДЕНЦИЯ ОДИССЕЙ · ЕВПАТОРИЯ

Почему в винную резиденцию инвестируют раньше, чем в отель

Шесть причин, из которых складывается доходность: рынок, продукт, западный терруар, автор вина, круглый год и экономика номера.

ПРИЧИНА ПЕРВАЯ · РЫНОК

Спрос уже пришёл, предложения ещё нет

Крым растёт быстрее внутреннего рынка, но весь этот поток по-прежнему упирается в перегруженный южный берег. Западное побережье получает пятую часть спроса — и почти не имеет качественных объектов под него.

7,4 млн

туристов приняли Крым в 2025 году — на 1,1 млн больше, чем годом раньше

1 трлн ₽

внебюджетных инвестиций пришло на полуостров с 2022 года

+36%

рост бронирований в Евпатории за сезон 2025 года

143 млрд ₽

объём инвестиций в мегакурорт «Золотые пески России» в Евпатории — тот же берег

— ПРИЧИНА ВТОРАЯ · ПРОДУКТ

За концепцию платят премию, за метры — нет

Апартамент у моря есть у сотни объектов. Участок виноградника, своё именное вино и закрытый календарь событий — только здесь. Это и есть причина, по которой номер продаётся дороже рынка.

12 бутылок	своего вина в год с участка, закреплённого за апартаментом
Своя этикетка	именное вино с фамилией собственника — то, что нельзя купить в другом отеле
195	апартаментов на весь комплекс — клуб, а не поток



ПРИЧИНА ТРЕТЬЯ · ТЕРРУАР

Лучшее вино Крыма растёт на западе

ЮЖНЫЙ БЕРЕГ

Жара, влага и сахар

Закрытые горами субтропические склоны и высокая солнечная нагрузка: виноград уходит в сахар и теряет свежесть. Отсюда историческая слава юга — крепленые и десертные вина, а не тихие сухие.

ЗАПАДНЫЙ БЕРЕГ

Бриз, известняк и свежесть

Морской бриз проветривает лозу, ночи прохладные, почвы известняковые с хорошим дренажом. Именно поэтому сухие тихие и игристые вина новой волны рождаются здесь — Севастополь, Бахчисарай, долины Альмы, Качи и Бельбека.

Хозяйства новой волны — Павел Швец, UPPA Winery, Alma Valley, Олег Репин — работают на западе

Инкерманские терруары по климату и почвам сопоставимы с Бордо

Резиденция «Одиссей» стоит именно на западном берегу — в сердце этой зоны



— ПРИЧИНА ЧЕТВЁРТАЯ · АВТОР ВИНА

Ваше вино делает энолог новой волны

Олег Репин

Севастопольский винодел и агроном, один из самых авторитетных энологов России, знаток западных терруаров. Президент Ассоциации виноградарей и виноделов Севастополя.

Oleg Repin	собственный именной бренд премиум-класса — с 2010 года
Loco Cimbali	премиум-проект «Золотой Балки», Балаклавская долина
«Сатера»	главный винодел линеек Esse и Kacha Valley

Ваши 12 бутылок делает человек, чьё имя стоит на этикетках премиального Крыма.

ПРИЧИНА ПЯТАЯ · КРУГЛЫЙ ГОД

Загрузку держит календарь, а не погода

Обычный курортный отель живёт три месяца в году и весь остальной год теряет деньги. У винной резиденции причина приехать есть в каждом сезоне — и за неё платят отдельно, а не по низкому тарифу межсезонья.

СЕНТЯБРЬ–ОКТЯБРЬ

День Давки

Главный осенний праздник резиденции: урожай, музыка, кадки во дворе. Бархатный сезон и пик свадеб.

НОЯБРЬ–ФЕВРАЛЬ

Зимние ужины

Закрытые ужины с приглашёнными виноделами Крыма и мастер-классы — спрос в самый мёртвый сезон.

МАРТ–АПРЕЛЬ

Академия сомелье

Слепые дегустации, разбор терруара и именной диплом. Платный интенсив в самый убыточный месяц отельного года.

МАЙ–АВГУСТ

Сезон у воды

Закрытый пляж, бассейн и свадьбы — классический высокий сезон с максимальным тарифом.

Не заплатка на несезон, а отдельная бизнес-модель на каждый месяц календаря.

— ПРИЧИНА ШЕСТАЯ · ЭКОНОМИКА

Доход, который считается

Апартамент — 12 000 000 ₽, комиссия управляющей компании — 40%. Загрузка выходит на 76% к третьему году, цена номера растёт с 18 000 до 25 000 ₽.

ГОД	ЗАГРУЗКА	ADR	ВАЛОВАЯ ВЫРУЧКА	КОМИССИЯ УК	ЧИСТЫЙ ДОХОД	ДОХОДНОСТЬ
1	45%	18 000 ₽	2 956 500 ₽	1 182 600 ₽	1 773 900 ₽	14,8%
2	62%	22 000 ₽	4 978 600 ₽	1 991 440 ₽	2 987 160 ₽	24,9%
3	76%	25 000 ₽	6 935 000 ₽	2 774 000 ₽	4 161 000 ₽	34,7%

Расчёт носит иллюстративный характер и уточняется по конкретному апартаменту.

— СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ · ЦЕНА ВХОДА

Войти до того, как это откроется

Отель запускается в июне 2027 года. Сейчас апартамент покупается по цене стройки — с готовым дизайнерским ремонтом и уже закреплённым участком виноградника.

Июнь 2027

запуск отеля — цена входа растёт по мере готовности

Под ключ

готовый ремонт и мебель — доход с первого сезона, без вложений

27 лет

ГК «Квартал» на рынке Крыма — застройщик резиденции

Полная концепция, расчёты и условия — на личной встрече.