KÂMO
PROPERTY GROUP

الدليل السريع
إصدار 2026

شرا عقار في مصر

مصر عايشة لحظتها.

ليه مصر، وليه دلوقتي، والشرا بيمشي إزاي، في ست صفحات.

قراية 10 دقايق | النسخة العربية | بيانات 2026

متاح كمان بالإنجليزي والألماني والإسباني والفرنساوي ولغات تانية ←

بتقرا من الموبايل؟ النسخة الأونلاين على kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-ar

مصر في أربع أرقام

~19 مليون
سائح في 2025، رقم قياسي في التاريخ

64.7 مليار $
صفقتين لصناديق سيادية خليجية على ساحل المتوسط

0%
فايدة على تقسيط المطورين. من غير بنك ومن غير استعلام ائتماني.

8–12%
عائد إيجار إجمالي في البحر الأحمر

احجز مكالمتك المجانية (20 دقيقة)
امسح الكود أو ادخل على go.kamoproperty.com/2026guide

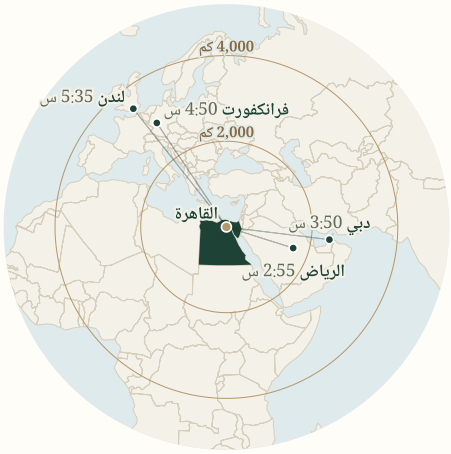

سوما باي · البحر الأحمر


الجيزة · القاهرة


Marassi · الساحل الشمالي

في قلب العالم.

هنا بتتقابل أفريقيا وآسيا وأوروبا. الخليج على بعد من ساعتين ونص لأربع ساعات طيران، ومعظم أوروبا من أربع لست ساعات، وفيه رحلات مباشرة لأكتر من 100 مدينة.



مدة الرحلات المباشرة من القاهرة. المسافات على الخريطة مسافات حقيقية على سطح الأرض.

قطر سريع، تحت التخطيط

أول خط
660 كم
العين السخنة – مرسى مطروح · التشغيل مستهدف يوليو 2027

القاهرة – مرسى مطروح
2–2.5 ساعة
لحد 250 كم/س · حوالي 2,000 كم على تلات خطوط

CAI · مطار القاهرة

وجهة	دولة	رحلة في اليوم
110	55	296

لندن 5:35 س · باريس 5:10 س · فرانكفورت 4:50 س
دبي 3:50 س · الرياض 2:55 س · نيويورك 11:45 س

وكمان مباشر: روما، مدريد، أمستردام، إسطنبول، الدوحة، بكين، طوكيو، تورونتو، لوس أنجلوس

HRG · مطار الغردقة

وجهة	دولة	رحلة في اليوم
83	27	84

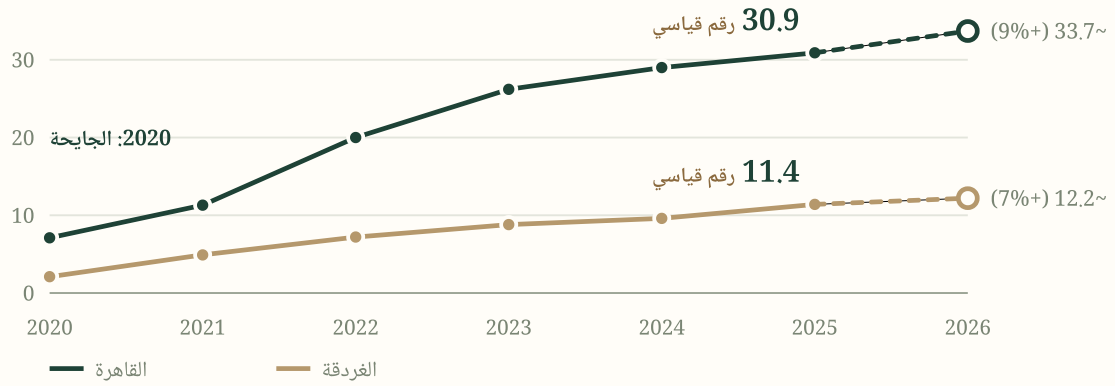
فرانكفورت 5:20 س · زيورخ 5:05 س · وارسو 4:50 س
مانشستر 6:15 س

وكمان مباشر: لندن لوتون، باريس، فيينا، أمستردام، بروكسل، براج، ميلانو، الرياض، الكويت

بيانات الخطوط من AeroCorner، أكتوبر 2026. المواعيد بتتغير حسب الموسم.

2025: أرقام قياسية في المطارين.

مطار القاهرة استقبل تقريبًا ضعف ذروته في 2010. و2026 ماشية أحسن تاني: القاهرة +9% في أغسطس، ومطارات مصر +7% من يناير لأبريل.



ركاب المطارات في السنة، بالمليون

أعداد الركاب السنوية حسب قايمة ويكيبيديا لأكتر مطارات أفريقيا زحمة؛ القاهرة 2025 من مشغل المطار. نقط 2026 المتقطعة بتفترض إن كل مطار هيفضل على نفس معدل 2026 لحد دلوقتي؛ دي مش توقعات.

تلات أسواق. تلات طرق للشراء.

الأجانب يقدروا يتملكوا ملكية كاملة على ساحل البحر الأحمر، وفي الساحل الشمالي، وفي أهم أسواق القاهرة.

1.56 تريليون ج.م

مبيعات أكبر 20 مطور في مصر في 2025، حوالي 29 مليار $

The Board Consulting، عن Arab Finance · الدولار بـ54 جنيه

~10% سنويًا

زيادة أسعار أحسن مواقع الساحل، البحر الأحمر (تقدير)

JLL · 2025 · بيانات السوق الإقليمي

16%+

مبيعات البرايم في القاهرة الجديدة، مقارنة بالسنة اللي فاتت

JLL · Q2 2025

القاهرة الكبرى

بيوت للسكن وإيجار طويل. مستأجرين طول السنة.

غرب: الشيخ زايد · زايد الجديدة · 6 أكتوبر · New Giza

شرق: القاهرة الجديدة (التجمع الخامس) · العاصمة الإدارية · مدينتي · مستقبل سيتي · الشروق

الساحل الشمالي

ساحل المصيف على البحر المتوسط، وفيه بتطلع المشاريع الخليجية العملاقة.

غرب الإسكندرية

العلمين والعلمين الجديدة · سيدي عبد الرحمن · خليج غزالة · الضبعة · فوكة · رأس الحكمة · سيدي حنيش · مرسى مطروح

البحر الأحمر

شمس طول السنة، طيران دولي، وإيجار مصيفي.

الشمال: العين السخنة · الجلالة · الجونة · الغردقة

الجنوب: سهل حشيش · مكادي باي · سوما باي · بورت غالب



المطارات CAI مطار القاهرة الدولي · SPX مطار سفنكس الدولي، غرب القاهرة · HBE برج العرب، الإسكندرية · DBB العلمين · HRG الغردقة · RMF مرسى علم · مطار رأس الحكمة تحت التخطيط







الأكتر انتشارًا

أوف بلان

من المطور مباشرة، بتقسيط طويل.

تسكن أسرع

ريسيل جاهز

تشوف البيت الحقيقي. وتأجّر من أول يوم.

أحسن الاتنين

ريسيل بتقسيط

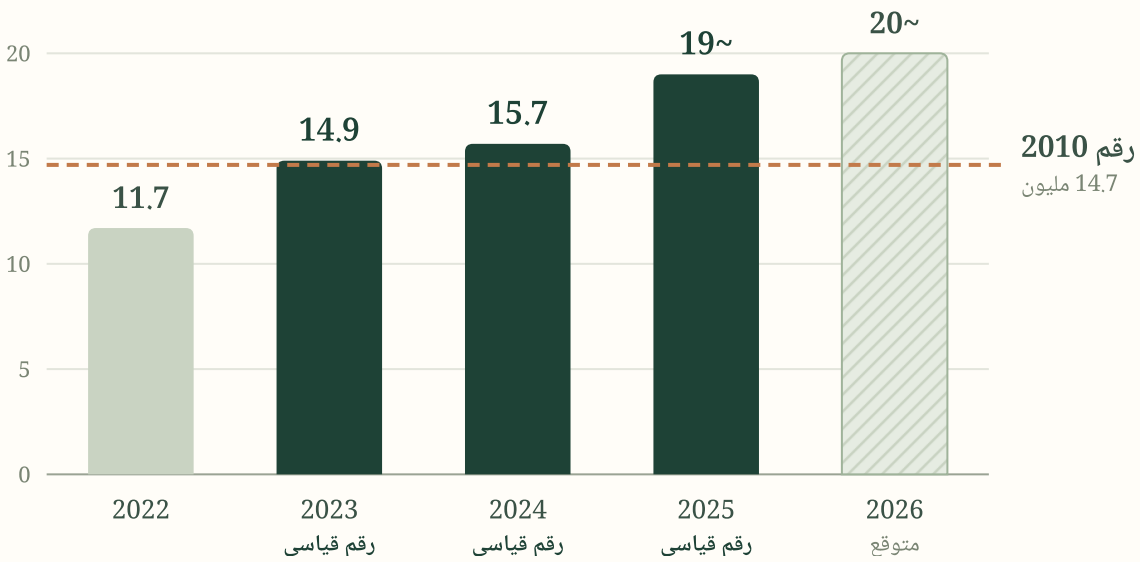
تدفع للبايع، وتكمّل تقسيط المطور.

اسألنا في المكالمة: أنهي منطقة وأنهي طريقة تناسب ميزانيتك. شرا بيت ممكن كمان يفتح طريق للإقامة؛ القواعد بتتغير، فبنأكد الطريق الحالي معاك في المكالمة.

احجز مكالمة ←

رقم قياسي ورا رقم قياسي.

الرقم القياسي للسياحة في مصر فضل 13 سنة. من 2023 بيتكسر كل سنة، و2026 في طريقها تكسره تاني.



وصول السياح، بالمليون

رقم 2010: البنك المركزي المصري. 2022: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. 2023–2025: وزارة السياحة والآثار؛ الهيئة العامة للاستعلامات. توقعات 2026: وزير السياحة (الأهرام أونلاين، أكتوبر 2026).

	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
العظمى بالنهار	21°C 70°F	22°C 72°F	25°C 77°F	28°C 82°F	31°C 88°F	33°C 91°F	34°C 93°F	34°C 93°F	32°C 90°F	30°C 86°F	27°C 81°F	23°C 73°F
البحر	23°C 73°F	22°C 72°F	22°C 72°F	23°C 73°F	24°C 75°F	26°C 79°F	27°C 81°F	28°C 82°F	27°C 81°F	27°C 81°F	26°C 79°F	24°C 75°F
شمس/يوم	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

الغردقة شهر بشهر: أعلى حرارة بالنهار، حرارة البحر، وساعات الشمس في اليوم

دافية طول الشتا، وشمس كل يوم. علشان كده الزوار، والمستأجرين، بييجوا طول السنة.

متوسطات شهرية طويلة المدى من CRU (جامعة إيست أنجليا) والـMet Office والمعهد الملكي الهولندي للأرصاد، عن Weather2Travel.

حرارة البحر، كل شهر

+22°م

22°م أو أدفى، طول السنة · Weather2Travel

شمس، كل يوم في السنة

+9 ساعات

لحد 13 ساعة في يوليو · Weather2Travel

الزوار، يناير–أغسطس 2026

12.7 مليون

زيادة حوالي 4% · مجلس الوزراء

دخل السياحة المتوقع في 2026

+20 مليار $

بعد 16.7 مليار $ في السنة المالية 2024/25 · وزير السياحة

فلوس الخليج بتبني ساحل مصر.

الصناديق السيادية الخليجية بطّلت تتفرج على مصر وبدأت تبنيها. صفقتين بس قيمتهم تقريبًا 65 مليار دولار.

64.7 مليار $
الإجمالي

علم الروم · قطر (Qatari Diar)، 2025	رأس الحكمة · الإمارات (ADQ)، 2024
29.7 مليار $	35 مليار $

استثمار سيادي خليجي على ساحل مصر الشمالي، صفقتين
رأس الحكمة: اتفاق الإمارات ومصر، فبراير 2024. علم الروم: مجلس الوزراء؛ بدء التنفيذ أغسطس 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025، رقم قياسي	
تحويلات المصريين بره	29.6 مليار $	41.5 مليار $	+40.5%
السياح	15.7 مليون	~19 مليون	+21%
ركاب مطار الغردقة	9.6 مليون	11.4 مليون	+19%
ركاب مطار القاهرة	29.0 مليون	30.9 مليون	+7%

2025: أربع أرقام قياسية، كل واحد مقارنة بـ2024
البنك المركزي المصري (التحويلات: 29.6 مليار $ في 2024 و41.5 مليار $ في 2025، فبراير 2026)؛ الهيئة العامة للاستعلامات ووزارة السياحة (15.7 مليون في 2024، ~19 مليون في 2025)؛ أرقام المطارات زي صفحة 01 (القاهرة: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار).

الاستثمار الأجنبي المباشر، 2024
46.6 مليار $
بفضل رأس الحكمة · الأونكتاد

توقع النمو، 2026
4.6%
اترفع في يوليو · صندوق النقد الدولي

ليه لسه بدري

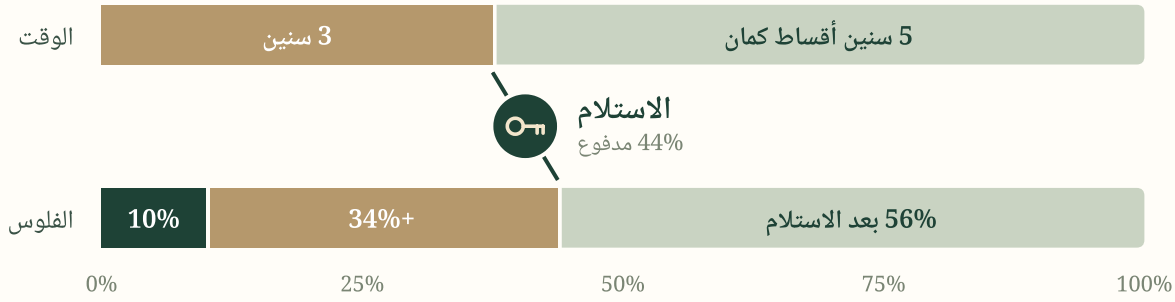
- أرقام قياسية في الزوار والمطارات والاستثمار الأجنبي
- مدن ساحلية جديدة بتتبني بفلوس سيادية
- عملة بتخلي الدخول أرخص للمشتري الأجنبي
- تقسيط من المطور يخليك تدخل قبل الاستلام

اسألنا في المكالمة: أنهي مشاريع أقرب للمكان اللي الفلوس دي رايحاله.

احجز مكالمة ←

فايدة 0%. من غير بنك. من غير استعلام ائتماني.

المطورين في مصر بيموّلوا الشرا بنفسهم. دي من أكبر مميزات السوق ده، ومعظم المشترين الأجانب عمرهم ما شافوا حاجة زيها.



مثال: مقدم 10%، وبعدها أقساط ربع سنوية متساوية على 8 سنين، والاستلام في السنة 3.

بيت بـ12 مليون جنيه ($ 222,200) على الخطة دي، بالدولار

سعر البيت	المقدم	كل ربع سنة	يعني حوالي
$ 222,200	$ 22,200	$ 6,250	$ 2,080
12 مليون جنيه	10%	32 قسط، فايدة 0% في العقد	في الشهر

مثال على أساس 54 جنيه للدولار. الأقساط ثابتة بالجنيه: لو الجنيه نزل، كل قسط هيكلفك دولارات أقل. ده مش عرض.

وبعدين خلّي الإيجار يساعدك: البيوت في البحر الأحمر حققت عائد إيجار إجمالي 8–12% (JLL، 2025 · بيانات السوق الإقليمي). وبما إن معظم التقسيط بيكون لسه فاضل وقت الاستلام، الإيجار ممكن يغطي جزء كبير من أقساط كل سنة.

إيجار مصيفي
إقامات قصيرة عن طريق شركة إدارة محلية. طول السنة في البحر الأحمر، وفي الصيف في الساحل.

إيجار طويل
عقود سنوية ودخل أثبت. أقوى حاجة في القاهرة الكبرى.

تبيع قبل الاستلام
تبيع عقدك، بموافقة المطور.

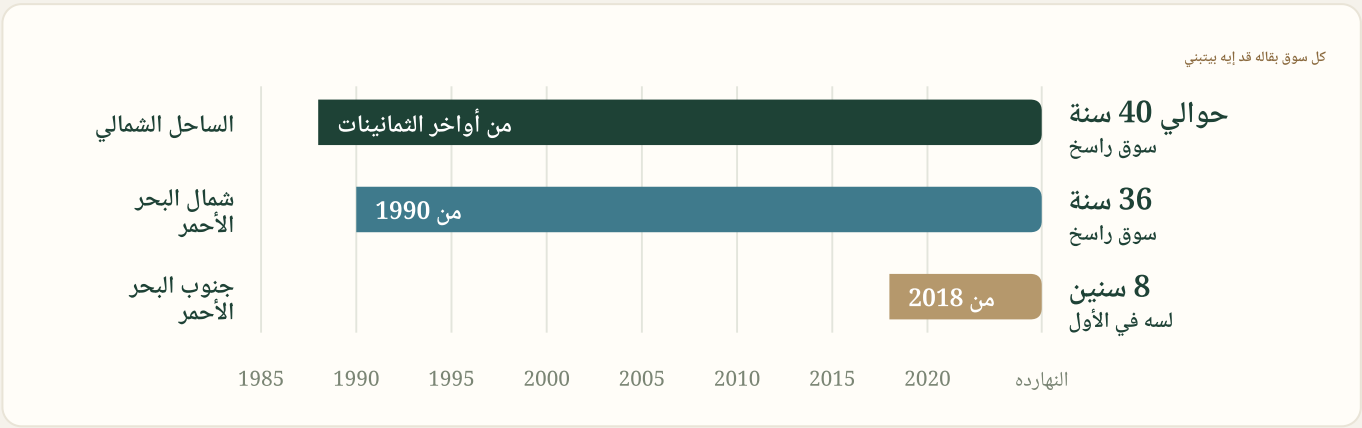
تبيع بعد الاستلام
البيت الجاهز المتأجر بيتباع أسهل.

اختار صح
المساحات المطلوبة والمشاريع المتسلمة بتتباع أسرع.

اسألنا في المكالمة: سعر الكاش قصاد سعر التقسيط، وجدول دفعك بعملتك، وإيجارات واقعية للوحدات اللي اخترتها.

احجز مكالمة ←

بحرين، وطريقتين للعيشة.



سوق راسخ

الساحل الشمالي

مجرّب: أسماء كبيرة، ريسيل شغال، وصيف زحمة. SouthMed لوحده باع بـ520 مليار جنيه، حوالي 9.6 مليار $.

مناسب لـ	بيت مصيف عليه طلب قوي في الموسم
غرفتين نوم من	~226,000 $ إجمالي، على تقسيط 8 سنين

أواخر الثمانينات — مارينا العلمين
منتجع حكومي بعد أول قرى الساحل — بنته الدولة

2007 — Marassi
Emaar Misr بتطلق منتجعها في سيدي عبد الرحمن

2014 — Almaza Bay
Travco بتفتح سيدي حنيش بقريتها السياحية

2018 — مدينة العلمين الجديدة
مدينة الدولة اللي عايشة طول السنة: أبراج على البحر، ومارينا، وجامعات — بنته الدولة

2021 — Silversands
مجتمع اللاجونات من Ora Developers

2024 — رأس الحكمة
مدينة جديدة بـ35 مليار $ مع ADQ من أبوظبي؛ أحياء من Modon وPalm Hills

2024 — SouthMed
المدينة العملاقة من TMG؛ وحسب التقارير اتحجز أكتر من 60 مليار جنيه (حوالي 1.1 مليار $) في 12 ساعة

2025 — Wadi Yemm
Modon بتطلق أول حي من 17 حي في رأس الحكمة

2025 — علم الروم
مدينة Qatari Diar بـ29.7 مليار $

يونيو 2026 — Nobu North Coast
فندق وريزيدنسز في Ogami من SODIC

يوليو 2026 — Nammos Ras El Hekma
Modon بتجيب منتجع وقرية وريزيدنسز Nammos لمصر

راسخ من 1990

شمال البحر الأحمر

مجرّب: مدينة عايشة طول السنة.

مناسب لـ	عيشة طول السنة ودخل من الإيجار
غرفتين نوم من	~202,000 $ إجمالي، على تقسيط 8 سنين

1990 — الجونة
Orascom بتأسس مدينة سياحية كاملة شمال الغردقة

لسه في الأول

جنوب البحر الأحمر

أصغر: الأسماء الكبيرة لسه داخلة دلوقتي، فالمشتري بيدخل بدري.

مناسب لـ	شمس طول السنة ودخول بدري
غرفتين نوم من	~170,000 $ إجمالي، على تقسيط 8 سنين

2018 — Makadi Heights
Orascom Development بتطلق مدينة جديدة في مكادي

2023 — Almaza Bay Ras Soma
Travco بتنزل ببراندها من الساحل للجنوب

2023–24 — مجتمعات Somabay السكنية
المنتجع بيبدأ يطلق مجتمعات سكنية

2025 — Marassi Red Sea
Emaar Misr بتجيب Marassi لرأس أبو سومة

2026 — Qatari Diar Red Sea
الاتفاق على تخصيص أرض مساحتها 29 مليون م² بين مكادي باي وسوما باي

دلوقتي — Shams Soma
MARAKEZ داخلة البحر الأحمر، جوه Somabay

أسعار الغرفتين: أقل سعر إجمالي على تقسيط 8 سنين من المطور، أكتوبر 2026 (بيانات KÂMO وبوابات العقارات)، على أساس 54 جنيه للدولار؛ الكاش عادةً أقل. مبيعات SouthMed: Daily News Egypt، أغسطس 2026.

اتكلم مع الناس اللي ورا KÂMO.

مكالمة مجانية وخاصة 20 دقيقة، تليفون أو فيديو، من غير أي التزام. بنستشير المشترين الأجانب والمصريين اللي بره، وإحنا في صفّك.

كل واحد فينا عمل نقلة زي اللي إنت بتفكر فيها. بننصح من تجربة، مش من بروشور.



Mohamed Elbassyouni

شريك مؤسس

شارلوت، نورث كارولينا ← دبي ← مصر

عشر سنين وسيط عقاري مرخّص في نورث كارولينا، وبعدها سنين في البيع والاستشارات في دبي وأبوظبي. النهارده بيشتغل بين الساحل الشمالي والقاهرة ودبي، وبيلف على الإطلاقات قبل عملائه.



Khaled Haridi

شريك مؤسس

واشنطن ← المكسيك ← البحر الأحمر

خريج GWU ومهندس سابق في NASA، لف العالم وعاش في إسبانيا والمكسيك، وبعدين اختار البحر الأحمر لعيلته. اشترى بنفسه في Makadi Heights وفي Somabay.



Larissa Pagan

مستشارة عقارية

الدومينيكان ← ألمانيا ← مصر

اتربت بين الثقافة الدومينيكانية والألمانية، وأدارت العمليات لشركات عالمية في ألمانيا. النهارده بتمشّي المطورين والبايعين والورق علشانك، بالألماني أو الإسباني أو الإنجليزي.



Mido Elgabri

مستشار عقاري

نيويورك ⇄ مصر

مشوار في الخدمات المالية بين أمريكا والشرق الأوسط، ولسه بيروح ويجي بينهم. بيجيب للمكالمة روح نيويورك: مباشر، سريع، وواضح في الأرقام.

عشنا واشتغلنا في: شارلوت · نيويورك · واشنطن · ألمانيا · إسبانيا · المكسيك · دبي · القاهرة · البحر الأحمر

نظرة من بره

شغل في أمريكا وألمانيا ودبي والقاهرة؛ وبيوت في إسبانيا والمكسيك والبحر الأحمر. بننصح ناس بتعمل نفس النقلة.

أربع لغات

إنجليزي وعربي وألماني وإسباني، في الفريق.

على الأرض

في القاهرة، وفي البحر الأحمر، وبين دبي والساحل الشمالي.

في صفّك

الأوف بلان: المطور هو اللي بيدفعلنا. الريسيل: العمولة عادةً 2% من المشتري، متفق عليها كتابةً.

1 طلبك

الهدف، والميزانية، والعملة، والتوقيت.

2 إيه اللي يناسبك

السوق وطريقة الشرا المناسبين ليك.

3 أرقامك

التكلفة الكاملة، والتقسيط، والإيجار المتوقع، بعملتك.

4 خطواتك الجاية

تراجع إيه، وبأنهي ترتيب.

امسح الكود واحجز مكالمتك المجانية (20 دقيقة)

go.kamoproperty.com/2026guide · واتساب

+20 122 684 7598 ·

hello@kamoproperty.com

الأرقام لحد 2026، من المصادر المذكورة في كل صفحة. أمثلة التقسيط والإيجار للتوضيح، مش عروض ولا عوائد مضمونة. معلومات عامة، مش استشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية. التفاصيل: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. الصور: سوما باي من فوق والعاصمة الإدارية، Wikimedia Commons؛ أهرامات الجيزة ولاجون الساحل الشمالي، من KÂMO؛ Marassi, Emaar Misr؛ Somabay Marina, Aquaman Somabay.