KÂMO
PROPERTY GROUP

LA GUIDA RAPIDA
Edizione 2026

COMPRARE CASA IN EGITTO

L'Egitto sta vivendo *il suo momento.*

Perché l'Egitto, perché adesso e come funziona l'acquisto, in sei pagine.

10 minuti di lettura | Edizione italiana | Dati al 2026

Disponibile anche in inglese, tedesco, arabo, spagnolo e altre lingue →

Dallo smartphone? La legga online su kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-it

L'EGITTO IN QUATTRO NUMERI

~19 mln
Turisti nel 2025, un record storico

64,7 mld $
Due accordi di fondi sovrani del Golfo sulla costa mediterranea

0%
Di interessi sui piani di pagamento dei costruttori. Niente banca, nessuna verifica del credito.

8–12%
Rendimenti lordi da affitto sul Mar Rosso

Prenoti la Sua chiamata gratuita di 20 minuti
Inquadri il codice o vada su **go.kamoproperty.com/2026guide**

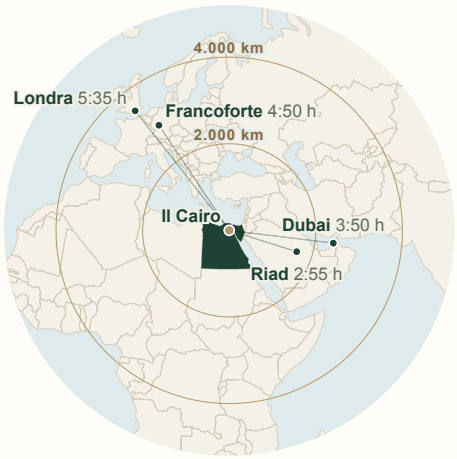




01 PERCHÉ L'EGITTO

Al centro *del mondo.*

Qui si incontrano Africa, Asia ed Europa. Il Golfo è a due ore e mezza–quattro ore di volo, gran parte dell'Europa a quattro–sei, con voli diretti per oltre 100 città.



Tempi di volo diretto dal Cairo. Le distanze sulla mappa sono vere distanze ortodromiche.

ALTA VELOCITÀ, IN PROGRAMMA

Prima linea
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · servizio previsto da luglio 2027

Il Cairo – Marsa Matruh
2–2½ h
fino a 250 km/h · circa 2.000 km su tre linee

CAI · AEROPORTO DEL CAIRO

110 destinazioni · 55 Paesi · 296 voli al giorno

Londra 5:35 h · Parigi 5:10 h · Francoforte 4:50 h · Dubai 3:50 h · Riad 2:55 h · New York 11:45 h

Voli diretti anche per: Roma, Madrid, Amsterdam, Istanbul, Doha, Pechino, Tokyo, Toronto, Los Angeles

HRG · AEROPORTO DI HURGHADA

83 destinazioni · 27 Paesi · 84 voli al giorno

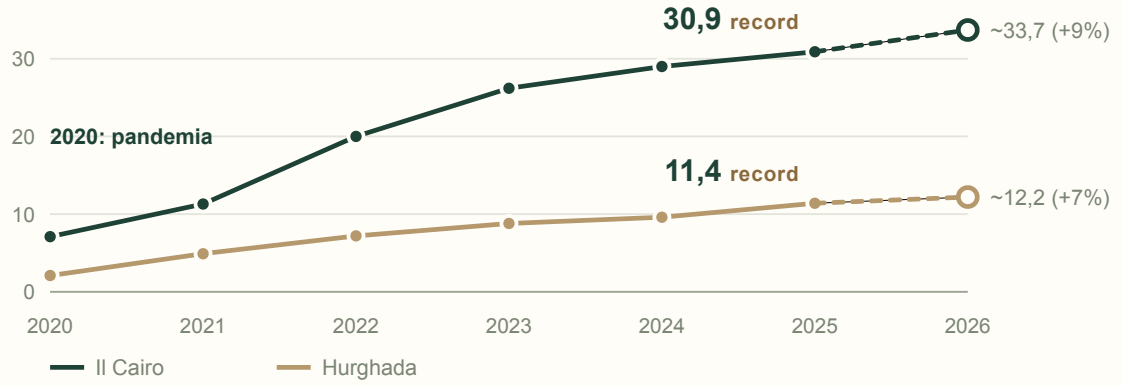
Francoforte 5:20 h · Zurigo 5:05 h · Varsavia 4:50 h · Manchester 6:15 h

Voli diretti anche per: Londra Luton, Parigi, Vienna, Amsterdam, Bruxelles, Praga, Milano, Riad, Kuwait

Dati sulle rotte AeroCorner, ottobre 2026. Gli orari cambiano con la stagione.

2025: record storici in entrambi gli aeroporti.

Il Cairo ha gestito quasi il doppio dei passeggeri rispetto al picco del 2010. E il 2026 è di nuovo avanti: il Cairo +9% ad agosto, gli aeroporti egiziani +7% da gennaio ad aprile.



Passeggeri aerei all'anno, in milioni
Passeggeri annui secondo l'elenco di Wikipedia degli aeroporti più trafficati d'Africa; il Cairo 2025 secondo il gestore. I punti tratteggiati del 2026 presuppongono che ogni aeroporto mantenga il ritmo del 2026 finora; non sono previsioni.

02 DOVE COMPRARE, E COME

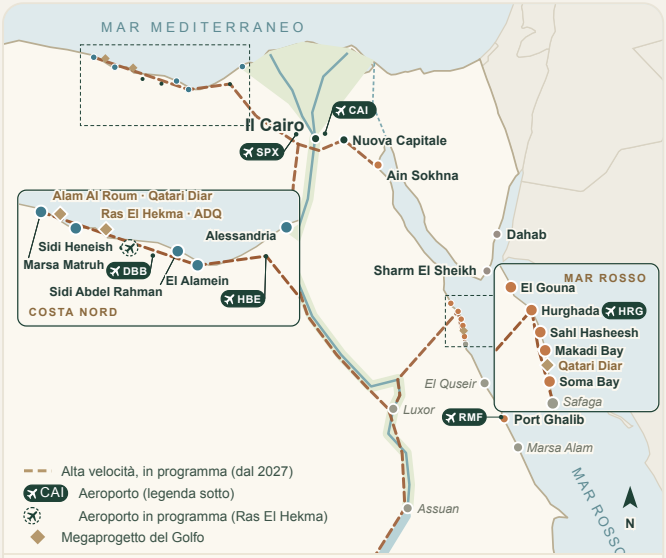
Tre mercati. *Tre modi per entrare.*

Gli acquirenti stranieri possono avere la piena proprietà sulla costa continentale del Mar Rosso, sulla Costa Nord e nei principali mercati del Cairo.

1.560 mld EGP
Vendite dei 20 maggiori costruttori egiziani nel 2025, circa 29 mld $
The Board Consulting, via Arab Finance · $ a 54 EGP

~10% annuo
Crescita dei prezzi sulla costa di pregio, Mar Rosso (stima)
2025 · JLL · dati di mercato regionali

+16%
Vendite di pregio a New Cairo, sull'anno precedente
Q2 2025 · JLL



AEROPORTI CAI Il Cairo Internazionale · SPX Sphinx International, Cairo Ovest · HBE Borg El Arab, Alessandria · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · aeroporto di Ras El Hekma in programma

Grande Cairo

Case da abitare e affitti a lungo termine. Inquilini tutto l'anno.

OVEST Sheikh Zayed · New Zayed · 6th of October · New Giza

EST New Cairo (Fifth Settlement) · Nuova Capitale · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Costa Nord

La costa estiva del Mediterraneo, dove stanno sorgendo i megaprogetti del Golfo.

A OVEST DI ALESSANDRIA
El Alamein e New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

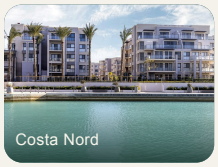
Mar Rosso

Sole tutto l'anno, voli internazionali e affitti per le vacanze.

NORD Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

SUD Sahl Hasheesh · Makadi Bay · Soma Bay · Port Ghalib


Nuova Capitale


Costa Nord


Somabay Marina

IL PIÙ COMUNE
Su progetto
Dal costruttore, con un lungo piano di pagamento.

PER ENTRARE PRIMA
Rivendita pronta
Veda la casa vera. Affitti dal primo giorno.

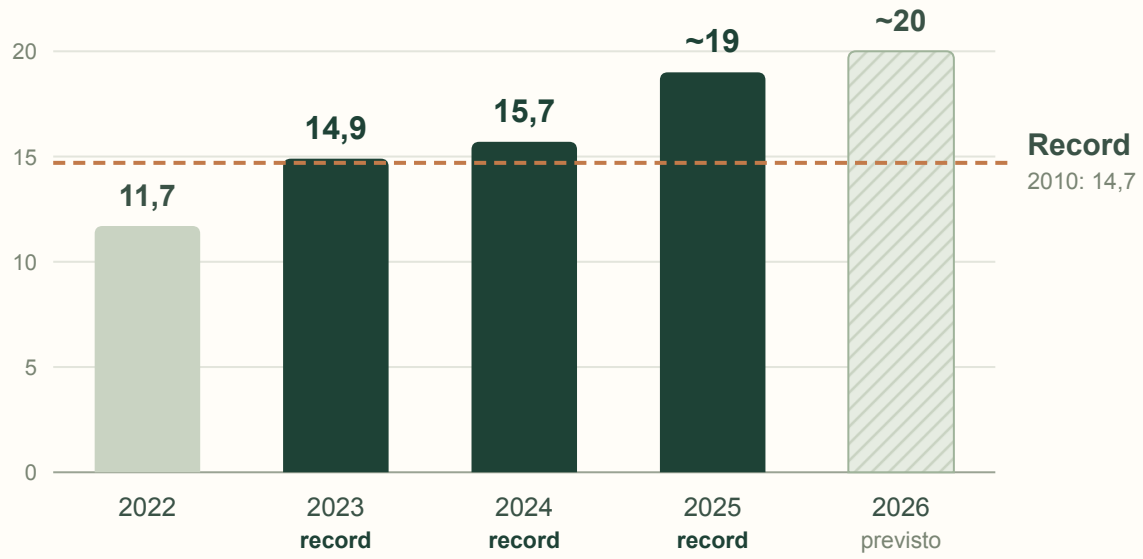
IL MEGLIO DI ENTRAMBI
Rivendita con piano
Paghi il venditore e subentri nel piano del costruttore.

Ce lo chieda durante la consulenza: quale zona e quale modo di acquisto si adattano al Suo budget. Comprare casa può anche aprire una strada verso la residenza; le regole cambiano, quindi verifichiamo la via attuale durante la chiamata.

Prenota una chiamata →

Record *dopo record.*

Il record turistico dell'Egitto è durato 13 anni. Dal 2023 viene battuto ogni anno, e il 2026 è sulla strada per batterlo ancora.



Arrivi di turisti, in milioni

Record 2010: Banca centrale d'Egitto. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministero del Turismo e delle Antichità; State Information Service. Previsione 2026: ministro del Turismo (Ahram Online, ottobre 2026).

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Massima	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
Mare	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
Sole/giorno	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada mese per mese: massima diurna, temperatura del mare e ore di sole al giorno

Mite tutto l'inverno, sole ogni giorno. Per questo visitatori, e inquilini, arrivano tutto l'anno.

Medie mensili di lungo periodo di CRU (University of East Anglia), Met Office e Istituto meteorologico dei Paesi Bassi, via Weather2Travel.

Temperatura del mare, ogni mese

22 °C+

22 °C o più, tutto l'anno · Weather2Travel

Sole, ogni giorno dell'anno

9 h+

fino a 13 ore a luglio · Weather2Travel

Visitatori, gennaio–agosto 2026

12,7 mln

in crescita di circa il 4% · Consiglio dei ministri egiziano

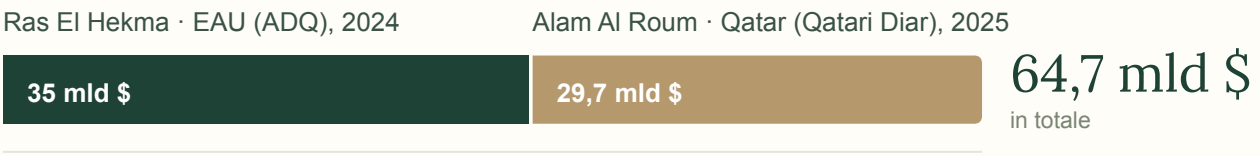
Entrate turistiche attese nel 2026

20 mld $+

da 16,7 mld $ nell'esercizio 2024/25 · ministro del Turismo

Il denaro del Golfo *sta costruendo la costa egiziana.*

I fondi sovrani del Golfo hanno smesso di osservare l'Egitto e hanno iniziato a costruirlo. Due accordi da soli valgono quasi 65 miliardi di dollari.



64,7 mld $
in totale

Investimenti sovrani del Golfo sulla costa mediterranea egiziana, due accordi
Ras El Hekma: accordo EAU–Egitto, febbraio 2024. Alam Al Roum: Consiglio dei ministri egiziano; avvio dei lavori ad agosto 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025, record storico	
Rimesse dall'estero	29,6 mld $	41,5 mld $	+40,5%
Turisti	15,7 mln	~19 mln	+21%
Passeggeri, aeroporto di Hurghada	9,6 mln	11,4 mln	+19%
Passeggeri, aeroporto del Cairo	29,0 mln	30,9 mln	+7%

2025: quattro record storici, ciascuno rispetto al 2024
Banca centrale d'Egitto (rimesse: 29,6 mld $ nel 2024 e 41,5 mld $ nel 2025, febbraio 2026); State Information Service e Ministero del Turismo (15,7 mln nel 2024, ~19 mln nel 2025); dati aeroportuali come a pagina 01 (il Cairo: IDSC).

Investimenti diretti esteri, 2024
46,6 mld $
trainati da Ras El Hekma · UNCTAD

Previsione di crescita, 2026
4,6%
rivista al rialzo a luglio · FMI

Perché è ancora presto

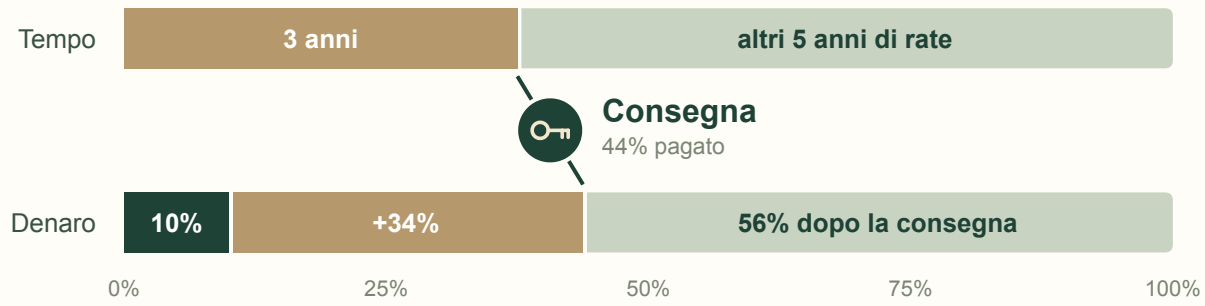
- Record di visitatori, di aeroporti e di investimenti esteri
- Una valuta che rende l'ingresso più conveniente per gli acquirenti stranieri
- Nuove città costiere costruite con denaro sovrano
- Piani dei costruttori che Le permettono di entrare prima della consegna

Ce lo chieda durante la consulenza: quali progetti sono più vicini a dove va questo denaro.

Prenota una chiamata →

Interessi allo 0%. *Niente banca. Nessuna verifica del credito.*

In Egitto sono i costruttori a finanziare l'acquisto. È uno dei maggiori vantaggi di questo mercato, e la maggior parte degli acquirenti internazionali non ha mai visto niente di simile.



Esempio: 10% di anticipo, poi rate trimestrali uguali per 8 anni, con consegna nel 3° anno.

UNA CASA DA 12 MLN EGP (222.200 $) CON QUESTO PIANO, IN DOLLARI

Prezzo della casa	Anticipo	Ogni trimestre	Cioè circa
222.200 $	22.200 $	6.250 $	2.080 $
12 mln EGP	10%	32 rate, 0% di interessi dichiarati	al mese

Esempio a 54 EGP per dollaro. Le rate sono fissate in EGP: se la sterlina si indebolisce, ciascuna Le costa meno dollari. Non è un'offerta.

POI LASCI CHE L'AFFITTO AIUTI: le case sul Mar Rosso hanno registrato rendimenti lordi da affitto dell'8–12% (2025, JLL · dati di mercato regionali). Poiché alla consegna resta da pagare gran parte del piano, l'affitto può coprire buona parte delle rate di ogni anno.

Affitti brevi
Soggiorni brevi tramite un gestore locale. Tutto l'anno sul Mar Rosso, d'estate sulla Costa Nord.

Affitti a lungo termine
Contratti annuali, entrate più stabili. Più forti nella Grande Cairo.

Vendere prima della consegna
Ceda il Suo contratto, con l'approvazione del costruttore.

Vendere dopo la consegna
Una casa finita e affittata si vende più facilmente.

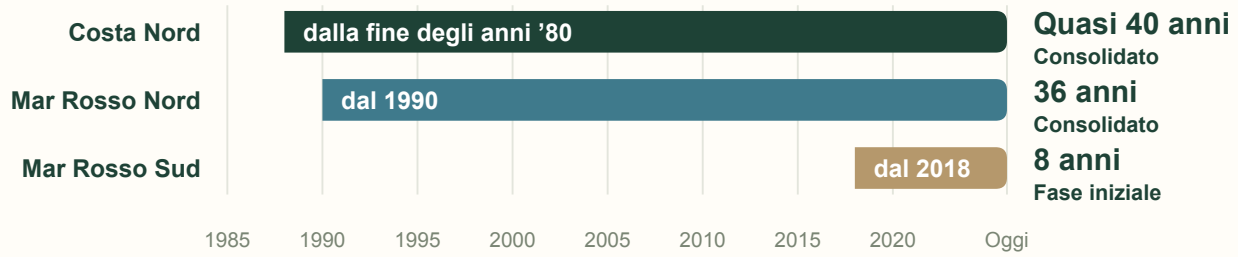
Scegliere bene
Le metrature richieste e i progetti finiti si rivendono più in fretta.

Ce lo chieda durante la consulenza: il prezzo in contanti rispetto al prezzo con piano, il Suo calendario di pagamento nella Sua valuta e affitti realistici per la Sua selezione.

Prenota una chiamata →

Due mari, *due modi di vivere.*

DA QUANTO TEMPO OGNI MERCATO SI STA COSTRUENDO



CONSOLIDATO

Costa Nord

Collaudata: grandi nomi, rivendite attive e un'estate vivace.

Solo SouthMed ha venduto per 520 mld EGP, circa 9,6 mld $.

IDEALE PER	Una casa per l'estate con forte domanda stagionale
2 CAMERE DA LETTO, DA	**~226.000 $** in totale, con piano di 8 anni

Fine anni '80	Marina El Alamein Resort statale dopo i primi complessi del Sahel	COSTRUITO DALLO STATO
2007	Marassi Emaar Misr lancia il suo resort a Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco apre Sidi Heneish con il suo villaggio turistico	travcoproperties.
2018	New Alamein City La città dello Stato aperta tutto l'anno: torri sul mare, un porto turistico e università	COSTRUITO DALLO STATO
2021	Silversands La comunità sulla laguna di Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nuova città da 35 mld $ con ADQ di Abu Dhabi; quartieri di Modon e Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed La megacittà di TMG; secondo la stampa, oltre 60 mld EGP (circa 1,1 mld $) prenotati in 12 ore	TMG
2025	Wadi Yemm Modon lancia il primo dei 17 quartieri di Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum La città da 29,7 mld $ di Qatari Diar	QATARI DIAR
Giu 2026	Nobu North Coast Hotel e residenze a Ogami, di SODIC	SODIC / NOBU
Lug 2026	Nammos Ras El Hekma Modon porta in Egitto resort, villaggio e residenze Nammos	NAMMOS

CONSOLIDATO DAL 1990

Mar Rosso Nord

Collaudato: una vera città, viva tutto l'anno.

IDEALE PER	Vivere tutto l'anno e affittare
2 CAMERE DA LETTO, DA	**~202.000 $** in totale, con piano di 8 anni

1990	El Gouna Orascom fonda un'intera città turistica a nord di Hurghada	ORASCOM DEVELOPMENT

FASE INIZIALE

Mar Rosso Sud

Più giovane: i grandi nomi stanno arrivando ora, quindi chi compra entra prima.

IDEALE PER	Sole tutto l'anno ed entrare presto
2 CAMERE DA LETTO, DA	**~170.000 $** in totale, con piano di 8 anni

2018	Makadi Heights Orascom Development lancia una nuova città a Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco porta al sud il suo marchio della Costa Nord	travcoproperties.
2023–24	Quartieri residenziali di Somabay Il resort inizia a lanciare quartieri residenziali	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr porta Marassi a Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Concordata l'assegnazione di un'area di 29 milioni di m² tra Makadi Bay e Soma Bay	QATARI DIAR
Ora	Shams Soma MARAKEZ arriva sul Mar Rosso, all'interno di Somabay	MARAKEZ

Prezzi con 2 camere da letto: totale più basso con un piano di 8 anni del costruttore, ottobre 2026 (dati KÂMO, portali immobiliari), a 54 EGP per dollaro; in contanti di solito costa meno. Vendite SouthMed: Daily News Egypt, agosto 2026.

07 IL SUO PROSSIMO PASSO

Parli con le persone *dietro KÂMO.*

Una chiamata gratuita e riservata di 20 minuti, al telefono o in video, senza impegno. Assistiamo acquirenti internazionali ed egiziani all'estero, e siamo dalla Sua parte del tavolo.

Ognuno di noi ha fatto una scelta come quella che Lei sta valutando. Consigliamo per esperienza, non con una brochure.



Mohamed Elbassyouni
COFONDATORE

Charlotte, NC → Dubai → Egitto

Dieci anni come agente immobiliare abilitato in North Carolina, poi anni di vendita e consulenza a Dubai e Abu Dhabi. Oggi lavora tra la Costa Nord, il Cairo e Dubai, e visita i nuovi lanci prima dei suoi clienti.



Khaled Haridi
COFONDATORE

Washington, DC → Messico → Mar Rosso

Laureato alla GWU ed ex ingegnere della NASA, ha girato il mondo e vissuto in Spagna e in Messico prima di scegliere il Mar Rosso per la sua famiglia. Ha comprato lui stesso a Makadi Heights e a Somabay.



Larissa Pagan
CONSULENTE IMMOBILIARE

Rep. Dominicana → Germania → Egitto

Cresciuta tra la cultura dominicana e quella tedesca, ha guidato le operazioni di multinazionali in Germania. Oggi tiene in movimento per Lei costruttori, venditori e pratiche, in tedesco, spagnolo o inglese.



Mido Elgabri
CONSULENTE IMMOBILIARE

New York ⇄ Egitto

Una carriera nei servizi finanziari tra Stati Uniti e Medio Oriente, e fa ancora avanti e indietro tra i due. Porta nella conversazione lo stile di New York: diretto, rapido e chiaro sui numeri.

ABBIAMO VISSUTO E LAVORATO A: Charlotte, NC · New York · Washington, DC · Germania · Spagna · Messico · Dubai · Il Cairo · Mar Rosso

Lo sguardo dall'estero
Carriere negli Stati Uniti, in Germania, a Dubai e al Cairo; case in Spagna, in Messico e sul Mar Rosso. Assistiamo chi fa la stessa scelta.

Quattro lingue
Inglese, arabo, tedesco e spagnolo, in tutto il team.

Sul posto
Al Cairo, sul Mar Rosso e tra Dubai e la Costa Nord.

Dalla Sua parte
Su progetto: ci paga il costruttore. Rivendita: una commissione di norma pari al 2% a carico dell'acquirente, concordata per iscritto.

1 **Il Suo obiettivo**
Scopo, budget, valuta e tempi.

2 **Cosa Le si addice**
Il mercato e il modo di acquisto più adatti a Lei.

3 **I Suoi numeri**
Costo totale, piano e affitto probabile, nella Sua valuta.

4 **I prossimi passi**
Cosa verificare, e in quale ordine.

Inquadri il codice per prenotare la chiamata gratuita di 20 minuti

go.kamoproperty.com/2026guide · WhatsApp +20 122 684 7598 · hello@kamoproperty.com

Dati al 2026, dalle fonti indicate in ogni pagina. Gli esempi di piano e di affitto sono illustrazioni, non offerte né rendimenti promessi. Informazione generale, non consulenza legale, fiscale o di investimento. Dettagli: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Foto: Soma Bay dall'alto e la Nuova Capitale, Wikimedia Commons; piramidi di Giza e laguna della Costa Nord, fornite da KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.