KÂMO
PROPERTY GROUP

KRÓTKI PRZEWODNIK
Wydanie 2026

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W EGIPCIE

Egipt przeżywa *swój moment.*

Dlaczego Egipt, dlaczego teraz i jak wygląda zakup, na sześciu stronach.

10 minut czytania | Wydanie polskie | Dane na 2026 r.

Także po angielsku, niemiecku, arabsku, hiszpańsku i w innych językach →

Na telefonie? Przeczytaj online: kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-pl

EGIPT W CZTERECH LICZBACH

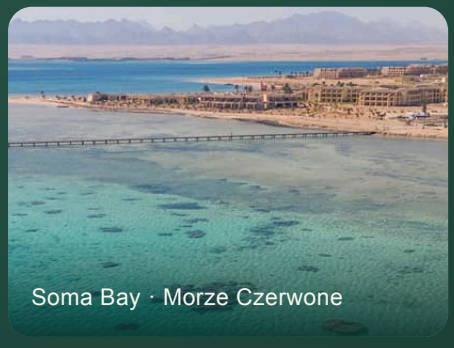
~19 mln
Turystów w 2025 r., rekord wszech czasów

64,7 mld USD
Dwie umowy państwowych funduszy z Zatoki nad Morzem Śródziemnym

0%
Oprocentowania rat u deweloperów. Bez banku i badania zdolności.

8–12%
Rentowność brutto najmu nad Morzem Czerwonym

Umów bezpłatną 20-minutową rozmowę
Zeskanuj kod lub wejdź na **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · Morze Czerwone

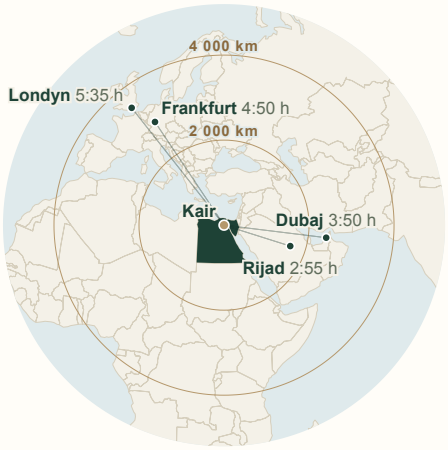

Giza · Kair


Marassi · Wybrzeże Północne

01 DLACZEGO EGIPT

W samym środku *świata.*

Tu spotykają się Afryka, Azja i Europa. Do Zatoki Perskiej leci się od dwóch i pół do czterech godzin, do większości Europy od czterech do sześciu, a bezpośrednie loty prowadzą do ponad 100 miast.



Czas lotów bezpośrednich z Kairu. Odległości na mapie to rzeczywiste odległości po kole wielkim.

KOLEJ DUŻYCH PRĘDKOŚCI, W PLANACH

Pierwsza linia
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · uruchomienie planowane na lipiec 2027

Kair – Marsa Matruh
2–2½ h
do 250 km/h · ok. 2000 km na trzech liniach

CAI · LOTNISKO W KAIRZE

110	55	296
kierunków	krajów	lotów dziennie

Londyn 5:35 h · Paryż 5:10 h · Frankfurt 4:50 h · Dubaj 3:50 h · Rijad 2:55 h · Nowy Jork 11:45 h

Bezpośrednio także: Rzym, Madryt, Amsterdam, Stambuł, Doha, Pekin, Tokio, Toronto, Los Angeles

HRG · LOTNISKO W HURGHADZIE

83	27	84
kierunków	krajów	lotów dziennie

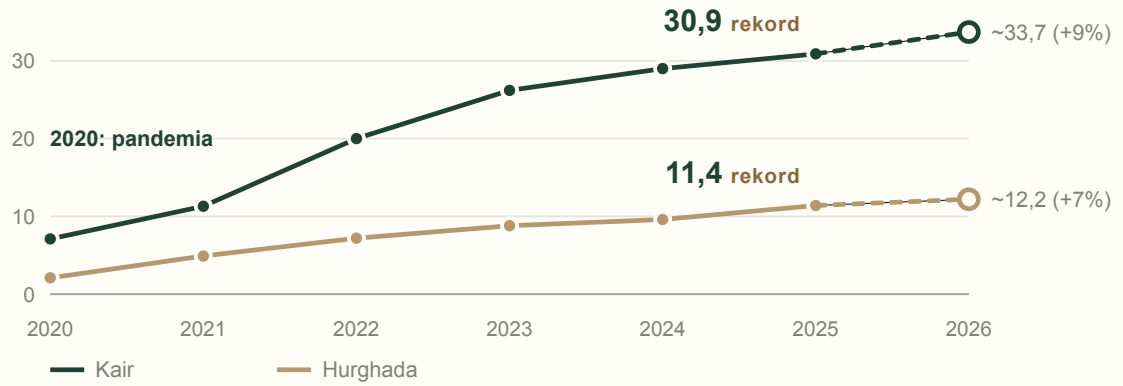
Frankfurt 5:20 h · Zurych 5:05 h · Warszawa 4:50 h · Manchester 6:15 h

Bezpośrednio także: Londyn Luton, Paryż, Wiedeń, Amsterdam, Bruksela, Praga, Mediolan, Rijad, Kuwejt

Dane o połączeniach AeroCorner, październik 2026. Rozkłady zmieniają się w zależności od sezonu.

2025: rekordy wszech czasów na obu lotniskach.

Kair obsłużył prawie dwa razy więcej pasażerów niż w szczytowym 2010 roku. A 2026 znów idzie lepiej: Kair +9% w sierpniu, egipskie lotniska +7% od stycznia do kwietnia.



Pasażerowie lotnisk rocznie, w milionach
Roczna liczba pasażerów według zestawienia Wikipedii najbardziej ruchliwych lotnisk Afryki; Kair 2025 według operatora lotniska. Przerywane punkty dla 2026 zakładają, że każde lotnisko utrzyma dotychczasowe tempo z 2026 r.; nie są to prognozy.

02 GDZIE KUPOWAĆ I JAK

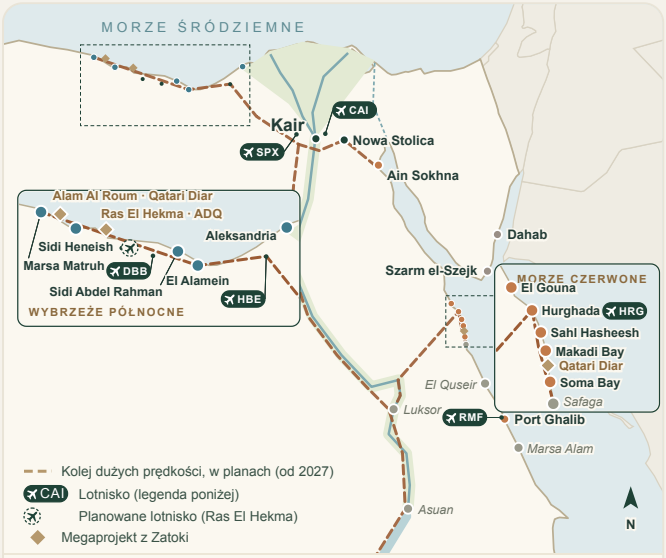
Trzy rynki. *Trzy sposoby zakupu.*

Cudzoziemcy mogą kupować nieruchomości na pełną własność na lądowym wybrzeżu Morza Czerwonego, na Wybrzeżu Północnym i na głównych rynkach Kairu.

1,56 bln EGP
Sprzedaż 20 największych deweloperów Egiptu w 2025 r., ok. 29 mld USD
The Board Consulting, za Arab Finance · USD po 54 EGP

~10% rocznie
Wzrost cen na najlepszych odcinkach wybrzeża, Morze Czerwone (szac.)
2025 · JLL · regionalne dane rynkowe

+16%
Sprzedaż prestiżowych nieruchomości w New Cairo, rok do roku
Q2 2025 · JLL



LOTNISKA CAI Kair Międzynarodowe · SPX Sphinx International, zachodni Kair · HBE Borg El Arab, Aleksandria · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · lotnisko Ras El Hekma w planach

Wielki Kair

Mieszkania do życia i najem długoterminowy. Najemcy przez cały rok.

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

WSCHÓD New Cairo (Fifth Settlement) · Nowa Stolica · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Wybrzeże Północne

Letnie wybrzeże Morza Śródziemnego, gdzie powstają megaprojekty z Zatoki.

NA ZACHÓD OD ALEKSANDRII
El Alamein i New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

Morze Czerwone

Słońce przez cały rok, loty międzynarodowe i najem wakacyjny.

PÓŁNOC Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

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


Nowa Stolica


Wybrzeże Północne


Somabay Marina

NAJCZĘŚCIEJ

Na etapie budowy

Bezpośrednio od dewelopera, z długim planem ratalnym.

SZYBCIEJ NA SWOIM

Gotowa nieruchomość z rynku wtórnego

Widzą Państwo prawdziwe mieszkanie. Wynajem od pierwszego dnia.

TO, CO NAJLEPSZE Z OBU

Rynek wtórny z planem ratalnym

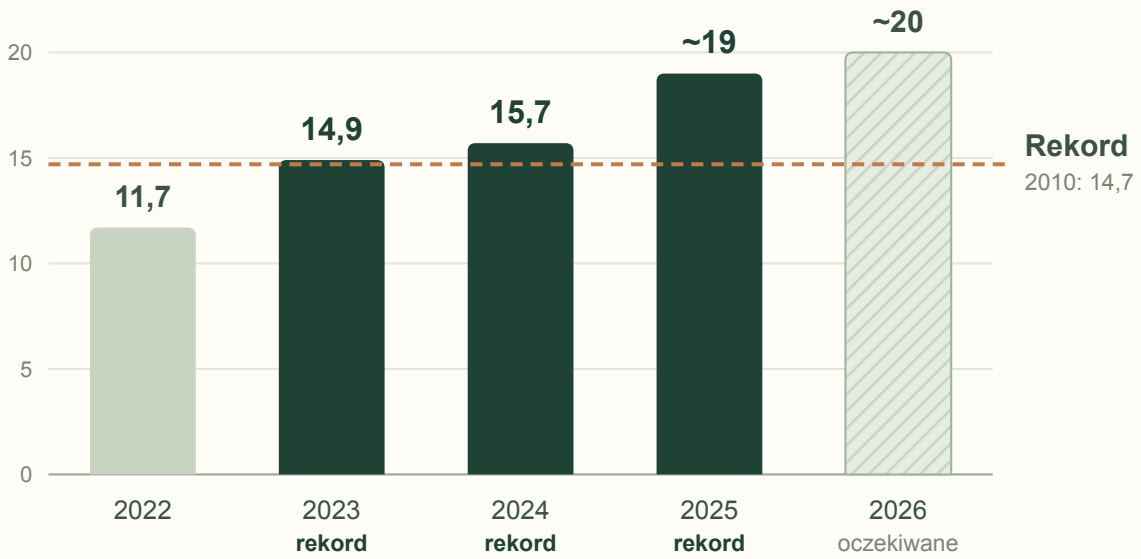
Płacą Państwo sprzedającemu i przejmują plan dewelopera.

Warto zapytać w rozmowie: która okolica i który sposób zakupu pasują do Państwa budżetu. Zakup nieruchomości może też otworzyć drogę do pobytu w Egipcie; przepisy się zmieniają, dlatego aktualną ścieżkę potwierdzamy w rozmowie.

Umów rozmowę →

Rekord *za rekordem.*

Turystyczny rekord Egiptu utrzymywał się przez 13 lat. Od 2023 roku jest bity co roku, a 2026 jest na dobrej drodze, by pobić go znowu.



Przyjazdy turystów, w milionach

Rekord z 2010 r.: Bank Centralny Egiptu. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministerstwo Turystyki i Starożytności; State Information Service. Oczekiwania na 2026: minister turystyki (Ahram Online, październik 2026).

	Sty	Lut	Mar	Kwi	Maj	Cze	Lip	Sie	Wrz	Paź	Lis	Gru
Maks. w dzień	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
Morze	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
Słońce/dzień	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada miesiąc po miesiącu: temperatura maksymalna w dzień, temperatura morza i godziny słońca dziennie

Ciepło przez całą zimę, słońce każdego dnia. Dlatego turyści, a także najemcy, przyjeżdżają przez cały rok.

Wieloletnie średnie miesięczne CRU (University of East Anglia), Met Office i Królewskiego Holenderskiego Instytutu Meteorologicznego, za Weather2Travel.

Temperatura morza, każdego miesiąca

22 °C+

22 °C lub więcej, przez cały rok · Weather2Travel

Słońce, każdego dnia w roku

9 h+

do 13 godzin w lipcu · Weather2Travel

Turyści, styczeń–sierpień 2026

12,7 mln

wzrost o ok. 4% · Rada Ministrów Egiptu

Oczekiwane przychody z turystyki w 2026 r.

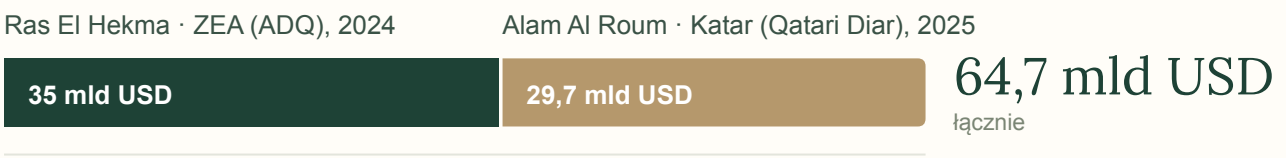
20 mld USD+

wobec 16,7 mld USD w roku obrotowym 2024/25 · minister turystyki

04 DLACZEGO TERAZ

Pieniądze z Zatoki *budują egipskie wybrzeże.*

Fundusze państwowe z Zatoki przestały tylko obserwować Egipt i zaczęły go budować. Dwie umowy to prawie 65 miliardów dolarów.



64,7 mld USD
łącznie

Inwestycje funduszy z Zatoki na egipskim wybrzeżu Morza Śródziemnego, dwie umowy
Ras El Hekma: umowa ZEA–Egipt, luty 2024. Alam Al Roum: Rada Ministrów Egiptu; rozpoczęcie budowy w sierpniu 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025, rekord wszech czasów	
Przekazy pieniężne z zagranicy	29,6 mld USD	→ 41,5 mld USD	+40,5%
Turyści	15,7 mln	→ ~19 mln	+21%
Pasażerowie lotniska w Hurghadzie	9,6 mln	→ 11,4 mln	+19%
Pasażerowie lotniska w Kairze	29,0 mln	→ 30,9 mln	+7%

2025: cztery rekordy wszech czasów, każdy w porównaniu z 2024
Bank Centralny Egiptu (przekazy: 29,6 mld USD w 2024 i 41,5 mld USD w 2025, luty 2026); State Information Service i Ministerstwo Turystyki (15,7 mln w 2024, ~19 mln w 2025); lotniska jak na stronie 01 (Kair: IDSC).

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne, 2024
46,6 mld USD
napędzane przez Ras El Hekma · UNCTAD

Prognoza wzrostu, 2026
4,6%
podniesiona w lipcu · MFW

Dlaczego to wciąż wczesny etap

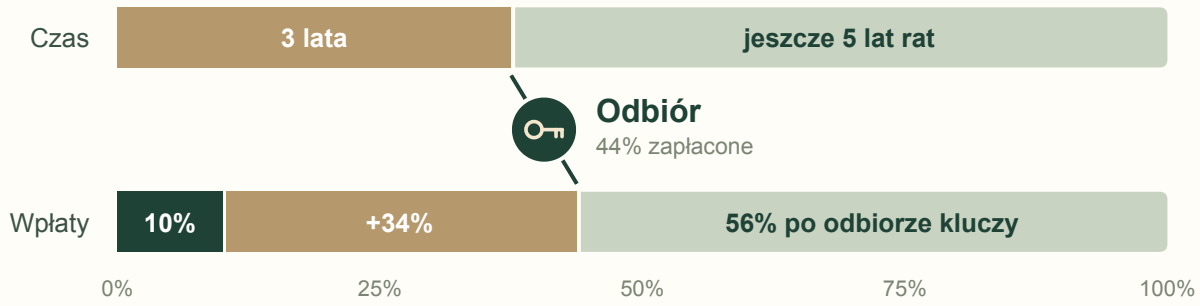
- Rekordy turystów, lotnisk i inwestycji zagranicznych
- Nowe miasta na wybrzeżu, budowane za pieniądze funduszy państwowych
- Waluta, która obniża próg wejścia dla kupujących z zagranicy
- Raty u deweloperów, dzięki którym można kupić przed odbiorem

Warto zapytać w rozmowie: które projekty leżą najbliżej miejsc, do których płyną te pieniądze.

Umów rozmowę →

0% odsetek. *Bez banku.* *Bez badania zdolności.*

W Egipcie zakup finansują sami deweloperzy. To jedna z największych zalet tego rynku, a większość zagranicznych kupujących nigdy wcześniej się z tym nie spotkała.



Przykład: 10% wpłaty początkowej, potem równe raty kwartalne przez 8 lat, z odbiorem w 3. roku.

NIERUCHOMOŚĆ ZA 12 MLN EGP (222 200 USD) W TYM PLANIE, W DOLARACH

Cena nieruchomości	Wpłata początkowa	Co kwartał	To około
222 200 USD	22 200 USD	6250 USD	2080 USD
12 mln EGP	10%	32 raty, 0% oprocentowania w umowie	miesięcznie

Przykład przy kursie 54 EGP za dolara. Raty są ustalone w EGP: jeśli funt egipski słabnie, każda rata kosztuje mniej dolarów. To nie jest oferta.

POTEM NAJEM MOŻE POMÓC: nieruchomości nad Morzem Czerwonym osiągały rentowność brutto najmu na poziomie 8–12% (2025, JLL · regionalne dane rynkowe). Ponieważ przy odbiorze większość planu wciąż pozostaje do spłaty, czynsz może pokryć znaczną część rat w każdym roku.

Najem wakacyjny
Krótkie pobyty przez lokalnego operatora. Przez cały rok nad Morzem Czerwonym, latem na Wybrzeżu Północnym.

Najem długoterminowy
Umowy roczne, stabilniejszy dochód. Najsilniejszy w Wielkim Kairze.

Sprzedaż przed odbiorem
Sprzedaż umowy, za zgodą dewelopera.

Sprzedaż po odbiorze
Gotową, wynajętą nieruchomość łatwiej sprzedać.

Dobry wybór
Najszybciej sprzedają się popularne metraże i ukończone projekty.

Warto zapytać w rozmowie: o cenę za gotówkę w porównaniu z ceną w planie ratalnym, harmonogram płatności w Państwa walucie i realistyczne czynsze dla wybranych nieruchomości.

Umów rozmowę →

Dwa morza, *dwa style życia.*

OD JAK DAWNA ROZWIJA SIĘ KAŻDY RYNEK



DOJRZAŁY

Wybrzeże Północne

Sprawdzony: znane marki, aktywny rynek wtórny i bardzo żywe lato. Sam SouthMed sprzedał za 520 mld EGP, ok. 9,6 mld USD.

NAJLEPSZY DLA Dom na lato z dużym popytem w sezonie

2 SYPIALNIE OD **~226 000 USD** łącznie, w planie na 8 lat

Koniec lat 80.	Marina El Alamein Państwowy kurort po pierwszych osiedlach Sahelu	INWESTYCJA PAŃSTWOWA
2007	Marassi Emaar Misr otwiera swój kurort w Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco otwiera Sidi Heneish swoją wioską wypoczynkową	travcoproperties.
2018	New Alamein City Całoroczne miasto państwa: wieżowce przy plaży, marina i uczelnie	INWESTYCJA PAŃSTWOWA
2021	Silversands Osiedle nad laguną od Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nowe miasto za 35 mld USD z ADQ z Abu Zabi; dzielnice Modon i Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed Megamiasto TMG; według doniesień ponad 60 mld EGP (ok. 1,1 mld USD) zarezerwowane w 12 godzin	TMG
2025	Wadi Yemm Modon uruchamia pierwszą z 17 dzielnic Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum Miasto Qatari Diar za 29,7 mld USD	QATARI DIAR
Cze 2026	Nobu North Coast Hotel i rezydencje w Ogami od SODIC	SODIC / NOBU
Lip 2026	Nammos Ras El Hekma Modon sprowadza do Egiptu kurort, wioskę i rezydencje Nammos	NAMMOS

DOJRZAŁY OD 1990 R.

Morze Czerwone Północ

Sprawdzony: prawdziwe miasto, żywe przez cały rok.

NAJLEPSZY DLA Życie przez cały rok i dochód z najmu

2 SYPIALNIE OD **~202 000 USD** łącznie, w planie na 8 lat

1990	El Gouna Orascom zakłada całe miasto wypoczynkowe na północ od Hurghady	ORASCOM DEVELOPMENT

WCZESNY ETAP

Morze Czerwone Południe

Młodszy: znane marki dopiero teraz wchodzą, więc kupujący wchodzą wcześniej.

NAJLEPSZY DLA Słońce przez cały rok i wczesne wejście

2 SYPIALNIE OD **~170 000 USD** łącznie, w planie na 8 lat

2018	Makadi Heights Orascom Development rozpoczyna nowe miasto w Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco przenosi swoją markę z Wybrzeża Północnego na południe	travcoproperties.
2023–24	Osiedla w Somabay Kurort zaczyna wprowadzać osiedla mieszkaniowe	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr przenosi Marassi do Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Uzgodniono przydział terenu o powierzchni 29 mln m² między Makadi Bay a Soma Bay	QATARI DIAR
Teraz	Shams Soma MARAKEZ wchodzi nad Morze Czerwone, w obrębie Somabay	MARAKEZ

Ceny z 2 sypialniami: najniższa cena łączna w 8-letnim planie dewelopera, październik 2026 (dane KÂMO, portale nieruchomości), przy kursie 54 EGP za dolara; za gotówkę zwykle taniej. Sprzedaż SouthMed: Daily News Egypt, sierpień 2026.

07 KOLEJNY KROK

Porozmawiaj z ludźmi *stojącymi za KÂMO.*

Bezpłatna, poufna 20-minutowa rozmowa telefoniczna lub wideo, bez zobowiązań. Doradzamy kupującym z zagranicy i Egipcjanom mieszkającym poza krajem, i zawsze stoimy po Państwa stronie.

Każde z nas zrobiło krok podobny do tego, który Państwo rozważają. Doradzamy z doświadczenia, nie z broszury.



Mohamed Elbassyouni

WSPÓŁZAŁOŻYCIEL

Charlotte, NC → Dubaj → Egipt

Dziesięć lat jako licencjonowany pośrednik w Karolinie Północnej, potem lata sprzedaży i doradztwa w Dubaju i Abu Zabi. Dziś pracuje między Wybrzeżem Północnym, Kairem i Dubajem i ogląda nowe inwestycje, zanim zrobią to jego klienci.



Khaled Haridi

WSPÓŁZAŁOŻYCIEL

Waszyngton → Meksyk → Morze Czerwone

Absolwent GWU i były inżynier NASA, który zjeździł świat i mieszkał w Hiszpanii i Meksyku, zanim wybrał dla swojej rodziny Morze Czerwone. Sam kupił nieruchomości w Makadi Heights i w Somabay.



Larissa Pagan

DORADCZYNI DS. NIERUCHOMOŚCI

Dominikana → Niemcy → Egipt

Wychowana między kulturą dominikańską a niemiecką, kierowała operacjami międzynarodowych koncernów w Niemczech. Dziś pilnuje za Państwa deweloperów, sprzedających i formalności, po niemiecku, hiszpańsku lub angielsku.



Mido Elgabri

DORADCA DS. NIERUCHOMOŚCI

Nowy Jork ⇄ Egipt

Kariera w usługach finansowych w USA i na Bliskim Wschodzie, i wciąż kursuje między nimi. Wnosi do rozmowy nowojorski styl: bezpośrednio, szybko i konkretnie w liczbach.

MIESZKALIŚMY I PRACOWALIŚMY W

Charlotte, NC · Nowy Jork · Waszyngton · Niemcy · Hiszpania · Meksyk · Dubaj · Kair · Morze Czerwone

Spojrzenie z zagranicy

Kariery w USA, Niemczech, Dubaju i Kairze; domy w Hiszpanii, Meksyku i nad Morzem Czerwonym. Doradzamy kupującym, którzy robią ten sam krok.

Cztery języki

Angielski, arabski, niemiecki i hiszpański, w całym zespole.

Na miejscu

W Kairze, nad Morzem Czerwonym oraz między Dubajem a Wybrzeżem Północnym.

Po Państwa stronie

Na etapie budowy: płaci nam deweloper. Rynek wtórny: zwykle 2% prowizji od kupującego, uzgodnione na piśmie.

1 **Państwa potrzeby**
Cel, budżet, waluta i termin.

2 **Co pasuje**
Rynek i sposób zakupu dopasowane do Państwa.

3 **Państwa liczby**
Pełny koszt, plan i realny czynsz, w Państwa walucie.

4 **Kolejne kroki**
Co sprawdzić i w jakiej kolejności.

Zeskanuj kod i umów bezpłatną 20-minutową rozmowę

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

Dane na 2026 r., ze źródeł podanych na każdej stronie. Przykłady planów i najmu są ilustracją, nie ofertą ani obiecanym zwrotem. Informacja ogólna, nie porada prawna, podatkowa ani inwestycyjna. Szczegóły: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Zdjęcia: Soma Bay z lotu ptaka i Nowa Stolica, Wikimedia Commons; piramidy w Gizie i laguna na Wybrzeżu Północnym, od KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.