KÂMO
PROPERTY GROUP

КРАТКИЙ ГИД
Издание 2026 года

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЕГИПТЕ

Звёздный час *Египта.*

Почему Египет, почему сейчас и как устроена покупка, на шести страницах.

10 минут чтения | Русское издание | Данные на 2026 год

Также на английском, немецком, арабском, испанском и других языках →

Читаете с телефона? Онлайн-версия: kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-ru

ЕГИПЕТ В ЧЕТЫРЁХ ЦИФРАХ

~19 млн
Туристов в 2025 году, исторический рекорд

64,7 млрд $
Две сделки суверенных фондов Залива на средиземноморском побережье

0%
Ставка по рассрочке от застройщиков. Без банка, без проверки кредитной истории.

8–12%
Валовая арендная доходность на Красном море

Запишитесь на бесплатный 20-минутный звонок
Отсканируйте код или откройте **go.kamoproperty.com/2026guide**



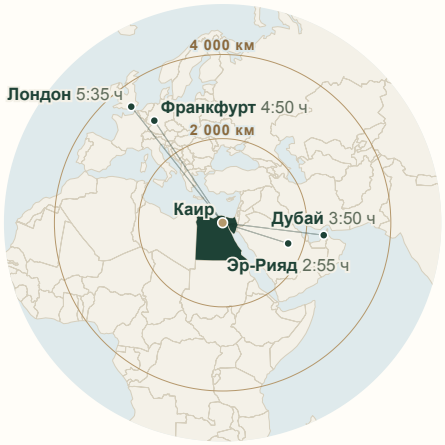




01 ПОЧЕМУ ЕГИПЕТ

В самом центре *мира.*

Здесь встречаются Африка, Азия и Европа. До стран Залива от двух с половиной до четырёх часов полёта, до большей части Европы от четырёх до шести, а прямые рейсы связывают Египет более чем со 100 городами.



Время прямого перелёта из Каира. Расстояния на карте реальные, по дуге большого круга.

ВЫСОКОСКОРОСТНАЯ ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА, В ПЛАНАХ

Первая линия

660 км

Айн-Сохна – Марса-Матрух · запуск запланирован на июль 2027 года

Каир – Марса-Матрух

2–2½ ч

до 250 км/ч · около 2000 км на трёх линиях

CAI · АЭРОПОРТ КАИРА

110	55	296
направлений	стран	рейсов в день

Лондон 5:35 ч · Париж 5:10 ч · Франкфурт 4:50 ч · Дубай 3:50 ч · Эр-Рияд 2:55 ч · Нью-Йорк 11:45 ч

Прямые рейсы также: Рим, Мадрид, Амстердам, Стамбул, Доха, Пекин, Токио, Торонто, Лос-Анджелес

HRG · АЭРОПОРТ ХУРГАДЫ

83	27	84
направлений	стран	рейсов в день

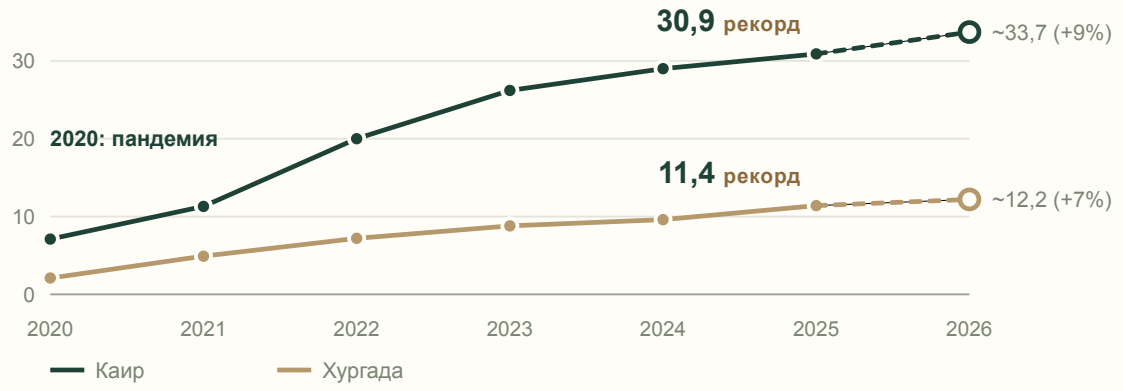
Франкфурт 5:20 ч · Цюрих 5:05 ч · Варшава 4:50 ч · Манчестер 6:15 ч

Прямые рейсы также: Лондон-Лутон, Париж, Вена, Амстердам, Брюссель, Прага, Милан, Эр-Рияд, Кувейт

Данные о маршрутах AeroCorner, октябрь 2026 года. Расписание меняется в зависимости от сезона.

2025: исторические рекорды в обоих аэропортах.

Каир обслужил почти вдвое больше пассажиров, чем на пике 2010 года. И 2026 год снова идёт с опережением: Каир +9% в августе, аэропорты Египта +7% за январь–апрель.



Пассажиры аэропортов в год, млн

Годовой пассажиропоток по списку самых загруженных аэропортов Африки в Википедии; Каир 2025 по данным оператора аэропорта. Пунктирные точки 2026 года предполагают, что каждый аэропорт сохранит нынешний темп 2026 года; это не прогнозы.

02 ГДЕ ПОКУПАТЬ И КАК

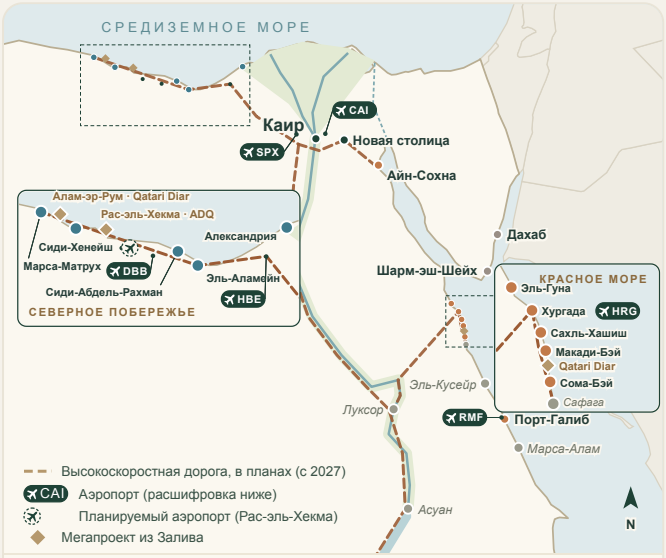
Три рынка. *Три способа покупки.*

Иностранцы могут оформить полную собственность на материковом побережье Красного моря, на Северном побережье и на основных рынках Каира.

1,56 трлн EGP
Продажи 20 крупнейших застройщиков Египта в 2025 году, около 29 млрд $
The Board Consulting, по данным Arab Finance · $ по 54 EGP

~10% в год
Рост цен в лучших прибрежных локациях, Красное море (оценка)
2025 · JLL · региональные данные рынка

+16%
Продажи премиум-сегмента в New Cairo, год к году
Q2 2025 · JLL



АЭРОПОРТЫ CAI Каир, международный · SPX Sphinx International, запад Каира · HBE Борг-эль-Араб, Александрия · DBB Эль-Аламейн · HRG Хургада · RMF Марса-Алам · аэропорт Рас-эль-Хекма в планах

Большой Каир

Жильё для себя и долгосрочная аренда. Арендаторы круглый год.

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

ВОСТОК New Cairo (Fifth Settlement) · Новая столица · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Северное побережье

Летнее побережье Средиземного моря, где растут мегапроекты из Залива.

К ЗАПАДУ ОТ АЛЕКСАНДРИИ
Эль-Аламейн и Нью-Аламейн · Сиди-Абдель-Рахман · Ghazala Bay · Дабаа · Фука · Рас-эль-Хекма · Сиди-Хенейш · Марса-Матрух

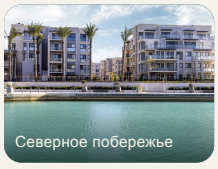
Красное море

Солнце круглый год, международные рейсы и посуточная аренда.

СЕВЕР Айн-Сохна · Галала · Эль-Гуна · Хургада

ЮГ Сахль-Хашиш · Макади-Бэй · Сома-Бэй · Порт-Галиб


Новая столица


Северное побережье


Somabay Marina

ЧАЩЕ ВСЕГО

На этапе строительства

Напрямую у застройщика, с долгой рассрочкой.

ЗАЕХАТЬ БЫСТРЕЕ

Готовое жильё на вторичном рынке

Вы видите реальный объект. Сдавать можно с первого дня.

ЛУЧШЕЕ ИЗ ДВУХ

Вторичный рынок с рассрочкой

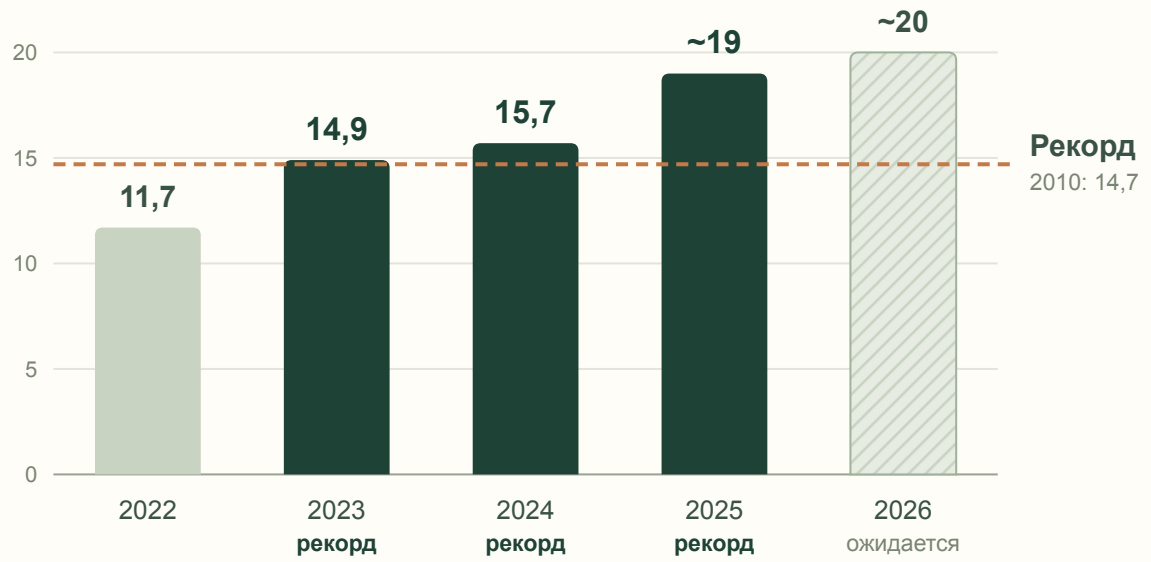
Вы платите продавцу и принимаете рассрочку застройщика.

Спросите нас на консультации: какой район и какой способ покупки подходят вашему бюджету. Покупка жилья может открыть и путь к резидентству; правила меняются, поэтому актуальный вариант мы уточняем на звонке.

Записаться на звонок →

Рекорд *за рекордом.*

Туристический рекорд Египта держался 13 лет. С 2023 года его бьют каждый год, и 2026 год на пути к тому, чтобы побить его снова.



Турпоток, млн человек

Рекорд 2010 года: Центральный банк Египта. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Министерство туризма и древностей; State Information Service. Ожидания на 2026 год: министр туризма (Ahram Online, октябрь 2026 года).

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
Макс.	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
Море	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
Солнце	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Хургада по месяцам: дневной максимум, температура моря и часы солнца в день

Тепло всю зиму, солнце каждый день. Поэтому туристы, а с ними и арендаторы, едут круглый год.

Многолетние среднемесячные данные CRU (Университет Восточной Англии), Met Office и Королевского метеорологического института Нидерландов, по данным Weather2Travel.

Температура моря, каждый месяц

22 °C+

22 °C и теплее, круглый год · Weather2Travel

Солнце, каждый день в году

9 ч+

до 13 часов в июле · Weather2Travel

Туристы, январь–август 2026

12,7 млн

рост примерно на 4% · Кабинет министров Египта

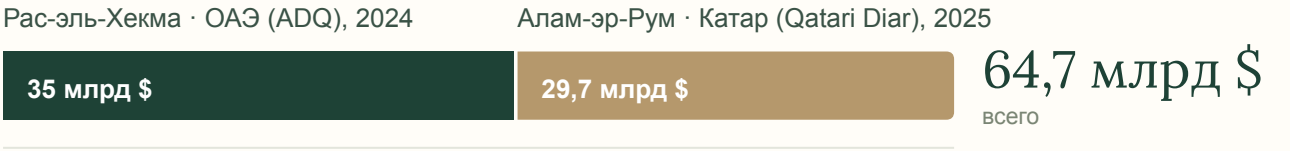
Ожидаемые доходы от туризма в 2026 году

20 млрд $+

после 16,7 млрд $ в 2024/25 финансовом году · министр туризма

Деньги Залива *строят побережье Египта.*

Суверенные фонды Персидского залива перестали присматриваться к Египту и начали его строить. Только две сделки стоят почти 65 миллиардов долларов.



Инвестиции суверенных фондов Залива на средиземноморском побережье Египта, две сделки
Рас-эль-Хекма: соглашение ОАЭ–Египет, февраль 2024 года. Алам-эр-Рум: Кабинет министров Египта; строительство начато в августе 2026 года (Daily News Egypt).

	2024	2025, исторический рекорд	
Денежные переводы из-за рубежа	29,6 млрд $	41,5 млрд $	+40,5%
Туристы	15,7 млн	~19 млн	+21%
Пассажиры аэропорта Хургады	9,6 млн	11,4 млн	+19%
Пассажиры аэропорта Каира	29,0 млн	30,9 млн	+7%

2025: четыре исторических рекорда, каждый в сравнении с 2024 годом
Центральный банк Египта (переводы: 29,6 млрд $ в 2024 году и 41,5 млрд $ в 2025 году, февраль 2026 года); State Information Service и Министерство туризма (15,7 млн в 2024 году, ~19 млн в 2025 году); данные аэропортов как на странице 01 (Каир: IDSC).

Прямые иностранные инвестиции, 2024

46,6 млрд $

благодаря Рас-эль-Хекме · ЮНКТАД

Прогноз роста, 2026

4,6%

повышен в июле · МВФ

Почему ещё рано

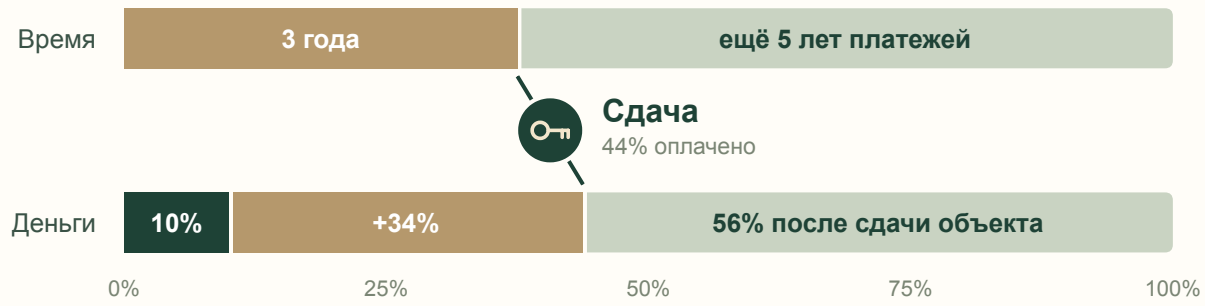
- Рекорды по числу туристов, аэропортам и иностранным инвестициям
- Валюта, с которой вход на рынок дешевле для иностранных покупателей
- Новые прибрежные города, построенные на деньги суверенных фондов
- Рассрочка от застройщиков, позволяющая войти до сдачи объекта

Спросите нас на консультации: какие проекты ближе всего к тому, куда идут эти деньги.

Записаться на звонок →

0% годовых. *Без банка. Без проверки кредитной истории.*

В Египте покупку финансируют сами застройщики. Это одно из главных преимуществ рынка, и большинство иностранных покупателей никогда не сталкивались ни с чем подобным.



Пример: первый взнос 10%, затем равные ежеквартальные платежи в течение 8 лет, сдача объекта на 3-й год.

ЖИЛЬЁ ЗА 12 МЛН EGP (222 200 $) ПО ЭТОМУ ПЛАНУ, В ДОЛЛАРАХ

Цена жилья	Первый взнос	Каждый квартал	Это примерно
222 200 $	22 200 $	6250 $	2080 $
12 млн EGP	10%	32 платежа, 0% по договору	в месяц

Пример по курсу 54 EGP за доллар. Платежи зафиксированы в египетских фунтах: если фунт слабеет, каждый платёж обходится вам в меньшее число долларов. Не является офертой.

ДАЛЬШЕ ПОМОГАЕТ АРЕНДА: жильё на Красном море показывало валовую арендную доходность 8–12% (2025, JLL · региональные данные рынка). Поскольку к сдаче объекта большая часть рассрочки ещё впереди, аренда может покрывать значительную часть ежегодных платежей.

Посуточная аренда
Короткие заезды через местного оператора. Круглый год на Красном море, летом на Северном побережье.

Долгосрочная аренда
Годовые договоры, более стабильный доход. Сильнее всего в Большом Каире.

Продажа до сдачи
Продайте свой договор, с согласия застройщика.

Продажа после сдачи
Готовое жильё с арендатором продать проще.

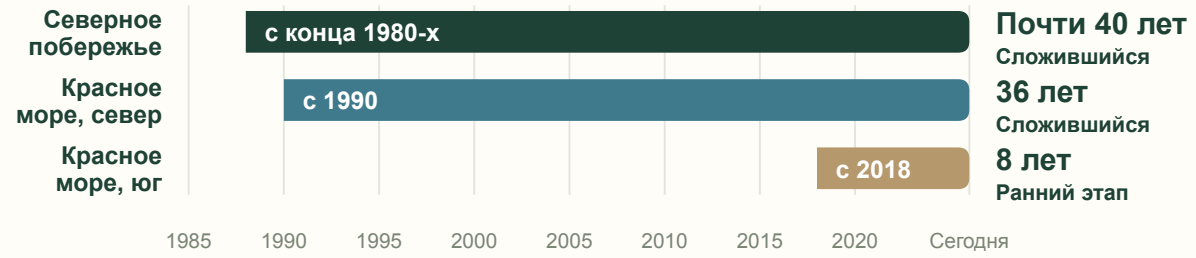
Выбирайте с умом
Быстрее всего перепродаются ходовые площади и сданные проекты.

Спросите нас на консультации: цену при полной оплате против цены в рассрочку, ваш график платежей в вашей валюте и реалистичную аренду для выбранных объектов.

Записаться на звонок →

Два моря, *два образа жизни.*

КАК ДОЛГО СТРОИТСЯ КАЖДЫЙ РЫНОК



СЛОЖИВШИЙСЯ

Северное побережье

Проверено: громкие имена, активный вторичный рынок и оживлённое лето. Один только SouthMed продал на 520 млрд EGP, около 9,6 млрд $.

ПОДХОДИТ ДЛЯ — Летний дом с высоким сезонным спросом

С 2 СПАЛЬНЯМИ ОТ — **~226 000 $** в сумме, рассрочка на 8 лет

Конец 1980-х	Marina El Alamein Государственный курорт после первых комплексов Сахеля	ПОСТРОЕНО ГОСУДАРСТВОМ
2007	Marassi Emaar Misr открывает свой курорт в Сиди-Абдель-Рахмане	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco открывает Сиди-Хенейш своей курортной деревней	travcoproperties.
2018	New Alamein City Круглогодичный город государства: башни у пляжа, марина и университеты	ПОСТРОЕНО ГОСУДАРСТВОМ
2021	Silversands Лагунный комплекс от Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Новый город за 35 млрд $ с ADQ из Абу-Даби; кварталы от Modon и Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed Мегаполис TMG; по сообщениям, более 60 млрд EGP (около 1,1 млрд $) забронировано за 12 часов	TMG
2025	Wadi Yemm Modon запускает первый из 17 кварталов Рас-эль-Хекмы	MODON
2025	Alam Al Roum Город Qatari Diar за 29,7 млрд $	QATARI DIAR
Июнь 2026	Nobu North Coast Отель и резиденции в Ogami от SODIC	SODIC / NOBU
Июль 2026	Nammos Ras El Hekma Modon привозит в Египет курорт, деревню и резиденции Nammos	NAMMOS

СЛОЖИВШИЙСЯ С 1990 ГОДА

Красное море, север

Проверено: настоящий город, живущий круглый год.

ПОДХОДИТ ДЛЯ — Жизнь круглый год и доход от аренды

С 2 СПАЛЬНЯМИ ОТ — **~202 000 $** в сумме, рассрочка на 8 лет

1990	El Gouna Orascom основывает целый курортный город к северу от Хургады	ORASCOM DEVELOPMENT

РАННИЙ ЭТАП

Красное море, юг

Моложе: крупные игроки приходят только сейчас, поэтому покупатели заходят раньше.

ПОДХОДИТ ДЛЯ — Солнце круглый год и ранний вход

С 2 СПАЛЬНЯМИ ОТ — **~170 000 $** в сумме, рассрочка на 8 лет

2018	Makadi Heights Orascom Development запускает новый город в Макади	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco переносит свой бренд с Северного побережья на юг	travcoproperties.
2023–24	Жилые кварталы Somabay Курорт начинает запускать жилые кварталы	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr приводит Marassi в Рас-Абу-Сому	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Согласовано выделение участка площадью 29 млн м² между Макади-Бэй и Сома-Бэй	QATARI DIAR
Сейчас	Shams Soma MARAKEZ приходит на Красное море, в Somabay	MARAKEZ

Цены с 2 спальнями: минимальная общая цена в 8-летней рассрочке застройщика, октябрь 2026 года (данные KÂMO, порталы недвижимости), по курсу 54 EGP за доллар; при полной оплате обычно дешевле. Продажи SouthMed: Daily News Egypt, август 2026 года.

07 ВАШ СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Поговорите с людьми *за КÂМО.*

Бесплатный конфиденциальный 20-минутный звонок по телефону или по видео, без обязательств. Мы консультируем иностранных покупателей и египтян за рубежом, и мы на вашей стороне стола.

Каждый из нас сделал такой же шаг, о каком думаете вы. Мы советуем из опыта, а не по буклету.



Mohamed Elbassyouni

СООСНОВАТЕЛЬ

Шарлотт, Северная Каролина → Дубай → Египет

Десять лет лицензированным брокером в Северной Каролине, затем годы продаж и консультаций в Дубае и Абу-Даби. Сегодня работает между Северным побережьем, Каиром и Дубаем и осматривает новые проекты раньше своих клиентов.



Khaled Haridi

СООСНОВАТЕЛЬ

Вашингтон → Мексика → Красное море

Выпускник GWU и бывший инженер NASA, объездил мир, жил в Испании и Мексике, а затем выбрал для своей семьи Красное море. Сам купил недвижимость в Makadi Heights и в Somabay.



Larissa Pagan

КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Доминиканская Респ. → Германия → Египет

Выросла между доминиканской и немецкой культурами, руководила операционной работой международных компаний в Германии. Сегодня держит в движении застройщиков, продавцов и документы за вас, на немецком, испанском или английском.



Mido Elgabri

КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Нью-Йорк ⇄ Египет

Карьера в финансовом секторе в США и на Ближнем Востоке, и он до сих пор курсирует между ними. Приносит в разговор нью-йоркский стиль: прямо, быстро и чётко по цифрам.

ЖИЛИ И РАБОТАЛИ В: Шарлотт · Нью-Йорк · Вашингтон · Германия · Испания · Мексика · Дубай · Каир · Красное море

Взгляд со стороны

Карьеры в США, Германии, Дубае и Каире; дома в Испании, Мексике и на Красном море. Мы консультируем покупателей, которые делают такой же шаг.

Четыре языка

Английский, арабский, немецкий и испанский, во всей команде.

На месте

В Каире, на Красном море и между Дубаем и Северным побережьем.

На вашей стороне

На этапе строительства нам платит застройщик. На вторичном рынке комиссия обычно составляет 2% с покупателя, по письменному соглашению.

1 **Ваша задача**
Цель, бюджет, валюта и сроки.

2 **Что подходит**
Рынок и способ покупки, которые подходят вам.

3 **Ваши цифры**
Полная стоимость, рассрочка и вероятная аренда, в вашей валюте.

4 **Ваши следующие шаги**
Что проверить и в каком порядке.

Отсканируйте код и запишитесь на бесплатный 20-минутный звонок

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

Данные на 2026 год, из источников, указанных на каждой странице. Примеры рассрочки и аренды являются иллюстрацией, а не офертой или обещанной доходностью. Общая информация, не юридическая, налоговая или инвестиционная консультация. Подробности: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Фото: Сома-Бэй с воздуха и Новая столица, Wikimedia Commons; пирамиды Гизы и лагуна Северного побережья, предоставлены КÂМО; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.