KÂMO
PROPERTY GROUP

STRUČNÝ PRŮVODCE
Vydání 2026

KOUPĚ NEMOVITOSTI V EGYPTĚ

Egypt zažívá *svou chvíli.*

Proč Egypt, proč teď a jak probíhá nákup, na šesti stranách.

10 minut čtení | České vydání | Data k roku 2026

K dispozici také anglicky, německy, arabsky, španělsky a v dalších jazycích →

Na telefonu? Čtěte online na kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-cs

EGYPT VE ČTYŘECH ČÍSLECH

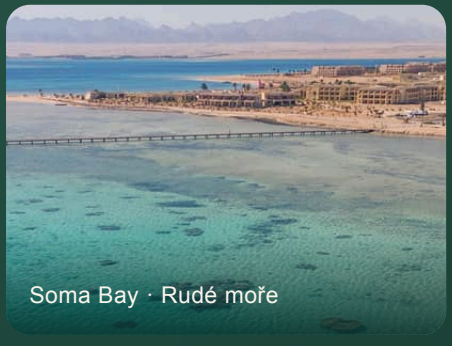
~19 mil.
Turistů v roce 2025, historický rekord

64,7 mld. USD
Dvě dohody státních fondů ze Zálivu na středomořském pobřeží

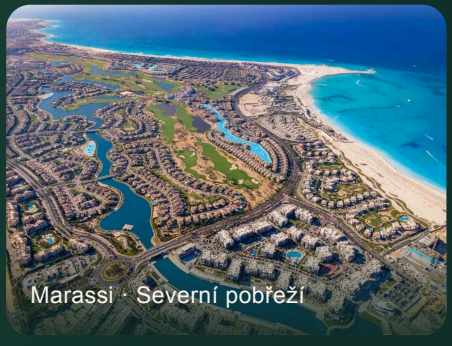
0 %
Úrok na splátkové plány developerů. Bez banky, bez prověrky úvěruschopnosti.

8–12 %
Hrubé výnosy z pronájmu u Rudého moře

Rezervujte si bezplatný 20minutový hovor
Naskenujte kód nebo jděte na **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · Rudé moře

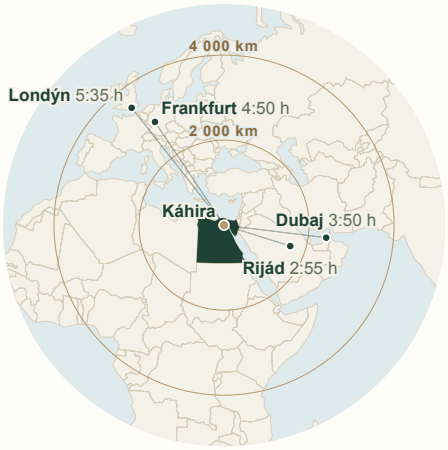

Gíza · Káhira


Marassi · Severní pobřeží

01 PROČ EGYPT

Ve středu *světa.*

Setkávají se tu Afrika, Asie a Evropa. Do Perského zálivu se letí dvě a půl až čtyři hodiny, do většiny Evropy čtyři až šest, s přímými lety do více než 100 měst.



Doby přímých letů z Káhiry. Vzdálenosti na mapě jsou skutečné vzdálenosti po hlavní kružnici.

VYSOKORYCHLOSTNÍ ŽELEZNICE, V PLÁNU

První trať
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · zahájení provozu plánováno na červenec 2027

Káhira – Marsa Matruh
2–2½ h
až 250 km/h · zhruba 2 000 km na třech tratích

CAI · LETIŠTĚ KÁHIRA

110 destinací · 55 zemí · 296 letů denně

Londýn 5:35 h · Paříž 5:10 h · Frankfurt 4:50 h · Dubaj 3:50 h · Rijád 2:55 h · New York 11:45 h

Přímo také: Řím, Madrid, Amsterdam, Istanbul, Dauhá, Peking, Tokio, Toronto, Los Angeles

HRG · LETIŠTĚ HURGHADA

83 destinací · 27 zemí · 84 letů denně

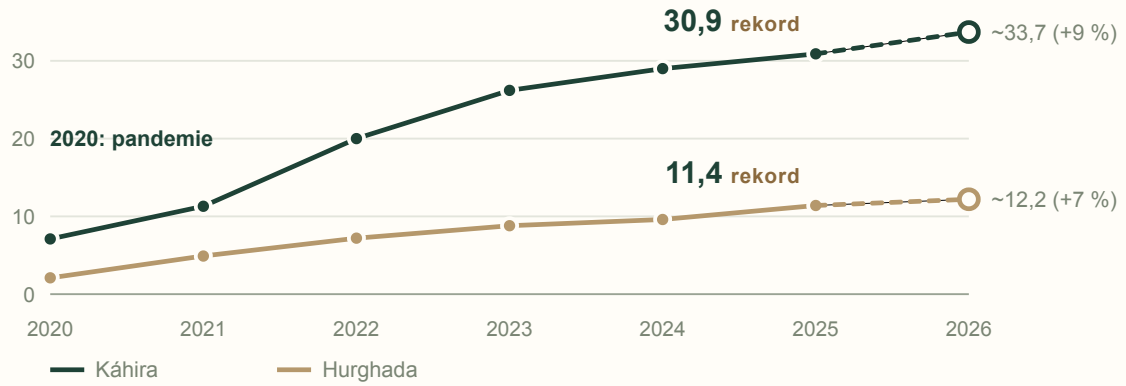
Frankfurt 5:20 h · Curych 5:05 h · Varšava 4:50 h · Manchester 6:15 h

Přímo také: Londýn Luton, Paříž, Vídeň, Amsterdam, Brusel, Praha, Milán, Rijád, Kuvajt

Údaje o linkách AeroCorner, říjen 2026. Letové řády se mění podle sezóny.

2025: historické rekordy na obou letištích.

Káhira odbavila téměř dvakrát víc cestujících než při svém vrcholu v roce 2010. A rok 2026 je opět napřed: Káhira +9 % v srpnu, egyptská letiště +7 % od ledna do dubna.



Cestující na letištích za rok, v milionech

Roční počty cestujících podle přehledu Wikipedie nejrušnějších letišť Afriky; Káhira 2025 podle provozovatele letiště. Čárkované body pro rok 2026 předpokládají, že si každé letiště udrží dosavadní tempo roku 2026; nejde o prognózy.

02 KDE KUPOVAT A JAK

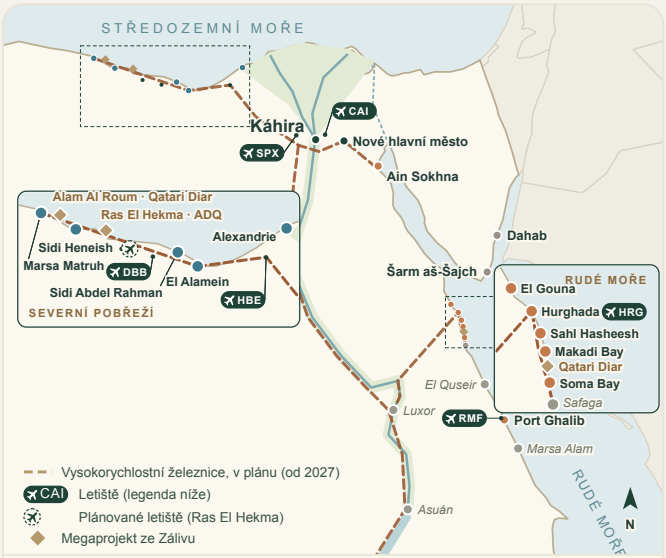
Tři trhy. *Tři cesty ke koupi.*

Cizinci mohou vlastnit nemovitost v plném vlastnictví na pevninském pobřeží Rudého moře, na Severním pobřeží a na hlavních trzích Káhiry.

1,56 bil. EGP
Prodeje 20 největších egyptských developerů v roce 2025, zhruba 29 mld. USD
The Board Consulting, přes Arab Finance · USD za 54 EGP

~10 % ročně
Růst cen v nejlepších pobřežních lokalitách, Rudé moře (odhad)
2025 · JLL · regionální tržní data

+16 %
Prodeje prémiových nemovitostí v New Cairo, meziročně
Q2 2025 · JLL



LETIŠTĚ CAI Káhira mezinárodní · SPX Sphinx International, západní Káhira · HBE Borg El Arab, Alexandrie · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · letiště Ras El Hekma v plánu

Velká Káhira

Bydlení pro sebe a dlouhodobý pronájem. Nájemníci po celý rok.

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

VÝCHOD New Cairo (Fifth Settlement) · Nové hlavní město · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Severní pobřeží

Letní pobřeží Středozemního moře, kde vyrůstají megaprojekty ze Zálivu.

ZÁPADNĚ OD ALEXANDRIE
El Alamein a New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

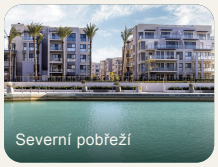
Rudé moře

Slunce po celý rok, mezinárodní lety a rekreační pronájem.

SEVER Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

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


Nové hlavní město


Severní pobřeží


Somabay Marina

NEJČASTĚJŠÍ

Ve výstavbě

Přímo od developera, s dlouhým splátkovým plánem.

RYCHLEJI NA VLASTNÍM

Hotová nemovitost z druhé ruky

Uvidíte skutečný byt. Pronajímat můžete od prvního dne.

TO NEJLEPŠÍ Z OBOJÍHO

Z druhé ruky se splátkovým plánem

Zaplatíte prodávajícímu a převezmete plán developera.

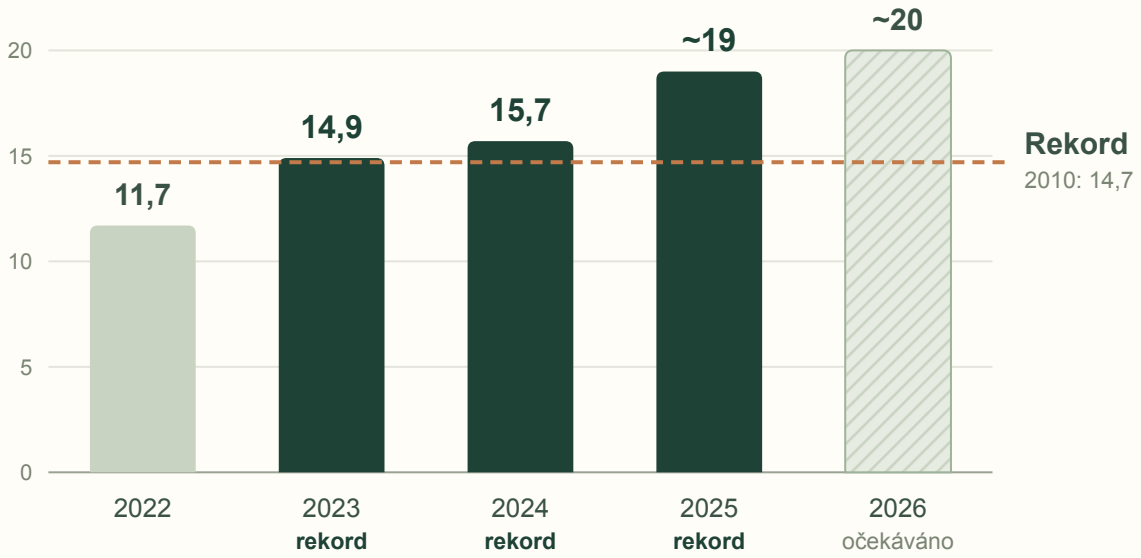
Zeptejte se nás při konzultaci: která lokalita a jaký způsob koupě odpovídají vašemu rozpočtu. Koupě nemovitosti může otevřít i cestu k pobytu v Egyptě; pravidla se mění, proto aktuální postup ověříme při hovoru.

Rezervovat hovor →

03 PROČ EGYPT

Rekord *za rekordem.*

Egyptský rekord v cestovním ruchu vydržel 13 let. Od roku 2023 padá každý rok a rok 2026 je na dobré cestě překonat ho znovu.



Příjezdy turistů, v milionech

Rekord 2010: Egyptská centrální banka. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministerstvo cestovního ruchu a památek; State Information Service. Očekávání pro rok 2026: ministr cestovního ruchu (Ahram Online, říjen 2026).

	Led	Úno	Bře	Dub	Kvě	Čvn	Čvc	Srp	Zář	Říj	Lis	Pro
Denní max.	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
Moře	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
Slunce/den	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada po měsících: denní maximum, teplota moře a hodiny slunce denně

Teplo celou zimu, slunce každý den. Proto sem turisté, a nájemníci, jezdí po celý rok.

Dlouhodobé měsíční průměry CRU (University of East Anglia), Met Office a Nizozemského meteorologického institutu, přes Weather2Travel.

Teplota moře, každý měsíc

22 °C+

22 °C nebo víc, po celý rok · Weather2Travel

Slunce, každý den v roce

9 h+

až 13 hodin v červenci · Weather2Travel

Návštěvníci, leden–srpen 2026

12,7 mil.

nárůst zhruba o 4 % · egyptská vláda

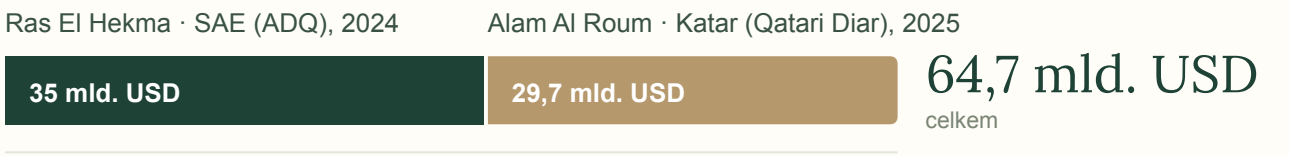
Očekávané příjmy z cestovního ruchu v roce 2026

20 mld. USD+

po 16,7 mld. USD ve fiskálním roce 2024/25 · ministr cestovního ruchu

Peníze ze Zálivu *staví egyptské pobřeží.*

Státní fondy ze Zálivu přestaly Egypt jen sledovat a začaly ho stavět. Jen dvě dohody mají hodnotu téměř 65 miliard dolarů.



Investice státních fondů ze Zálivu na egyptském středomořském pobřeží, dvě dohody
Ras El Hekma: dohoda SAE–Egypt, únor 2024. Alam Al Roum: egyptská vláda; zahájení stavby v srpnu 2026 (Daily News Egypt).

	2024		2025, historický rekord	
Peníze zaslané ze zahraničí	29,6 mld. USD	→	41,5 mld. USD	+40,5 %
Turisté	15,7 mil.	→	~19 mil.	+21 %
Cestující, letiště Hurghada	9,6 mil.	→	11,4 mil.	+19 %
Cestující, letiště Káhira	29,0 mil.	→	30,9 mil.	+7 %

2025: čtyři historické rekordy, každý ve srovnání s rokem 2024
Egyptská centrální banka (remitence: 29,6 mld. USD v roce 2024 a 41,5 mld. USD v roce 2025, únor 2026); State Information Service a Ministerstvo cestovního ruchu (15,7 mil. v roce 2024, ~19 mil. v roce 2025); údaje o letištích jako na straně 01 (Káhira: IDSC).

Přímé zahraniční investice, 2024
46,6 mld. USD
tažené projektem Ras El Hekma · UNCTAD

Prognóza růstu, 2026
4,6 %
zvýšená v červenci · MMF

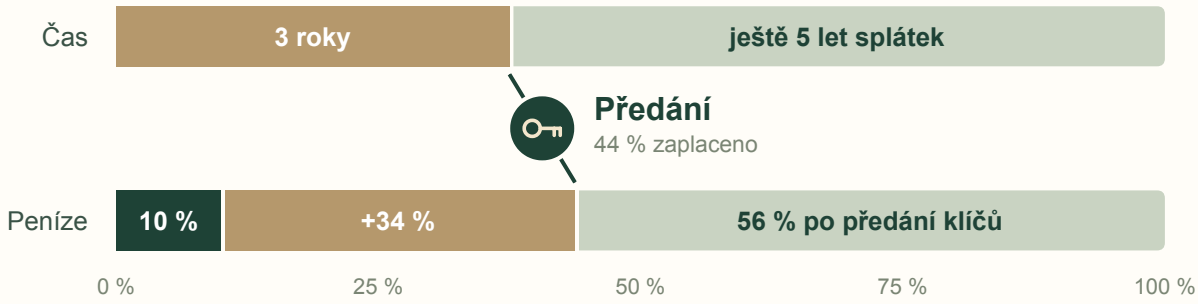
Proč je stále brzy

- Rekordní počty návštěvníků, rekordní letiště, rekordní zahraniční investice
- Nová pobřežní města stavěná za peníze státních fondů
- Měna, díky které je vstup pro zahraniční kupce levnější
- Splátkové plány developerů, se kterými koupíte ještě před předáním

Zeptejte se nás při konzultaci: které projekty leží nejblíž tomu, kam tyto peníze míří. Rezervovat hovor →

0% úrok. *Bez banky. Bez prověrky úvěruschopnosti.*

Egyptští developeři financují koupi sami. Je to jedna z největších výhod tohoto trhu a většina zahraničních kupců se s ničím takovým nesetkala.



Příklad: 10 % záloha, pak stejné čtvrtletní splátky po dobu 8 let, předání v 3. roce.

NEMOVITOST ZA 12 MIL. EGP (222 200 USD) S TÍMTO PLÁNEM, V DOLARECH

Cena nemovitosti	Záloha	Každé čtvrtletí	To je zhruba
222 200 USD	22 200 USD	6 250 USD	2 080 USD
12 mil. EGP	10 %	32 splátek, 0% úrok ve smlouvě	měsíčně

Příklad při kurzu 54 EGP za dolar. Splátky jsou pevně stanovené v EGP: když libra oslabí, stojí vás každá splátka méně dolarů. Nejde o nabídku.

PAK MŮŽE POMOCI NÁJEM: nemovitosti u Rudého moře vykázaly hrubé výnosy z pronájmu 8–12 % (2025, JLL · regionální tržní data). Protože při předání zbývá doplatit většinu plánu, nájem může pokrýt velkou část splátek každého roku.

Rekreační pronájem
Krátké pobyty přes místního správce. Po celý rok u Rudého moře, v létě na Severním pobřeží.

Dlouhodobý pronájem
Roční smlouvy, stabilnější příjem. Nejsilnější ve Velké Káhiře.

Prodej před předáním
Prodáte svou smlouvu, se souhlasem developera.

Prodej po předání
Hotová, pronajatá nemovitost se prodává snáz.

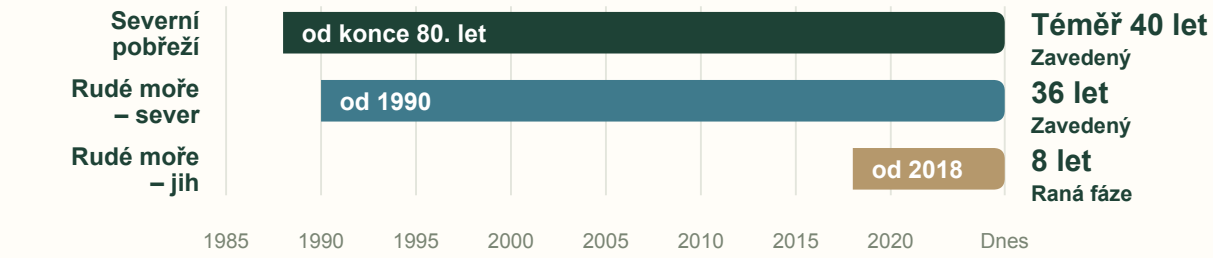
Vybírejte dobře
Nejrychleji se prodávají oblíbené velikosti a dokončené projekty.

Zeptejte se nás při konzultaci: cenu za hotové ve srovnání s cenou na splátky, váš platební kalendář ve vaší měně a realistické nájmy pro vybrané nemovitosti.

Rezervovat hovor →

Dvě moře, *dva způsoby života.*

JAK DLOUHO SE KTERÝ TRH BUDUJE



ZAVEDENÝ

Severní pobřeží

Prověřené: velká jména, živý trh z druhé ruky a rušné léto. Jen SouthMed prodal za 520 mld. EGP, zhruba 9,6 mld. USD.

NEJLEPŠÍ PRO	Letní dům se silnou sezónní poptávkou
2 LOŽNICE OD	**~226 000 USD** celkem, s 8letým plánem

Konec 80. let	Marina El Alamein Státní letovisko po prvních areálech Sahelu	POSTAVENO STÁTEM
2007	Marassi Emaar Misr otevírá své letovisko v Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco otevírá Sidi Heneish svou rekreační vesnicí	travcoproperties.
2018	New Alamein City Celoroční město státu: věže u pláže, přístav a univerzity	POSTAVENO STÁTEM
2021	Silversands Lagunová čtvrť od Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nové město za 35 mld. USD s ADQ z Abú Zabí; čtvrti od Modon a Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed Megaměsto TMG; podle zpráv přes 60 mld. EGP (zhruba 1,1 mld. USD) rezervováno za 12 hodin	TMG
2025	Wadi Yemm Modon spouští první ze 17 čtvrtí Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum Město Qatari Diar za 29,7 mld. USD	QATARI DIAR
Čvn 2026	Nobu North Coast Hotel a rezidence v Ogami od SODIC	SODIC / NOBU
Čvc 2026	Nammos Ras El Hekma Modon přivádí do Egypta letovisko, vesnici a rezidence Nammos	NAMMOS

ZAVEDENÝ OD ROKU 1990

Rudé moře – sever

Prověřené: skutečné město, které žije po celý rok.

NEJLEPŠÍ PRO	Celoroční život a příjem z pronájmu
2 LOŽNICE OD	**~202 000 USD** celkem, s 8letým plánem

1990	El Gouna Orascom zakládá celé letoviskové město severně od Hurghady	ORASCOM DEVELOPMENT

RANÁ FÁZE

Rudé moře – jih

Mladší: velká jména přicházejí právě teď, takže kupci vstupují dřív.

NEJLEPŠÍ PRO	Slunce po celý rok a včasný vstup
2 LOŽNICE OD	**~170 000 USD** celkem, s 8letým plánem

2018	Makadi Heights Orascom Development zahajuje nové město v Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco přináší svou značku ze Severního pobřeží na jih	travcoproperties.
2023–24	Rezidenční čtvrti Somabay Letovisko začíná uvádět rezidenční čtvrti	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr přináší Marassi do Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Dohodnuto přidělení pozemku o rozloze 29 mil. m² mezi Makadi Bay a Soma Bay	QATARI DIAR
Teď	Shams Soma MARAKEZ přichází k Rudému moři, v rámci Somabay	MARAKEZ

Ceny se 2 ložnicemi: nejnižší celková cena v 8letém plánu developera, říjen 2026 (data KÂMO, realitní portály), při kurzu 54 EGP za dolar; za hotové obvykle méně. Prodeje SouthMed: Daily News Egypt, srpen 2026.

07 VÁŠ DALŠÍ KROK

Mluvte s lidmi *za KÂMO.*

Bezplatný, důvěrný 20minutový hovor po telefonu nebo přes video, nezávazně. Radíme zahraničním kupcům i Egypťanům v zahraničí a stojíme na vaší straně stolu.

Každý z nás udělal podobný krok, o jakém teď přemýšlíte vy. Radíme ze zkušenosti, ne z brožury.



Mohamed Elbassyouni

SPOLUZAKLADATEL

Charlotte, NC → Dubaj → Egypt

Deset let jako licencovaný makléř v Severní Karolíně, pak roky prodeje a poradenství v Dubaji a Abú Zabí. Dnes pracuje mezi Severním pobřežím, Káhirou a Dubají a nové projekty si projde dřív než jeho klienti.



Khaled Haridi

SPOLUZAKLADATEL

Washington → Mexiko → Rudé moře

Absolvent GWU a bývalý inženýr NASA, který procestoval svět a žil ve Španělsku a Mexiku, než pro svou rodinu zvolil Rudé moře. Sám koupil v Makadi Heights a v Somabay.



Larissa Pagan

REALITNÍ PORADKYNĚ

Dominikánská rep. → Německo → Egypt

Vyrůstala mezi dominikánskou a německou kulturou a v Německu řídila provoz pro nadnárodní firmy. Dnes za vás udržuje v pohybu developery, prodávající i papíry, německy, španělsky nebo anglicky.



Mido Elgabri

REALITNÍ PORADCE

New York ⇄ Egypt

Kariéra ve finančních službách v USA a na Blízkém východě, mezi nimiž dodnes cestuje. Do rozhovoru přináší newyorský styl: přímo, rychle a jasně v číslech.

ŽILI A PRACOVALI JSME V: Charlotte, NC · New York · Washington · Německo · Španělsko · Mexiko · Dubaj · Káhira · Rudé moře

Pohled zvenku

Kariéry v USA, Německu, Dubaji a Káhiře; domovy ve Španělsku, Mexiku a u Rudého moře. Radíme kupcům, kteří dělají stejný krok.

Čtyři jazyky

Angličtina, arabština, němčina a španělština, v celém týmu.

Na místě

V Káhiře, u Rudého moře a mezi Dubají a Severním pobřežím.

Na vaší straně

Ve výstavbě: platí nás developer. Z druhé ruky: provize obvykle 2 % od kupujícího, sjednaná písemně.

1 **Vaše zadání**
Cíl, rozpočet, měna a načasování.

2 **Co se hodí**
Trh a způsob koupě, které vám sedí.

3 **Vaše čísla**
Celkové náklady, plán a pravděpodobný nájem, ve vaší měně.

4 **Další kroky**
Co prověřit a v jakém pořadí.

Naskenujte kód a rezervujte si bezplatný 20minutový hovor

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

Údaje k roku 2026, ze zdrojů uvedených na každé straně. Příklady plánů a nájmů jsou ilustrace, ne nabídky ani slíbené výnosy. Obecné informace, nikoli právní, daňové ani investiční poradenství. Podrobnosti: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Fotografie: Soma Bay z výšky a Nové hlavní město, Wikimedia Commons; pyramidy v Gíze a laguna na Severním pobřeží, od KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.