KÂMO
PROPERTY GROUP

LA GUÍA RÁPIDA
Edición 2026

COMPRAR VIVIENDA EN EGIPTO

Egipto vive *su momento.*

Por qué Egipto, por qué ahora y cómo se compra, en seis páginas.

10 minutos de lectura | Edición para España | Datos de 2026

También en español de Latinoamérica, inglés, alemán, árabe y otros idiomas →

¿Desde el móvil? Léala en kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-es

EGIPTO EN CUATRO CIFRAS

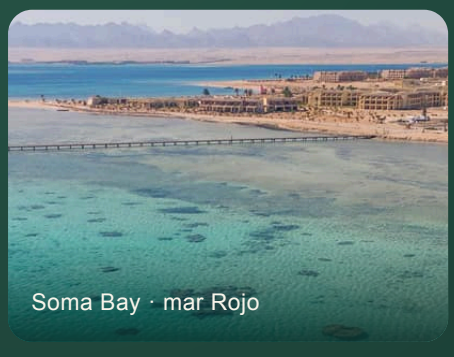
~19 M
Turistas en 2025, un récord histórico

64.700 M$
Dos acuerdos de fondos soberanos del Golfo en la costa mediterránea

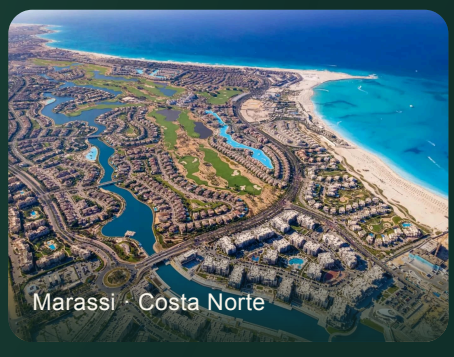
0 %
Interés en los planes de pago de las promotoras. Sin banco ni estudio de solvencia.

8–12 %
Rentabilidad bruta del alquiler en el mar Rojo

Reserve su llamada gratuita de 20 minutos
Escanee el código o visite **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · mar Rojo

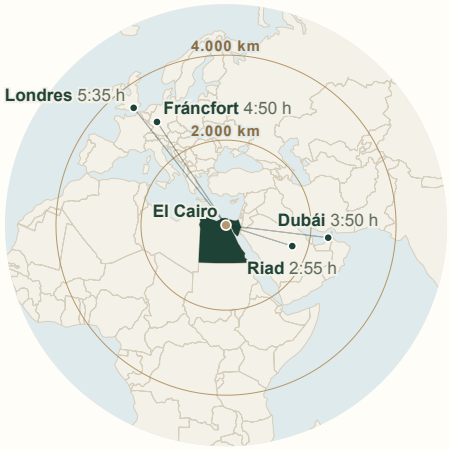

Guiza · El Cairo


Marassi · Costa Norte

01 POR QUÉ EGIPTO

El centro *del mundo.*

Aquí confluyen África, Asia y Europa. El Golfo queda a entre dos horas y media y cuatro horas de vuelo, y la mayor parte de Europa, a entre cuatro y seis, con vuelos directos a más de 100 ciudades.



Tiempos de vuelo directo desde El Cairo. Las distancias del mapa son reales, medidas sobre el círculo máximo.

TREN DE ALTA VELOCIDAD, EN PROYECTO

Primera línea
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · puesta en servicio prevista en julio de 2027

El Cairo – Marsa Matruh
2–2½ h
hasta 250 km/h · unos 2.000 km en tres líneas

CAI · AEROPUERTO DE EL CAIRO

110 destinos · 55 países · 296 vuelos al día

Londres 5:35 h · París 5:10 h · Fráncfort 4:50 h · Dubái 3:50 h · Riad 2:55 h · Nueva York 11:45 h

También directos: Roma, Madrid, Ámsterdam, Estambul, Doha, Pekín, Tokio, Toronto, Los Ángeles

HRG · AEROPUERTO DE HURGHADA

83 destinos · 27 países · 84 vuelos al día

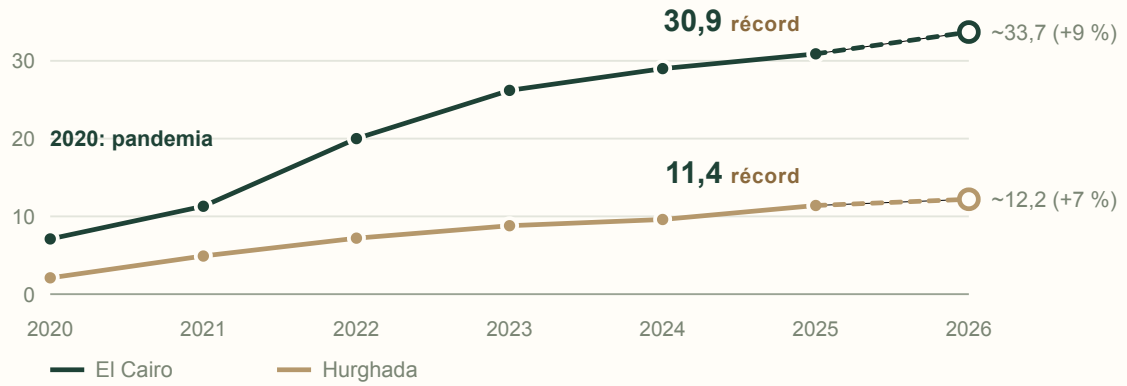
Fráncfort 5:20 h · Zúrich 5:05 h · Varsovia 4:50 h · Mánchester 6:15 h

También directos: Londres Luton, París, Viena, Ámsterdam, Bruselas, Praga, Milán, Riad, Kuwait

Datos de rutas de AeroCorner, octubre de 2026. Los horarios varían según la temporada.

2025: récords históricos en ambos aeropuertos.

El Cairo movió casi el doble de pasajeros que en su máximo de 2010. Y 2026 vuelve a ir por delante: El Cairo, +9 % en agosto; los aeropuertos de Egipto, +7 % de enero a abril.



Pasajeros aéreos al año, en millones

Pasajeros anuales según la lista de Wikipedia de los aeropuertos con más tráfico de África; El Cairo 2025, según el operador del aeropuerto. Los valores de 2026, en punteado, suponen que cada aeropuerto mantiene el ritmo que lleva este año; no son previsiones.

02 DÓNDE COMPRAR, Y CÓMO

Tres mercados. *Tres formas de entrar.*

Los compradores extranjeros pueden adquirir la plena propiedad en la costa continental del mar Rojo, en la Costa Norte y en los principales mercados de El Cairo.

1,56 bill. EGP

Lo vendido por las 20 mayores promotoras de Egipto en 2025: unos 29.000 millones de dólares

The Board Consulting, vía Arab Finance · dólares a 54 EGP

~10 % anual

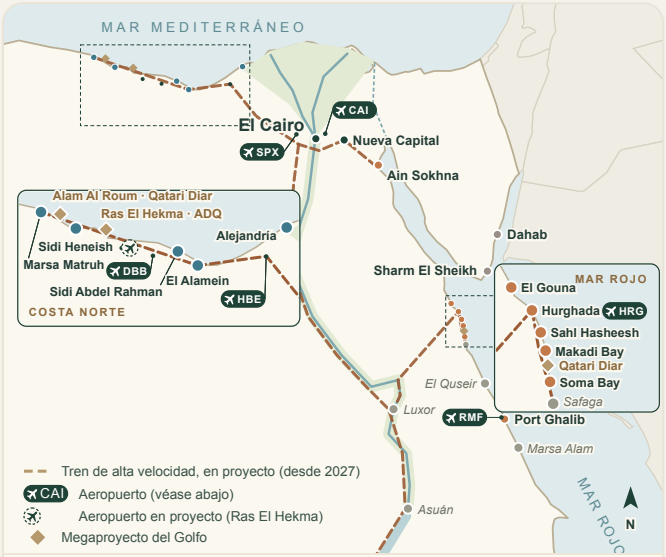
Subida de precios en la costa prime del mar Rojo (est.)

2025 · JLL · datos del mercado regional

+16 %

Ventas prime en New Cairo, frente al año anterior

Q2 2025 · JLL



AEROPUERTOS CAI Internacional de El Cairo · SPX Sphinx International, al oeste de El Cairo · HBE Borg El Arab, Alejandría · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · aeropuerto de Ras El Hekma en proyecto

Gran Cairo

Vivienda habitual y alquileres de larga duración. Inquilinos todo el año.

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

ESTE New Cairo (Fifth Settlement) · Nueva Capital · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Costa Norte

La costa veraniega del Mediterráneo, donde se levantan los megaproyectos del Golfo.

AL OESTE DE ALEJANDRÍA

El Alamein y New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

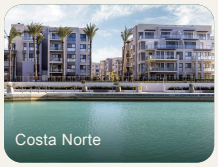
Mar Rojo

Sol todo el año, vuelos internacionales y alquiler vacacional.

NORTE Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

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


Nueva Capital


Costa Norte


Somabay Marina

LO MÁS HABITUAL

Sobre plano

Directamente a la promotora, con un plan de pagos largo.

PARA ENTRAR A VIVIR ANTES

Reventa terminada

Vea la vivienda real. Alquílela desde el primer día.

LO MEJOR DE AMBOS

Reventa con plan

Pague al vendedor y asuma el plan de la promotora.

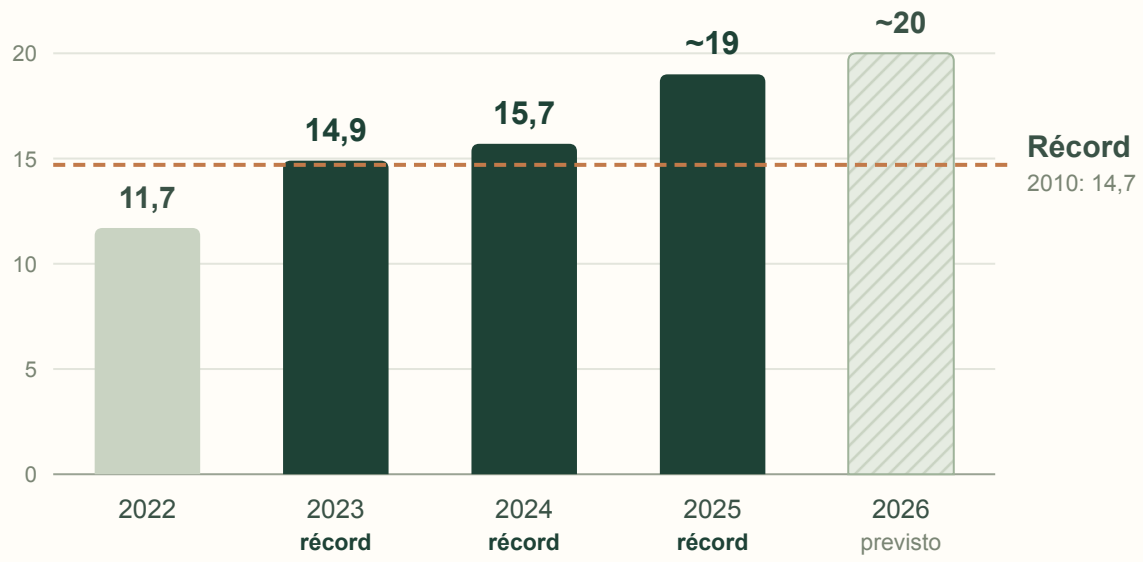
Pregúntenos en la llamada: qué zona y qué forma de compra encajan con su presupuesto. Comprar una vivienda también puede abrir una vía de residencia; como las normas cambian, en la llamada confirmamos la vía vigente.

Reservar llamada →

03 POR QUÉ EGIPTO

Récord *tras récord.*

El récord turístico de Egipto se mantuvo durante 13 años. Desde 2023 se bate cada año, y 2026 va camino de batirlo de nuevo.



Llegadas de turistas, en millones

Récord de 2010: Banco Central de Egipto. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministerio de Turismo y Antigüedades; State Information Service. Previsión para 2026: ministro de Turismo (Ahram Online, octubre de 2026).

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Máxima	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
Mar	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
Sol al día	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada mes a mes: máxima diurna, temperatura del mar y horas de sol al día

Cálido todo el invierno y con sol a diario. Por eso los visitantes, y los inquilinos, vienen todo el año.

Medias mensuales a largo plazo de la CRU (Universidad de East Anglia), la Met Office y el Instituto Meteorológico de los Países Bajos, vía Weather2Travel.

Temperatura del mar, todos los meses

22 °C+

22 °C o más, todo el año · Weather2Travel

Sol, todos los días del año

9 h+

hasta 13 horas en julio · Weather2Travel

Visitantes, enero–agosto de 2026

12,7 M

en torno a un 4 % más · Consejo de Ministros de Egipto

Ingresos turísticos previstos en 2026 (M$)

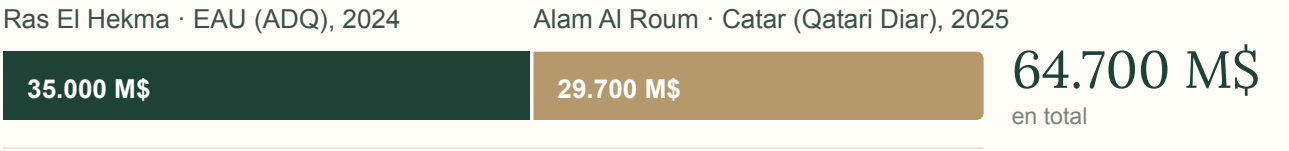
20.000+

frente a 16.700 M$ en el ejercicio 2024/25 · ministro de Turismo

04 POR QUÉ AHORA

El dinero del Golfo *está construyendo la costa de Egipto.*

Los fondos soberanos del Golfo han pasado de observar Egipto a construirlo. Solo dos acuerdos suman casi 65.000 millones de dólares.



Inversión soberana del Golfo en la costa mediterránea de Egipto: dos acuerdos

Ras El Hekma: acuerdo entre los EAU y Egipto, febrero de 2024. Alam Al Roum: Consejo de Ministros de Egipto; obras iniciadas en agosto de 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025, récord histórico	
Remesas del exterior	29.600 M$	41.500 M$	+40,5 %
Turistas	15,7 M	~19 M	+21 %
Pasajeros, aeropuerto de Hurghada	9,6 M	11,4 M	+19 %
Pasajeros, aeropuerto de El Cairo	29,0 M	30,9 M	+7 %

2025: cuatro récords históricos, cada uno frente a 2024

Banco Central de Egipto (remesas: 29.600 M$ en 2024 y 41.500 M$ en 2025; febrero de 2026); State Information Service y Ministerio de Turismo (15,7 M en 2024, ~19 M en 2025); cifras de aeropuertos como en la página 01 (El Cairo: IDSC).

Inversión extranjera directa, 2024

46.600 M$

impulsada por Ras El Hekma · UNCTAD

Previsión de crecimiento, 2026

4,6 %

revisada al alza en julio · FMI

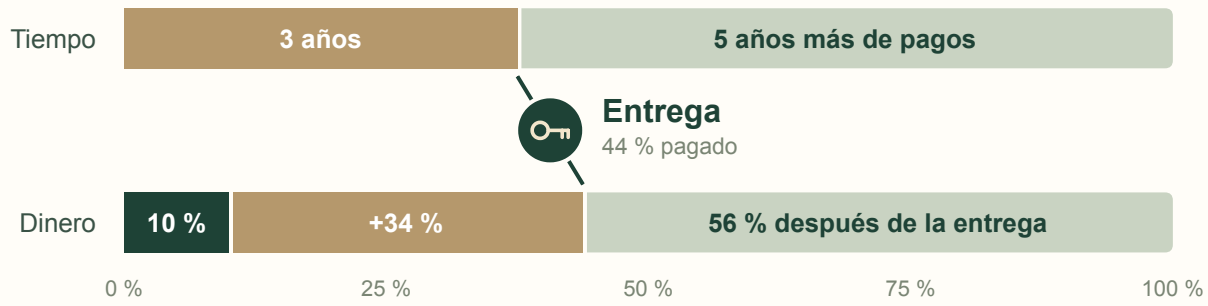
Por qué todavía es pronto

- Récords de visitantes, de pasajeros aéreos y de inversión extranjera
- Una divisa que abarata la entrada al comprador extranjero
- Nuevas ciudades costeras construidas con dinero soberano
- Planes de las promotoras que le permiten entrar antes de la entrega

Pregúntenos en la llamada: qué proyectos están más cerca de adonde va este dinero. Reservar llamada →

0 % de interés. *Sin banco ni estudio de solvencia.*

En Egipto, las promotoras financian la compra ellas mismas. Es una de las grandes ventajas de este mercado, y la mayoría de los compradores internacionales nunca ha visto nada parecido.



Ejemplo: 10 % de entrada y después pagos trimestrales iguales durante 8 años, con entrega de llaves en el año 3.

UNA VIVIENDA DE 12 M EGP (222.200 $) CON ESTE PLAN, EN DÓLARES

Precio de la vivienda	Entrada	Cada trimestre	Equivale a unos
222.200 $	22.200 $	6.250 $	2.080 $
12 M EGP	10 %	32 pagos, 0 % de interés sobre el precio publicado	al mes

Ejemplo a 54 EGP por dólar. Los pagos están fijados en libras egipcias: si la libra se deprecia, cada pago le cuesta menos dólares. No constituye una oferta.

DESPUÉS, QUE EL ALQUILER AYUDE: las viviendas del mar Rojo han registrado rentabilidades brutas por alquiler del 8–12 % (2025, JLL · datos del mercado regional). Como en la entrega queda por pagar la mayor parte del plan, el alquiler puede cubrir buena parte de las cuotas de cada año.

Alquiler vacacional
Estancias cortas a través de un gestor local. Todo el año en el mar Rojo; en verano, en la Costa Norte.

Alquiler de larga duración
Contratos anuales e ingresos más estables. Con más fuerza en el Gran Cairo.

Vender antes de la entrega
Ceda su contrato, con la aprobación de la promotora.

Vender después de la entrega
Una vivienda terminada y alquilada se vende con más facilidad.

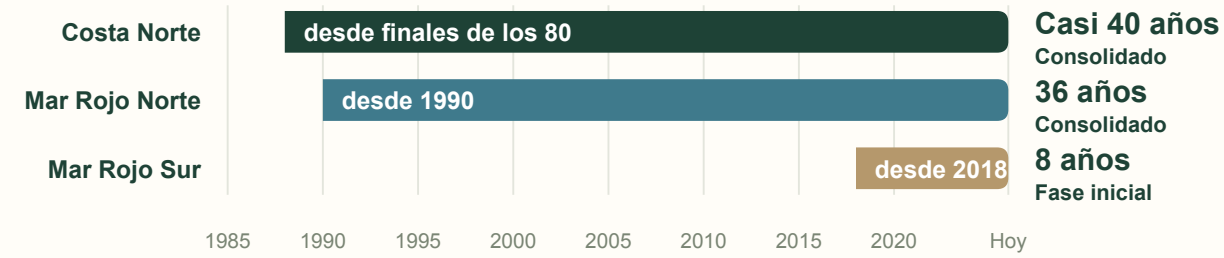
Elija bien
Las superficies más demandadas y los proyectos terminados se revenden antes.

Pregúntenos en la llamada: el precio al contado frente al precio con plan, su calendario de pagos en su propia moneda y unos alquileres realistas para su selección.

Reservar llamada →

Dos mares, *dos formas de vivir.*

CUÁNTO TIEMPO LLEVA CONSTRUYÉNDOSE CADA MERCADO



CONSOLIDADO

Costa Norte

Un mercado probado: grandes marcas, reventa activa y un verano muy animado. Solo SouthMed ha vendido 520.000 millones de EGP, unos 9.600 millones de dólares.

IDEAL PARA	Una casa de verano con fuerte demanda de temporada
2 DORMITORIOS DESDE	**~226.000 $** en total, con plan a 8 años

Finales de los 80	Marina El Alamein Complejo estatal tras las primeras urbanizaciones del Sahel	CONSTRUIDO POR EL ESTADO
2007	Marassi Emaar Misr lanza su resort en Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco abre Sidi Heneish con su complejo turístico	travcoproperties.
2018	New Alamein City La ciudad estatal para todo el año: torres frente al mar, puerto deportivo y universidades	CONSTRUIDO POR EL ESTADO
2021	Silversands La urbanización de lagunas de Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nueva ciudad de 35.000 M$ con ADQ, de Abu Dabi; distritos de Modon y Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed La megaciudad de TMG: según la prensa, más de 60.000 millones de EGP (unos 1.100 M$) reservados en 12 horas	TMG
2025	Wadi Yemm Modon lanza el primero de los 17 distritos de Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum La ciudad de 29.700 M$ de Qatari Diar	QATARI DIAR
Jun. 2026	Nobu North Coast Hotel y residencias en Ogami, de SODIC	SODIC / NOBU
Jul. 2026	Nammos Ras El Hekma Modon trae a Egipto el resort, el village y las residencias Nammos	NAMMOS

CONSOLIDADO DESDE 1990

Mar Rojo Norte

Un mercado probado: una ciudad con vida todo el año.

IDEAL PARA	Vivir todo el año e ingresos por alquiler
2 DORMITORIOS DESDE	**~202.000 $** en total, con plan a 8 años

1990	El Gouna Orascom funda una ciudad turística completa al norte de Hurghada	ORASCOM DEVELOPMENT

FASE INICIAL

Mar Rojo Sur

Más joven: las grandes marcas están llegando ahora, así que el comprador entra antes.

IDEAL PARA	Sol todo el año y entrar pronto
2 DORMITORIOS DESDE	**~170.000 $** en total, con plan a 8 años

2018	Makadi Heights Orascom Development lanza una nueva ciudad en Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco lleva su marca de la Costa Norte al sur	travcoproperties.
2023–24	Urbanizaciones de Somabay El resort empieza a lanzar urbanizaciones residenciales	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr lleva Marassi a Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Adjudicación de terreno acordada para una parcela de 29 millones de m² entre Makadi Bay y Soma Bay	QATARI DIAR
Ahora	Shams Soma MARAKEZ llega al mar Rojo, dentro de Somabay	MARAKEZ

Precios de 2 dormitorios: el total más bajo con un plan de 8 años de una promotora, octubre de 2026 (datos de unidades de KÂMO y portales inmobiliarios), a 54 EGP por dólar; al contado suele ser menor. Ventas de SouthMed: Daily News Egypt, agosto de 2026.

07 SU SIGUIENTE PASO

Hable con las personas *detrás de* KÂMO.

Una llamada gratuita y privada de 20 minutos, por teléfono o videollamada, sin compromiso. Asesoramos a compradores internacionales y a egipcios residentes en el extranjero, y estamos de su lado de la mesa.

Cada uno de nosotros ha dado un paso como el que usted se está planteando. Asesoramos desde la experiencia, no desde un folleto.



Mohamed Elbassyouni

COFUNDADOR

Charlotte, NC → Dubái → Egipto

Diez años como agente inmobiliario con licencia en Carolina del Norte y, después, años vendiendo y asesorando en Dubái y Abu Dabi. Hoy trabaja entre la Costa Norte, El Cairo y Dubái, y visita cada lanzamiento antes que sus clientes.



Khaled Haridi

COFUNDADOR

Washington D. C. → México → mar Rojo

Graduado por la GWU y antiguo ingeniero de la NASA, recorrió el mundo y vivió en España y México antes de elegir el mar Rojo para su familia. Él mismo ha comprado en Makadi Heights y en Somabay.



Larissa Pagan

ASESORA INMOBILIARIA

Rep. Dominicana → Alemania → Egipto

Criada entre la cultura dominicana y la alemana, dirigió operaciones para multinacionales en Alemania. Hoy se ocupa por usted de promotoras, vendedores y trámites, en alemán, español o inglés.



Mido Elgabri

ASESOR INMOBILIARIO

Nueva York ⇄ Egipto

Una carrera en servicios financieros entre Estados Unidos y Oriente Medio, y sigue yendo y viniendo. Aporta a la conversación el estilo de Nueva York: directo, rápido y claro con las cifras.

HEMOS VIVIDO Y TRABAJADO EN Charlotte, NC · Nueva York · Washington D. C. · Alemania · España · México · Dubái · El Cairo · Mar Rojo

La perspectiva de fuera

Carreras en Estados Unidos, Alemania, Dubái y El Cairo; hogares en España, México y el mar Rojo. Asesoramos a compradores que dan el mismo paso.

Cuatro idiomas

Inglés, árabe, alemán y español, en todo el equipo.

Sobre el terreno

En El Cairo, en el mar Rojo y entre Dubái y la Costa Norte.

De su lado

Sobre plano, nos paga la promotora. En reventa, una comisión habitual del 2 % a cargo del comprador, acordada por escrito.

1 **Su objetivo**
Finalidad, presupuesto, moneda y plazos.

2 **Dónde encaja**
El mercado y la forma de compra que le convienen.

3 **Sus cifras**
Coste total, plan de pagos y alquiler probable, en su moneda.

4 **Sus próximos pasos**
Qué comprobar, y en qué orden.

Escanee para reservar su llamada gratuita de 20 minutos

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

Cifras de 2026, de las fuentes citadas en cada página. Los ejemplos de plan de pagos y de alquiler son ilustrativos: no son ofertas ni rentabilidades prometidas. Información general; no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de inversión. Detalle: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Fotografías: Soma Bay desde el aire y la Nueva Capital, Wikimedia Commons; pirámides de Guiza y laguna de la Costa Norte, de KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.