KÂMO
PROPERTY GROUP

LA GUÍA RÁPIDA
Edición 2026

COMPRAR PROPIEDAD EN EGIPTO

Egipto está viviendo *su momento.*

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

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

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

¿Desde el celular? Léala en línea en kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-latam

EGIPTO EN CUATRO CIFRAS

~19 M
Turistas en 2025, un récord histórico

US$64 700 M
Dos acuerdos de fondos soberanos del Golfo en la costa mediterránea

0%
Interés en los planes de pago de los desarrolladores. Sin banco, sin revisión de crédito.

8–12%
Rentabilidad bruta por renta en el mar Rojo

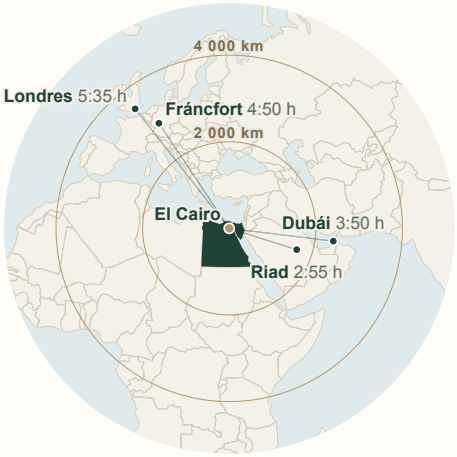
Agende su llamada gratuita de 20 minutos
Escanee el código o visite **go.kamoproperty.com/2026guide**





El centro *del mundo.*

Aquí se encuentran África, Asia y Europa. El Golfo está 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 PLANES

Primera línea
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · servicio previsto para 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 directo: Roma, Madrid, Ámsterdam, Estambul, Doha, Pekín, Tokio, Toronto, Los Ángeles

HRG · AEROPUERTO DE HURGHADA

83 destinos · 27 países · 84 vuelos al día

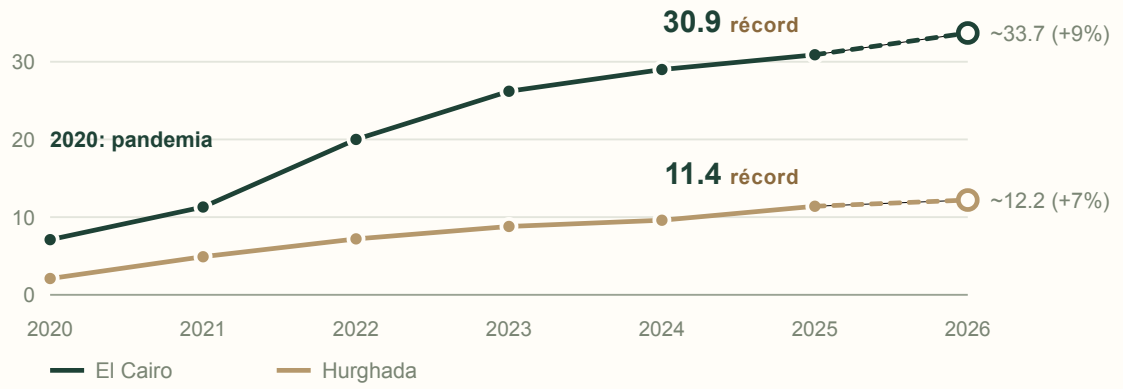
Fráncfort 5:20 h · Zúrich 5:05 h · Varsovia 4:50 h · Mánchester 6:15 h

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

Datos de rutas de AeroCorner, octubre de 2026. Los horarios cambian 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 por año, en millones

Cifras anuales de pasajeros según la lista de Wikipedia de los aeropuertos con más tráfico de África; El Cairo 2025, según el operador del aeropuerto. Los puntos punteados de 2026 suponen que cada aeropuerto mantiene el ritmo que lleva en el año; no son pronósticos.

Tres mercados. *Tres formas de entrar.*

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

EGP 1.56 bill.

Lo vendido por los 20 mayores desarrolladores de Egipto en 2025: unos US$29 000 millones

The Board Consulting, vía Arab Finance · US$ a 54 EGP

~10% anual

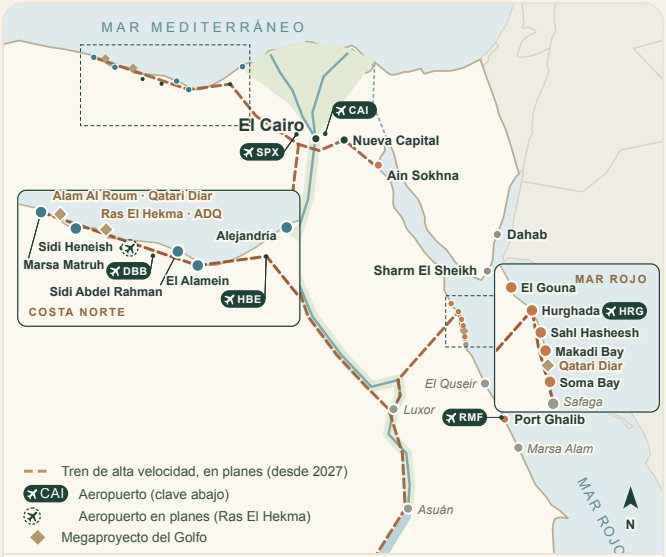
Alza de precios en la costa prime del mar Rojo (est.)

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 planes

Gran Cairo

Vivienda propia y rentas de largo plazo. 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 de verano 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

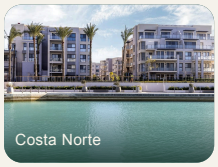
Mar Rojo

Sol todo el año, vuelos internacionales y renta 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 COMÚN

En preventa

Directo con el desarrollador, con un plan de pagos largo.

PARA MUDARSE ANTES

Reventa terminada

Vea la propiedad real. Rente desde el primer día.

LO MEJOR DE AMBOS

Reventa con plan

Pague al vendedor y asuma el plan del desarrollador.

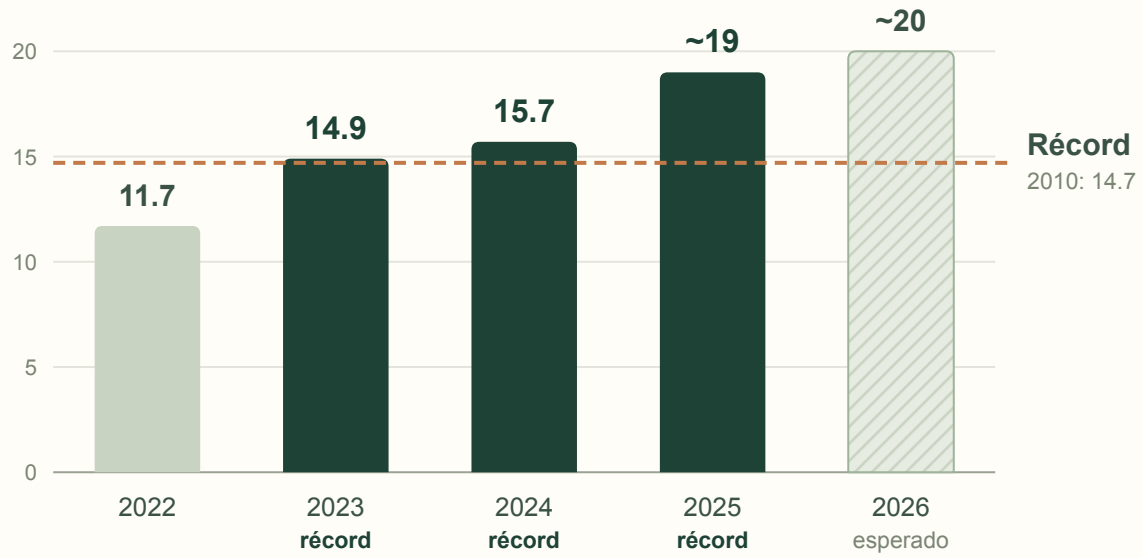
Pregúntenos en su llamada: qué zona y qué forma de compra se ajustan a su presupuesto. Comprar una propiedad también puede abrir una vía de residencia; las reglas cambian, así que en la llamada confirmamos la vía vigente.

Agendar llamada →

03 POR QUÉ EGIPTO

Récord *tras récord.*

El récord turístico de Egipto se mantuvo 13 años. Desde 2023 se supera cada año, y 2026 va en camino de superarlo otra vez.



Llegadas de turistas, en millones

Récord de 2010: Banco Central de Egipto. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministerio de Turismo y Antigüedades; State Information Service. Expectativa 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, con sol todos los días. Por eso los visitantes, y los inquilinos, llegan todo el año.

Promedios mensuales de largo plazo de la CRU (Universidad de East Anglia), el 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

un 4% más, aprox. · Gabinete de Egipto

Ingresos turísticos esperados en 2026 (US$ M)

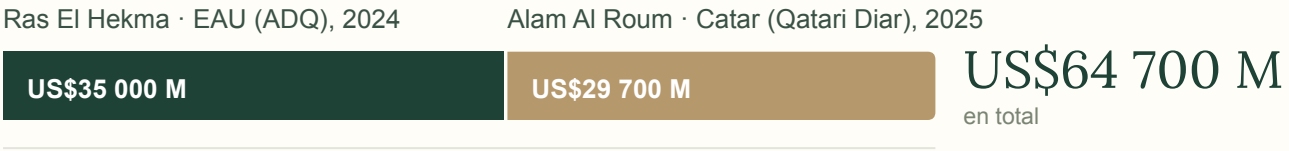
20 000+

frente a US$16 700 M en el año fiscal 2024/25 · ministro de Turismo

04 POR QUÉ AHORA

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

Los fondos soberanos del Golfo dejaron de observar a Egipto y empezaron a construirlo. Solo dos acuerdos suman casi US$65 000 millones.



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: Gabinete de Egipto; obras iniciadas en agosto de 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025, récord histórico	
Remesas desde el exterior	US$29 600 M	US$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: US$29 600 M en 2024 y US$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

US$46 600 M

impulsada por Ras El Hekma · UNCTAD

Pronóstico de crecimiento, 2026

4.6%

revisado al alza en julio · FMI

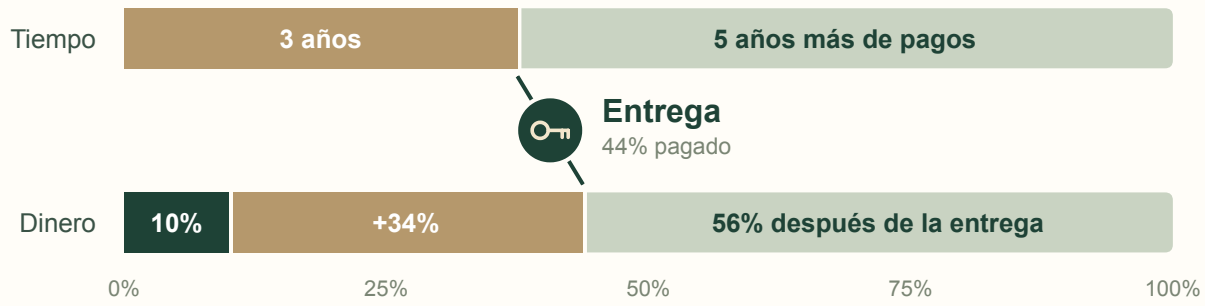
Por qué todavía es temprano

- Récords de visitantes, de pasajeros aéreos y de inversión extranjera
- Una moneda que abarata la entrada para compradores extranjeros
- Nuevas ciudades costeras construidas con dinero soberano
- Planes de los desarrolladores que le permiten entrar antes de la entrega

Pregúntenos en su llamada: qué proyectos están más cerca de donde va este dinero. Agendar llamada →

0% de interés. *Sin banco.* *Sin revisión de crédito.*

En Egipto, los desarrolladores financian la compra directamente. Es una de las mayores ventajas de este mercado, y la mayoría de los compradores internacionales nunca ha visto algo así.



Ejemplo: 10% de pago inicial y luego pagos trimestrales iguales durante 8 años, con entrega en el año 3.

UNA PROPIEDAD DE EGP 12 MILLONES (US$222 200) CON ESTE PLAN, EN DÓLARES

Precio de la propiedad	Pago inicial	Cada trimestre	Equivale a unos
US$222 200	US$22 200	US$6 250	US$2 080
EGP 12 M	10%	32 pagos, 0% de interés sobre el precio de lista	al mes

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

LUEGO, QUE LA RENTA AYUDE: las propiedades del mar Rojo han mostrado rentabilidades brutas por renta de 8–12% (2025, JLL · datos del mercado regional). Como la mayor parte del plan queda por pagar en la entrega, la renta puede cubrir buena parte de las cuotas de cada año.

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

Renta de largo plazo
Contratos anuales e ingresos más estables. Más fuerte en el Gran Cairo.

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

Vender después de la entrega
Una propiedad terminada y rentada se vende con más facilidad.

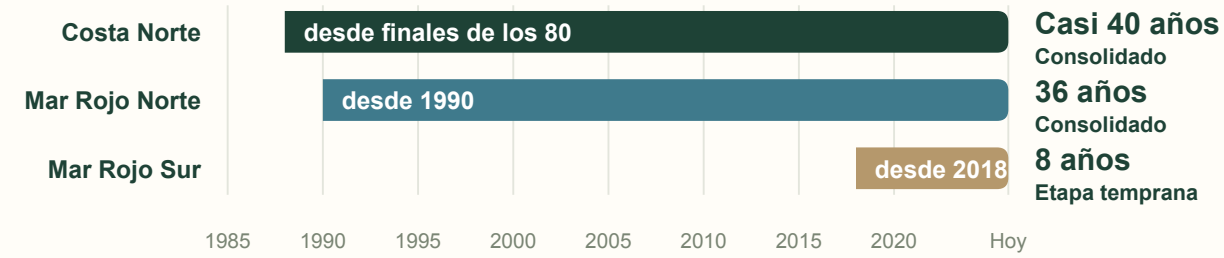
Elija bien
Los tamaños más buscados y los proyectos terminados se revenden más rápido.

Pregúntenos en su llamada: el precio de contado frente al precio con plan, su calendario de pagos en su propia moneda y rentas realistas para su lista.

Agendar 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 movido. Solo SouthMed ha vendido EGP 520 000 millones, unos US$9 600 millones.

IDEAL PARA Una casa de verano con fuerte demanda de temporada

2 HABITACIONES DESDE **~US$226 000** en total, con plan a 8 años

Finales de los 80	Marina El Alamein Resort estatal tras los primeros complejos 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 del Estado para todo el año: torres frente al mar, una marina y universidades	CONSTRUIDO POR EL ESTADO
2021	Silversands La comunidad de lagunas de Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nueva ciudad de US$35 000 millones con ADQ, de Abu Dabi; distritos de Modon y Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed La megaciudad de TMG: según reportes, más de EGP 60 000 millones (unos US$1 100 millones) 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 US$29 700 millones 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 renta

2 HABITACIONES DESDE **~US$202 000** en total, con plan a 8 años

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

ETAPA TEMPRANA

Mar Rojo Sur

Más joven: las grandes marcas están llegando ahora, así que los compradores entran antes.

IDEAL PARA Sol todo el año y entrar temprano

2 HABITACIONES DESDE **~US$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 al sur su marca de la Costa Norte	travcoproperties.
2023–24	Comunidades de Somabay El resort empieza a lanzar comunidades residenciales	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr lleva Marassi a Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Asignación de terreno acordada para un predio 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 habitaciones: el total más bajo en un plan a 8 años de un desarrollador, octubre de 2026 (datos de unidades de KÂMO, portales inmobiliarios), a 54 EGP por dólar; de 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 en el exterior, y estamos de su lado de la mesa.

Cada uno de nosotros dio un paso como el que usted está considerando. 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 recorre cada lanzamiento antes que sus clientes.



Khaled Haridi

COFUNDADOR

Washington, DC → México → mar Rojo

Egresado de GWU y exingeniero de la NASA, recorrió el mundo y vivió en España y México antes de elegir el mar Rojo para su familia. Él mismo compró 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 mantiene en marcha a desarrolladores, vendedores y trámites por usted, en alemán, español o inglés.



Mido Elgabri

ASESOR INMOBILIARIO

Nueva York ⇄ Egipto

Una carrera en servicios financieros entre Estados Unidos y Medio Oriente, y todavía va y viene. Trae a la conversación el estilo de Nueva York: directo, rápido y claro con los números.

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

La mirada desde afuera

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.

En el terreno

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

De su lado

En preventa, nos paga el desarrollador. En reventa, una comisión habitual del 2% al comprador, acordada por escrito.

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

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

3 **Sus números**
Costo total, plan de pagos y renta probable, en su moneda.

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

Escanee para agendar 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 y de renta son ilustraciones, no ofertas ni rendimientos prometidos. Información general, no asesoría legal, 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.