KÂMO
PROPERTY GROUP

DE BEKNOPTE GIDS
Editie 2026

VASTGOED KOPEN IN EGYPTE

Egypte beleeft *zijn moment.*

Waarom Egypte, waarom nu en hoe kopen werkt, in zes pagina's.

10 minuten lezen | Nederlandse editie | Cijfers van 2026

Ook in het Engels, Duits, Arabisch, Spaans en andere talen →

Op uw telefoon? Lees online op kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-nl

EGYPTE IN VIER CIJFERS

~19 mln
Toeristen in 2025, een historisch record

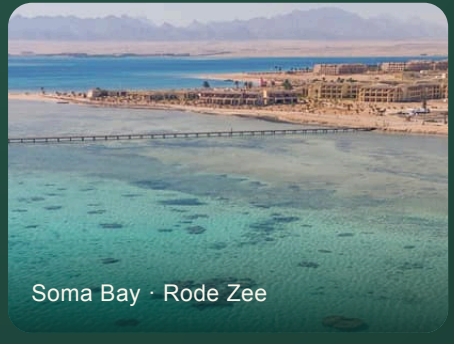
$ 64,7 mld.
Twee deals van staatsfondsen uit de Golf aan de Middellandse Zeekust

0%
Rente op betaalplannen van ontwikkelaars. Geen bank, geen kredietcheck.

8–12%
Bruto huurrendementen aan de Rode Zee

Plan uw gratis gesprek van 20 minuten

Scan de code of ga naar **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · Rode Zee

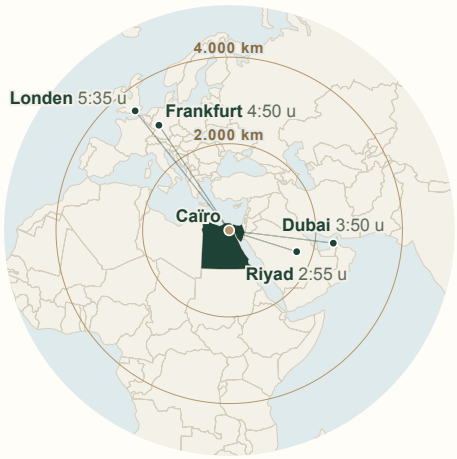

Gizeh · Caïro


Marassi · Noordkust

01 WAAROM EGYPTE

Het middelpunt *van de wereld.*

Hier komen Afrika, Azië en Europa samen. De Golf ligt op tweeënhalf tot vier uur vliegen, het grootste deel van Europa op vier tot zes, met rechtstreekse vluchten naar meer dan 100 steden.



Directe vliegtijden vanaf Caïro. Afstanden op de kaart zijn echte grootcirkelafstanden.

HOGESNELHEIDSLIJN, GEPLAND

Eerste lijn
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · dienst gepland vanaf juli 2027

Caïro – Marsa Matruh
2–2½ u
tot 250 km/u · zo'n 2.000 km over drie lijnen

CAI · LUCHTHAVEN CAÏRO

110	55	296
bestemmingen	landen	vluchten per dag

Londen 5:35 u · Parijs 5:10 u · Frankfurt 4:50 u · Dubai 3:50 u · Riyad 2:55 u · New York 11:45 u

Ook rechtstreeks: Rome, Madrid, Amsterdam, Istanbul, Doha, Peking, Tokio, Toronto, Los Angeles

HRG · LUCHTHAVEN HURGHADA

83	27	84
bestemmingen	landen	vluchten per dag

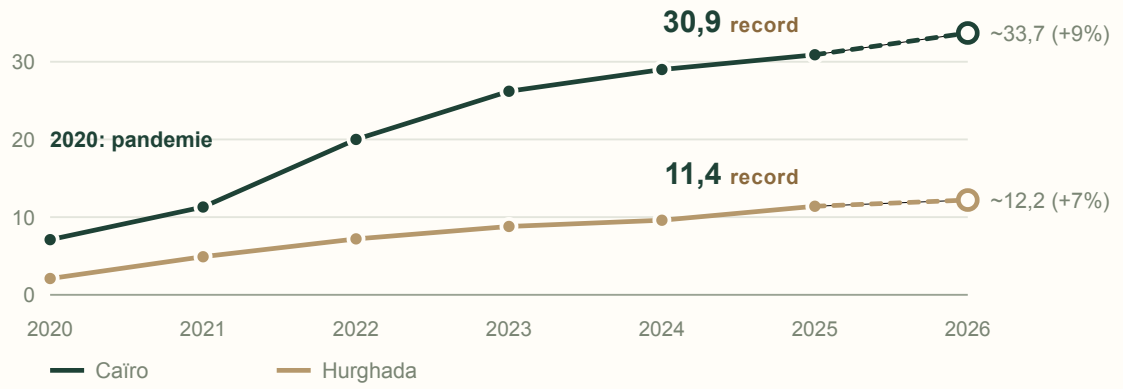
Frankfurt 5:20 u · Zürich 5:05 u · Warschau 4:50 u · Manchester 6:15 u

Ook rechtstreeks: Londen Luton, Parijs, Wenen, Amsterdam, Brussel, Praag, Milaan, Riyad, Koeweit

Routegegevens van AeroCorner, oktober 2026. Dienstregelingen wisselen per seizoen.

2025: recordjaren op beide luchthavens.

Caïro verwerkte bijna het dubbele van zijn piek in 2010. En 2026 loopt opnieuw voor: Caïro +9% in augustus, Egyptes luchthavens +7% in januari–april.



Passagiers per jaar, in miljoenen
Jaarlijkse passagiersaantallen volgens de Wikipedia-lijst van de drukste luchthavens van Afrika; Caïro 2025 volgens de luchthavenexploitant. De gestippelde punten voor 2026 gaan ervan uit dat elke luchthaven zijn tempo van 2026 tot nu toe aanhoudt; het zijn geen prognoses.

02 WAAR KOPEN, EN HOE

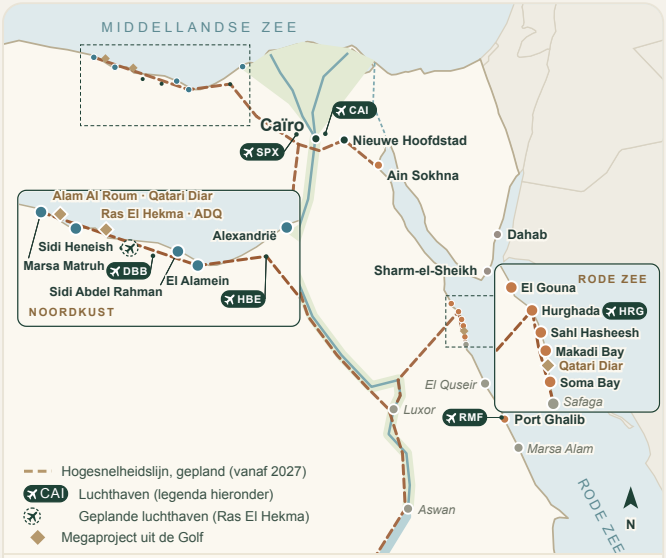
Drie markten. *Drie manieren om te kopen.*

Buitenlandse kopers kunnen volledig eigenaar worden aan de vastelandkust van de Rode Zee, aan de Noordkust en in de belangrijkste markten van Caïro.

EGP 1.560 mld.
Verkocht door de 20 grootste ontwikkelaars van Egypte in 2025, zo'n $ 29 mld.
The Board Consulting, via Arab Finance · $ tegen 54 EGP

~10% per jaar
Prijsstijging op de beste kustlocaties, Rode Zee (schatting)
2025 · JLL · regionale marktgegevens

+16%
Toplocatieverkopen in New Cairo, op jaarbasis
Q2 2025 · JLL



LUCHTHAVENS CAI Caïro International · SPX Sphinx International, West-Caïro · HBE Borg El Arab, Alexandrië · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · luchthaven Ras El Hekma gepland

Groot-Caïro

Woningen om zelf te bewonen en langetermijnverhuur. Huurders het hele jaar.

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

OOST New Cairo (Fifth Settlement) · Nieuwe Hoofdstad · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Noordkust

De zomerkust aan de Middellandse Zee, waar de megaprojecten uit de Golf verrijzen.

TEN WESTEN VAN ALEXANDRIË
El Alamein en New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

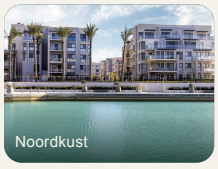
Rode Zee

Het hele jaar zon, internationale vluchten en vakantieverhuur.

NOORD Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

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


Nieuwe Hoofdstad


Noordkust


Somabay Marina

MEEST GEKOZEN

Nieuwbouw op tekening

Rechtstreeks van de ontwikkelaar, met een lang betaalplan.

SNELLER ERIN

Bestaande woning

Zie de echte woning. Verhuur vanaf dag één.

HET BESTE VAN BEIDE

Doorverkoop met betaalplan

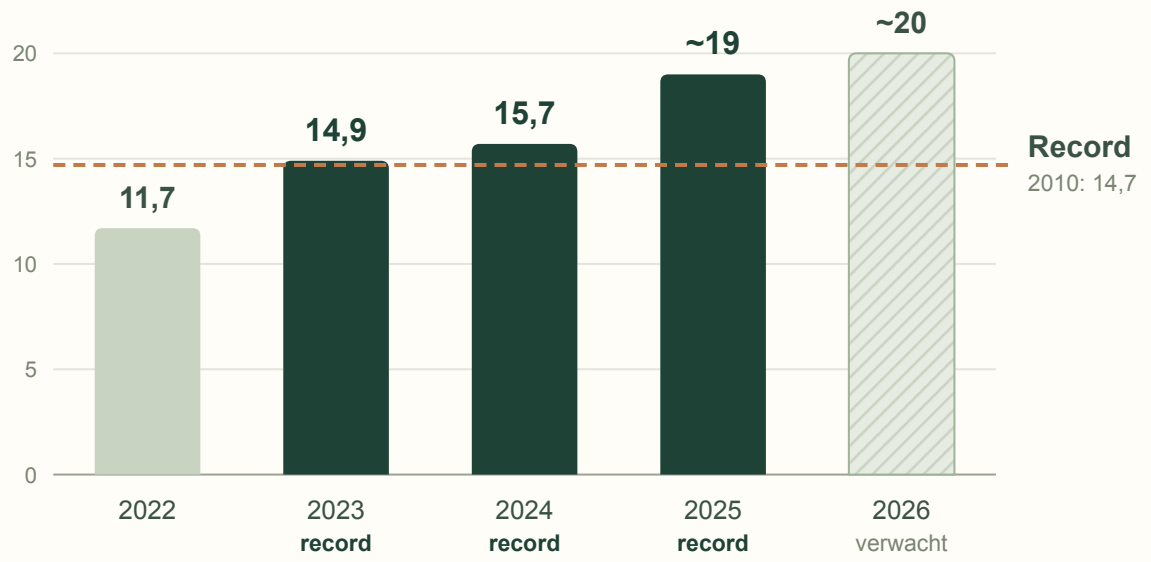
Betaal de verkoper en neem het plan van de ontwikkelaar over.

Vraag het ons in uw gesprek: welke regio en welke manier van kopen bij uw budget passen. Een woning kopen kan ook een weg naar verblijf openen; de regels veranderen, dus we bevestigen de actuele route in het gesprek.

Gesprek plannen →

Record *na record.*

Het toerismerecord van Egypte stond 13 jaar. Sinds 2023 wordt het elk jaar gebroken, en 2026 is op weg om het opnieuw te breken.



Aankomsten van toeristen, in miljoenen

Record 2010: Centrale Bank van Egypte. 2022: CAPMAS. 2023–2025: ministerie van Toerisme en Oudheden; State Information Service. Verwachting 2026: minister van Toerisme (Ahram Online, oktober 2026).

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Dagmax.	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
Zee	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
Zon per dag	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada per maand: dagtemperatuur, zeewatertemperatuur en uren zon per dag

De hele winter warm, elke dag zon. Daarom komen bezoekers, en huurders, het hele jaar.

Langjarige maandgemiddelden van CRU (University of East Anglia), het Met Office en het KNMI, via Weather2Travel.

Zeewatertemperatuur, elke maand

22 °C+

22 °C of warmer, het hele jaar · Weather2Travel

Zon, elke dag van het jaar

9 u+

tot 13 uur in juli · Weather2Travel

Bezoekers, januari–augustus 2026

12,7 mln

zo'n 4% meer · Egyptisch kabinet

Verwachte toerisme-inkomsten in 2026

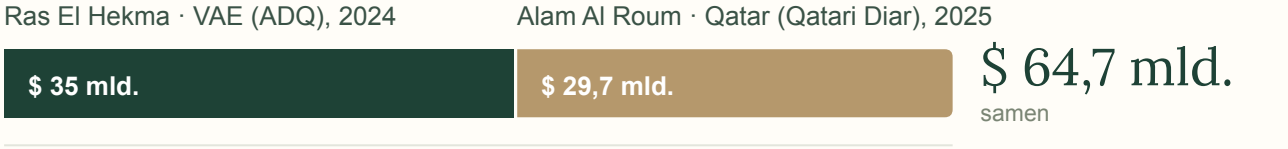
$ 20 mld.+

na $ 16,7 mld. in boekjaar 2024/25 · minister van Toerisme

04 WAAROM NU

Geld uit de Golf *bouwt Egyptes kust.*

De staatsfondsen uit de Golf kijken niet langer toe, ze bouwen Egypte. Twee deals alleen al zijn bijna 65 miljard dollar waard.



Investeringen van Golfstaatsfondsen aan de Egyptische Middellandse Zeekust, twee deals
Ras El Hekma: akkoord VAE–Egypte, februari 2024. Alam Al Roum: Egyptisch kabinet; start bouw augustus 2026 (Daily News Egypt).

	2024		2025, historisch record	
Geld naar huis gestuurd vanuit het buitenland	$ 29,6 mld.	→	$ 41,5 mld.	+40,5%
Toeristen	15,7 mln	→	~19 mln	+21%
Passagiers luchthaven Hurghada	9,6 mln	→	11,4 mln	+19%
Passagiers luchthaven Caïro	29,0 mln	→	30,9 mln	+7%

2025: vier historische records, telkens ten opzichte van 2024
Centrale Bank van Egypte (overmakingen: $ 29,6 mld. in 2024 en $ 41,5 mld. in 2025, februari 2026); State Information Service en ministerie van Toerisme (15,7 mln in 2024, ~19 mln in 2025); luchthavencijfers zoals op pagina 01 (Caïro: IDSC).

Buitenlandse directe investeringen, 2024

$ 46,6 mld.

gedreven door Ras El Hekma · UNCTAD

Groeiverwachting, 2026

4,6%

verhoogd in juli · IMF

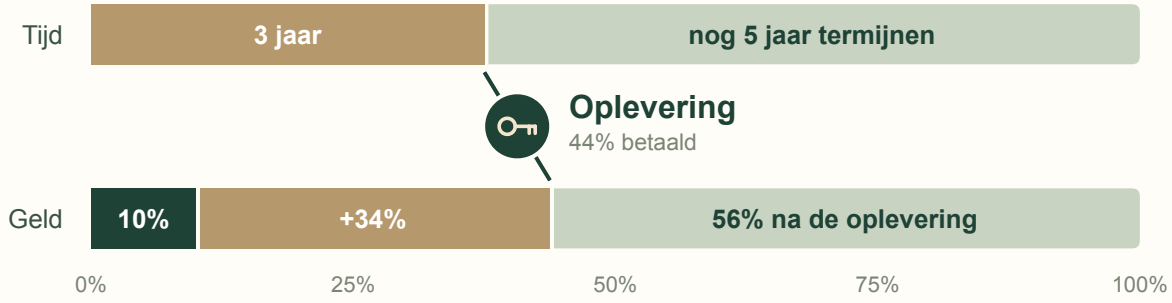
Waarom het nog vroeg is

- Recordaantallen bezoekers, recordluchthavens, record aan buitenlandse investeringen
- Een munt die de instap goedkoper maakt voor buitenlandse kopers
- Nieuwe kuststeden, gebouwd met geld van staatsfondsen
- Betaalplannen van ontwikkelaars waarmee u vóór de oplevering instapt

Vraag het ons in uw gesprek: welke projecten het dichtst liggen bij waar dit geld naartoe gaat. Gesprek plannen →

0% rente. *Geen bank. Geen kredietcheck.*

In Egypte financieren de ontwikkelaars de aankoop zelf. Het is een van de grootste voordelen van deze markt, en de meeste internationale kopers hebben zoiets nog nooit gezien.



Voorbeeld: 10% aanbetaling, daarna gelijke kwartaaltermijnen over 8 jaar, met oplevering in jaar 3.

EEN WONING VAN EGP 12 MLN ($ 222.200) MET DIT PLAN, IN DOLLARS

Koopprijs	Aanbetaling	Per kwartaal	Dat is ongeveer
$ 222.200	$ 22.200	$ 6.250	$ 2.080
EGP 12 mln	10%	32 termijnen, 0% vermelde rente	per maand

Voorbeeld tegen 54 EGP per dollar. De termijnen liggen vast in EGP: als het pond verzwakt, kost elke termijn u minder dollars. Geen aanbod.

LAAT DAARNA DE HUUR MEEHELPEN: woningen aan de Rode Zee lieten bruto huurrendementen van 8–12% zien (2025, JLL · regionale marktgegevens). Omdat bij de oplevering nog het grootste deel van het plan open staat, kan de huur een flink deel van de jaarlijkse termijnen dekken.

Vakantieverhuur
Korte verblijven via een lokale beheerder. Het hele jaar aan de Rode Zee, in de zomer aan de Noordkust.

Langetermijnverhuur
Jaarcontracten, stabieler inkomen. Het sterkst in Groot-Caïro.

Verkopen vóór oplevering
Verkoop uw contract, met toestemming van de ontwikkelaar.

Verkopen na oplevering
Een afgebouwde, verhuurde woning verkoopt makkelijker.

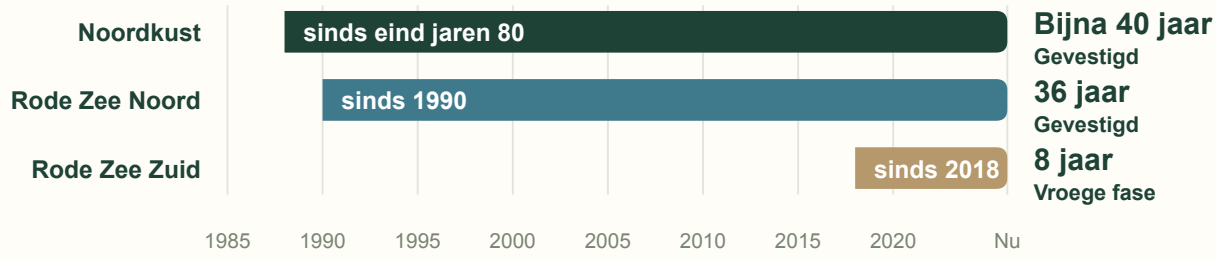
Kies goed
Gewilde maten en afgebouwde projecten verkopen het snelst door.

Vraag het ons in uw gesprek: de contante prijs tegenover de prijs met plan, uw betaalkalender in uw eigen valuta en realistische huren voor uw selectie.

Gesprek plannen →

Twee zeeën, *twee manieren van leven.*

HOE LANG ELKE MARKT AL GROEIT



GEVESTIGD

Noordkust

Bewezen: grote namen, actieve doorverkoop en een drukke zomer. SouthMed alleen verkocht voor EGP 520 mld., zo'n $ 9,6 mld.

IDEAAL VOOR	Een zomerhuis met sterke seizoensvraag
2 SLAAPKAMERS VANAF	**~$ 226.000** totaal, met een plan van 8 jaar

Eind jaren 80	Marina El Alamein Staatsresort na de eerste Sahel-complexen	DOOR DE STAAT GEBOUWD
2007	Marassi Emaar Misr lanceert zijn resort in Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco opent Sidi Heneish met zijn vakantiedorp	travcoproperties.
2018	New Alamein City De stad van de staat voor het hele jaar: torens aan het strand, een jachthaven en universiteiten	DOOR DE STAAT GEBOUWD
2021	Silversands De lagunewijk van Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Nieuwe stad van $ 35 mld. met ADQ uit Abu Dhabi; wijken van Modon en Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed De megastad van TMG; volgens berichten meer dan EGP 60 mld. (zo'n $ 1,1 mld.) gereserveerd in 12 uur	TMG
2025	Wadi Yemm Modon lanceert de eerste van de 17 wijken van Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum De stad van $ 29,7 mld. van Qatari Diar	QATARI DIAR
jun 2026	Nobu North Coast Hotel en residenties in Ogami van SODIC	SODIC / NOBU
jul 2026	Nammos Ras El Hekma Modon brengt het Nammos-resort, -dorp en -residenties naar Egypte	NAMMOS

GEVESTIGD SINDS 1990

Rode Zee Noord

Bewezen: een echte stad met het hele jaar leven.

IDEAAL VOOR	Het hele jaar wonen en verhuren
2 SLAAPKAMERS VANAF	**~$ 202.000** totaal, met een plan van 8 jaar

1990	El Gouna Orascom sticht ten noorden van Hurghada een complete resortstad	ORASCOM DEVELOPMENT

VROEGE FASE

Rode Zee Zuid

Jonger: de grote namen komen nu pas, dus kopers stappen eerder in.

IDEAAL VOOR	Het hele jaar zon en vroeg instappen
2 SLAAPKAMERS VANAF	**~$ 170.000** totaal, met een plan van 8 jaar

2018	Makadi Heights Orascom Development start een nieuwe stad in Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco brengt zijn Noordkust-merk naar het zuiden	travcoproperties.
2023–24	Woonwijken in Somabay Het resort begint woonwijken te lanceren	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr brengt Marassi naar Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Grondtoewijzing overeengekomen voor een terrein van 29 mln m² tussen Makadi Bay en Soma Bay	QATARI DIAR
Nu	Shams Soma MARAKEZ komt naar de Rode Zee, binnen Somabay	MARAKEZ

Prijzen met 2 slaapkamers: laagste totaalprijs in een betaalplan van 8 jaar van een ontwikkelaar, oktober 2026 (KÂMO-gegevens, vastgoedportalen), tegen 54 EGP per dollar; contant is meestal lager. Verkopen SouthMed: Daily News Egypt, augustus 2026.

07 UW VOLGENDE STAP

Spreek de mensen *achter KÂMO.*

Een gratis, vertrouwelijk gesprek van 20 minuten, telefonisch of via video, vrijblijvend. We adviseren internationale kopers en Egyptenaren in het buitenland, en we zitten aan uw kant van de tafel.

Ieder van ons maakte een stap zoals die waar u nu over nadenkt. We adviseren vanuit ervaring, niet vanuit een brochure.



Mohamed Elbassyouni
MEDEOPRICHTER

Charlotte, NC → Dubai → Egypte

Tien jaar als erkend makelaar in North Carolina, daarna jaren verkoop en advies in Dubai en Abu Dhabi. Nu werkt hij tussen de Noordkust, Caïro en Dubai, en bezoekt hij lanceringen vóór zijn klanten.



Khaled Haridi
MEDEOPRICHTER

Washington, DC → Mexico → Rode Zee

GWU-alumnus en voormalig NASA-ingenieur die de wereld rondreisde en in Spanje en Mexico woonde, en daarna de Rode Zee koos voor zijn gezin. Hij kocht zelf in Makadi Heights en Somabay.



Larissa Pagan
VASTGOEDADVISEUR

Dominicaanse Rep. → Duitsland → Egypte

Opgegroeid tussen de Dominicaanse en de Duitse cultuur, leidde ze in Duitsland de operatie voor multinationals. Nu houdt ze voor u ontwikkelaars, verkopers en papierwerk in beweging, in het Duits, Spaans of Engels.



Mido Elgabri
VASTGOEDADVISEUR

New York ⇄ Egypte

Een loopbaan in de financiële dienstverlening in de VS en het Midden-Oosten, en hij reist nog steeds heen en weer. Hij brengt New Yorkse directheid in het gesprek: snel, open en helder over de cijfers.

GEWOOND EN GEWERKT IN

Charlotte, NC · New York · Washington, DC · Duitsland · Spanje · Mexico · Dubai · Caïro · Rode Zee

De blik van buitenaf

Loopbanen in de VS, Duitsland, Dubai en Caïro; huizen in Spanje, Mexico en aan de Rode Zee. We adviseren kopers die dezelfde stap zetten.

Vier talen

Engels, Arabisch, Duits en Spaans, binnen het team.

Ter plaatse

In Caïro, aan de Rode Zee en tussen Dubai en de Noordkust.

Aan uw kant

Nieuwbouw: de ontwikkelaar betaalt ons. Doorverkoop: doorgaans 2% kopersprovisie, schriftelijk afgesproken.

1 **Uw wensen**
Doel, budget, valuta en planning.

2 **Wat past**
De markt en manier van kopen die bij u passen.

3 **Uw cijfers**
Totale kosten, plan en waarschijnlijke huur, in uw valuta.

4 **Uw volgende stappen**
Wat u moet controleren, en in welke volgorde.

Scan en plan uw gratis gesprek van 20 minuten

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

Cijfers van 2026, uit de bronnen die op elke pagina staan. Voorbeelden van plannen en huur zijn illustraties, geen aanbiedingen of beloofde rendementen. Algemene informatie, geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies. Details: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Foto's: Soma Bay vanuit de lucht en de Nieuwe Hoofdstad, Wikimedia Commons; piramides van Gizeh en lagune aan de Noordkust, aangeleverd door KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.