



# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

## SOBRE NOSOTROS

En Nuut Project , ayudamos a inversores a multiplicar su patrimonio y poder incrementar su nivel de ingresos con la inversión inmobiliaria. **Somos expertos en desarrollar productos de inversión en este sector** . Creamos y buscamos tu próxima inversión inmobiliaria y diseñamos un plan estratégico específico de cada producto de inversión para que puedas conseguir tus objetivos.

**No somos una inmobiliaria** , somos una gestora de inversiones en el sector inmobiliario.

Por eso, **luchamos y defendemos tus intereses, porque nosotros también somos inversores** y sabemos lo que significa.



## ¿PORQUÉ MURCIA?

La Región de Murcia sigue sin lograr desatascar el déficit de vivienda que le atormenta . Según datos del Ministerio de Agenda Urbana , en 2023 se inició la construcción de 3.011 viviendas nuevas . Por su parte , en 2022 se terminaron 2.453. Sin embargo, según el último informe del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, dirigido por el arquitecto Rafael Pardo, serían necesarias , cada año, cerca de 10.000 viviendas nuevas .

Podemos estimar , que para un adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda haría falta la construcción de al menos 10.000 -12.000 viviendas por año, encontrándonos actualmente muy por debajo de esta cifra .

En los últimos 10 años se han construido las viviendas que deberían corresponder a 1 año .



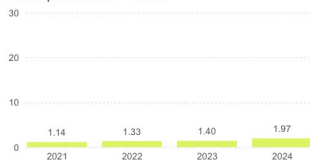
# El mercado:

FUENTE: IDEALISTA DATA

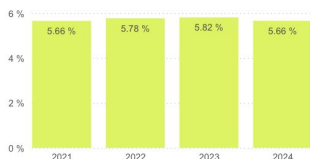
## 3.2. Evolución mensual del mercado residencial en España

Provincias  
Murcia

Leads por anuncio - venta



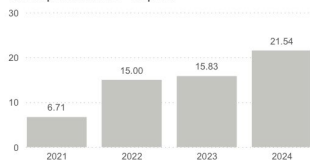
Stock - venta



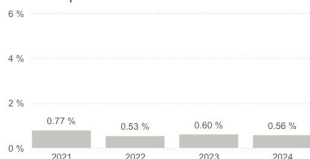
Precio de oferta - venta



Leads por anuncio - alquiler



Stock - alquiler



Precio de oferta - alquiler



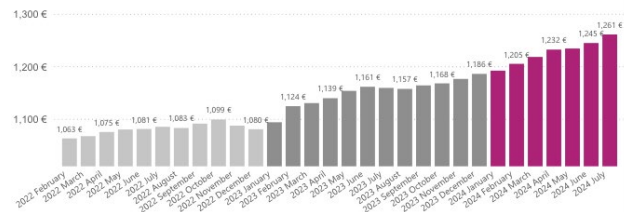
## 3.1. Evolución de precios por provincias

Provincias  
Murcia

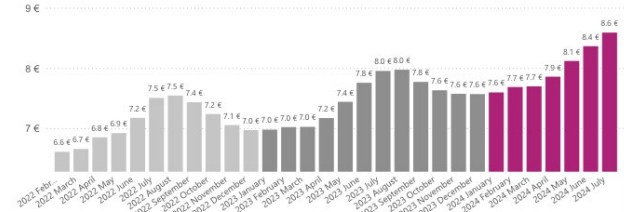
Variación interanual July de 2024

**Murcia**  
8.8 %  
Venta  
8.0 %  
Alquiler

Evolución del precio de oferta - Mercado compraventa



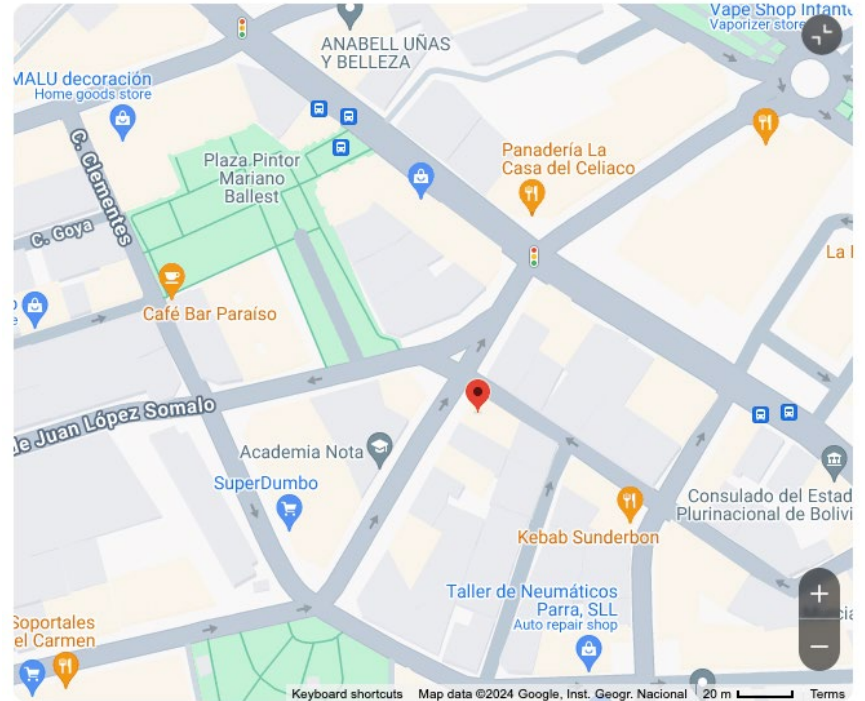
Evolución del precio de oferta - Mercado alquiler



Fuente: idealista/data. La metodología para el cálculo de los precios ha cambiado desde marzo de 2023.

## La oportunidad:

- o Las viviendas en cuestión son una **construcción de obra nueva** que proviene de un cambio de uso de un local comercial en el que se han promovido un total de tres viviendas.
- o Tienen una superficie construida de **56,20 metros, 56,20 metros y 94,50 metros cuadrados** repartidos en dos plantas.
- o En las plantas bajas tenemos un salón comedor con cocina abierta, lavadero y baño.
- o En las plantas superiores, tenemos dos habitaciones.
- o Ubicada en el **Barrio del Carmen en Murcia**, En sus inmediaciones existen supermercados y todos los servicios que se puedan necesitar como colegios o institutos. El residencial está también muy próximo a amplias zonas de parques y cuenta con muy buena conexión para desplazarse a los distintos puntos de la ciudad o fuera de ella.
- o El barrio de El Carmen, el de **mayor rentabilidad de la vivienda de Murcia**.
- o Plazo de entrega: **INMEDIATA**.



# La oportunidad:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4650201XH6045S1001AG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL REGIDOR ALONSO FAJARDO 2 Pt:00 Pt:2-1 DH-DOS-1  
30011 MURCIA [MURCIA] [MURCIA]

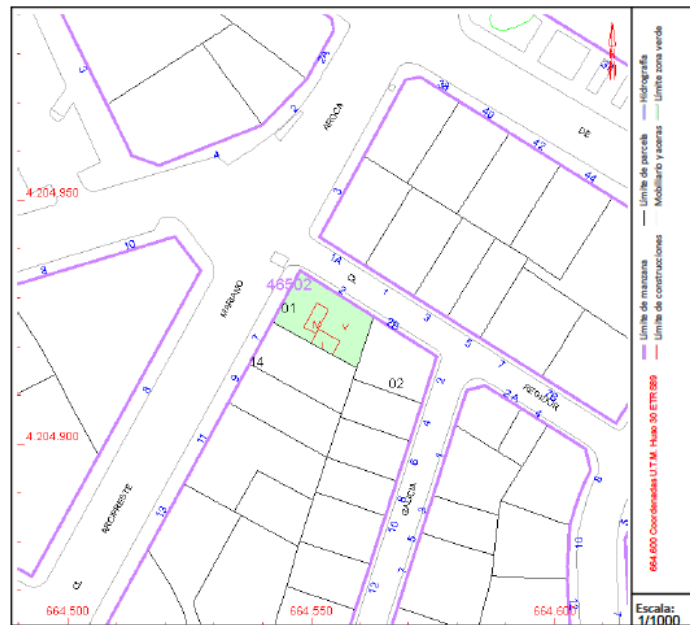
Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 38 m2  
Año construcción: 1985

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	/00/2-1	34
Elementos comunes		4

### PARCELA

Superficie gráfica: 214 m2  
Participación del inmueble: 3,090700 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



# La oportunidad:

 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4650201XH6045S1002SH

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL REGIDOR ALONSO FAJARDO 2 Pt:00 Pt:2-2 DH-DOS-2  
30011 MURCIA [MURCIA] [MURCIA]

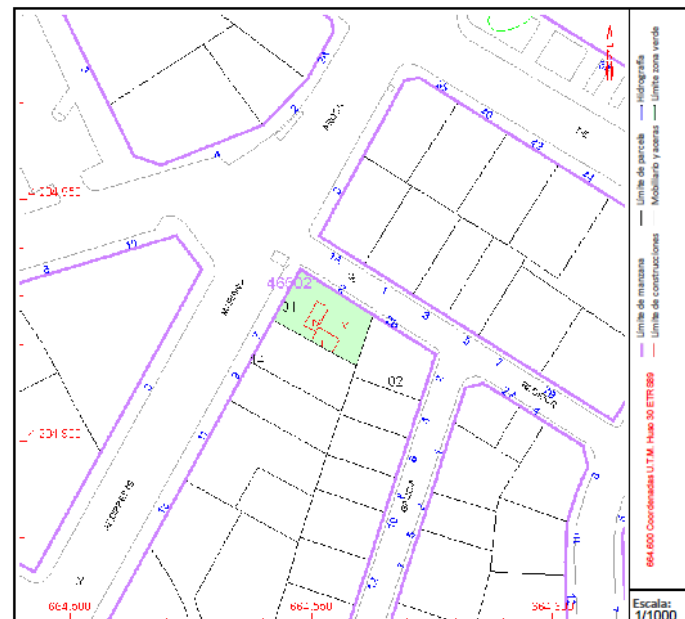
Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 38 m2  
Año construcción: 1985

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	/00/2-2	34
Elementos comunes		4

### PARCELA

Superficie gráfica: 214 m2  
Participación del inmueble: 3,095500 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]





# El inmueble: Planos

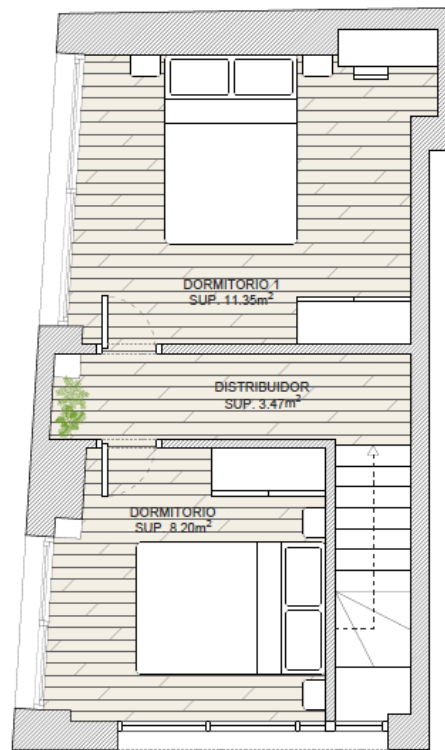
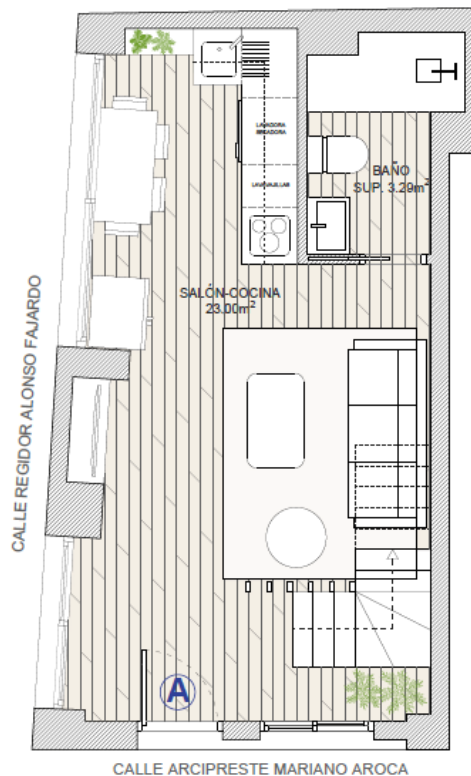
## VIVIENDA BAJO - A

E.1.40



Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su Ejecución. El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración. Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria de calidades.

SUP. TOTAL ÚTIL	46,81 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	56,20 m <sup>2</sup>



# El inmueble: Planos

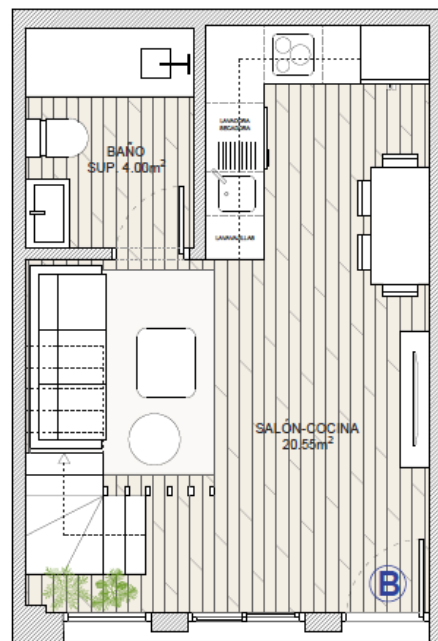
## VIVIENDA BAJO - B

E.1.40

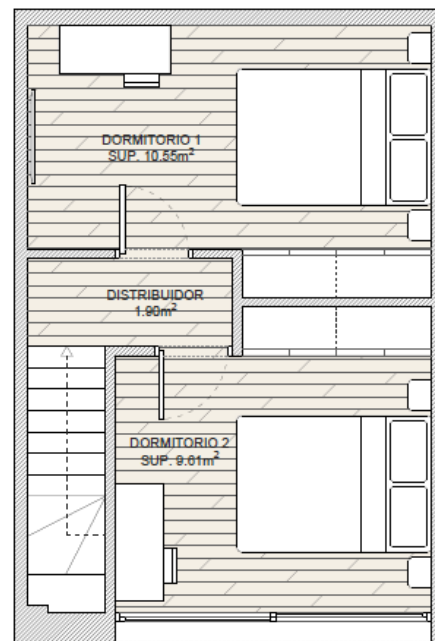


Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su Ejecución. El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración. Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria de calidades.

SUP. TOTAL ÚTIL	48,61 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	56,20 m <sup>2</sup>



CALLE ARCIPRESTE MARIANO AROCA



# El inmueble: Planos

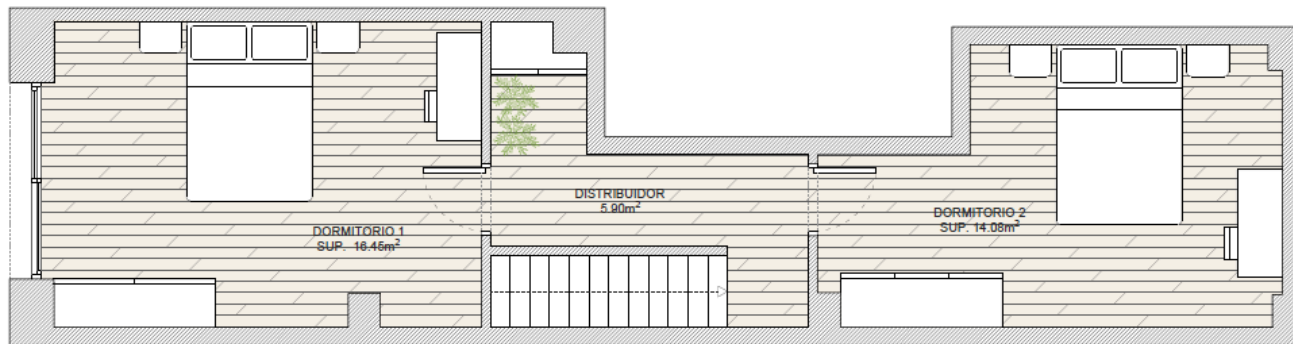
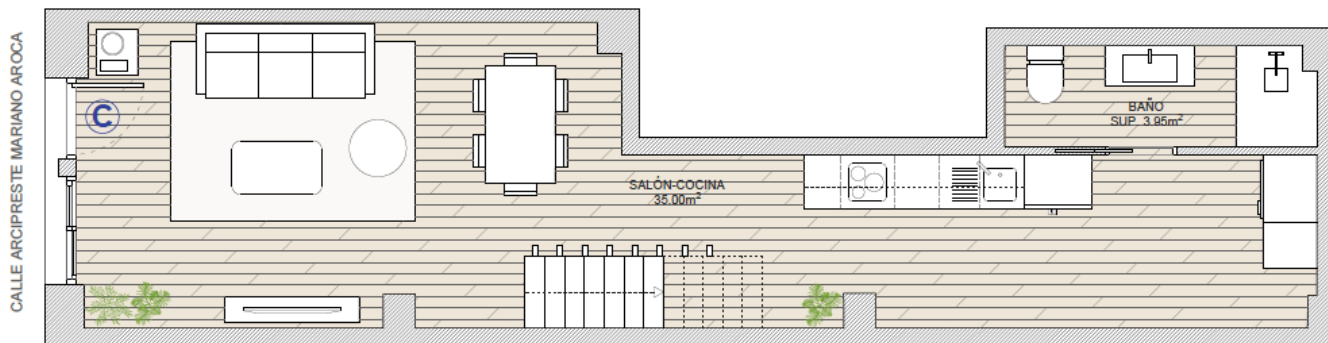
## VIVIENDA BAJO - C

E.1.40



Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su Ejecución. El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración. Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria de calidades.

SUP. TOTAL ÚTIL	75,38 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	94,50 m <sup>2</sup>



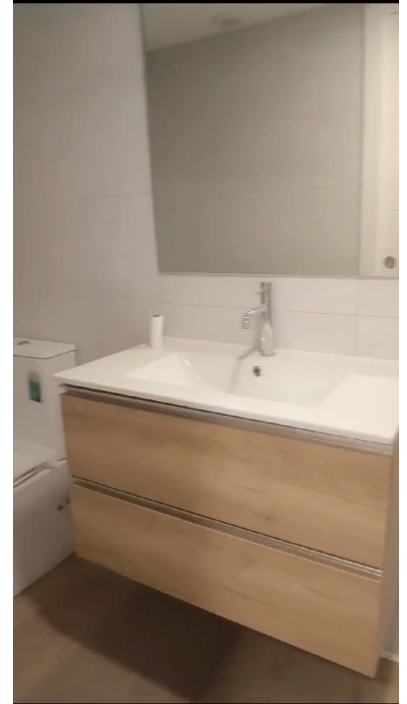
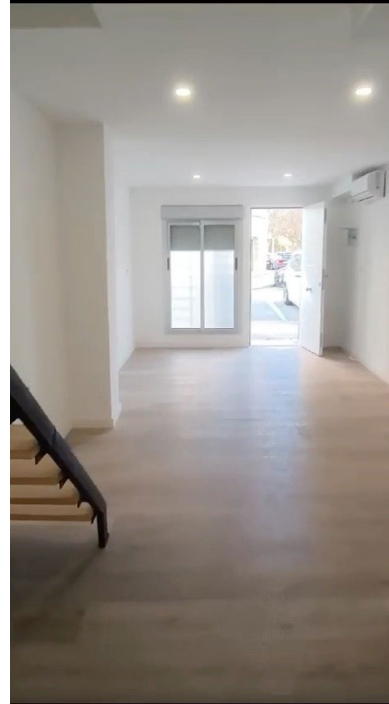
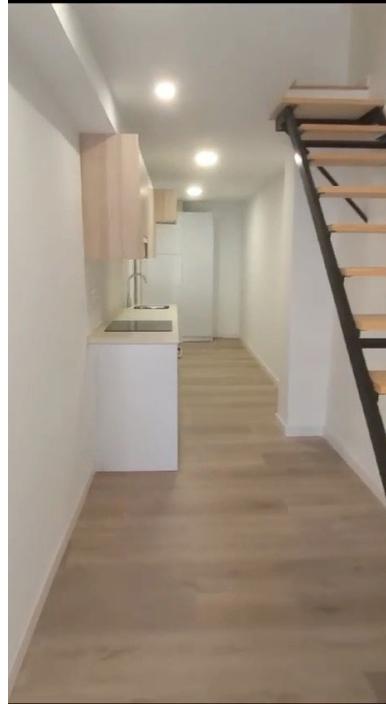
# El inmueble: Renders



# OBRA EN EJECUCIÓN:



## OBRA FINALIZADA:



## La operación VIVIENDA A:

- El precio de venta del inmueble es de: **95.000 €.**
- Honorarios de gestion y acompañamiento: **-- €.**
- Previsión del alquiler mensual del piso: **775 €**
- Si se consigue una hipoteca del 50% del importe,  
• habría que tener una entrada total de: **59.065 €**
- **Rentabilidad bruta/neta alquiler: 8,7% - 7,7%**

# Modelo Financiero Vivienda A:

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA	
Dirección de la vivienda	Barrio del Carmen
Comunidad Autónoma	Murcia
IVA + AJD	11,5%

COSTE COMPRA DEL INMUEBLE	
Precio de compra	95.000 €
Impuesto IVA + AJD (1,5%)	10.925 €
Gastos (Notaría, registro...)	400 €
Gastos hipoteca	240 €
Coste reforma	0 €
Comisión gestión NuUT	0 €
Mobiliario y otros	0 €
<b>TOTAL COMPRA</b>	<b>106.565 €</b>

GASTOS ANUALES	Mensual	Anual
Impuestos (IBI, basuras...)	15 €	180 €
Seguros (hogar, vida, impago...)	20 €	240 €
Comunidad propietarios	15 €	180 €
Mantenimiento	0 €	0 €
Períodos vacío	0 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>50 €</b>	<b>600 €</b>

INGRESOS	Mensual	Anual
Cuota alquiler	775 €	9.300 €

REVALORIZACIÓN ANUAL ESPERADA*	
% de revalorización estimada	2%

Especificar solo si tenemos expectativa de revalorización, por ejemplo en base a la inflación

FINANCIACIÓN	
% Financiado	50% <small>Marcar 0% si no financiamos</small>
Hipoteca	47.500 €
Capital que debemos aportar	59.065 €
Plazo hipoteca (años)	30
Tipo de interés	2,00%

Detalle financiación	Mensual	Anual
Cuota hipoteca	176 €	2.107 €
Intereses (promedio)	44 €	523 €
Amortización (promedio)	132 €	1.583 €

RENTABILIDAD DE LA OPERACIÓN	
Rentabilidad bruta	8,7%
Rentabilidad neta	7,7%
Cash-Flow mensual	549 €
PER	11,46
% Hipoteca / alquiler	22,7%
Cash-flow / alquiler	70,9%
Cash on cash	11,2%
ROCE	13,84%
Rentabilidad total s/ inversión*	15,84%

\*Incluye revalorización de la vivienda y la amortización de hipoteca

## La operación VIVIENDA B:

- El precio de venta del inmueble es de: **90.000 €.**
- Honorarios de gestion y acompañamiento: **-- €.**
- Previsión del alquiler mensual del piso: **750€**
- Si se consigue una hipoteca del 50% del importe,  
• habría que tener una entrada total de: **55.990€**
- **Rentabilidad bruta/neta alquiler: 8,9% - 7,8%**

## Modelo Financiero Vivienda B:

### LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección de la vivienda	Barrio del Carmen
Comunidad Autónoma	Murcia
IVA + AJD	11,5%

### COSTE COMPRA DEL INMUEBLE

Precio de compra	90.000 €
Impuesto IVA + AJD (1,5%)	10.350 €
Gastos (Notaría, registro...)	400 €
Gastos hipoteca	240 €
Coste reforma	0 €
Comisión gestión Nuut	0 €
Mobiliario y otros	0 €
<b>TOTAL COMPRA</b>	<b>100.990 €</b>

### GASTOS ANUALES

	Mensual	Anual
Impuestos (IBI, basuras...)	15 €	180 €
Seguros (hogar, vida, impago...)	20 €	240 €
Comunidad propietarios	15 €	180 €
Mantenimiento	0 €	0 €
Períodos vacío	0 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>50 €</b>	<b>600 €</b>

### INGRESOS

	Mensual	Anual
Cuota alquiler	750 €	9.000 €

### REVALORIZACIÓN ANUAL ESPERADA\*

% de revalorización estimada	2%
------------------------------	----

Especificar solo si tenemos expectativa de revalorización, por ejemplo en base a la inflación

### FINANCIACIÓN

% Financiado	50%	Marcar 0% si no financiamos
Hipoteca	45.000 €	
Capital que debemos aportar	55.990 €	
Plazo hipoteca (años)	30	
Tipo de interés	2,00%	

### Detalle financiación

	Mensual	Anual
Cuota hipoteca	166 €	1.996 €
Intereses (promedio)	41 €	496 €
Amortización (promedio)	125 €	1.500 €

### RENTABILIDAD DE LA OPERACIÓN

Rentabilidad bruta	8,9%
Rentabilidad neta	7,8%
Cash-Flow mensual	534 €
PER	11,22
% Hipoteca / alquiler	22,2%
Cash-flow / alquiler	71,2%
Cash on cash	11,4%
ROCE	14,12%
Rentabilidad total s/ inversión*	16,12%

\*Incluye revalorización de la vivienda y la amortización de hipoteca

## La operación VIVIENDA C:

- El precio de venta del inmueble es de: **98.000 €.**
- Honorarios de gestion y acompañamiento: **-- €.**
- Previsión del alquiler mensual del piso: **800 €**
- Si se consigue una hipoteca del 50% del importe,  
• habría que tener una entrada total de: **60.910€**
- **Rentabilidad bruta/neta alquiler: 8,7% - 7,7%**

## Modelo Financiero:

### LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección de la vivienda	Barrio del Carmen
Comunidad Autónoma	Murcia
IVA + AJD	11,5%

### COSTE COMPRA DEL INMUEBLE

Precio de compra	98.000 €
Impuesto IVA + AJD (1,5%)	11.270 €
Gastos (Notaría, registro...)	400 €
Gastos hipoteca	240 €
Coste reforma	0 €
Comisión gestión Nuut	0 €
Mobiliario y otros	0 €
<b>TOTAL COMPRA</b>	<b>109.910 €</b>

### GASTOS ANUALES

	Mensual	Anual
Impuestos (IBI, basuras...)	15 €	180 €
Seguros (hogar, vida, impago...)	20 €	240 €
Comunidad propietarios	15 €	180 €
Mantenimiento	0 €	0 €
Períodos vacío	0 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>50 €</b>	<b>600 €</b>

### INGRESOS

	Mensual	Anual
Cuota alquiler	800 €	9.600 €

### REVALORIZACIÓN ANUAL ESPERADA\*

% de revalorización estimada	2%
------------------------------	----

Especificar solo si tenemos expectativa de revalorización, por ejemplo en base a la inflación

### FINANCIACIÓN

% Financiado	50%	Marcar 0% si no financiamos
Hipoteca	49.000 €	
Capital que debemos aportar	60.910 €	
Plazo hipoteca (años)	30	
Tipo de interés	2,00%	

### Detalle financiación

	Mensual	Anual
Cuota hipoteca	181 €	2.173 €
Intereses (promedio)	45 €	540 €
Amortización (promedio)	136 €	1.633 €

### RENTABILIDAD DE LA OPERACIÓN

Rentabilidad bruta	8,7%
Rentabilidad neta	7,7%
Cash-Flow mensual	569 €
PER	11,45
% Hipoteca / alquiler	22,6%
Cash-flow / alquiler	71,1%
Cash on cash	11,2%
ROCE	13,89%
Rentabilidad total s/ inversión*	15,89%

\*Incluye revalorización de la vivienda y la amortización de hipoteca





**¡GRACIAS!**