Enero 2026 en cifras: Diversificación de emisores y madurez operativa

Este documento tiene un propósito exclusivamente informativo y no constituye asesoramiento financiero ni recomendación de inversión. Los datos contenidos en este análisis han sido extraídos de las comunicaciones oficiales de las plataformas emisoras.

Índice

I. Resumen Ejecutivo: La redistribución del flujo de capital 3

II. Métricas Clave de Mercado 4

III. Cuota de Mercado y Posicionamiento de Operadores 6

IV. Análisis de Velocidad de Captación (KPI de Liquidez) 9

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo 13

VI. Conclusiones: Balance de Enero y Tendencias 14

I. Resumen Ejecutivo: La redistribución del flujo de capital

Enero de 2026 ha marcado un punto de inflexión en el ecosistema del *crowdfunding* inmobiliario, evolucionando desde la hegemonía absoluta de finales de 2025 hacia una fase de **diversificación y competencia real**. Mientras que diciembre se definió por el dominio de un solo operador, este primer mes del ejercicio se ha caracterizado por una redistribución del liderazgo, donde la capacidad de captación se ha repartido de forma más equilibrada, demostrando que el mercado tiene profundidad suficiente para sostener a múltiples actores de gran volumen simultáneamente.

La dinámica del mes destaca por la solidez del modelo de **Crowdlending**, que se ha consolidado como el motor de volumen del mercado, ofreciendo tipos de interés muy competitivos que ya alcanzan el 12% anual en estructuras de préstamo. Aunque los proyectos de **Equity** siguen marcando los techos de rentabilidad esperada por su propia naturaleza de riesgo, el grueso de la liquidez minorista ha fluido hacia operaciones de deuda con garantías reales, confirmando que el inversor actual prioriza la recurrencia y la seguridad de los flujos en este inicio de año.

En **Realty Investor** hemos monitorizado la actividad de los principales operadores que definen el mercado español, manteniendo el mismo panel de control que en el periodo anterior para garantizar la trazabilidad de los datos: **Urbanitae, Wecity, SodaCrowd, StockCrowd IN, Fellow Funders, Civislend, BDKapital, Sego Real Estate y Raizers**.

Aviso de transparencia: Este análisis se ha construido exclusivamente a partir de la **información pública** disponible en las plataformas mencionadas. Es imperativo señalar que, ante la falta de una normativa de transparencia uniforme en el sector, ciertos indicadores —como el número exacto de inversores o el *Loan-to-Value* (LTV) detallado— no son publicados de forma sistemática por todos los emisores. Por tanto, los datos presentados representan la mejor aproximación posible basada en la monitorización directa de las ofertas y cierres comunicados.

II. Métricas Clave de Mercado

Enero de 2026 ha mostrado una estabilización en los volúmenes de captación tras el frenesí de cierre de año, aunque con un incremento notable en la rentabilidad de los proyectos presentados. El volumen total captado durante el periodo ascendió a **34.870.900 €**, lo que representa un ajuste respecto a los **45.928.000 €** registrados en diciembre.

Indicador de Mercado	Valor Métrico	Evolución vs. Dic. 25
Volumen Total Captado	**34.870.900 €**	**-24,07%**
Tiempo Medio de Cierre	**12136,99 min**	**+1.171,5%**
Ratio de Absorción de Capital	**296119,35 €/min**	**-62,21%**
Rendimiento Anual Promedio	**12,94%**	**+ 1,02%**
Rentabilidad Total Promedio	**21,66%**	**+ 3,25%**

Tabla 1. - Métricas clave de enero del mercado de crowdfunding y crowdlending inmobiliario

Distribución por tipología de activo:

- **Por volumen de proyectos:** Se mantiene la hegemonía del **Lending (82,61%)** con 19 proyectos, frente al **Crowdfunding de Plusvalía (17,39%)** con 4 proyectos. Esta proporción es ligeramente más equilibrada que en diciembre, donde el Lending acaparaba el 85% de las operaciones.

- **Por asignación de capital:** El **Crowdlending** captó **29.620.400 € (84,94%)**, mientras que los proyectos de **Equity** absorbieron **5.250.500 € (15,06%)**. Se observa una ligera disminución en el peso del capital destinado a Plusvalía en comparación con el 21,39% del mes anterior.

Análisis de Diversificación Geográfica:

Por primera vez, monitorizamos la procedencia de los activos para entender el alcance transfronterizo de las plataformas:

- **España:** Mantiene la hegemonía absoluta con **17 proyectos (73,91%)**, concentrando el **85,46%** del capital total (**29.801.600 €**).

- **Portugal:** Se posiciona como el segundo mercado en volumen con **3.800.000 € (10,90% del capital)** a pesar de contar con solo 3 proyectos, lo que indica un ticket por operación más elevado.

- **Francia:** Registra **3 proyectos (13,04%)**, pero con una captación más atomizada que representa el **3,64%** del capital total (**1.269.300 €**).

Análisis de Eficiencia y Retorno: Calidad frente a Velocidad

Tras la "compresión extrema" de tiempos vivida en diciembre, enero de 2026 marca un cambio de ciclo en la dinámica del capital:

- **Moderación de la euforia:** El tiempo medio de cierre se ha normalizado, pasando de los **954,33 min** de diciembre a los **12.136,99 min** actuales. Esta tregua operativa sugiere un inversor más analítico y menos impulsivo tras el cierre del ejercicio fiscal.

- **Compensación por rentabilidad:** A pesar de la menor velocidad de absorción, el mercado ha compensado al inversor con productos de mayor valor añadido. La **Rentabilidad Total Promedio** ha escalado hasta el **21,66%**, superando significativamente el **18,41%** del cierre de año.

- **Incremento en el Yield anual:** El rendimiento anual promedio también muestra una tendencia al alza, situándose en el **12,94%** frente al **11,92%** previo, lo que refleja una ventana de oportunidad con tipos de interés más atractivos para el ahorro privado.

En resumen, aunque el capital fluye con menos "frenesí" que en el periodo de bonos y cierres anuales, la eficiencia del mercado inmobiliario alternativo sigue siendo muy superior a los canales tradicionales, ofreciendo ahora un binomio rentabilidad-riesgo más optimizado.

III. Cuota de Mercado y Posicionamiento de Operadores

Liderazgo por Volumen y Alcance

Enero de 2026 ha traído un cambio significativo en el podio de operadores, rompiendo con la hegemonía que Urbanitae mostró al cierre de año. En este periodo, el mercado ha experimentado una redistribución del capital captado, destacando el fuerte impulso de **Civislend**.

1. **Civislend: Nuevo líder por volumen.** Con una captación de **15.600.000 €** repartida en 5 proyectos, Civislend alcanza una cuota de mercado del **44,74%**. Esto supone un crecimiento masivo frente al **22,56%** (**10.360.000 €**) que registró en diciembre.

2. **Urbanitae:** Tras un diciembre histórico donde controló el **51,55%** del mercado con más de **23,6M €**, en enero se sitúa en segunda posición con **9.750.500 €** (cuota del **27,96%**) a través de 4 proyectos.

3. **Wecity:** Se mantiene en el tercer puesto del ranking con **3.700.000 €** captados (cuota del **10,61%**), aunque con una cifra inferior a los **6.190.000 €** (**13,48%**) del mes anterior.

4. **Nuevos Actores y Consolidación: Stockcrowd** registra una cuota del **6,88%** (**2.400.000 €**), mientras que **Raizers** (incorporada a mediados de diciembre) ya aporta el **3,84%** del volumen total con **1.339.600 €**. El resto de operadores atomizados suman un **5,97%** conjunto.

Esta rotación en el liderazgo demuestra que, si bien Urbanitae posee la mayor base operativa anual, plataformas como Civislend tienen capacidad para liderar meses específicos mediante operaciones de gran escala, diversificando las opciones reales para el inversor retail.

Especialización por Perfil de Inversor

El análisis de la base inversora en enero de 2026 refleja una sacudida en el tablero tradicional. La capacidad de convocatoria se ha desplazado, y vemos cómo nuevas plataformas ganan tracción en el segmento de tickets más elevados.

Top 3 por Volumen de Inversores:

1. **Civislend:** Da la sorpresa y se sitúa como el líder absoluto en movilización de comunidad con **6.971 inversores**, superando significativamente su registro de diciembre (4.418) y batiendo a los líderes históricos.

2. **Urbanitae:** Mantiene una base muy sólida de **5.136 inversores**, aunque muestra una normalización tras el pico masivo de diciembre.

3. **Sego Real Estate:** Entra con fuerza en el podio mensual con **935 inversores**, consolidando su espacio en el ecosistema.

Top 3 por Ticket Promedio por Inversor:

1. **StockCrowd IN:** Se posiciona como la plataforma con el perfil de inversor más profesionalizado, con un ticket medio de **4.678 €**.

2. **Civislend:** Logra un equilibrio complejo; a pesar de liderar en volumen de personas, mantiene un ticket saludable de **2.238 €** (ligeramente superior a los 2.155 € de diciembre).

3. **Raizers:** Cierra el ranking con un ticket de **2.225 €**, demostrando consistencia en el tipo de inversor que atrae a sus proyectos internacionales.

Ranking de Rentabilidad Anual Prometida por Emisora

En enero de 2026, el mercado ha ofrecido ventanas de retorno muy agresivas, con tres plataformas destacando por encima de la media gracias a la naturaleza de sus proyectos:

1. **SodaCrowd (20,25%):** Se posiciona en la cima del mercado este mes. Este rendimiento excepcional proviene de una estrategia enfocada en la maximización del valor, ofreciendo activos donde el inversor participa directamente en el éxito del desarrollo inmobiliario.

2. **Urbanitae (16,45%):** Mantiene su estándar de alta rentabilidad. Su capacidad para originar proyectos de gran escala le permite seguir ofreciendo retornos de doble dígito que superan ampliamente a la inversión inmobiliaria tradicional.

3. **Sego Real Estate (12,00%):** Logra un hito de eficiencia al cerrar el podio. Es la plataforma que ofrece la mejor relación rentabilidad-riesgo del mes para aquellos que buscan ingresos más previsibles sin renunciar a un yield de doble dígito.

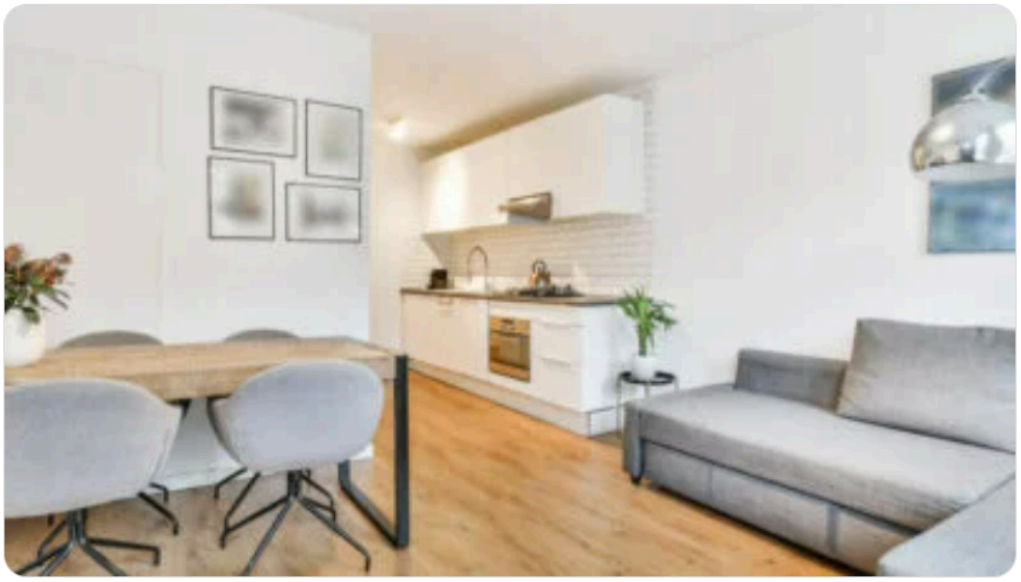
SodaCrowd y Urbanitae lideran el ranking con rentabilidades más altas al operar mayoritariamente bajo el modelo de Equity (plusvalías), que conlleva un riesgo de promoción superior. Por el contrario, **Sego Real Estate es la ganadora absoluta en la categoría de Crowdlending**, logrando un excelente 12% mediante el modelo de préstamo, más conservador y estable.

IV. Análisis de Velocidad de Captación (KPI de Liquidez)

Si diciembre de 2025 fue el mes de los récords de velocidad pura, enero de 2026 se define por la **capacidad de absorción de grandes tickets**. Aunque los tiempos medios se han relajado ligeramente, la voracidad del capital minorista sigue siendo impactante.

Top 3: Proyectos de Mayor Velocidad de Cierre

1. **Proyecto Sevilla Rioja - Wecity:** El líder indiscutible del mes, financiado en tan solo **30 segundos**. Este hito iguala los mejores registros de la plataforma en diciembre, demostrando una comunidad de inversores extremadamente alerta.



INVERSION-DIGITAL

Éxito de Captación | Wecity agota los 1.700.000 € del Proyecto Sevilla Rioja en solo 30 segundos

07/01/2026

La plataforma Wecity ha protagonizado esta tarde uno de los cierres más fulminantes que se recuerdan en el sector. El Proyecto Sevilla Rioja ha logrado captar su objetivo total de 1.700.000 € en un tiempo récord de 30 segundos. La expectación generada por este activo en pleno centro de Sevilla ha provocado un ritmo de recaudación frenético, alcanzando un ratio de 3.400.000 € por minuto.

Este hito confirma que la demanda de los inversores por proyectos con licencias ya concedidas y ubicaciones "prime" sigue siendo masiva, obligando a los participantes a actuar con una velocidad extrema para no quedarse fuera.

Imagen 1 . - Noticia del Proyecto Sevilla Rioja - Wecity en la web de Realty Investor

2. **Proyectos Acapulco, Cala Marqués y Nuku Hiva - StockCrowd IN:** Un triple éxito de gestión, cerrando sus oportunidades en apenas **1 minuto y 45 segundos**.



INVERSION-DIGITAL

Éxito de Captación | Pulso de hierro en Vera: StockCrowd IN financia 14 activos turísticos en poco más de un minuto

29/01/2026

La velocidad ha sido la absoluta protagonista en la tarde de hoy. El Proyecto Acapulco, Cala Marqués y Nuku Hiva, promovido por Marmosa Inversiones S.L., ha pulverizado todas las expectativas al completar su objetivo de financiación en un tiempo que deja poco margen de reacción a los inversores más rezagados.

La operación, centrada en la reforma y optimización energética de un portfolio de 14 viviendas en Vera (Almería), ha validado la enorme confianza que la comunidad inversora deposita en el promotor y en el modelo de ingresos recurrentes mediante alquiler turístico.

Imagen 2 . - Noticia del Proyecto Acapulco, Cala Marqués y Nuku Hiva - StockCrowd IN en la web de Realty Investor

3. **Proyecto Badajoz - Civislend:** Completa el podio con un cierre sólido en **3 minutos y medio.**



INVERSION-DIGITAL

Éxito de Captación | Civislend agota los 2.500.000 € del Proyecto Badajoz en solo 3 minutos y medio

16/01/2026

La plataforma Civislend ha vuelto a pulverizar sus propios registros de velocidad. El Proyecto Badajoz, que ofrecía una atractiva rentabilidad total del 15,00%, ha completado su financiación de 2.500.000 € en un tiempo récord de 210 segundos (3,5 minutos).

Si el reciente cierre de Cala Major ya fue rápido (130 minutos), lo ocurrido hoy en Badajoz demuestra una aceleración sin precedentes en la toma de decisiones del inversor minorista, que ha movilizado capital a un ritmo vertiginoso de 714.285 € por minuto.

Imagen 3 . - Noticia del Proyecto Badajoz - Civislend en la web de Realty Investor

Top 3: Mejor Ratio de Absorción (Euros/Minuto)

1. **Wecity - Proyecto Sevilla Rioja (3.400.000 €/min):** Es, con diferencia, el hito de eficiencia del mes. La combinación de un ticket total de 1,7M € y un cierre en apenas 30 segundos resultó en un ratio de absorción masivo.

2. **Civislend - Proyecto Badajoz (714.286 €/min):** Este proyecto de crowdlending destacó por su equilibrio entre un volumen considerable (2,5M €) y una ejecución ágil en 3,5 minutos, reflejando el interés del inversor por la deuda con buenos colaterales.

3. **Civislend - Residencial Ártico (714.286 €/min):** A pesar de ser uno de los proyectos de mayor envergadura del mes (5M €), la velocidad de captación mantuvo un ritmo constante de más de 700.000 euros por minuto, lo que evidencia un apetito institucional por parte de los inversores minoristas.

Top 3: Mayor Volumen por Operación Individual

1. **Civislend - Residencial Ártico (5.000.000 €):** Una operación de gran calado, consolidando a Civislend como un jugador clave para financiar promociones de obra nueva de alta gama.

2. **Civislend - Cala Major Mallorca (5.000.000 €):** Este proyecto subraya la capacidad de atracción del mercado balear. El volumen de 5 millones de euros refleja la robustez de la demanda en zonas prime.

3. **Urbanitae - El Proyecto Alegre (5.000.000 €):** Urbanitae vuelve a demostrar su músculo operativo con una operación de ticket máximo. Este proyecto destaca por la capacidad de la plataforma para movilizar 5 millones de euros de capital minorista de forma recurrente.

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo

En enero de 2026, el mercado ha priorizado la búsqueda de rentabilidades de doble dígito, impulsado principalmente por proyectos de **Equity**. No obstante, este incremento en el retorno esperado viene acompañado de un ajuste en las métricas de garantía, con un LTV que comienza a normalizarse tras los niveles conservadores de diciembre

Maximización del Retorno - Top 3 Proyectos

El ranking de rentabilidad anual esperada está dominado este mes por activos de plusvalía, donde la gestión del desarrollo permite proyectar beneficios muy por encima de la media del mercado:

1. **Proyecto Picanya - SodaCrowd (28% anual):** Se mantiene como la operación más ambiciosa del mercado. Al estar activo durante los primeros días de enero, lidera de nuevo el cómputo mensual, ofreciendo un retorno que dobla la media de los proyectos de tipo fijo.

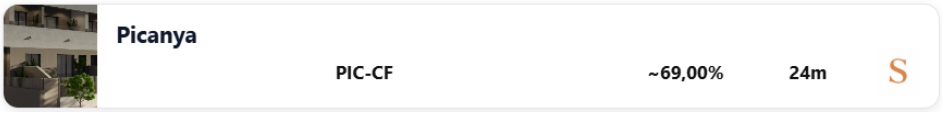


Imagen 4 . - Proyecto Picanya en la app de Realty Investor

2. **Casa Fortuna - Urbanitae (19,70% anual):** Una operación de **plusvalía** que destaca por su agresivo objetivo de rentabilidad. Refleja la capacidad de Urbanitae para captar oportunidades en el segmento de lujo o rehabilitación con un alto valor añadido.

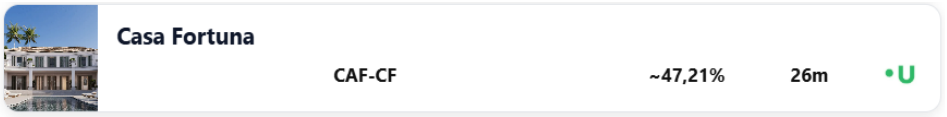


Imagen 5 . - Proyecto Casa Fortuna en la app de Realty Investor

3. **Proyecto El Rompido - Urbanitae (18,60% anual):** Otro activo de plusvalía que cierra el podio, confirmando que la estrategia de participación en beneficios está siendo el motor del rendimiento en este inicio de año.

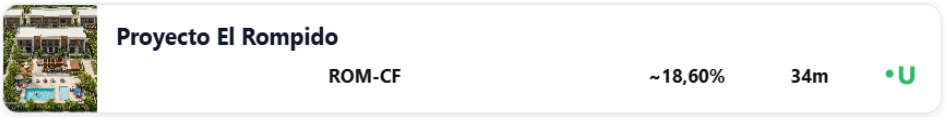


Imagen 6 . - Proyecto El Rompido en la app de Realty Investor

Gestión del Riesgo: Loan To Value (LTV)

El **LTV promedio** de enero se ha situado en el **52,47%**. Si comparamos este dato con el **47,45%** de diciembre, observamos un incremento del **+5,02%** en el nivel de apalancamiento relativo de los proyectos. Aunque un LTV por encima del 50% sigue considerándose dentro de los estándares de seguridad del sector (donde el límite de confort suele estar en el 60-70%), este repunte indica que las plataformas están financiando proyectos con estructuras de capital ligeramente más ajustadas a cambio de las altas rentabilidades mencionadas anteriormente.

VI. Conclusiones: Balance de Enero y Tendencias

El primer mes de 2026 ha servido para confirmar que el sector del *crowdfunding* inmobiliario no solo mantiene el pulso tras un diciembre de récords, sino que está **madurando hacia un modelo más diverso y profesionalizado**.

Puntos Clave del Periodo

- **Rotación en el Liderazgo:** Enero ha demostrado que el mercado es dinámico. El ascenso de **Civislend** al primer puesto en volumen (44,74% de cuota) y comunidad (casi 7.000 inversores) rompe el monopolio tradicional y abre una etapa de competencia feroz por el capital retail.

- **Dualidad Rentabilidad-Riesgo:** Hemos pasado de un mercado de deuda muy conservador en diciembre a uno de **oportunidades de más riesgo** en enero. Esto ha disparado la rentabilidad promedio al **21,66%**, pero también ha elevado el LTV medio al **52,47%**, un indicador de que las plataformas están asumiendo proyectos con estructuras de capital más ambiciosas.

- **Consolidación del Ticket Alto:** La aparición de múltiples proyectos de **5.000.000 €** y el ticket promedio de plataformas como **StockCrowd IN (4.678 €)** sugieren que el inversor con mayor capacidad patrimonial está ganando peso frente al pequeño ahorrador masivo.

- **Eficiencia Operativa:** Aunque los tiempos de cierre se han relajado, casos como el de **Wecity (30 segundos)** confirman que el capital digital sigue siendo mucho más ágil que la financiación bancaria tradicional.

Perspectiva Inmediata

La optimización en la captura de estas oportunidades requiere de herramientas de agregación de datos en tiempo real. Realty Investor está finalizando el desarrollo de su ecosistema unificado para la gestión de tus inversiones en crowdfunding y crowdlending inmobiliario.

Al unirse a nuestra lista de **Early Access**, obtendrás:

- **Un mes de acceso anticipado a la aplicación.**
- **Acceso inmediato al Calendario Unificado de Ofertas**, permitiendo monitorizar los lanzamientos de todos los emisores mencionados en este informe desde una única interfaz.

Este informe ha sido realizado por Realty Investor Data Analytics Unit.