Febrero 2026 en cifras: Concentración y Expansión Geográfica

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: Expansión Geográfica 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 14

I. Resumen Ejecutivo: Expansión Geográfica

Febrero de 2026 marca el inicio de una nueva etapa para **Realty Investor** con la integración de los mercados de Irlanda (**Property Bridges**) e Italia (**Trusters** y **Walliance**). Además expandimos el mercado francés con la incorporación de **Clubfunding**. Esta expansión geográfica no solo aporta una diversificación necesaria al inversor, sino que permite contrastar la madurez del sector en España frente a sus vecinos europeos, consolidando un ecosistema donde también conviven firmas como **Raizers, Sego Real Estate, StockCrowd IN, BD Kapital y Soda**.

El mes se ha definido por una marcada concentración del liderazgo. A pesar de la mayor pluralidad de opciones y la entrada de nuevos emisores, el flujo de capital sigue pivotando sobre la "Gran Terna" española compuesta por **Urbanitae, Civislend** y **Wecity**, que han logrado absorber casi tres cuartas partes del volumen total de 43.693.668 € monitorizados en este periodo.

En términos de eficiencia operativa, se observa una dualidad crítica entre mercados. Mientras que las ventanas de inversión en las nuevas plataformas europeas se mantienen abiertas durante días, el mercado doméstico ha operado en niveles de "latencia cero", con cierres que se miden en segundos. Esta velocidad de respuesta confirma que el capital digital en España es sensiblemente más ágil y competitivo que en el resto del continente.

En definitiva, febrero ha sido un mes de consolidación institucional donde la cantidad de capital disponible ha seguido superando la velocidad de publicación de los promotores. El mercado se presenta hoy más profesionalizado, ofreciendo un abanico que cubre desde la deuda corporativa de gran envergadura hasta oportunidades de plusvalía con rentabilidades de doble dígito.

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

Febrero de 2026 marca un punto de inflexión en la profundidad de nuestro análisis. Al ampliar el radar de monitorización e integrar plataformas consolidadas que operan tanto en España como en el resto de Europa, el volumen total analizado este mes asciende a **43.693.668 €**. Esta expansión de cobertura, que aporta un 13,45% del volumen total mediante operadores previamente no computados, ofrece una visión mucho más fiel de la magnitud real del ecosistema de inversión participativa.

Indicador de Mercado	Valor Métrico	Evolución vs. Ene. 26
Volumen Total Captado	**43.693.668 €**	**+25,41%**
Tiempo Medio de Cierre	**3553 min**	**-70,7%**
Ratio de Absorción de Capital	**734.881 €/min**	**+148,17%**
Rendimiento Anual Promedio	**11,30%**	**-1,64%**
Rentabilidad Total Promedio	**15,14%**	**-6,52%**

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

Distribución por tipología de activo:

El mercado de febrero muestra un claro predominio de las estructuras de deuda sobre las de participación, reflejando una oferta centrada en la generación de flujos predecibles.

- **Por asignación de capital (€):** El **87,86%** de los fondos (**38.388.668 €**) se ha canalizado a través del modelo **Lend** (préstamo), frente a un **12,14%** (**5.305.000 €**) destinado a proyectos de **Equity**.

- **Por volumen de proyectos (n):** La disparidad es aún mayor en el número de operaciones: **52 proyectos de deuda** (**92,86%**) frente a solo **4 de plusvalía** (**7,14%**). Esto confirma que el crecimiento del volumen este mes se ha sustentado estructuralmente en el *crowdlending*.

Análisis de Diversificación Geográfica:

La ampliación del alcance editorial ha permitido capturar la creciente internacionalización del capital. Aunque el mercado doméstico sigue siendo el motor principal, la presencia europea ya es una realidad tangible en las carteras de los inversores:

- **España:** Mantiene la hegemonía absoluta con **38 proyectos (67,86%)**, concentrando el **75,36%** del capital total (**32.925.856 €**).

- **Portugal:** Se posiciona como el segundo mercado en volumen con **3.518.000 € (8,05% del capital)** a pesar de contar con solo 3 proyectos.

- **Italia:** Registra **10 proyectos (17,86%)**, pero con una captación menor que representa el **6,09%** del capital total (**2.662.600 €**).

Análisis de Eficiencia y Retorno:

La inclusión de plataformas internacionales ha generado alteraciones significativas en las métricas de tiempo, lo que requiere un análisis matizado de la eficiencia del capital:

- **Dicotomía en los tiempos:** El **Promedio de Tiempo de Cierre** ha escalado hasta los **3.553 minutos**. Este "frenazo" aparente se debe a la entrada de operadores de otros países donde las ventanas de inversión permanecen abiertas durante días o semanas, a diferencia de la inmediatez del mercado español.

- **Aceleración de la absorción:** Pese al aumento en el tiempo medio, el **Ratio de Absorción** ha subido a **734.881 €/minuto**. Esto se explica por la altísima actividad de las plataformas españolas, que han lanzado proyectos de gran volumen que se cubren con una fuerza masiva de capital en tiempos récord.

- **Rendimientos y Riesgo:** El mercado ofrece un **Interés Anual Promedio del 11,30%** y una **Rentabilidad Total del 15,14%**. El perfil de riesgo se mantiene en niveles de control con un **LTV promedio del 53,93%**, apoyado por un ticket promedio de inversión de **2.792 €**.

Nota metodológica: Es crucial subrayar que los datos de este informe **no son ponderados**. Cada proyecto tiene el mismo peso en el cálculo de las medias. Por esta razón, la coexistencia de unos pocos proyectos internacionales con tiempos de cierre muy largos puede elevar drásticamente el promedio general, sin que ello reste valor a la eficiencia de captación masiva del resto del mercado.

III. Cuota de Mercado y Posicionamiento de Operadores

Liderazgo por Volumen

Tras un mes de enero donde la competencia se mostró más fragmentada, los grandes nombres del sector han vuelto a consolidar su posición de dominio. La tónica general es de una **fuerte concentración**, donde los tres principales operadores gestionan más del **73,3% del capital total** captado en el mes.

1. **Urbanitae:** Recupera la primera posición del ranking con un volumen de **12.848.000 €**, lo que representa una cuota de mercado del **29,40%** a través de la ejecución de 7 proyectos.

2. **Civislend:** Se consolida en la segunda posición con **10.160.000 €** captados (**23,25%** de cuota), manteniendo una alta eficiencia con solo 5 proyectos publicados.

3. **Wecity:** Cierra el podio de los líderes con **9.022.656 €** (**20,65%** de cuota), destacando por ser uno de los dinamizadores más activos con 8 proyectos cerrados.

4. **Property Bridges:** Entra con fuerza en el Top 4 tras la ampliación de cobertura del informe, liderando en número de operaciones (11 proyectos) para un volumen total de **2.965.512 €** (**6,79%** de cuota).

5. **Otros Operadores:** El resto del ecosistema, que incluye plataformas como Trusters (**3,77%**) y Raizers (**3,48%**) entre otras, aglutina un volumen conjunto de **8.697.500 €**, representando el **19,90%** del mercado y aportando la capilaridad necesaria con 25 proyectos adicionales.

La expansión del informe ha permitido detectar que, aunque el mercado español sigue pivotando sobre tres grandes firmas que absorben la mayoría de la liquidez, la entrada de operadores internacionales aporta una capilaridad esencial, ofreciendo una oferta de producto mucho más atomizada al inversor.

Especialización por Perfil de Inversor

El tablero de febrero revela una dicotomía estratégica: mientras ciertas firmas apuestan por democratizar el activo mediante la pulverización del ticket, otras consolidan su posición como refugio de capital cualificado con mayor capacidad de aportación.

Top 3 por Volumen de Inversores:

1. **Urbanitae:** Lidera de forma absoluta la tracción comunitaria este mes con un total de **6.047 inversores**, reafirmando su capacidad masiva de movilización de capital minorista.
2. **Civislend:** Se posiciona con fuerza en segundo lugar al congregar a **4.121 inversores** en sus proyectos, destacando por su sólido crecimiento en base de usuarios.
3. **Trusters:** Cierra el podio de convocatoria con **1.022 inversores**, consolidándose como una opción recurrente para el inversor que busca diversificación.

Top 3 por Ticket Promedio por Inversor:

Con un ticket promedio de mercado situado en 2.792 €, estas plataformas han captado el perfil de inversor con mayor músculo financiero.

1. **Raizers:** Encabeza este segmento con un ticket promedio de **5.537 €**, atrayendo a inversores con una capacidad de aportación muy superior a la media.
2. **StockCrowdIn:** Se sitúa en segundo lugar con una media de **3.355 €** por inversor, reflejando un perfil de capital más profesionalizado.
3. **BD Kapital:** Completa el ranking de especialización con un ticket promedio de **3.091 €**, atrayendo capital enfocado en operaciones específicas de alto valor.

Ranking de Rentabilidad Anual Prometida por Emisora

En un escenario donde el **Interés Anual Promedio se situó en el 11,30%**, estas emisoras han liderado la oferta de rendimientos según la naturaleza de sus activos:

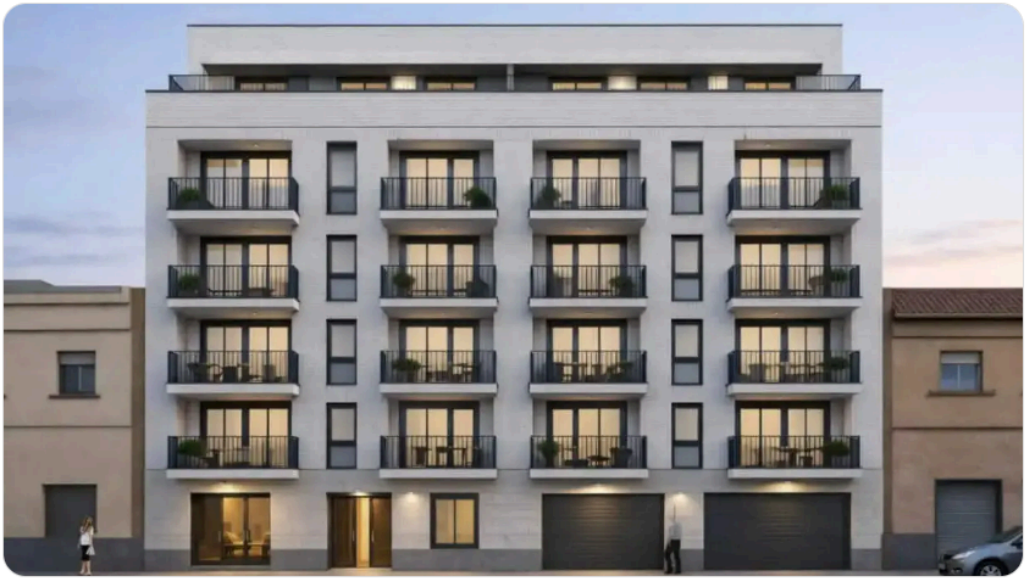
1. **Soda:** Registra la rentabilidad más alta con un **17,30%**, aunque vinculada a un único proyecto de equity (plusvalía) de mayor riesgo.
2. **Urbanitae:** Destaca con un **15,94%** de rentabilidad media a través de 7 proyectos, logrando un equilibrio muy competitivo entre sus estructuras de equity y lending.
3. **Sego:** Se posiciona en tercer lugar con un **12,17%** de rentabilidad promedio, sustentada en 3 proyectos de modalidad lending (préstamo).

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

Febrero de 2026 ha sido testigo de una de las mayores exhibiciones de eficiencia operativa en la historia del sector. A pesar de que el promedio de tiempo de cierre global se ha visto alterado por la inclusión de plataformas internacionales con ventanas de inversión más extensas, el mercado español, liderado por Urbanitae, ha pulverizado todos los registros de "instantaneidad".

Top 3: Proyectos de Mayor Velocidad de Cierre

1. **Proyecto Sabadell - Urbanitae:** Se convierte en el hito del mes al captar 1.105.000 € en solo 10 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 1.105.000 € en 10 segundos para Proyecto Sabadell

26/02/2026

La plataforma de inversión Urbanitae ha vuelto a pulverizar sus propios registros de velocidad al cerrar esta tarde la financiación del Proyecto Sabadell. La operación, que buscaba captar 1.105.000 € para el desarrollo de una promoción residencial en Barcelona, ha completado su objetivo en un tiempo asombroso de 10 segundos.

La apertura del proyecto, realizada a las 16:00h, ha generado tal volumen de tráfico que el capital disponible se agotó de forma prácticamente instantánea. Este cierre meteórico subraya la confianza de los inversores en el modelo de deuda con garantía hipotecaria de primer grado, especialmente en activos que, como este, cuentan con licencias ya concedidas y un riesgo administrativo nulo.

Imagen 1 - Noticia del Proyecto Sabadell - Urbanitae en la web de Realty Investor

2. **Proyecto La Seda:** Este ambicioso proyecto de apartamentos turísticos en Valencia recaudó 1.660.000 € en 14 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 1.660.000 € en 14 segundos para el Proyecto La Seda

24/02/2026

Lo que se preveía como una de las aperturas más esperadas del trimestre en el mercado de deuda inmobiliaria ha superado todas las expectativas. El Proyecto La Seda, gestionado por la sociedad Sueca 45 2022, S.L. a través de la plataforma Urbanitae, ha completado la suscripción de su primer tramo de financiación en un tiempo sin precedentes, confirmando el apetito voraz de los inversores por activos turísticos en ubicaciones prime.

La ronda, que abrió sus puertas a las 16:00h, ha logrado captar los 1.660.000 € solicitados en apenas 14 segundos. Este hito no solo representa un éxito de convocatoria para la plataforma, sino que establece un nuevo estándar de velocidad en la capitalización de proyectos inmobiliarios mediante financiación participativa.

Imagen 2 - Noticia del Proyecto La Seda- Urbanitae en la web de Realty Investor

3. **Proyecto Essence II - Urbanitae:** El podio lo cierra esta promoción en Alfaz del Pi, que completó su objetivo de 1.500.000 € en 18 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 1.500.000€ en 18 segundos para Proyecto Essence II

26/02/2026

La plataforma de inversión inmobiliaria Urbanitae ha vuelto a demostrar su capacidad de movilización de capital al cerrar este mediodía la financiación del Proyecto Essence II en un tiempo récord de 18 segundos. La operación, que buscaba captar 1.500.000 € para el desarrollo de un complejo residencial en Alfaz del Pi (Alicante), ha dejado patente el apetito inversor por activos inmobiliarios de plusvalía con licencias concedidas.

La apertura, que tuvo lugar a las 12:00h, se resolvió de forma instantánea, dejando a una gran cantidad de inversores en lista de espera. Este proyecto representa la segunda fase de una promoción de alto standing en la Costa Blanca, cuya primera etapa ya fue financiada con éxito por la misma comunidad de inversores.

Imagen 3 - Noticia del Proyecto Essence II - Urbanitae en la web de Realty Investor

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

1. **Proyecto Cortijo Merino - Urbanitae:** Se alza con el récord absoluto del mes al registrar un ratio de **8.181.818 €/minuto**. La plataforma logró canalizar 2,7 millones de euros en solo 20 segundos para este activo en Málaga. El "efecto imán" de la ciudad y el hecho de tener un 54% de preventas formalizadas convirtieron este cierre en un hito de liquidez sectorial.

2. **Proyecto La Seda - Urbanitae:** Ocupa la segunda posición con un ratio de **7.217.391 €/minuto**. La diversificación en tres activos prime en Valencia y la seguridad de las licencias concedidas permitieron que 1,66 millones de euros volaran en apenas 14 segundos.

3. **Proyecto Sabadell - Urbanitae:** Cierra el podio de eficiencia con un ratio de **6.906.250 €/minuto**. Aunque fue el proyecto más rápido en tiempo absoluto (10 segundos), su volumen de 1,1 M€ lo sitúa ligeramente por debajo en capacidad de absorción de capital por minuto comparado con las operaciones de mayor envergadura.

Top 3: Mayor Volumen por Operación Individual

1. **Guadalsur Corp. - Civislend:** Se posiciona como la operación de mayor volumen unitario del mes con **3.215.000 €**. Este préstamo corporativo para Grupo Q destaca por su robustez, respaldado por una garantía de una matriz con más de 45 M€ de patrimonio neto y un historial de 30.000 viviendas entregadas.

2. **Proyecto Cortijo Merino - Urbanitae:** Con un volumen de **2.700.000 €**, esta Fase II en Málaga no solo batió récords de velocidad, sino que se consolidó como una de las mayores captaciones individuales de deuda subordinada, impulsada por un nivel de preventas del 54%.

3. **Proyecto Hills 14 II - Urbanitae:** Cierra el podio con **2.600.000 €** destinados a una villa de lujo en Benahavís. Se trata de un Tramo B de una estructura de deuda mayor (8,16 M€ totales), lo que refleja la especialización de la plataforma en activos del segmento *prime*.

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo

El mes de febrero ha consolidado la tendencia de proyectos de **plusvalía (equity)** con retornos objetivos muy elevados, equilibrados por una política de riesgos que mantiene el apalancamiento en niveles de seguridad institucional.

Maximización del Retorno - Top 3 Proyectos

La búsqueda de rentabilidades de doble dígito ha estado protagonizada por proyectos de desarrollo residencial donde el inversor participa en el beneficio de la promoción. Estos son los tres proyectos con mayor rentabilidad anualizada (TIR) proyectada este mes:

1. **Proyecto Alicante (Jávea) - Sodacrowd:** Lidera el ranking de rentabilidad con una **TIR del 17,30%** y un ROE total del 40,30%. La clave de este proyecto de 85 viviendas reside en la ubicación estratégica en Jávea y el uso de suelo urbano finalista, lo que optimiza el cronograma de ejecución a 26 meses.

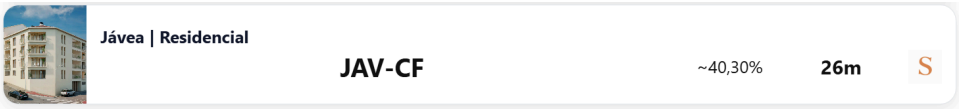


Imagen 4 - Proyecto Alicante en la app de Realty Investor

2. **Proyecto Essence (Urbanitae):** Se posiciona en segundo lugar con una **TIR preferente del 17,00%**. Este desarrollo de 123 viviendas en Alfaz del Pi destaca por su madurez administrativa (licencia ya concedida) y una estructura de reparto donde los inversores tienen prioridad absoluta sobre el capital y los beneficios frente al promotor.

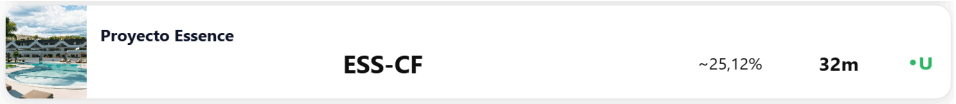


Imagen 5 - Proyecto Essence en la app de Realty Investor

3. **Residencial Contrueces (Urbanitae):** Cierra el podio con una **TIR preferente del 13,5%** (con una rentabilidad anual estimada del 18,60% en el escenario base). Situado en Gijón, este proyecto de 132 viviendas responde a la escasez crítica de obra nueva en Asturias, contando con el respaldo de financiación bancaria ya confirmada.

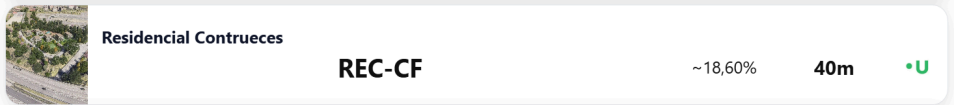


Imagen 6 - Proyecto Residencial Contrueces en la app de Realty Investor

Gestión del Riesgo: Loan-to-Value (LTV)

La estabilidad del LTV en el **53,93%** en un entorno de expansión del informe demuestra que las nuevas plataformas incorporadas mantienen estándares de solvencia alineados con los líderes del mercado. El inversor de febrero ha priorizado proyectos con realidades tangibles (licencias y preventas) sobre expectativas de suelo.

VI. Conclusiones

El mes de febrero de 2026 parece confirmar que el sector del crowdfunding inmobiliario no solo mantiene su dinamismo tras la expansión europea, sino que avanza hacia una coexistencia entre la agilidad del mercado español y la diversificación de nuevos mercados internacionales.

Puntos Clave del Periodo

- **Hegemonía de la Eficiencia:** La integración de **Property Bridges, Clubfunding, Trusters y Walliance** sugiere que España mantiene un liderazgo notable en velocidad de absorción. Casos como el de **Urbanitae (10 segundos)** indican que el inversor local reacciona con una presteza superior, impulsando a las plataformas a optimizar su tecnología para gestionar una demanda casi instantánea.

- **Apetito por el Equity con Validación:** Aunque el modelo de préstamo es el motor de volumen, parece existir un interés significativo por los proyectos de plusvalía en zonas costeras. Los datos apuntan a que los inversores buscan capturar rentabilidades superiores, como el **17,30% observado en Sodacrowd**, supeditando a menudo su participación a la reducción de riesgos mediante la obtención de licencias.

- **Posible Transición del Perfil de Inversor:** Se percibe una tendencia hacia un perfil con mayor capacidad de aportación. La actividad en plataformas como **Raizers**, con un ticket promedio de **5.537 €**, sugiere que el crowdfunding inmobiliario podría estar integrándose como un componente estratégico en carteras diversificadas, alejándose progresivamente del concepto de ahorro exclusivamente minorista.

- **Disciplina en la Gestión del Riesgo:** El mantenimiento del **LTV promedio en el 53,93%** es un indicador relevante de salud sectorial. A pesar de la ambición en los retornos y el aumento del volumen por operación, los emisores parecen priorizar la protección del capital mediante niveles de apalancamiento conservadores y colaterales hipotecarios sólidos.

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.