Marzo 2026 en cifras: Récords de Volumen

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: Récords de Volumen 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 15

I. Resumen Ejecutivo: Récords de Volumen

Marzo de 2026 representa un punto de inflexión cuantitativo para el ecosistema de la inversión participativa inmobiliaria. Tras un mes de febrero marcado por la apertura de nuevos corredores geográficos en Europa, este periodo se ha caracterizado por la **profundidad del mercado** y una capacidad de absorción de capital sin precedentes, alcanzando un volumen total captado de **64.260.418 €**.

Este crecimiento, que supone un incremento del **47,07%** respecto al mes anterior, no es solo el resultado de una mayor actividad transaccional, sino de una evolución clara hacia tickets de inversión más robustos y perfiles de activos más institucionales. El mercado español continúa siendo el epicentro de la actividad, concentrando el **67,70%** del capital, pero la consolidación de mercados como Francia y Portugal confirma que la diversificación europea es ya un componente estructural en las carteras de los inversores.

Los hitos fundamentales que definen el comportamiento del mercado en marzo son:

- **Reconfiguración del Liderazgo:** Se observa una competencia más equilibrada entre los grandes operadores. **Civislend** asume la primera posición en volumen y captación de inversores.

- **Irrupción de los "Big Tickets":** La financiación exitosa de proyectos individuales que superan los 4 millones de euros marca una nueva frontera en la capacidad del sector para gestionar operaciones de gran escala.

- **Gestión Prudente del Riesgo:** A pesar del notable incremento en el volumen total, el mercado ha operado bajo parámetros de mayor seguridad, logrando una reducción del **LTV promedio hasta el 51,88%**..

En definitiva, marzo de 2026 cierra como el mes más prolífico hasta la fecha, proyectando un escenario de solidez y alta liquidez que consolida al sector como una alternativa inmobiliaria de primer orden en el contexto europeo.

El ecosistema analizado en este informe integra la actividad de las plataformas líderes en cinco mercados europeos estratégicos: España, que se mantiene como el motor principal a través de Urbanitae, Civislend, Wecity, Sego Real Estate, StockCrowd IN, BD Kapital y SodaCrowd; Francia, representada por la actividad de Clubfunding y Raizers; Portugal,con plataformas españolas operando en la región;

Italia, con la presencia de Trusters y Walliance ; e Irlanda, operando a través de Property Bridges.

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

Marzo de 2026 marca un nuevo récord de actividad en el ecosistema de inversión participativa. Tras la expansión geográfica iniciada en el periodo anterior, el volumen total analizado este mes ha escalado hasta los **64.260.418 €**, consolidando una tendencia de crecimiento robusto y mayor profundidad de mercado.

Indicador de Mercado	Valor Métrico	Evolución vs. Feb. 26
Volumen Total Captado	**64.260.418 €**	**+47,07%**
Tiempo Medio de Cierre	**5199 min**	**+46,33%**
Ratio de Absorción de Capital	**458.303 €/min**	**-37,64%**
Rendimiento Anual Promedio	**10,91%**	**-0,39%**
Rentabilidad Total Promedio	**14,17%**	**-0,97%**

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

Distribución por tipología de activo:

El mercado de marzo refuerza el predominio de las estructuras de deuda (lending) como motor principal de volumen, manteniendo una oferta centrada en la generación de flujos predecibles.

- **Por asignación de capital (€):** El **90,92%** de los fondos (58.424.418 €) se ha canalizado a través del modelo **Lend**, frente a un **9,08%** (5.836.000 €) destinado a proyectos de **Equity**.

- **Por volumen de proyectos (n):** De un total de 64 operaciones, la disparidad se mantiene alta con **61 proyectos** de deuda (**95,31%**) frente a solo **3** de plusvalía (**4,69%**).

Análisis de Diversificación Geográfica:

La diversificación europea es ya una constante estructural, con variaciones significativas en el peso de los mercados vecinos:

1. **España:** Mantiene la hegemonía absoluta con **43.502.947 €** captados, representando el **67,70%** del capital total.
2. **Francia:** Emerge con fuerza en la segunda posición, desplazando a otros mercados con un volumen de **8.978.200 €** (**14,06%**).
3. **Portugal:** Se sitúa como el tercer mercado en importancia con **6.452.000 €**, lo que supone el **10,04%** de la cuota mensual.

Análisis de Eficiencia y Retorno:

La dinámica operativa de marzo refleja el impacto de un catálogo de proyectos más internacional y diversificado:

- **Dicotomía de Tiempos:** El Promedio de Tiempo de Cierre se ha elevado a **5.199 minutos**. Al igual que en febrero, este dato se ve influenciado por las ventanas de inversión más extensas de los operadores europeos en comparación con la inmediatez del mercado doméstico.

- **Ratio de Absorción:** La capacidad de captación se sitúa en **458.303 €/minuto**. Aunque supone un ajuste respecto a la agresividad del mes previo, confirma una alta liquidez disponible para absorber grandes volúmenes de capital.

- **Rendimientos y Riesgo:** El mercado ofrece un Rendimiento Anual Promedio del **10,91%** y una Rentabilidad Total del **14,17%**. El perfil de riesgo muestra una mejora en las garantías hipotecarias, con un **LTV (Loan-to-Value) promedio del 51,88%**, situándose por debajo del 53,93% registrado en febrero.

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

El mes de marzo ha estado marcado por una reconfiguración en el liderazgo de la "Gran Terna" española. Si bien en febrero la concentración de los tres principales operadores gestionaban el 73,3% del capital, este mes Civislend y Wecity han ganado terreno frente a Urbanitae, consolidando un podio donde el volumen total captado por estos tres líderes asciende al 68,09% de la cuota de mercado.

1. **Civislend:** Alcanza la primera posición con una cuota de mercado del **27,40%**, captando un total de **17.605.000 €** a través de 8 proyectos. Esto supone un crecimiento significativo respecto al 23,25% de cuota y 10.160.000 € registrados en febrero.

2. **Wecity:** Escala a la segunda posición con **14.525.000 €** (**22,60%** de cuota) mediante 10 proyectos cerrados, superando su desempeño del mes anterior (20,65% y 9.022.656 €).

3. **Urbanitae:** Se sitúa en tercer lugar con **11.625.000 €** y una cuota del **18,09%** tras ejecutar 8 proyectos. La firma cede el liderazgo absoluto que ostentaba en febrero, donde dominaba con un 29,40% del volumen

4. **Otros Operadores:** El resto del ecosistema, que incluye plataformas como ClubFunding (**7,21%**) entre otras, aglutina un volumen conjunto de **20.505.418€**, representando el **31,91%** del mercado y aportando la capilaridad necesaria con 38 proyectos adicionales.

Especialización por Perfil de Inversor

El tablero de marzo profundiza la dicotomía entre la democratización del activo y la captación de capital profesionalizado:

Top 3 por Volumen de Inversores:

1. **Civislend:** Lidera la movilización comunitaria con **8.602** inversores, duplicando con creces su base de participación de febrero (4.121).
2. **Urbanitae:** Atrae a **7.073** inversores, manteniendo una tracción masiva pero situándose por detrás de Civislend este mes.
3. **Trusters:** Se mantiene como la tercera opción preferida por volumen de comunidad con **1.009** inversores, una cifra estable frente a los 1.022 registrados en el periodo anterior.

Top 3 por Ticket Promedio por Inversor:

Con un ticket promedio de mercado situado en 2.928€, estas plataformas han captado el perfil de inversor con mayor músculo financiero.

1. **SodaCrowd:** Encabeza el segmento de capital cualificado con un ticket promedio de **23.486 €**, elevando drásticamente el estándar de aportación individual en comparación con los líderes de febrero.
2. **Raizers:** Se sitúa en segundo lugar con un ticket promedio de **6.741 €**, mostrando un incremento respecto a sus 5.537 € del mes previo.
3. **StockCrowd IN:** Completa el podio con **5.312 €** de media por inversor, reforzando su perfil de capital profesionalizado frente a los 3.355 € de febrero.

Ranking de Rentabilidad Anual Prometida por Emisora

La oferta de rendimientos este mes destaca por la entrada de operadores europeos en las posiciones de cabeza, desplazando a las firmas locales que lideraron el retorno en febrero:

1. **SodaCrowd:** Mantiene la rentabilidad más alta del mercado con un **17,30%**, vinculada al mismo proyecto de plusvalía monitorizado el mes anterior..
2. **Walliance:** Emerge en la segunda posición ofreciendo un **13,50%** de rentabilidad en un único proyecto de gran envergadura.
3. **Clubfunding:** Cierra el ranking con un promedio del **12,50%** de interés anual a través de una diversificada oferta de 5 proyectos.

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

El dinamismo del mercado en marzo de 2026 continúa desafiando los estándares de financiación tradicional, con episodios de "funding instantáneo" que reafirman la alta liquidez del sector en España. La velocidad de cierre y la capacidad de absorción siguen siendo los principales indicadores de la confianza del inversor retail y cualificado.

Top 3: Proyectos de Mayor Velocidad de Cierre

1. **Proyecto Villafontana - Urbanitae:** Se convierte en el hito del mes al captar 590.000 € en solo 13 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 590 k€ en 13 segundos para el proyecto Madrid | Proyecto Villafontana

24/03/2026

La capacidad de movilización de la comunidad de inversores de Urbanitae ha vuelto a desafiar toda lógica temporal. El "Proyecto Villafontana", cuya apertura estaba programada para las 16:00h de hoy, ha quedado completamente suscrito en un tiempo de ejecución que roza lo instantáneo: 13 segundos.

Este cierre no solo marca un hito de velocidad para la plataforma, sino que subraya la enorme demanda existente por productos de deuda con garantías reales y rentabilidades de doble dígito. La operación, destinada a financiar la transformación de locales comerciales en trasteros y lofts en Móstoles y Albacete, ha alcanzado su objetivo de 590.000 € antes de que la mayoría de los usuarios pudieran siquiera actualizar su panel de control.

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

2. **Torrinha Gardens - Urbanitae:** Este ambicioso proyecto recaudó 1.000.000 € en 14 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 1 M€ en 14 segundos para el proyecto Oporto | Torrinha Gardens

26/03/2026

La jornada de hoy quedará marcada en el historial del sector Proptech europeo como el cierre más veloz registrado hasta la fecha en la plataforma Urbanitae. El proyecto "Oporto | Torrinha Gardens", cuya apertura estaba programada para las 12:00h de este viernes, ha logrado completar su objetivo de financiación de 1.000.000 € en un tiempo asombroso de 14 segundos.

Este hito no solo confirma el apetito voraz de la comunidad inversora por el mercado inmobiliario portugués, sino que establece una métrica de eficiencia de capital sin precedentes. La operación alcanzó un ratio de captación de 4.347.826 € por minuto, una cifra que triplica la velocidad de los cierres más competitivos vistos anteriormente en el mercado español.

Imagen 2 - Noticia del Proyecto Torrinha Gardens - Urbanitae en la web de Realty Investor

3. **Proyecto Jacaranda III - Urbanitae:** El podio lo cierra esta promoción en Costa del sol, que completó su objetivo de 1.565.000 € en 14 segundos.



INVERSION-DIGITAL

Cierre | Urbanitae capta 1,56 M€ en 14 segundos para el proyecto Proyecto Jacaranda III

30/03/2026

La jornada de hoy ha vuelto a situar a Marbella en el epicentro de la inversión inmobiliaria digital. Urbanitae ha comunicado el cierre del Tramo C del Proyecto Jacaranda III, una operación de deuda estructurada que ha pulverizado todas las expectativas de tiempo y demanda. El objetivo de financiación, fijado en 1.565.000 €, se ha completado en apenas 14 segundos tras la apertura oficial de la plataforma a las 16:00 horas.

Este cierre instantáneo subraya la vigencia del sector de lujo en la Costa del Sol y, específicamente, la confianza de los inversores en activos con un grado de ejecución avanzado. Al tratarse de un tramo destinado a cubrir los costes finales de construcción, la comunidad inversora ha identificado una oportunidad de riesgo mitigado con un respaldo colateral de primer nivel.

Imagen 3 - Noticia del Proyecto Jacaranda III - Urbanitae en la web de Realty Investor

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

Este KPI mide la "voracidad" del capital. En marzo, hemos observado una concentración de liquidez sin precedentes en proyectos específicos, donde se han movilizado millones de euros en fracciones de minuto.

1. **Proyecto Jacaranda III - Urbanitae: 6.804.348 €/min.**
2. **Torrinha Gardens - Urbanitae: 4.347.826 €/min.**
3. **Proyecto Villafontana - Urbanitae: 2.809.524 €/min.**

Análisis de Liquidez: Si bien el ratio máximo de absorción de marzo (6,8M €/min) se sitúa por debajo del pico excepcional de febrero (15M €/min), la consistencia en el Top 3 demuestra que el mercado español puede digerir operaciones de gran calado de forma casi inmediata.

Top 3: Mayor Volumen por Operación Individual

A diferencia de meses anteriores, donde los proyectos rara vez superaban los 2,5M €, marzo ha destacado por la salida al mercado de activos de mayor envergadura ("Big Tickets"), lo que explica el aumento en el volumen total mensual captado.

- **Finca San José - Civislend: 4.300.000 €** Se posiciona como la mayor operación del mes, reflejando el apetito por proyectos de gran escala bajo el modelo de deuda.
- **Avenida Tenerife - Wecity: 4.000.000 €** Refuerza el posicionamiento de Wecity en el segmento de activos prime.
- **Oficinas Mazarredo - Urbanitae: 3.000.000 €** Consolida la tendencia de diversificación hacia activos terciarios con tickets robustos.

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo

La búsqueda de la eficiencia en el binomio rentabilidad-riesgo ha caracterizado el comportamiento de las carteras en marzo. Mientras que el mercado se ha inclinado mayoritariamente por modelos de *lending* para asegurar flujos periódicos, las oportunidades seleccionadas de *equity* y proyectos de deuda con estructuras de valor añadido han permitido capturar primas de rentabilidad significativamente superiores a la media del mercado.

Maximización del Retorno - Top 3 Proyectos

Este mes, el ranking de rentabilidad anual estimada (plusvalía esperada) está liderado por activos que combinan el uso terciario estratégico con el residencial en ubicaciones de alta demanda:

1. **Oficinas Mazarredo - Urbanitae:** Se posiciona como el proyecto más rentable del mes con una estimación del **23,77%**. La reconversión o explotación de espacios de oficinas en zonas *prime* sigue ofreciendo los márgenes más atractivos.



Imagen 4 - Proyecto Mazarredo en la app de Realty Investor

2. **Residencial Contrueces - Urbanitae:** Alcanza el segundo lugar con un **18,60%**, reflejando la solidez de los proyectos de promoción residencial en mercados secundarios consolidados.



Imagen 5 - Proyecto Contrueces en la app de Realty Investor

3. **Jávea - Residencial - Sodacrowd:** Completa el podio con un **17,30%**, confirmando el interés del capital por el desarrollo de producto vacacional en la costa mediterránea.



Imagen 6 - Proyecto Jávea en la app de Realty Investor

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

El análisis de los fundamentales de crédito en marzo refleja una gestión prudente del apalancamiento, mejorando las métricas de protección al inversor respecto al periodo anterior.

- **Loan-to-Value (LTV) Promedio:** El ratio de préstamo sobre valor se sitúa en un **51,88%**. Este descenso frente al 53,93% registrado en febrero indica una selección de proyectos con un mayor colchón de garantía propia y una menor dependencia del endeudamiento bancario senior, reduciendo así el perfil de riesgo global del mes.

- **Horizonte Temporal de Inversión:** El tiempo promedio de retorno esperado para los proyectos financiados en marzo se establece en **15,6 meses**. Este plazo se alinea con la estrategia de los inversores participativos que buscan una rotación de capital ágil, permitiendo la reinversión en nuevos ciclos sin comprometer el capital en plazos excesivamente largos.

VI. Conclusiones

El mes de marzo de 2026 se consolida como un periodo de madurez y escalado sin precedentes para el sector del crowdfunding y crowdlending inmobiliario en el sur de Europa. Los datos reflejan que el mercado no solo ha digerido con éxito la expansión geográfica de los meses previos, sino que está evolucionando hacia operaciones de mayor envergadura y una competencia más equilibrada entre los grandes operadores.

Puntos Clave del Periodo

- **Récord de Volumen y "Big Tickets":** El **crecimiento del 47%** en el volumen captado respecto a febrero no responde únicamente a un mayor número de proyectos, sino a la aparición de tickets individuales de gran calado (superando los 4 millones de euros). Esta tendencia sugiere que las plataformas están ganando la confianza de los promotores para financiar tramos de capital cada vez más significativos, compitiendo directamente con la banca tradicional en activos de tamaño medio.

- **Reconfiguración del Liderazgo:** Marzo ha roto la hegemonía absoluta que ostentaba Urbanitae en meses anteriores. El ascenso de **Civislend** al primer puesto por volumen y comunidad de inversores, sumado a la solidez de **Wecity**, demuestra un mercado dinámico donde la diversificación de la oferta y la tipología de los proyectos (especialmente en el modelo de *lending*) permiten alternancias en el podio de la "Gran Terna" española.

- **Consolidación del Eje Europeo:** La diversificación ya no es una expectativa, sino una realidad estructural. **Con Francia y Portugal aglutinando casi el 25% del capital** total, el inversor ha normalizado la búsqueda de rentabilidad fuera de las fronteras domésticas. La entrada de rentabilidades competitivas desde operadores como SodaCrowd o Walliance refuerza este apetito por el mercado internacional.

- **Optimización del Binomio Riesgo-Retorno:** A pesar del aumento en el volumen total, el sector ha mostrado signos de prudencia financiera. La reducción del **LTV promedio al 51,88%** (frente al 53,93% de febrero) indica una selección de proyectos más conservadora en términos de apalancamiento, lo que, sumado a un horizonte temporal de salida de **15,6 meses**, configura un escenario de inversión atractivo y líquido.

- **Eficiencia Tecnológica:** Aunque los tiempos de cierre han experimentado un ligero aumento técnico debido a la mayor envergadura de los proyectos y la normativa de los mercados europeos, la capacidad de absorber más de **6,8 millones de euros en un solo minuto** en proyectos específicos confirma que la base de inversores minoristas posee una agilidad de respuesta que sigue siendo el principal activo del sector.

En conclusión, marzo deja un ecosistema más robusto, menos dependiente de un solo operador y con una clara tendencia hacia la profesionalización de los activos financiados, manteniendo intacta la promesa de democratización del acceso a la inversión inmobiliaria institucional.

Perspectiva Inmediata

Si quieres seguir al día con los proyectos de crowdfunding inmobiliario, consulta más informes como este en nuestra web.

Pero lo crucial es no quedarte atrás: nuestro calendario reúne las oportunidades más destacadas de Europa en un solo lugar, para que puedas planificar y aprovechar cada emisión antes de que se agoten las plazas. La información es escasa, el tiempo limitado.

Visita el calendario gratis en nuestra web.

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