Diciembre 2025 en cifras: actividad récord en crowdfunding y crowdlending inmobiliario

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 aceleración del capital minorista 3

II. Métricas Clave de Mercado 3

III. Cuota de Mercado y Posicionamiento de Operadores 4

IV. Análisis de Velocidad de Captación (KPI de Liquidez) 5

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo 9

VI. Perspectivas 2026 y Acceso al Mercado 10

I. Resumen Ejecutivo: La aceleración del capital minorista

Diciembre de 2025 se ha caracterizado por una compresión extrema en los tiempos de ejecución y una movilización masiva de liquidez hacia el sector inmobiliario alternativo. A medida que el ejercicio fiscal llegaba a su fin, el ecosistema de financiación participativa en España registró una actividad sin precedentes, marcada por la eficiencia tecnológica y una demanda que supera estructuralmente a la oferta.

En **Realty Investor** hemos monitorizado la actividad de los principales operadores del mercado español: **Urbanitae, Wecity, Soda Crowd, StockCrowd IN, Fellow Funders, Civislend, BDKapital, Sego Real Estate** y **Raizers** (estas dos últimas desde su incorporación el 15 de diciembre).

II. Métricas Clave de Mercado

El volumen total captado durante el periodo ascendió a **45.928.000 €**, consolidando el ladrillo digital como un refugio de inversión prioritario para el ahorro privado.

Indicador de Mercado	Valor Métrico
Volumen Total Captado	**45.928.000 €**
Tiempo Medio de Cierre	**954,33 min**
Ratio de Absorción de Capital	**783.622 €/min**
Rendimiento Anual Promedio	**11,92 %**
Rentabilidad Total Promedio	**18,41 %**

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

Distribución por tipología de activo:

- **Por volumen de proyectos:** Prevalencia del **Lending (85%)**, reflejando una preferencia por el flujo de caja recurrente y la deuda con garantía.
- **Por asignación de capital:** Los proyectos de **Plusvalía (Equity)** absorbieron el **21,39%** del capital total financiado, indicando que las operaciones de mayor escala y riesgo se concentran en modelos de participación en beneficios.

III. Cuota de Mercado y Posicionamiento de Operadores

Liderazgo por Volumen y Alcance:

1. **Urbanitae:** Dominio absoluto del mercado con **23.678.000 €** captados (**51,55% de cuota**). Su capacidad operativa se refleja en el lanzamiento de 12 proyectos y una base activa de 10.265 inversores.

2. **Civislend:** Captó el **22,56%** del volumen total (**10.360.000 €**), consolidando su posición como el segundo actor de relevancia con 4.418 inversores.

3. **Wecity:** Registró una cuota del **13,48%** (**6.190.000 €**) con 7 proyectos lanzados, manteniendo una sólida recurrencia.

Especialización por Perfil de Inversor (Ticket Promedio):

1. **StockCrowd IN:** Registra el ticket más alto del sector con **4.746 €** de media, atrayendo a inversores de mayor patrimonio por operación.

2. **Urbanitae:** Muestra una alta democratización con un promedio de **2.253 €**.

3. **Civislend:** Posicionada en los **2.155 €**, reflejando un perfil inversor profesional y constante.

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

La capacidad de absorción del mercado ha alcanzado niveles críticos, donde la ejecución técnica de las plataformas permite capturar millones de euros en fracciones de minuto. Esta métrica, más allá de la anécdota, refleja una **liquidez latente** en el inversor retail que las estructuras tradicionales de inversión inmobiliaria no pueden procesar con la misma agilidad.

Top 3: Proyectos de Mayor Velocidad de Cierre

1. **Proyecto Benasque (Urbanitae):** 15 segundos. Representa el umbral máximo de eficiencia operativa registrado en el ejercicio.



INVERSION-DIGITAL

Cierre Ultra-Flash: Urbanitae Cierra el Proyecto Benasque en solo 15 Segundos

15/12/2025

Urbanitae ha batido un nuevo récord de velocidad, confirmando el cierre exitoso del Proyecto Benasque, un préstamo puente con garantía hipotecaria de primer rango. La operación de financiación, que buscaba capitalizar 2.140.000 € para refinanciar suelo urbano en Benasque (Huesca), se completó en un tiempo asombroso de solo 15 segundos tras su apertura a las 16:00 (UTC+1) de este lunes 15 de diciembre.

Imagen 1 . - Noticia del Proyecto Benasque en la web de Realty Investor

2. **San Pedro del Pinatar II (Wecity):** 30 segundos. Confirmación de una demanda masiva para activos de deuda garantizada.



INVERSION-DIGITAL

Éxito de Captación | Wecity agota los 2.000.000 € del Proyecto San Pedro del Pinatar II en solo 30 segundos

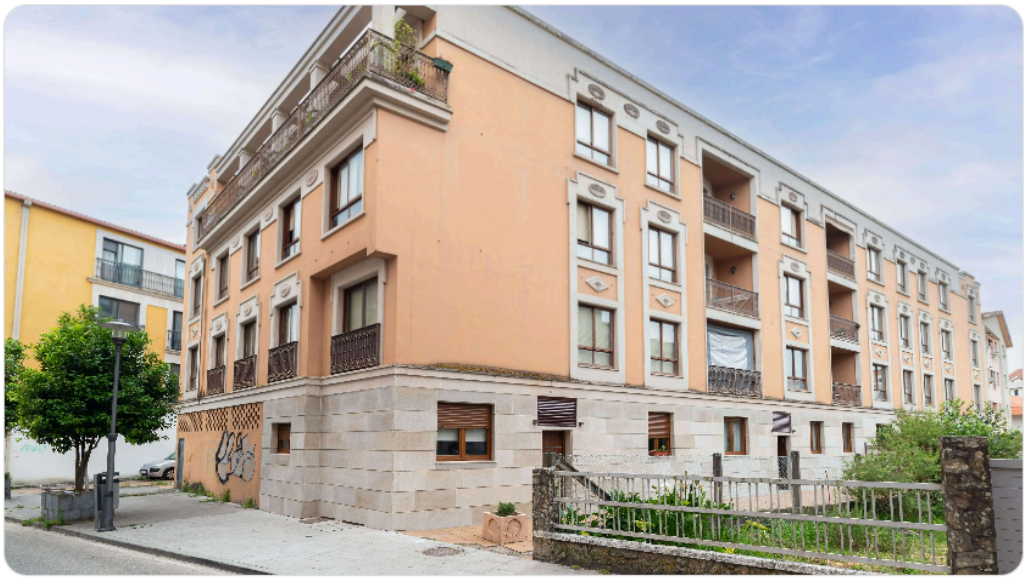
30/12/2025

La plataforma Wecity ha protagonizado uno de los cierres más fulminantes del año en el ecosistema del crowdfunding inmobiliario español. El Proyecto Murcia – San Pedro del Pinatar II ha logrado captar su objetivo total de 2.000.000 € en un tiempo asombroso de 30 segundos. La expectación generada por esta Fase II, sumada a las sólidas métricas de seguridad del activo, provocó una avalancha de capital que se tradujo en un ratio de recaudación sin precedentes de 4.000.000 € por minuto.

Este hito confirma que, para proyectos con niveles de preventas y ejecución avanzados, la demanda de los inversores supera con creces la oferta disponible, obligando a los participantes a actuar con una velocidad casi algorítmica.

Imagen 2 . - Noticia del Proyecto San Pedro del Pintar II en la web de Realty Investor

3. **Auria (Urbanitae):** 30 segundos. Empatado en la segunda posición, consolidando la tendencia de cierres en el primer minuto.



INVERSION-DIGITAL

Éxito Total | El Proyecto Auria se agota en tiempo récord: 1.010.000 € recaudados en solo 30 segundos

29/12/2025

Lo que se preveía como una de las operaciones de deuda más atractivas del cierre de año ha terminado por pulverizar todos los registros de la plataforma. El Proyecto Auria, la oportunidad de financiación diversificada en Galicia liderada por Leticia Real Estate, ha completado su fase de financiación de manera fulminante. La respuesta de la comunidad inversora ha sido unánime: en apenas 30 segundos, se han captado los 1.010.000 € solicitados.

Este hito no solo refleja el apetito actual por el mercado inmobiliario gallego, sino que establece un nuevo estándar de velocidad en el sector del crowdfunding inmobiliario, con un ratio de recaudación asombroso de 2.020.000 € por minuto.

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

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

1. **Proyecto Benasque (Urbanitae):** 8.560.000 €/min. Una cifra que subraya el dominio de los grandes emisores en la gestión de capitales masivos.

2. **San Pedro del Pinatar II (Wecity):** 4.000.000 €/min. Eficiencia extrema en la canalización de recursos.

3. **Auria (Urbanitae):** 2.020.000 €/min. Mantenimiento constante de la liquidez por encima del umbral de los 2 M€ por minuto.

Top 3: Mayor Volumen por Operación Individual

1. **Alcalá 552 (Urbanitae):** 5.000.000 €. Constituye la operación de mayor escala del mes, rivalizando en volumen con tickets de banca corporativa.

2. **Isea Estepona (Urbanitae):** 3.500.000 €. El sector residencial prime continúa captando los mayores volúmenes de inversión.

3. **Martinica (Urbanitae):** 3.025.000 €. Cierra el podio de los activos que superan la barrera de los 3 millones de euros de captación única.

V. Análisis de Rendimiento y Riesgo

Maximización del Retorno:

Los rendimientos más elevados se concentraron exclusivamente en operaciones de Plusvalía, donde el inversor asume el riesgo del promotor:

1. **Picanya (Soda Crowd):** 28,00 % (Mejor rendimiento anual estimado).



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

2. **Jardines del Ayra (Urbanitae):** 17,50 %.



Imagen 5 . - Proyecto Jardines del Arya en la app de Realty Investor

3. **Isea Estepona (Urbanitae):** 16,41 %.



Imagen 6 . - Proyecto Isea Estepona en la app de Realty Investor

Gestión del Riesgo (LTV):

La industria mantiene un perfil conservador en la estructuración de deuda, con un LTV medio del 47,45%. Este dato sugiere un margen de garantía superior al 50% sobre el valor del activo, proporcionando una cobertura sólida ante posibles correcciones de mercado.

VI. Perspectivas 2026 y Acceso al Mercado

La asimetría entre la oferta de activos inmobiliarios y la liquidez de los inversores minoristas seguirá tensionando los tiempos de cierre en el primer trimestre de 2026. La diversificación entre plataformas se vuelve esencial para garantizar la adjudicación de capital.

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.