

“El crowdlending funciona y es muy rentable a nivel inversión”

IÑIGO TORROBA CEO DE CIVISLEND

El crowdlending ha revolucionado el acceso a las inversiones inmobiliarias, permitiendo que prácticamente cualquier persona pueda participar en el mercado. Civislend, una de las firmas pioneras en el sector, cerró el pasado ejercicio con buenas cifras. Hablamos de ello con su CEO, Iñigo Torroba.

¿Cómo ha sido el año 2024 para Civislend?

El año 2024 ha sido un año muy positivo para Civislend en todos los aspectos. Seguimos claramente consolidando nuestra posición de líderes en crowdlending en España, hemos crecido considerablemente nuestra comunidad inversora, y cada vez son más los promotores que confían en nosotros para el desarrollo de sus proyectos. Cerramos el año habiendo financiado cerca de 90M€ con una rentabilidad media de la cartera de proyectos por encima del 11%, lo que hace que superemos al 10% del año 2023.

¿Qué balance hacen de esos años de presencia en el mercado?

El crowdlending inmobiliario sigue creciendo con fuerza en España y se ha consolidado el modelo de negocio. Aun así, seguimos creyendo que todavía es un gran desconocido y que tenemos mucho recorrido por delante. Tras casi siete años, tenemos credibilidad de sobra para afirmar que este modelo de negocio funciona y es muy rentable a nivel inversión.

¿Puede cuantificar el capital total que han financiado y reembolsado hasta la fecha?

Civislend ha financiado un capital hasta la fecha más de 140 millones de euros en más de 90 proyectos. En cuanto a los proyectos reembolsados, Civislend ha devuelto un capital de más de 45 millones de euros en 47 proyectos reembolsados.



En 2024, Civislend, ha financiado con 25 nuevos promotores un total 37 proyectos, con una cifra total de 80.604.000,00 € financiados.

¿Qué ventajas ofrece este tipo de financiación para los promotores inmobiliarios?

Cada vez son más promotores los que optan por esta modalidad debido a varias razones, como la falta de acceso a financiación bancaria en las fases iniciales de los proyectos, la rapidez en los procesos de evaluación o las estructuras de financiación con costes más competitivos. Dado que

los grandes fondos institucionales tienden a no financiar proyectos de menor envergadura se ha reducido la competencia en el segmento de operaciones de hasta 5 millones de euros, y ahí hemos emergido como un referente en el sector, con una cuota de mercado del 34% en España.

¿Se traduce todo eso en un mayor interés por este modelo?

Sí, prueba de ello es que cada año desde que nacimos crecemos más del 100%, manejando ya unos volúmenes en 2024 muy interesantes. Cada vez la comunidad inversora está más asentada y el propio “boca a boca” es la mejor herramienta de marketing que tenemos.

De cara al inversor, ¿por qué recomienda apostar por los proyectos que financia Civislend?

Civislend democratiza el acceso a las inversiones inmobiliarias al permitir participar desde tan solo 250 €, haciendo accesible a pequeños y medianos inversores un sector antes reservado a grandes capitales institucionales. Sin límite máximo de inversión, los proyectos financiados combinan la participación de inversores pequeños, medianos y grandes, creando un ecosistema diversificado.

Otro elemento clave es el riguroso proceso de due diligence, por el que solo uno de cada cinco proyectos analizados supera las evaluacio-

El crowdlending ha logrado abrir un producto tradicionalmente exclusivo a cualquier inversor, convirtiéndose en una opción cada vez más presente en las estrategias de diversificación de carteras y de ahorro

nes de los analistas y del comité externo independiente a la plataforma.

¿Podemos hablar de una cierta fidelidad entre los inversores?

El 59% de los inversores de Civislend reinvierte, lo que demuestra una confianza creciente en la plataforma y en los proyectos que se financian. Esta tendencia indica que el modelo funciona, ya que los altos niveles de reinversión reflejan la satisfacción de los inversores con los rendimientos obtenidos. Normalmente, un inversor comienza con el aporte mínimo para probar, pero tras recibir el reembolso con intereses, empieza a ganar confianza y construye su propia cartera diversificada de proyectos inmobiliarios.

¿De qué rentabilidades medias estamos hablando?

La rentabilidad media anual se sitúa entre el 10 y 13% actualmente, depende de cada proyecto. Según nuestros datos, el crowdlending inmobiliario sigue creciendo con fuerza en España y se espera que el volumen financiado con inversores a través de este tipo de plataformas alcance los 200 millones de euros en 2024. Esta cifra representa un incremento del 60% frente a los 125 millones de euros registrados en 2023.

¿Sus proyectos están respaldados por algún tipo de garantía?

Todos los proyectos cuentan con garantías reales que protegen la inversión. La garantía principal en los proyectos de Civislend es una hipo-

teca de primer rango sobre el activo, que permite que, en caso de incumplimiento del contrato de préstamo por parte del promotor, se pueda ejecutar judicialmente para preservar, al menos, el capital invertido. Además de esta garantía, suelen incorporarse otras adicionales, como una fianza a primer requerimiento de la sociedad matriz y/o la pignoración de las participaciones sociales de la SPV encargada del proyecto. Por otro lado, la regulación de Civislend por la CNMV supone una garantía de seguridad para los inversores.

¿Cuáles son los retos de futuro de Civislend?

Civislend enfrenta el desafío de seguir promoviendo la cultura del ahorro y la inversión, acercando productos rentables y accesibles a un público cada vez más amplio. Este objetivo implica no solo expandir la comunidad de inversores, sino también garantizar la calidad de los proyectos seleccionados, maximizando la relación entre riesgo y rentabilidad.

El crecimiento de la financiación alternativa en el sector inmobiliario es otro reto clave. Con unas necesidades de financiación estimadas en 72.000 millones de euros para los próximos tres años en España, el crowdlending tiene una oportunidad significativa de captar una parte importante de este mercado.

Por otro lado, la implementación del Reglamento Europeo sobre Financiación Participativa ha proporcionado un marco regulatorio sólido, generando mayor confianza en las plataformas de crowdlending. No obstante, el sector enfrentará una competencia creciente, lo que obligará a Civislend a mantener su capacidad de atraer proyectos de alta calidad, gestionar eficazmente los riesgos y seguir ofreciendo retornos competitivos en un entorno de tipos de interés más bajos.

Rentabilidades pasadas no son un indicativo fiable de rentabilidades futuras. Existe riesgo total o parcial de perder el capital invertido.

