vinetur

El auge de la vivienda de lujo en Madrid impulsa la demanda de espacios seguros para proteger vino, joyas y arte

Knight Frank sitúa la cuota internacional por encima del 8% y Centro de Valores observa más demanda de custodia especializada

martes 28 de julio de 2026



El mercado de la vivienda de lujo en Madrid está empujando la aparición de servicios especializados para proteger bienes físicos de alto valor vinculados a familias con gran patrimonio. La evolución del comprador internacional en la capital está detrás de ese movimiento, con más operaciones residenciales prime y con nuevas necesidades de custodia para colecciones de vino premium, joyas, obras de arte o documentos.

Según The Wealth Report 2026, de la consultora Knight Frank, la cuota de compradores extranjeros en las operaciones prime gestionadas por la oficina de Knight Frank Madrid ha pasado del 0,5% en 2018 a más del 8% en 2025. El informe también recoge que un millón de dólares permitía adquirir 58 metros cuadrados de vivienda prime en Madrid en 2025, frente a los 75 metros cuadrados de 2020.

Ese cambio en el perfil de la demanda residencial está ampliando, según explica Centro de Valores, los servicios ligados a la gestión patrimonial en la ciudad. La firma sostiene que cambiar de residencia no solo implica comprar una vivienda o reorganizar inversiones, sino decidir cómo conservar bienes que forman parte del patrimonio familiar y que pueden tener valor económico, cultural o sentimental.

Entre esos bienes figuran cuadros, esculturas, joyas, relojes, vinos de colección, documentos originales y piezas heredadas. Su protección cobra más importancia durante una mudanza, una reforma, una estancia prolongada fuera del domicilio o un proceso sucesorio, momentos en los que pueden quedar expuestos a traslados, manipulación o condiciones ambientales inadecuadas.

Centro de Valores señala que durante años la gestión patrimonial se ha asociado sobre todo a inversiones, inmuebles y planificación sucesoria, pero que los bienes físicos están entrando con más peso en esa misma planificación. La empresa sostiene que conservarlos de forma adecuada no depende solo del lugar en el que se guardan, sino también del control ambiental, de los protocolos de acceso y de las medidas de prevención aplicadas a cada pieza.

La compañía subraya que la seguridad doméstica no siempre cubre esas necesidades. Aunque una vivienda pueda contar con alarmas, cajas fuertes o sistemas de control de acceso, determinados bienes requieren condiciones más precisas. El arte puede verse afectado por cambios de temperatura y humedad, por la exposición a la luz o por una

manipulación incorrecta. El vino necesita estabilidad térmica, ausencia de vibraciones y condiciones constantes de conservación. Joyas, relojes y documentación, por su parte, exigen espacios con acceso controlado y medidas adaptadas a su naturaleza.

Brian Lavio, presidente de Centro de Valores, afirma que muchas familias planifican con detalle la vivienda, el traslado y la documentación cuando cambian de residencia, pero no siempre prestan la misma atención a los bienes físicos que forman parte de su patrimonio. A su juicio, cada objeto exige analizar su naturaleza, su fragilidad, sus condiciones de conservación y el tiempo durante el que permanecerá almacenado.

Dentro de esa oferta especializada, Madrid cuenta con infraestructuras concebidas para la custodia y conservación de bienes de alto valor. Centro de Valores opera en la capital un depósito privado de alta seguridad de más de 1.000 metros cuadrados. Sus instalaciones incluyen una cámara acorazada con cajas de seguridad de distintos tamaños para joyas, relojes, documentación y otros objetos, además de áreas específicas para la conservación profesional de arte y vino.

La empresa indica que este tipo de instalaciones combina seguridad física, control de acceso, protocolos operativos y condiciones ambientales adaptadas a cada bien. El objetivo, añade, no es solo evitar incidentes, sino contribuir a que las piezas mantengan sus condiciones y su valor con el paso del tiempo.

Lavio sostiene además que el crecimiento de Madrid como destino residencial está ampliando los servicios que rodean a las familias con alto patrimonio. En su opinión, del mismo modo que existen especialistas para gestionar una vivienda, una inversión o una herencia, cada vez resulta más habitual recurrir a profesionales para conservar arte, vino, joyas, relojes o documentación.

Centro de Valores desarrolla su actividad dentro del marco regulatorio español de seguridad privada y orienta sus servicios a coleccionistas, familias con alto patrimonio y empresas. La firma dispone de una cámara acorazada con cajas de seguridad y de espacios especializados denominados WineVault, para colecciones de vino, y ArtVault, para obras de arte, equipados con sistemas de protección y conservación.

La evolución del mercado residencial de alta gama en Madrid está abriendo así una nueva capa de servicios alrededor del patrimonio familiar. Junto a la compraventa de viviendas y al asesoramiento jurídico o financiero, gana peso la conservación profesional de bienes físicos que acompañan a sus propietarios cuando cambian de país, reparten su patrimonio entre varias residencias o pasan largas temporadas fuera de casa.