

‘Ciudad Futura’ sitúa la vivienda en el centro de los grandes desafíos del siglo XXI en España

- Expertos y alcaldes hablaron sobre movilidad, vivienda, energía y nuevas tecnologías en un acto de THE OBJECTIVE



<https://theobjective.com/economia/2026-06-19/ciudad-futura-vivienda-desafios-espana/>

Sebastián Rojas

Viernes, 19 junio 2026

La vivienda, la competitividad urbana, la inteligencia artificial (IA) y la regeneración de las ciudades centraron este jueves la tercera edición de Ciudad Futura, el foro organizado por THE OBJECTIVE que reunió en Madrid a alcaldes, expertos y representantes empresariales para **debatir sobre los principales desafíos que afrontarán las ciudades españolas durante los próximos años**. La jornada, celebrada en la Fundación Ortega-Marañón con el apoyo de Drago, Samsung, Moeve y Damm, puso el foco en la necesidad de impulsar entornos urbanos más habitables, sostenibles y capaces de atraer talento, inversión y oportunidades económicas.

Ciudades más habitables y conectadas

Durante la primera intervención del evento, el alcalde de Vigo, **Abel Caballero**, reivindicó el papel de las ciudades como «el eje» sobre el que se construye la calidad de vida de los ciudadanos y **defendió la necesidad de impulsar modelos urbanos más sostenibles, accesibles y habitables**. El regidor puso como ejemplo la transformación de Vigo a través de la recuperación de espacios públicos, la creación de zonas verdes y la protección de su entorno natural. «Tenemos que rehacer las playas, hacerlas habitables y entenderlas como una forma de encontrarnos». También destacó la recuperación de la ría y la mejora de las infraestructuras hídricas de la ciudad, insistiendo en que «las ciudades tienen que llamar a la acción» frente a desafíos como el cambio climático o la gestión de recursos cada vez más escasos.

Abel Caballero defendió además la apuesta de Vigo por la movilidad sostenible y recordó que la ciudad cuenta con una de las mayores redes de movilidad mecánica del mundo mediante ascensores, rampas y cintas transportadoras urbanas. «Estamos haciendo el transporte urbano más barato de toda España». El alcalde también reclamó una mayor capacidad de actuación para los ayuntamientos en materias como vivienda, educación y servicios sociales.

El alcalde de Vigo, Abel Caballero. | Carmen Suárez

«El Gobierno de España da recursos a las comunidades autónomas y no siempre llegan a las viviendas », criticó, antes de señalar que en Vigo «la comunidad autónoma construyó cero viviendas de alquiler accesible en los últimos 18 años». Asimismo, defendió la incorporación de la IA a la gestión de las ciudades y reivindicó el papel económico de Vigo como referente industrial en sectores como la automoción, los astilleros y la pesca. «Tenemos que hacer una ciudad turística, pero también profundamente industrial y económica», concluyó.

Cómo atraer talento e inversión

En una conversación moderada por José Manuel Calvo, director de Calidad de THE OBJECTIVE, el arquitecto y urbanista **Fernando Caballero** reflexionó sobre los factores que determinan la competitividad de las ciudades y su capacidad para atraer talento, inversión y actividad económica. Caballero defendió que las ciudades funcionan como «organismos vivos» y advirtió de que el principal reto surge cuando «todo ocurre en las ciudades y todo el mundo quiere ir a las ciudades».

Durante el coloquio, subrayó la importancia de la conectividad para impulsar el crecimiento económico y señaló que «los sitios que están conectados crecen», poniendo como ejemplo el desarrollo experimentado por ciudades como Toledo y Guadalajara gracias a sus conexiones de transporte. En este sentido, apostó por **reforzar la red ferroviaria y mejorar las conexiones de ciudades intermedias para evitar que toda la actividad económica y demográfica se concentre en las grandes capitales**. «Hay que *metropolizar* », afirmó, al defender una mayor integración entre Madrid y municipios y ciudades de su entorno como Getafe, Leganés, Alcorcón y Ávila.

Preguntado por los elementos que convierten a una ciudad en un polo de atracción para empresas y trabajadores, **Fernando Caballero destacó la necesidad de combinar «vivienda asequible, transporte eficaz, rápido y accesible» junto a una mejor integración de quienes llegan desde otros países**. El urbanista criticó las dificultades para homologar títulos profesionales y contó el caso de una juez venezolana que acabó marchándose a Miami por la falta de oportunidades para ejercer su profesión en España.

El arquitecto y urbanista Fernando Caballero y José Manuel Calvo, director de Calidad de THE OBJECTIVE. | Carmen Suárez

También advirtió de que el acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales obstáculos para competir con otras grandes urbes internacionales. «Si tienes sueldos bajos y la vivienda es cara, dejas de ser atractivo». Aunque reconoció problemas como la gentrificación y la turistificación, defendió que «los problemas de ser una ciudad global son preferibles a los problemas

de las ciudades que decrecen» y apostó por impulsar vivienda protegida, pública y asequible para garantizar el crecimiento futuro de las grandes ciudades.

Tecnología con propósito para mejorar la vida urbana

En la mesa *Tecnología con Propósito*, moderada por Marcos Sierra, representantes de Samsung y BMW analizaron el papel que desempeñarán la innovación y la inteligencia artificial en el desarrollo de las ciudades del futuro, poniendo el foco en la necesidad de crear soluciones útiles, accesibles y adaptadas a las necesidades reales de los ciudadanos. **Miguel Ángel Ruiz**, *Brand Strategy & Innovation Senior Manager* de Samsung, defendió que el éxito de la tecnología pasa por su capacidad para integrarse de forma natural en la vida cotidiana.

«La mejor tecnología es la que no se ve», afirmó, antes de señalar que «todo lo que va a funcionar es lo sencillo». El directivo explicó que la compañía cuenta con más de 25.000 personas dedicadas a la innovación y que el desarrollo de nuevos productos se basa en la escucha constante de los usuarios. **«Nos dedicamos a que todo sea muy sencillo, a eliminar barreras»**, aseguró, al tiempo que destacó la importancia de la colaboración entre administraciones y empresas para impulsar soluciones innovadoras. **«Las soluciones se dan cuando colaboramos juntos»**, afirmó, en referencia a la **cooperación público-privada**.

Por su parte, **Pilar García de la Puebla**, directora de Comunicación y Relaciones Institucionales de BMW, coincidió en la necesidad de reforzar esa colaboración y aseguró que «nadie puede dar soluciones solo». Durante su intervención explicó algunos de los avances que la compañía ya está incorporando a sus vehículos, como sistemas híbridos capaces de detectar automáticamente la entrada en zonas de bajas emisiones y cambiar al modo eléctrico sin intervención del conductor. Además, defendió que la movilidad del futuro será cada vez más diversa y flexible, adaptándose a las necesidades de cada territorio y de cada usuario.

Tanto García de la Puebla como Ruiz coincidieron en señalar que la innovación requiere estabilidad regulatoria, apoyo institucional y una mayor apuesta por el talento. En este sentido, **el representante de Samsung lamentó que en España «no exista una gran cultura de la innovación»** y advirtió de que **en ocasiones «se penaliza demasiado el fracaso»**, un factor que, a su juicio, dificulta el desarrollo de nuevas iniciativas tecnológicas.

Miguel Ángel Ruiz (Samsung) y Pilar García de la Puebla (BMW). | Carmen Suárez

La regeneración urbana como oportunidad para las ciudades

En una conversación moderada por Maite Rico, directora adjunta de THE OBJECTIVE, **Germán López-Madrid**, director de Adquisiciones de DRAGO, analizó los principales retos que afrontan las ciudades en materia de vivienda, regeneración urbana y sostenibilidad, **defendiendo la rehabilitación de edificios y la transformación de espacios obsoletos como una de las claves para impulsar el desarrollo urbano** durante las próximas décadas.

Durante su intervención, López-Madrid alertó sobre el desequilibrio existente entre la creación de nuevos hogares y la oferta de vivienda disponible. **«Hay 300.000 familias nuevas o personas que**

quieren independizarse, pero solo se construyen unas 90.000 viviendas», señaló. En este contexto, explicó que una de las apuestas de DRAGO pasa por dar una segunda vida a inmuebles que han quedado obsoletos con el paso del tiempo. «Intentamos darles una nueva vida», afirmó, antes de recordar algunos de los proyectos desarrollados por la compañía, como la transformación del edificio de Gran Vía 32, antiguamente ocupado por oficinas del Grupo Prisa, en la tienda Primark que llegó a convertirse en la más grande de Europa. También destacó otros proyectos que han permitido reconvertir antiguos edificios bancarios en hoteles o reutilizar antiguos cuarteles para nuevos usos.

Germán López-Madrid, director de Adquisiciones de DRAGO. | Carmen Suárez

El directivo defendió que la regeneración urbana no solo contribuye a aumentar la oferta de espacios disponibles, sino que también ayuda a revitalizar barrios y áreas degradadas. **«Hay muchos activos que se construyeron en una determinada época y que con el paso de los años se quedan obsoletos; nosotros intentamos transformarlos y mejorarlos»**, explicó. En este sentido, puso como ejemplo algunos edificios inacabados o infrautilizados situados en el eje de la Castellana y subrayó que el objetivo de este tipo de actuaciones es «dar vida a las áreas» y generar un impacto positivo en el entorno urbano. Asimismo, destacó que la sostenibilidad forma parte de todos los proyectos de la firma. «Es algo innegociable».

DRAGO es una firma independiente de inversión y gestión inmobiliaria fundada en el año 2000, con presencia en Madrid, Lisboa y Miami. A lo largo de sus más de 25 años de trayectoria, ha gestionado y transformado activos por valor superior a los 4.000 millones de euros, **apostando por proyectos de rehabilitación, reposicionamiento y regeneración urbana** con un enfoque centrado en la creación de valor sostenible para las ciudades y sus habitantes.

Joan Clos alerta sobre la crisis de vivienda

Por su parte, el exalcalde de Barcelona, Joan Clos, centró su intervención en dos de los grandes desafíos urbanos que afronta España: **la crisis de acceso a la vivienda y la necesidad de impulsar una regeneración urbana a gran escala**. Clos defendió que el debate sobre la vivienda suele partir de un diagnóstico equivocado y recordó que las **competencias en esta materia son «esencialmente autonómicas»**, por lo que las soluciones deben surgir principalmente de las comunidades autónomas. A su juicio, el principal obstáculo es la falta de financiación suficiente para desarrollar políticas públicas de vivienda asequible. **«Hacen falta tres millones de viviendas protegidas en España»**, afirmó, antes de advertir que las iniciativas actuales resultan insuficientes para modificar la dinámica del mercado. «Se hacen 2.000 viviendas aquí, 5.000 allí, pero eso no cambia el problema de fondo». Además, alertó de que el acceso a la vivienda continúa agravándose mientras los precios del mercado libre siguen aumentando.

El exalcalde de Barcelona, Joan Clos. | Carmen Suárez

Clos también puso el foco en la regeneración urbana como una de las grandes asignaturas pendientes del urbanismo español. El exalcalde explicó que gran parte del parque edificado del país presenta una elevada antigüedad y que muchas ciudades necesitan intervenciones profundas para renovar barrios completos y no solo edificios concretos. **«La legislación urbanística española está pensada para el crecimiento urbano, no para la regeneración urbana»**. Durante su intervención

recordó algunos de los proyectos impulsados durante su etapa en Barcelona, como la transformación del casco antiguo y la regeneración de un distrito, y defendió que una reforma de la normativa permitiría recuperar zonas degradadas y generar nueva edificabilidad para ayudar a resolver el problema de la vivienda. «Si replanteásemos la regeneración urbana en España, recuperaríamos partes deterioradas de nuestras ciudades y tendríamos más capacidad para afrontar el problema de la accesibilidad a la vivienda», concluyó.

Inteligencia artificial, energía y ciudades inteligentes

En la mesa redonda La Ciudad Inteligente: IA, Comunidades Energéticas y Servicios Urbanos, participaron **David García Núñez**, presidente de Madrid Capital Mundial; **Paula Santos**, directora de Electrificación y Comunidades Energéticas de UNEF; y **Santiago Molina**, director de la Escuela Politécnica Superior de la Universidad CEU San Pablo. Durante el debate, los ponentes coincidieron en que la tecnología, la IA y la gestión eficiente de la energía serán elementos fundamentales para afrontar los retos urbanos de las próximas décadas. García Núñez defendió la necesidad de «posicionar a Madrid y a España como referentes internacionales» en ámbitos como la arquitectura, la ingeniería, la construcción y las soluciones urbanas, mientras que **Santos destacó la importancia de la gestión energética para construir ciudades más sostenibles y resilientes.**

Miguel Ors junto a David García Núñez, Santiago Molina y Paula Santos. | Carmen Suárez

La inteligencia artificial centró buena parte de la conversación. Los participantes analizaron cómo esta tecnología puede contribuir a mejorar la movilidad, optimizar la gestión de recursos, reducir la contaminación y elevar la calidad de vida de los ciudadanos. García Núñez señaló que el peso de la IA seguirá creciendo durante los próximos años debido a su capacidad para cruzar datos, mejorar la planificación y «vertebrar el territorio» mediante aplicaciones prácticas en la gestión urbana. Por su parte, Santiago Molina puso el foco en el impacto que tendrá esta revolución tecnológica en la formación y el empleo, subrayando que el criterio, la creatividad y la capacidad de adaptación de las personas seguirán siendo diferenciales. «Nadie sabe exactamente qué va a pasar con la inteligencia artificial en el ámbito urbano», afirmó, antes de defender que cualquier **formación universitaria deberá incorporar conocimientos relacionados con esta tecnología para preparar a los profesionales del futuro.**

Almeida y Catalá

La jornada concluyó con una conversación entre los alcaldes de Madrid y Valencia, José Luis Martínez-Almeida y María José Catalá, moderada por el director de THE OBJECTIVE, Álvaro Nieto. Durante el encuentro, Catalá quiso agradecer públicamente el apoyo recibido por el Ayuntamiento de Madrid tras la dana que golpeó la Comunidad Valenciana y dejó 230 fallecidos. **La alcaldesa aseguró que «España no [les] falló, pero sí el Gobierno de España»**, destacando que los primeros efectivos desplazados para ayudar a la ciudad llegaron desde Madrid. «El día 31 de octubre el alcalde de Madrid hizo un despliegue de medios humanos, maquinaria y efectivos que todavía emociona en mi ciudad», afirmó, antes de recordar que cerca de un millar de trabajadores municipales madrileños participaron en las labores de emergencia y recuperación.

Álvaro Nieto junto a María José Catalá y José Luis Martínez-Almeida. | Carmen Suárez

Ambos dirigentes abordaron también la situación de la vivienda, uno de los asuntos que más preocupan a las grandes ciudades españolas. **Almeida aseguró que se trata del «principal problema» que afronta Madrid** y defendió la necesidad de aumentar la oferta mediante el desbloqueo de suelo y la construcción de nuevas promociones residenciales. El alcalde destacó además que las licencias de vivienda han aumentado un 41% respecto al mismo periodo del año anterior y defendió medidas para transformar edificios terciarios en viviendas destinadas al alquiler asequible. Por su parte, Catalá explicó que el Ayuntamiento de Valencia ha impulsado cerca de un millar de viviendas públicas y ha desbloqueado suelo para desarrollar unas 13.000 nuevas viviendas, además de poner en marcha una agencia pública de alquiler para movilizar vivienda vacía.