

El sector servicios en España

El sector de la construcción y la política de la vivienda española.

Ejercicio 5 · Esquema del tema 14 · Actualizado el 22 de octubre de 2026

01 INTRODUCCIÓN

02 EL SECTOR SERVICIOS EN ESPAÑA

03 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

04 LA POLÍTICA DE VIVIENDA ESPAÑOLA

05 CONCLUSIÓN

01 INTRODUCCIÓN

La terciarización llegó a España más tarde que a otros países europeos, con el turismo desde los años sesenta y sobre todo desde los ochenta, pero avanzó más rápido. Hoy los servicios generan en torno a tres cuartas partes del VAB y del empleo.

El turismo destaca por su superávit, que compensa buena parte del déficit comercial de bienes. La construcción es una actividad secundaria que se estudia junto a los servicios por su relación con la vivienda, el turismo y las infraestructuras y por su influencia en el ciclo, como mostró 2008. La vivienda es hoy uno de los principales problemas económicos y sociales por el encarecimiento del acceso.

02 EL SECTOR SERVICIOS EN ESPAÑA

2.1 Terciarización y rasgos del sector

El crecimiento de los servicios responde al aumento de la renta, a la construcción del Estado del Bienestar y del Estado autonómico, que multiplicó los servicios no de mercado, a la externalización de actividades por las empresas y a la digitalización.

Rasgos de las actividades terciarias:

- Gran capacidad de creación de empleo, que absorbió a la población salida de agricultura e industria y a mujeres, jóvenes e inmigrantes
- Menor crecimiento de la productividad en muchas actividades tradicionales, como hostelería o comercio, aunque otras son muy dinámicas, como telecomunicaciones, informáticos o financieros
- Inflación dual: los precios de los servicios crecen más que los de los bienes porque muchos no están expuestos a la competencia internacional, argumento de la liberalización
- Dificultad de medición, por la heterogeneidad, los servicios no de mercado y la economía sumergida
- Superávit exterior estructural, por el turismo y cada vez más por servicios empresariales, informáticos y transporte. En 2025 el superávit de la balanza de servicios rondó los **113.500 M€** (Banco de España)

2.2 La liberalización de los servicios

Desde los años noventa, la UE, el mercado único y la UEM impulsaron la liberalización de actividades protegidas, para aumentar la competencia, bajar precios y mejorar la competitividad de las empresas usuarias. No es desregulación sino nuevo diseño de la regulación: en las industrias de red, separación entre regulador y regulado, acceso no discriminatorio a las redes, defensa de la competencia y servicio universal. Desde 2013 supervisa los mercados la **CNMC**, creada por la **Ley 3/2013**.

La **Directiva 2006/123/CE** (Bolkestein) facilitó la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios. Se transpuso con la **Ley 17/2009** (Paraguas) y la **Ley 25/2009** (Ómnibus), y la **Ley 20/2013**, de unidad de mercado, evita la fragmentación por la normativa autonómica.

Por sectores:

- **Servicios financieros:** libre circulación de capitales (1992) y pasaporte comunitario. Tras 2008, reestructuración bancaria con desaparición de la mayoría de las cajas, y Unión Bancaria
- **Telecomunicaciones:** nuevos operadores, liberalización plena en diciembre de 1998 y apertura del bucle local en 2001. Rige la **Ley 11/2002**, General de Telecomunicaciones
- **Transporte aéreo:** nuevas compañías, privatización de Iberia (2001), hoy en IAG, y bajo coste. Aena cotiza desde 2015 con mayoría pública
- **Ferrocarril:** rige la **Ley 38/2015**, con infraestructura (ADIF) y servicios (Renfe) separados. El Cuarto Paquete Ferroviario abrió la alta velocidad a Ouigo (2021) e Iryo (2022), con menores precios y más viajeros.
- **Carretera y marítimo:** mercancías por carretera liberalizadas y atomizadas (**Ley 16/1987**). Marítimo liberalizado salvo las líneas de interés público con islas, Ceuta y Melilla
- **Comercio minorista:** la **Ley 7/1996**, reformada por la **Ley 1/2010**, suprimió con carácter general la autorización previa. La **Ley 1/2004** regula horarios y Zonas de Gran Afluencia Turística

2.3 El turismo

En 2024 el turismo aportó el **12,6 %** del PIB y el **12,3 %** del empleo (Cuenta Satélite, INE). España es el segundo destino mundial por llegadas, tras Francia, y por ingresos, tras EEUU. En 2025 recibió un récord de **96,8 millones** de turistas con un gasto de **134.712 M€**. Los mercados principales son Reino Unido, Francia y Alemania, y las comunidades de mayor gasto, Cataluña, Canarias y Baleares. Según el Banco de España, en 2025 los ingresos fueron unos 105.200 M€ y el superávit turístico unos 70.300 M€, en torno al 4,2 % del PIB.

La oferta combina recursos naturales, patrimonio cultural, una de las mayores redes de alojamiento de Europa y grandes hotelerías como Meliá, NH o Barceló. El sol y playa sigue siendo el producto principal, pero ganan peso el turismo cultural, urbano, de negocios, rural y de compras, que reducen estacionalidad y concentración. La vía aérea supone más del 80 % de las llegadas.

Retos: estacionalidad, sostenibilidad, saturación de destinos, baja productividad, precariedad laboral e impacto de las viviendas de uso turístico sobre el alquiler.

La política turística se comparte con las comunidades autónomas, competentes en ordenación del turismo. Los fondos del Plan de Recuperación financiaron los Planes de

Sostenibilidad Turística en Destinos (unos 1.858 M€). La hoja de ruta vigente es la **Estrategia España Turismo 2030**, aprobada el 21 de octubre de 2025, basada en la triple sostenibilidad y que incluye por primera vez a los residentes entre los beneficiarios.

03 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

3.1 Importancia y rasgos del sector

Rasgos del sector:

- **Peso económico:** en torno al 5 a 6 % del VAB y cerca de **1,56 millones** de ocupados a finales de 2025, menos del 7 % del empleo, frente a más del 10 % del PIB y el 13 % del empleo antes de 2008
- **Efecto arrastre** sobre materiales (cemento, cerámica, vidrio, acero) y servicios inmobiliarios y financieros
- **Alta sensibilidad al ciclo:** motor en las expansiones y amplificador de las recesiones, como en 1992 y 2008
- **Dependencia de la iniciativa pública**, en obra civil y, por la política de suelo y vivienda, en edificación
- **Estructura dual:** grandes grupos internacionalizados (ACS, Ferrovial, Acciona, Sacyr, OHLA), líderes en concesiones, y muchas pequeñas empresas
- **Problemas de empleo:** siniestralidad, envejecimiento y escasez de mano de obra cualificada, que limita la producción de viviendas

Se divide en edificación, obra civil y rehabilitación y mantenimiento, que gana peso por la eficiencia energética.

3.2 Evolución reciente

Entre 1997 y 2007 hubo un auge sin precedentes, por los bajos tipos, la inmigración, el crédito fácil y las expectativas de revalorización, con más de 600.000 viviendas iniciadas algunos años. La crisis de 2008 redujo la producción residencial a una fracción y el sector perdió más de la mitad de su empleo. La recuperación, desde 2014, ha sido lenta: en 2025 se terminaron unas **92.000** viviendas, muy por debajo de las necesidades.

Hoy impulsan la actividad la obra civil con fondos Next Generation EU y la rehabilitación energética, con una licitación pública superior a **28.700 M€** hasta noviembre de 2025. Se prevé un crecimiento moderado, limitado por la escasez de mano de obra, los costes de materiales y la lentitud urbanística. La construcción industrializada reduce plazos y mano de obra.

3.3 Las infraestructuras

El esfuerzo inversor desde los años ochenta, con fondos europeos, sitúa a España entre los países con mayor red de autovías y de alta velocidad de Europa. Persisten el trazado radial, la escasa cuota del ferrocarril en mercancías y la necesidad de mantenimiento.

La planificación pasó por el Plan Director 1993-2007, el PEIT 2005-2020 y el PITVI 2012-2024. Hoy se orienta a la movilidad sostenible:

- La Estrategia de Movilidad 2030 y la **Ley 9/2025**, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible priorizan mantenimiento, intermodalidad y descarbonización frente a nuevas infraestructuras
- El **Reglamento (UE) 2024/1679**, de la Red Transeuropea de Transporte, fija plazos para los corredores Mediterráneo y Atlántico

- El DORA III (2027-2031) prevé cerca de **13.000 M€** en aeropuertos de Aena, incluida la ampliación de Madrid-Barajas

04 LA POLÍTICA DE VIVIENDA ESPAÑOLA

4.1 El mercado de la vivienda

Rasgos del mercado:

- **Predominio de la propiedad:** en torno a tres cuartas partes de los hogares, aunque desciende entre los jóvenes
- **Alquiler reducido** y con escasa oferta profesional, y vivienda social de en torno al 1,5 % del parque, frente a cerca del 7 % en la UE y la OCDE
- **Fuerte alza de precios:** el índice de vivienda subió un **12,9 %** interanual en el cuarto trimestre de 2025 (INE), y los alquileres han crecido más que los salarios en grandes ciudades y zonas turísticas
- **Déficit de oferta:** unas **750.000** viviendas entre 2021 y 2025 (Banco de España), porque se crean unos 240.000 hogares al año, por la inmigración, y se producen muchas menos viviendas
- **Competencia de viviendas turísticas** y alquileres de temporada

El **art. 47** de la Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada. Las comunidades autónomas tienen competencia exclusiva en vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y el Estado interviene por sus títulos sobre planificación económica, legislación civil y fiscalidad. Desde 2023 la política estatal corresponde al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

4.2 La regulación del alquiler

El alquiler se rige por la **Ley 29/1994 (LAU)**, reformada por el **Real Decreto-ley 7/2019**: duración mínima de cinco años si el arrendador es persona física y siete si es jurídica, con prórroga tácita de tres años.

Desde 2025 las subidas anuales se rigen por el **IRAV**, elaborado por el INE. El **Real Decreto 1312/2024**, en aplicación del **Reglamento (UE) 2024/1028**, creó el Registro Único de Arrendamientos, que desde el 1 de julio de 2025 exige número de registro para anunciar en plataformas alquileres turísticos y de temporada.

4.3 La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda

La **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, es la primera ley estatal de vivienda de la democracia. Medidas principales:

- **Zonas tensionadas:** las comunidades autónomas pueden declararlas por tres años, prorrogables, si el coste de alquiler o hipoteca supera el 30 % de los ingresos medios de los hogares o los precios han crecido muy por encima del IPC. Los grandes tenedores no pueden superar el índice de referencia del precio del alquiler, los pequeños propietarios la renta anterior, y los inquilinos pueden pedir una prórroga extraordinaria de hasta tres años. En 2025 vivían en ellas más de 8 millones de personas
- **Gran tenedor:** titular de más de diez viviendas, o de cinco o más en zona tensionada si así lo decide la comunidad
- **Reducciones en el IRPF** a arrendadores de hasta el 90 % si se rebaja la renta en zona tensionada, frente al 50 % general
- **Recargo en el IBI** de hasta el 150 % para viviendas vacías más de dos años de propietarios con al menos cuatro

viviendas

- Reservas de suelo para vivienda protegida del 40 % en suelo urbanizable y 20 % en urbano no consolidado, al menos la mitad para alquiler
- Protección permanente de la vivienda protegida sobre suelo de reserva y 30 años de calificación en los demás casos. Crea la vivienda asequible incentivada, privada con beneficios públicos a cambio de rentas limitadas
- Mayor protección de hogares vulnerables en los desahucios

4.4 Planes de vivienda y otros instrumentos

Los planes estatales, financiados por el Estado y gestionados por las comunidades, son el principal instrumento de ayudas. Al Plan 2022-2025 (**Real Decreto 42/2022**), centrado en el alquiler, el parque público y los vulnerables, lo sustituye el **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**, aprobado en abril de 2026, el primero bajo la Ley 12/2023, con unos **7.000 M€** (60 % Estado, 40 % comunidades). Destina el 40 % al parque público y social, el 30 % a rehabilitación y el 30 % a ayudas a jóvenes para alquiler o compra en pequeños municipios.

En diciembre de 2025 se acordó transformar SEPES en **CASA47**, Entidad Estatal de Vivienda, con unos **13.000 M€** en diez años y el objetivo de que la vivienda pública alcance cerca del 8 % del parque. Gestionará suelo y viviendas de la SAREB y otros organismos, con alquileres que no superarán el 30 % de la renta media del territorio. El Plan de Recuperación financió rehabilitación y vivienda en alquiler social, y el ICO ofrece avales a jóvenes para la primera vivienda.

En lo fiscal, en 2013 se suprimió la deducción del IRPF por compra de vivienda habitual, que alimentó la burbuja. Las **SOCIMI** tributan al tipo cero en el Impuesto sobre Sociedades. En suelo rige el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, pero la gestión corresponde a comunidades y ayuntamientos, y su lentitud frena la oferta.

05 CONCLUSIÓN

Los servicios son el núcleo de la economía española y la principal fuente de empleo. La liberalización ha aumentado la competencia en telecomunicaciones, transporte y servicios financieros, y el turismo, con cifras récord en 2025, sigue siendo pilar del crecimiento y del equilibrio exterior, aunque plantea retos de sostenibilidad, productividad y convivencia con los residentes.

La construcción, antes motor del crecimiento, es hoy un sector más pequeño apoyado en obra civil, rehabilitación y fondos europeos, y limitado por la escasez de mano de obra. Esa insuficiente oferta es una de las causas del déficit de viviendas y del encarecimiento del acceso, sobre todo para los jóvenes. La Ley 12/2023, el Plan Estatal 2026-2030 y CASA47 buscan ampliar el parque público y moderar los alquileres, pero la solución requiere producir más vivienda con suelo más ágil, construcción industrializada y coordinación entre administraciones.