



Evolución del Coronavirus y su impacto económico

Este documento fue elaborado por: Dr. Juan Carlos Franceschini

Director de Cdi Consultora

Director del Máster MDI Argentina y de la Escuela de Emprendedores Inmobiliarios Argentinos (EIA) - CIA.

Miembro de APPI (Asociación Argentina de Profesores y Directores de Programas, Posgrados y Maestrías del Sector Inmobiliario de la Construcción) 

Buenos Aires – Argentina
10 de Abril de 2020

Habana 3796 . Buenos Aires . Argentina

0054 11 4504 7874

email: cdi@cdiconsult.com.ar

www.cdiconsult.com.ar

Introducción

Este documento tiene por fin abordar desde una base estadística homogénea y cronológica, de cuáles fueron los hitos que fueron marcando el nacimiento del Coronavirus y su posterior expansión mundial transformándose en “pandemia”; con el objeto de analizar y estimar su impacto económico en el país, especialmente en el sector de comercialización, construcción y desarrollo inmobiliario.

Recordemos, aún no existe un total acuerdo sobre el momento en que ocurrió el primer contagio conocido de COVID-19, quien según el periódico hongkonés South China Morning Post, basado en fuentes gubernamentales, sostiene que el inicio tuvo lugar el 17 de noviembre del año pasado.

Sin embargo, la Comisión de Salud Municipal de Wuhan no informó del primer caso hasta el 5 de enero, precisando que se diagnosticó el 12 de diciembre. En tanto, el Gobierno chino no informó a la Organización Mundial de la Salud de la detección en Wuhan de los primeros casos de una “nueva neumonía” hasta el día 31 de diciembre. En tanto, la OMS recién declara que el primer contagio se produjo el 8 del mencionado mes, determinando el pasaje de epidemia a pandemia, recién el 11 de marzo.

Mientras, el 11 de enero se anunció la primera muerte en Wuhan, el día 21 se confirmaba que la neumonía podía transmitirse entre humanos y el 23 se estableció la cuarentena, quedando así la ciudad aislada.

En consecuencia, desde el primer contagio, hasta que se realiza la primera acción sanitaria coordinada para enfrentar la enfermedad, transcurren 67 días, algo más de dos meses. Esto indica que pasó mucho tiempo sin que las autoridades chinas adoptaran medidas oportunas para frenar el contagio a su debido momento.

A continuación, el análisis estadístico a efectuar estará dividido entre aquellos países,

Fuentes de Información

Este análisis fue elaborado en base a la información estadística proveniente de Johns Hopkins University según datos de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y de la homogeneización de la misma, en base a datos periodísticos de fuentes consideradas confiables. Hemos realizado un corte de la información hasta el día 10 de abril, dada la vertiginosidad de la misma y los nuevos acontecimientos que van ocurriendo por la dinámica propia de la pandemia.

que a nuestro juicio integran, por un lado, los de “alta dinámica”, en donde los contagios se cuentan de a miles, como así también el potencial de contagio dada la magnitud de su población.

Y de aquellos, a quienes consideramos como de “baja dinámica” en donde los contagios se cuentan de a cientos, comprendidos básicamente por la mayoría de los países de nuestra región; a excepción de Brasil, quien no ha efectuado hasta ahora acciones centralizadas para evitar el contagio masivo y solo los gobernadores de distintos Estados concretaron acciones puntuales en sus respectivas jurisdicciones.

Señalamos que, no hemos analizado otros países que hoy pueden ser considerados como de “alta dinámica”, por la similitud de acontecimientos y evolución del virus, como los casos de Francia e Inglaterra, que en los últimos días han alcanzado niveles sorprendentes. Así también, el caso de Ecuador en Sudamérica.

Una vez comprendida la magnitud y evolución de la pandemia, emprenderemos el análisis del impacto de la misma en nuestro sector.

Contagios en países de “alta dinámica”

Pese a la inacción inicial de China, causante de la expansión de la pandemia a nivel mundial, gracias a las drásticas medidas de contención del contagio, hacia fines del mes de febrero pasado este país logró frenar la expansión del virus en forma interna, alcanzando un acumulado de 83 mil personas contagiadas. En donde, debemos prestar mucha atención al surgimiento de nuevos focos de contagio, ya que actualmente mantiene un volumen entre 50 y 100 casos diarios, con contagios provenientes de ciudadanos que regresan de otros países, siendo un detalle a no perder de vista, por la recidiva que podría tener la pandemia.

Como así también la alerta surgida en Corea del Sur, en donde recientemente 91 pacientes clasificados como curados, volvieron a dar positivo.

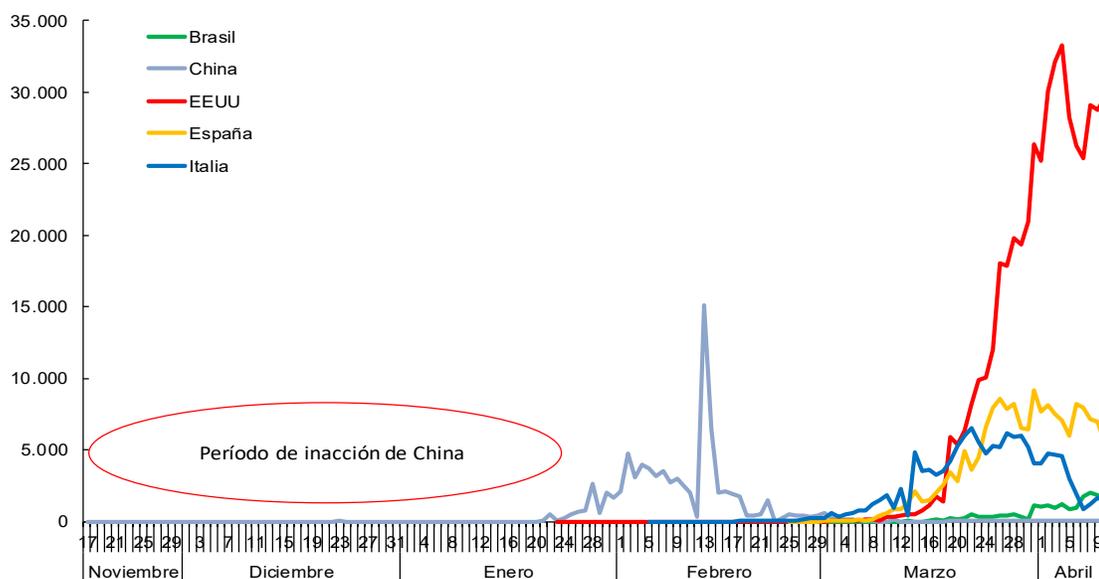
En el otro extremo, la situación de EEUU, en donde, si bien el primer contagio se produce el día 23 de enero, su evolución fue muy lenta hasta los primeros días de marzo, con un virus que parecía controlado.

Sin embargo, a partir de allí los contagios comenzaron a multiplicarse, en donde el 16 marzo, cruza la barrera de los miles, produciéndose lo que denominamos la “aceleración”¹, llegando a cuadruplicar la cantidad de contagios alcanzada por China, con una actualidad acumulada de 476.213 afectados. Junto al consecuente impacto sobre la economía, dada la reacción tardía del gobierno central y las medidas parciales adoptadas por la ciudad de Nueva York, convertida hoy en el mayor foco de evolución de la pandemia en el mencionado país. Cuyo principal impacto se vio reflejado en la estrepitosa caída del mercado bursátil de Wall Street y en los casi 16 millones de estadounidenses que solicitaron la prestación por desempleo en las últimas tres semanas.

En el otro extremo observamos los casos de Italia y España, en donde, el primer contagio se produce el 29 y 30 de Enero, respectivamente.

En Italia la “aceleración” de contagios acontece el día 8 de marzo, cruzando la barrera de los miles, y en España, el día 13; en ambos casos, la

**Evolución de Contagios diarios Coronavirus países de alta dinámica
(17 Nov 2019 - 10 Abr 2020)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

¹ Denominamos así a la ocurrencia de más de 1.000 contagios diarios.

cuarentena se establece dos días posteriores a las fechas señaladas.

Hasta ahora, mucho se ha mencionado sobre la reacción tardía de ambos gobiernos para establecer la cuarentena, cuya aceleración contribuyó a visualizar la imagen más difícil de esta pandemia, con el fuerte crecimiento de los decesos, con una estadística que estaremos analizando en los siguientes capítulos.

En el análisis de la zona de “alta dinámica” hemos incorporado a Brasil, por ser el primer país Latinoamericano en tener un contagio, producido el 26 de febrero pasado, como así también el primer deceso, además por haber superado la barrera de mil contagios diarios. Sumado también, a la ausencia coordinada a nivel nacional de medidas para contener el

virus, cuya inacción recibió la reprobación de buena parte de su población y de la mayoría del arco político del país.

El día 31 de marzo, se produjo la mencionada “aceleración”, y dado el cierre tardío de fronteras, como las laxas recomendaciones del gobierno central, permiten avizorar un escenario no muy lejano al ocurrido en Italia y España, dada la magnitud de su población de 217 millones de habitantes y con los altos bolsones de pobreza que mantiene, principalmente en las favelas.

La evolución de la pandemia en Brasil no es menos importante para nuestro país, en razón de ser uno de los principales socios comerciales y el impacto que provocaría en el turismo entre ambas naciones.

Contagios en países de “baja dinámica”

La razón por la cual Argentina, Chile y Perú, están incorporadas en este capítulo de análisis, se debe a que ninguno de ellos hasta ahora alcanzó el umbral de la denominada “aceleración”.

Ahora bien, entre los tres países se identifican algunas diferencias, en el caso de Perú, pese a contar con 32 millones de habitantes, representando el 70% de la población Argentina, hoy muestra un 186% más de contagios acumulados respecto de nuestro país. Mientras que, Chile con casi la mitad de la población nacional, alcanza un volumen superior equivalente al 225% de contagios acumulados.

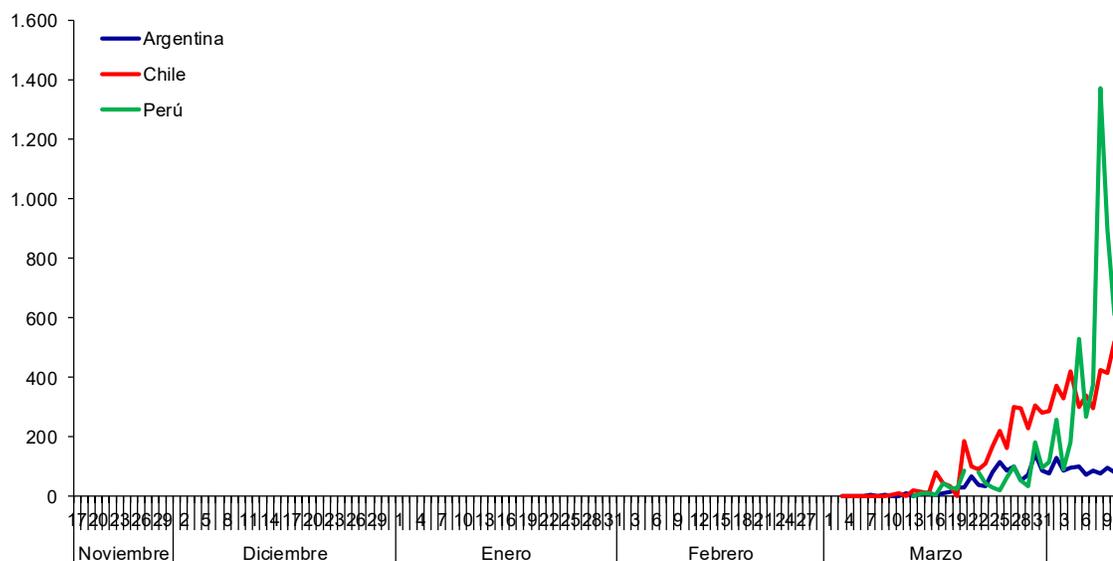
Probablemente, la mayor aceleración del número diario de contagios observados en el

mencionado país y especialmente en Perú, se deba a su localización geográfica frente al Pacífico, con un flujo comercial y de personas, un tanto más dinámico con Asia, producto de los acuerdos comerciales alcanzados en los últimos años.

Así también, en el caso de Chile se ha mencionado en los medios periodísticos, que en el país indicado se están realizando diariamente un promedio de 3.000 pruebas de diagnóstico.

De todas maneras, los tres países analizados, en términos de evolución del número de contagios, indicaría que la respuesta al pronto establecimiento de la cuarentena, antes de producirse la “aceleración”, estaría dando sus frutos.

**Evolución de Contagios diarios Coronavirus países de baja dinámica
(17 Nov 2019 - 10 Abr 2020)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

Decesos en países de "alta dinámica"

Esta es la estadística que menos quisiéramos observar, sin embargo, en orden a la extrema complejidad que genera la pandemia, es el dato más fidedigno que se pueda contar, sobre el verdadero impacto de la misma, especialmente como se ha observado, por el efecto en general en personas mayores a los 65 años y en aquellos perfiles de grupos considerados de riesgo.

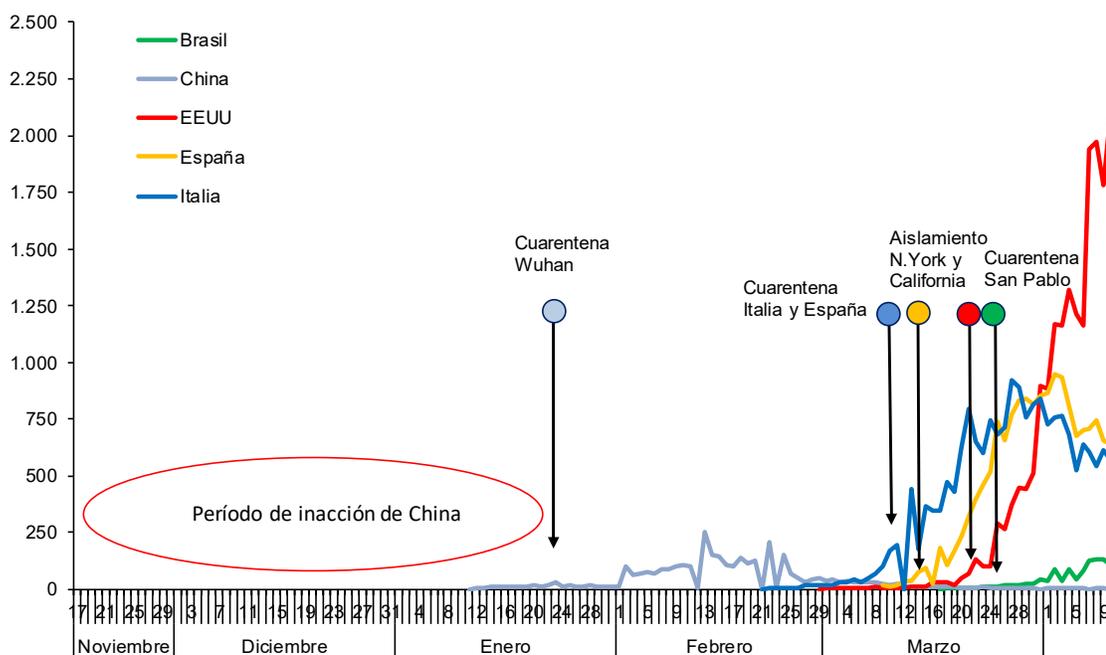
Siendo estos grupos quienes más fuerzan el sistema de salud por la necesidad de camas, la de respiradores y que como mínimo para alcanzar un paciente recuperado se necesitan 14/15 días de un alojamiento en un hospital; poniendo en crisis la capacidad de asistencia hospitalaria, cuando en un corto período de tiempo se produce la señalada "aceleración" previa de los contagios.

Al respecto el doctor Gabriel Leung, decano de medicina en la Universidad de Hong Kong,

menciona "Imagine una ciudad que tiene 1.000 camas en unidades de cuidados intensivos. No puede tener más de 1.000 personas en un respirador. Si la duración promedio de la estadía de un paciente son 14 días, la ciudad no puede proporcionar cuidados intensivos a más de 71 pacientes nuevos al día ($1.000 / 14 = 71,42$). Suponiendo que aproximadamente el 5% de todos los casos infectados son tan graves que requieren cuidados intensivos, la ciudad no puede permitirse tener más de un total de aproximadamente 1.420 nuevas infecciones por día ($(71 \times 20 = 1.420)^2$).

Cuya circunstancia fuerza el sistema de salud fuera de la capacidad habitual de los países llevando al personal médico a trabajar más allá de sus capacidades habituales y al sistema de salud su total colapso. He aquí entonces el verdadero impacto que produce nuestro concepto de la denominada "aceleración" de los contagios.

**Evolución de Decesos diarios Coronavirus países de alta dinámica
(17 Nov 2019 - 10 Abr 2020)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

quien

² Nota Infobae, en base a una columna publicada en The New York Times, lunes 6 de abril-2020.

Decesos en países de “baja dinámica”

Mientras desafortunadamente los decesos diarios en los países analizados de “alta dinámica” se cuentan entre 500 y miles, producto de la “aceleración” de los contagios, antes señalada. En el ámbito geográfico de aquellos de “baja dinámica”, los decesos hasta ahora, solo en un día Perú superó la cantidad 17 fallecidos por Coronavirus.

En cada uno de los países podrá existir un mayor o menor número de evaluaciones de contagios, sin embargo, la cantidad de decesos ocurridos en un país a consecuencia del virus, es un dato objetivo insoslayable.

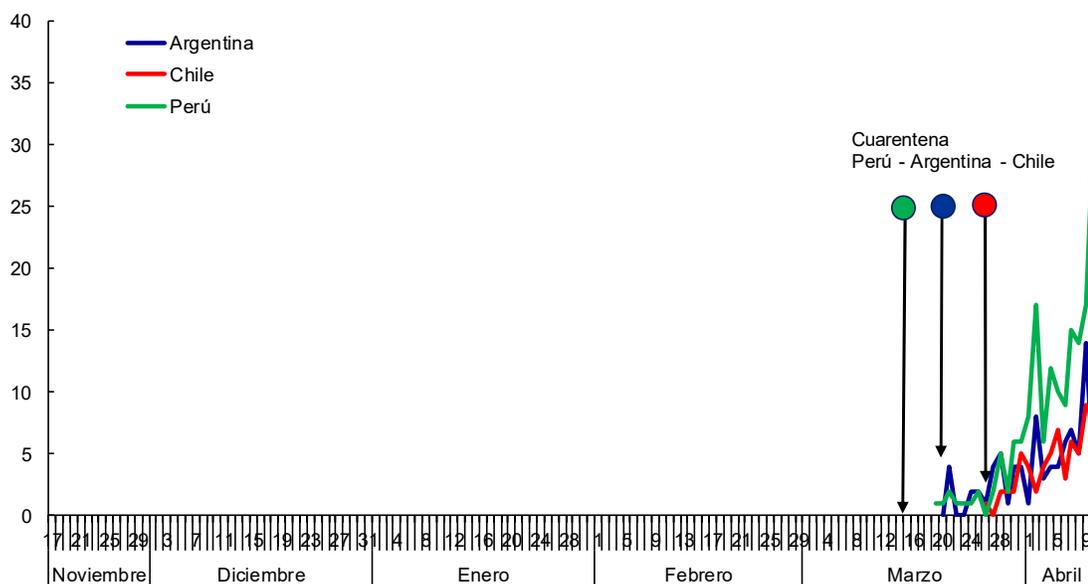
Continuando con nuestro análisis de los países de la región, en forma comparativa Perú mantiene un ritmo más acelerado de decesos, respecto de Argentina y Chile. Este último país ostenta hasta el momento una de las tasas

más bajas de letalidad del virus, alcanzando un 1,01% de participación, respecto del acumulado total de contagiados. Esto probablemente obedezca, a que como hemos señalado antes, en el mencionado país se estén realizando una mayor cantidad de evaluaciones con reactivos.

Por su parte, Argentina cuenta con una tasa de letalidad del virus del 4,15%, mientras que Perú, alcanza un 2,99%, habiendo bajado a este ratio en los últimos días pasados. Recordemos, la de China es de 4,04%, España 9,51%, Italia 14,49% y EEUU 3,90%.

Ahora bien, como el virus realizó su aparición en cada país en momentos diferentes, a continuación, observaremos el análisis estadístico según los días transcurridos desde el primer contagio.

**Evolución de Decesos diarios Coronavirus países de baja dinámica
(17 Nov 2019 - 10 Abr 2020)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

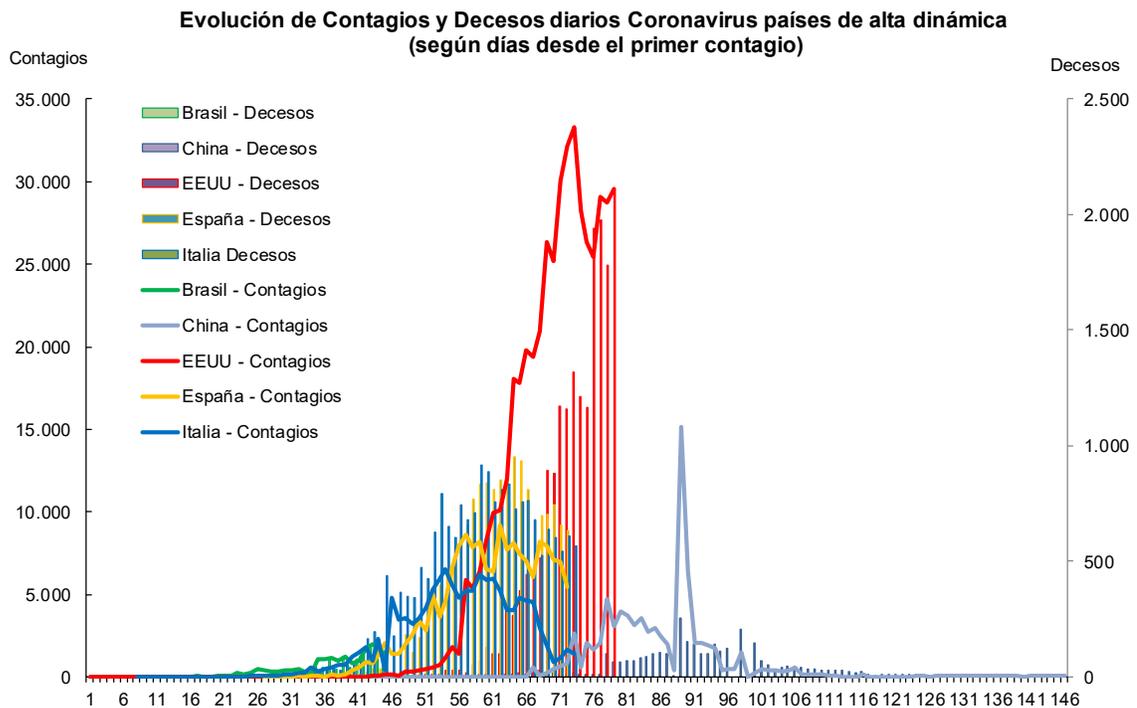
Contagios y Decesos en países de “alta dinámica”

Los países en general buscan aplastar las curvas de contagios y de decesos, una menor “aceleración” de contagios, probablemente significará una reducción de la cantidad de decesos y el menor número de estos, también se deba a que el sistema de salud está funcionando adecuadamente, respondiendo a las necesidades de infraestructura hospitalaria y la suficiente cantidad de respiradores, para atender a los requerimientos de los pacientes más críticos.

Por otra parte, si bien China se caracterizó por la inacción inicial para responder a los contagios, una vez alcanzado los 30 decesos diarios, estableció medidas de cuarentena muy duras para la población; en cambio, una vez alcanzado los 43 días de haber implementado

la misma permitió un control casi absoluto de la expansión del virus.

Sin embargo, en la mayoría de los países de alta dinámica, incluyendo a otros que no están considerados en nuestro análisis estadístico, las medidas de contención y aislamiento se realizaron tarde, o no se adoptaron decisiones, desoyendo a la comunidad científica local e internacional; pero puesta en evidencia la “aceleración”, no solo de los contagios, sino también de los decesos, no tuvieron más remedio que responder a la realidad, estableciendo medidas muy tardías. Siendo este el caso de EEUU, quien en el día 62 desde el primer contagio, alcanzó una gran aceleración, con más de 10 mil contagios y 100 decesos diarios.



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

Recordemos, desde la “aceleración” EEUU lleva 25 días de constante crecimiento en los contagios y los decesos, habiendo alcanzado el día 2 de abril la “aceleración” de estos últimos.

Las situaciones más dramáticas se observaron en Italia y España, cuyos países también adoptaron medidas de aislación en forma tardía, recién una vez acelerado el número de contagios. Siendo países en donde se comienza a percibir una disminución en el número de afectados, como en el de decesos; pero igualmente con cifras muy altas, llevando a que, frente a la imposibilidad de atender a los pacientes, se elija en dar asistencia a un enfermo con posibilidades de curación frente a otros con menores chances.

Probablemente, en estos países se desoyó a las autoridades de la OMS y de los expertos, porque las medidas recomendadas, sumadas a la crudeza de la cuarentena impuesta por China, pudiera perjudicar a sus economías que ya mostraban signos de desaceleración, dada la guerra comercial ocurrida entre EEUU y China que, pese a la retórica de acuerdos, en la práctica no tuvo fin. Además, sumado a que se trata de países altamente dependientes del turismo receptivo y que cualquier medida extrema que se adoptara para frenar los

contagios, pudiera afectar al mercado y a su ya castigada economía y el alto grado de endeudamiento público. Sin embargo, ocurrida la aceleración de la pandemia, las consecuencias económicas terminaron siendo aún peor y con gobiernos más desacreditados frente a la población.

Un capítulo aparte merece el análisis de la evolución de los contagios y decesos en Brasil, quien ya ha iniciado la “aceleración”. En el gráfico anterior, podemos observar el crecimiento de las líneas de color verde, quien ya alcanza un comportamiento bastante similar al crecimiento diario inicial de contagios de España.

Además, recién el 20 de marzo, se decretó oficialmente el cierre de sus fronteras para los extranjeros que llegan en vuelos internacionales, pero no su espacio aéreo y las limitaciones de aislamiento fueron adoptadas por algunos estados, como el de San Pablo; pero no se establecieron decisiones y coordinaciones a nivel nacional. En consecuencia, se podría correr el riesgo que el mencionado país siga el derrotero de Italia, España y más recientemente el de Estados Unidos de Norteamérica, sobre todo por el importante tamaño de su población.

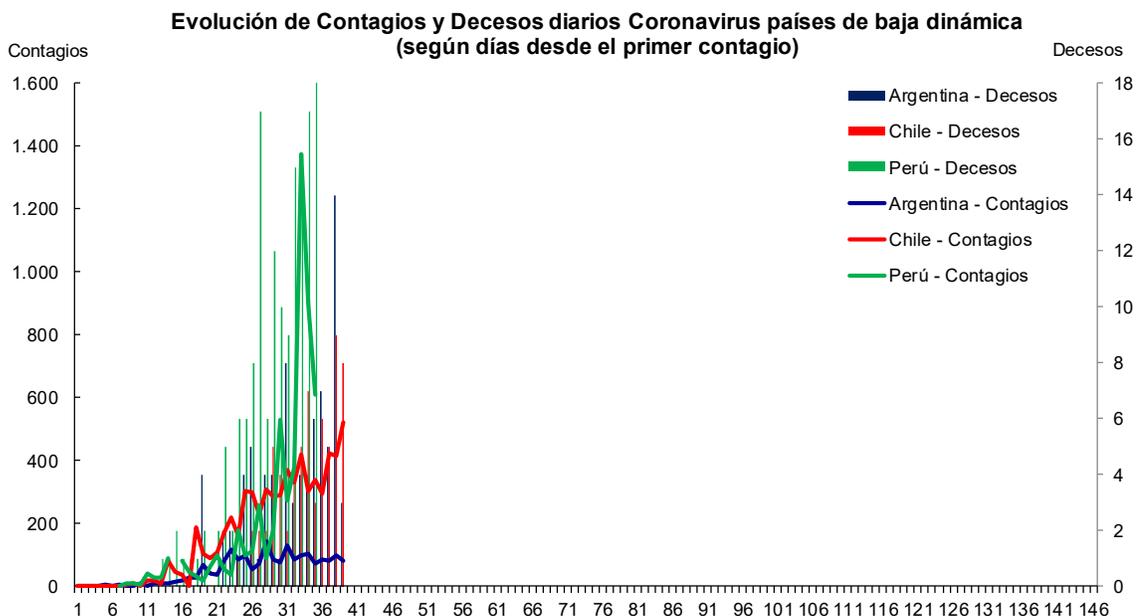
Contagios y Decesos en países de “baja dinámica”

Los países de la región de Sudamérica, cuya población es relevante en su tamaño, de aquellos quienes integran este análisis, a excepción de Brasil, como hemos visualizado antes, han alcanzado hasta ahora un ritmo de crecimiento de la cantidad de decesos más lento, respecto de aquellos quienes mantienen una alta dinámica.

Ello se debe, entre otras razones, al de contar con suficiente anticipación con la información proveniente de los sucesos que estaban ocurriendo, principalmente en Italia y en España, permitiendo adoptar mejores decisiones, en donde la cuarentena se estableció entre 21 y 33 días antes desde el primer contagio, respecto a la que fuera instaurada en los mencionados países.

En el caso de Argentina, la cuarentena fue adoptada 24 días antes que Italia. Además, en estos países ocurrió el cierre de fronteras, circunstancia que probablemente morigeró la potencialidad de los contagios, como así también la ausencia masiva de medios de transporte público, tales como, trenes, micros de larga distancia, transportes urbanos e interurbanos y vuelos de cabotaje; cuyas medidas contribuyeron en mayor medida al achatamiento de la curva de nuevos contagios, evitando así la aceleración.

Entre los tres países de la región analizados, Perú cuenta con el mayor número de afectados y decesos por el virus, alcanzando al día 10 de abril a un total de 5.656 contagiados y 169 personas fallecidas.



Impacto sobre la población

El gran interrogante de hoy es cuándo un país logra reducir la circulación del virus llevándolo a niveles razonables y manejables desde la infraestructura sanitaria, por el impacto de la propia pandemia en la salud de la población y cuyas medidas de cuarentena cuánto más pueden afectar a las economías y su aparato productivo.

Lo que sí está claro, para la supervivencia económica internacional, cuanto más rápido logren salir cada uno de los países, más dinámica será la recuperación de la economía mundial, al menos hasta que surja una vacuna o exista un medicamento eficiente para tratar los casos de Coronavirus más graves. Por lo tanto, ningún país sale solo sino existe una auténtica cooperación mundial.

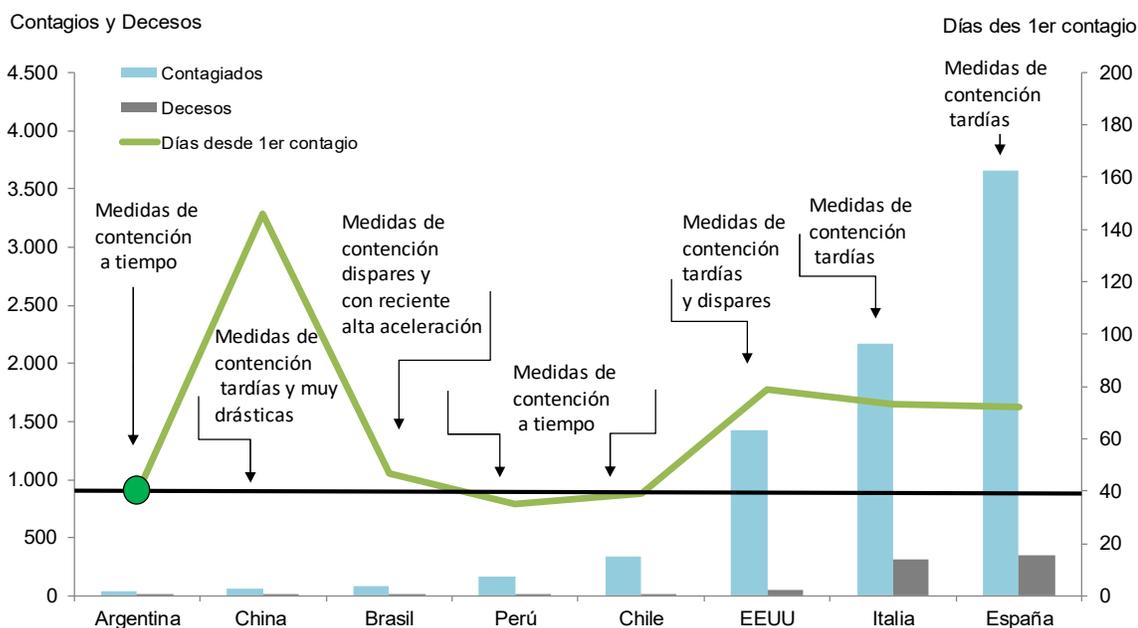
La pregunta más importante de este estudio es dónde se encuentra Argentina en el mapa de los países analizados, en este caso cruzando la información del número de contagios y decesos por cada millón de habitantes, dado que, el potencial de población de un país también pesa en identificación de la magnitud

de la pandemia, en el siguiente gráfico podemos observar cuánto tiempo viene transcurriendo desde el primer contagio, siendo el caso de nuestro país un término de 39 días.

Así también, es importante visualizar el mencionado impacto con relación al tiempo ocurrido desde el primer contagio y en general las medidas de aislamiento social que adoptó cada país, aquí vemos que los países de la región analizados han adoptado medidas de aislamiento de la población en un tiempo razonablemente anticipado y podría asegurarse, hasta ahora, que los resultados se observan como muy positivos, dadas las bajas ratios alcanzadas respecto a los países del alta dinámica de contagios.

En el análisis del caso de Brasil, si bien también las ratios hoy son muy bajas con relación al gran tamaño de su población. Sin embargo, hoy cuenta con una alta tasa de letalidad de 5,71% sobre el total de contagios, y como hemos visto antes, allí ya se inició la tan temida “aceleración”, agregando un signo de interrogación sobre su desenlace.

Contagios y Decesos Coronavirus por millón de habitantes y días desde 1er contagio



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Johns Hopkins University y otros

En el caso de China, pese a su criticada reacción tardía de comunicar a la comunidad científica internacional sobre la detección del virus, desde la aplicación de la cuarentena con medidas muy duras y drásticas, ha logrado dominar la pandemia aplanando la curva de contagios en el término de aproximadamente 43 días.

Con relación a España e Italia, las ratios hoy son las más elevadas, en donde la letalidad alcanza a 9,51% y 14,49%, respectivamente, dada la reacción tardía en la contención del virus y de países en donde el movimiento turístico internacional jugó un papel central en el proceso de “aceleración” de los contagios.

En un escenario muy cambiante y dinámico observamos la situación de EEUU, porque transcurrieron 45 días desde del primer contagio hasta alcanzar un total de 100 afectados diarios, pero se efectuaron medidas de contención tardías y dispares. En donde, si bien hoy este país muestra inferiores ratios que España, por la gran aceleración de contagios de los últimos días podemos visualizar que se encamina a superar inclusive el número total de decesos, hoy encabezado por Italia.

Sin entrar en la discusión de qué es más prioritario para un país privilegiar la salud de la población o la salud de la economía, debate que por cierto abunda y no tendrá fin hasta que la pandemia felizmente pueda concluir. Lo cierto es que, cuando determinados países quisieron privilegiar el desempeño de la economía por sobre la salud de su gente, los propios acontecimientos fueron llevando a Gobiernos, Estados de un mismo país y regiones, a inevitablemente adoptar medidas

urgentes, que seguramente significarán un mayor daño económico del que inicialmente se trató de evitar.

En este punto los países de Sudamérica, principalmente los aquí analizados y con las salvedades efectuadas anteriormente por el caso de Brasil, han logrado establecer medidas de contención de la pandemia con anticipación y dado el nivel de intercambio que alcanzó el mundo globalizado de los últimos años, se observa que solo se podrá continuar en una acción efectiva contra el virus, mediante una acción coordinada de los países, sobre todo porque Argentina cuenta con cinco fronteras y la Ciudad, y el Gran Buenos Aires, con un número importante de colectividades provenientes del resto de la región.

Para lograr una más rápida velocidad de salida de la crisis económica derivada de la pandemia será vital que todos los países se encolumnen en lograr ratios razonables, de modo que las fronteras puedan contar con el flujo comercial y de personas anterior al arribo del virus, contribuyendo en primera instancia a la recuperación económica regional. En especial con nuestro vecino país de Brasil.

Las cifras de la batalla del país contra el virus, hoy por hoy, lucen como las ideales, así que en ese punto es alentador, frente al dantesco drama de otras latitudes del mundo, ante una posibilidad de salir antes en cuanto a una posible crisis sanitaria. Ahora bien, dado el cese de la actividad económica en general y en particular la del sector de construcción, compraventa y desarrollo inmobiliario, el período de receso económico probablemente dejará sus huellas, aspecto que pasamos a analizar en el siguiente capítulo.

Impacto del Coronavirus en el sector

La aparición del Covid-19 significó para el mundo un verdadero “cisne negro”, un acontecimiento que solo podía estar en los análisis de la OMS, solo como impacto de otras pandemias acontecidas, en términos de los recursos y la infraestructura de salud necesarias para hacer frente a la misma.

Sin embargo, en la gran mayoría de los gobiernos y de los líderes mundiales seguramente no cruzada por su cabeza las consecuencias económicas que podría significar el parón para hacer frente a la pandemia, fundamentalmente en el empleo, la producción, el turismo, la hotelería y un sin número de otras actividades ligadas al dinamismo y funcionamiento de la economía mundial.

En donde, una vez producida en varios países la “aceleración” analizada, se tuvieron que tomar medidas de aislación, en algunos casos ya tardías y con un impacto económico inicialmente impensado.

El sector de la construcción, comercialización y desarrollo inmobiliario, no es ajeno a este devenir y probablemente termine siendo uno de los eslabones económicos más afectados.

Antes de analizar lo acontecido en un tiempo más reciente y de lo que podría ocurrir con nuestro mercado local, es bueno conocer lo sucedido en otras latitudes del planeta en donde la pandemia está dejando una huella muy grande.

Si miramos el mercado de España, uno de los países más castigados por los efectos de la misma, en donde la construcción representa el 10% del total su economía, cuyo parón supondrá perder un punto porcentual del PIB por cada mes de actividad, con una cifra estimada en más de 12.400 millones de Euros, según los cálculos de la Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras (SEOPAN).

Además, un mes de suspensión total de la actividad afectaría a 1,77 millones de trabajadores, entre obras privadas y públicas.

El desempleo en general ha sumado 302 mil nuevos demandantes en marzo, llevando a los parados a 3,54 millones, tras la mayor subida del desempleo mensual en la historia del mencionado país. En donde, por actividades los mayores desplomes ocurrieron en la construcción (17,08%).

Analizando la situación de nuestro mercado, podemos ver que antes del impacto del Coronavirus, la construcción ya ofrecía números en rojo.

De acuerdo a los datos provenientes del ISAC, muestra que la actividad en el mes de febrero, tanto de obras públicas y privadas, tuvo un descenso de 22,1% en comparación con el mismo mes del año 2019.

En cuanto al comportamiento del empleo registrado en la construcción, desde el mes de enero pasado, en un año se perdieron 58.535 trabajos registrados, con una baja interanual de 14,46%.³

En tanto, la superficie cubierta total registrada a construir en el sector privado en una nómina de 60 Municipios durante el mes de febrero pasado tuvo una caída de 18,7%, respecto del mismo mes del año anterior.

Por otra parte, el hecho de que haya disminuido sensiblemente la cantidad de empleados administrativos en el Estado por la “cuarentena” hace presuponer que también se ralentizarán los envíos de fondos contra certificados de obras, lo que también afectará la obra pública.

En el mercado inmobiliario de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, se contabilizaron en los meses de enero y febrero un total de 2.807 escrituras, con una contracción de

³ Fuente: IERIC.

32,69%, respecto del mismo período del año anterior.

Por otra parte, el Índice Construya durante el mes de marzo, muestra en forma interanual una caída de 39,5% y medido en forma desestacionalizada, un descenso de 31,5%. Siendo este último el único dato objetivo del sector correspondiente al mes de marzo, en donde la cuarentena comprendió los últimos doce días del mencionado mes.

El descenso ocurrido en los días laborales antes del distanciamiento social, fue de aproximadamente de 19,31%, considerando que en los últimos días del mes de marzo el parón en las actividades de construcción fue del 100%, ya que recién el día 3 de abril, quedaron exceptuadas de la cuarentena los corralones de materiales de construcción,

Qué es de esperar de los datos a partir del mes de abril, ante la ausencia aún datos oficiales recientes, para predecir el impacto del Coronavirus sobre el PIB del país y del sector.

En efecto, podríamos realizar el ejercicio de observar lo ocurrido en los últimos quince

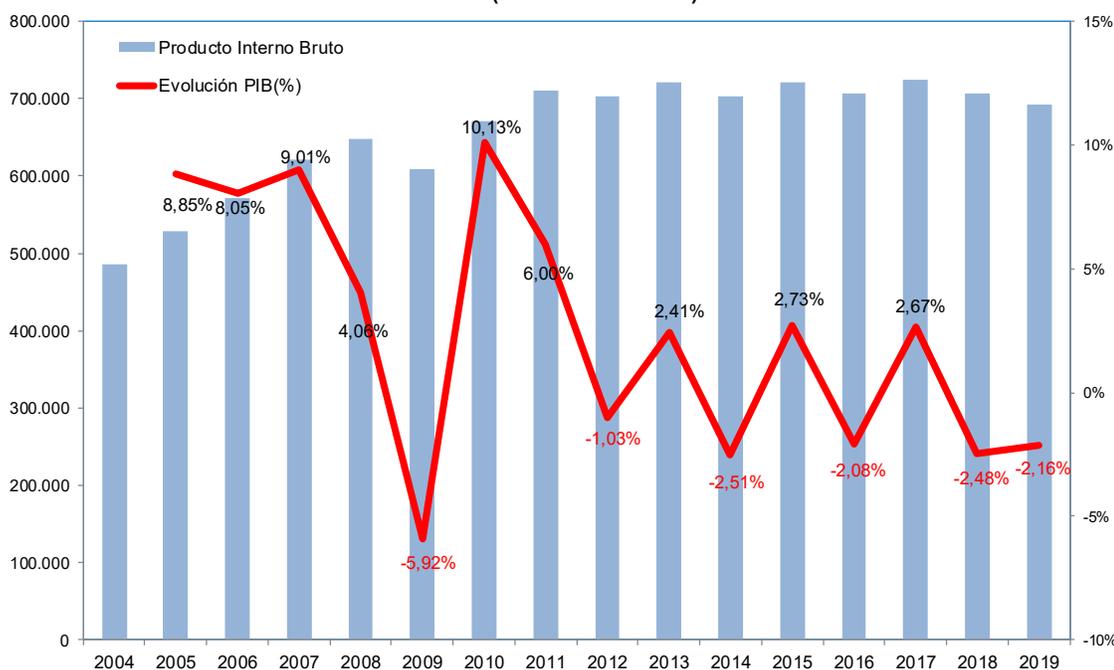
años con la evolución del PIB y luego visualizarlo con relación a la participación histórica que mantuvo el sector en el conjunto de la economía nacional.

Observando el gráfico siguiente y siguiendo el impacto de los grandes acontecimientos económicos y financieros mundiales, tenemos en un extremo el efecto negativo de la Crisis Financiera Norteamericana iniciada en el 2008, quien se ve reflejada en nuestro PIB del año 2009, con una caída de 5,92%, respecto del año anterior. Recordemos, la mencionada crisis afectó en gran medida al sector financiero junto a otras ramas económicas, dado el aumento considerable de la incertidumbre y esencialmente el fuerte impacto que significó para los países emergentes al aumento de la tasa de interés de referencia.

Sin embargo, es de prever que el impacto de esta crisis sea más profunda, por la parálisis generalizada de actividades que afecta al empleo, la dinámica de las empresas y el quiebre de la cadena de pagos.

Si nos remitimos a lo que acontece en EEUU, en donde como hemos observado antes, la

**Evolución del Producto Interno Bruto de Argentina
(Período 2004/2019)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos INDEC

pandemia continúa produciendo un impacto muy significativo y aún no alcanzó su pico. Los economistas de Morgan Stanley predicen un fuerte declive económico seguido de un rápido repunte.

En efecto, pronosticaron que el producto interno bruto de EE.UU. se contraerá a un ritmo anual del 30% en el segundo trimestre del año, mucho más profundo que cualquier otra disminución trimestral registrada. Pero después de eso, creen que el PIB crecerá a un ritmo anualizado del 29% de julio a septiembre.

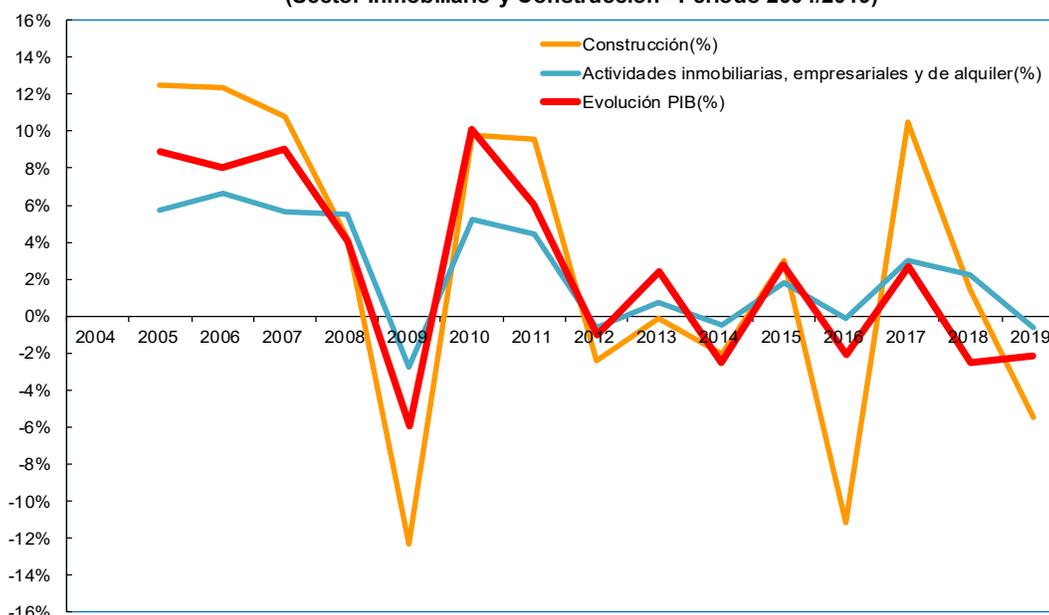
Ciertamente es un pronóstico que está por verse, cuando algunos economistas especulan que, pese a la fuerte inyección de dinero de 2 billones de dólares aprobadas por el Congreso del mencionado país para enfrentar el impacto del Coronavirus, la curva termine siendo en vez de una V, una L o una U. Una recesión en forma de U es como una bañera, en palabras de Simon Johnson, ex economista jefe del Fondo Monetario Internacional.

En tanto, para nosotros la crisis de 2009 fue en forma en V, tal como podemos observar en siguiente gráfico, quien afectó mucho más al sector de construcción, con una caída de 12,31%, con un descenso más abultado respecto a las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, pero con una rápida recuperación en el siguiente período económico.

Más recientemente visualizamos en el año pasado una caída de la construcción del 5,46%, seguramente con un mayor impacto por el descenso de la obra pública, respecto de las obras privadas, dadas las limitaciones presupuestarias impuestas por el Gobierno anterior durante el mencionado año.

Para tratar de entender lo que nos podría deparar el comportamiento del PIB durante el corriente año, recurrimos a las estadísticas del REM⁴ en donde se prevé una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) real de 4,3%, con una caída de 3,1 p.p. con respecto a la pronosticada el mes previo; con un descenso

**Participación del Sector en el Producto Interno Bruto de Argentina
(Sector Inmobiliario y Construcción - Período 2004/2019)**



Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos INDEC

⁴ Fuente: Relevamiento de Expectativas de Mercado, marzo de 2020, Banco Central de la República Argentina.

más profundo, respecto el 0,5% señalada en los pronósticos previos.

Si bien las consultoras económicas participantes del REM esperan una mayor contracción del PIB en los primeros trimestres (y en particular durante el segundo trimestre), la primera medición de la expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 sugiere que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.

Ahora bien, para analizar el posible impacto de las medidas relacionadas con la cuarentena y su posible extensión, hoy se conoció que la misma se extendería hasta el día 26 de abril, por lo tanto, se alcanzaría un total de 38 días en que el sector de la construcción se encontrará paralizado, al menos en las grandes obras, al haber habilitado en días pasados el funcionamiento de los corralones de materiales.

Recordemos que el PIB de la construcción representó, durante el período analizado (2004-2019), una participación promedio de un 3,15%, con mínimos de 2,84% y máximos de 3,36%.

Contabilizando los 38 días de cuarentena que se alcanzarían hasta el día 26 de abril próximo, si no existiera una nueva prolongación de la misma, siguiendo los pronósticos del REM antes mencionados, ello supondría un descenso aproximado del PIB de la construcción del orden de 14,26%, respecto del año anterior y si la restricción de la construcción de obras privadas eventualmente se extendiera por el período de dos meses, la caída podría ser de 20,03%.

El impacto de la construcción en el PIB general del país, con la cuarentena extendida hasta el 26 de abril podría suponer un descenso del 0,31% del mismo y si se extendiera por dos meses, este aportaría una caída de 0,48%.

En este último punto, cabe refrescar una comparación, antes habíamos mencionado las estimaciones de un mes de inactividad de la

construcción en España, cuyo parón significaría un impacto de caída para el PIB de un punto porcentual.

En tanto, en nuestro mercado, claro está, el comportamiento final dependerá de cómo pueda reaccionar la obra pública y la obra privada. Sobre la primera el Gobierno está esperanzado en que la industria de la construcción será uno de los motores de la reactivación económica. En tanto, con la construcción privada muy golpeada por la recesión, la falta de crédito y ahora el impacto de la cuarentena, la obra pública terminaría jugando un rol clave.

Recientemente se conoció que, para paliar el impacto económico de la pandemia del COVID-19, el Gobierno Nacional anunció una serie de medidas para garantizar la producción y el empleo en el país, con un importe de 100 mil millones de Pesos de presupuesto que serán destinados a obras viales y de infraestructura económica, turística, construcción y refacción de viviendas, escuelas y jardines maternos.

Además, se prometió relanzar el programa Procrear, para construcción y refacción de viviendas; en donde se lanzarán 100 mil créditos en esta línea.

Todo indicaría, al igual de lo que está ocurriendo en el resto del mundo, de la necesidad de una fuerte intervención del Estado, mediante el apuntalamiento de determinadas actividades, en aquellos países en donde la pandemia ha significado un colapso significativo en diferentes sectores económicos; especialmente en el empleo en donde, por ejemplo, como hemos visto antes, EEUU suma más de 16 millones de solicitudes de paro en tres semanas. Al efecto Janet Yellen, ex presidenta de la Reserva Federal, pronóstico recientemente que el próximo índice de paro se elevará al 13%, lo que supondría el mayor porcentaje desde la Gran Depresión de 1930.

En términos locales, en cuanto al sector de comercialización de inmuebles y el de

desarrollo inmobiliario, respecto al primero, las restricciones impuestas a la compra de divisas ocurridas desde finales de 2019, llevaron a una fuerte caída de las operaciones de viviendas usadas, con un descenso durante el año 2019 de 33,22%, respecto del año anterior.⁵

Por otra parte, respecto al segundo mercado señalado, si bien en los últimos años el sector de desarrollo inmobiliario, ha sabido amoldarse a un nuevo esquema de negocios, con emprendimientos de más baja escala, frente a la imposibilidad de acceso crediticio para apalancar obras de mayor magnitud, frente a las restricciones impuestas por la cuarentena, el objetivo debería estar focalizado en lograr que las obras no se paren, atento también a la caída de la cadena de pagos del sector.

Un capítulo aparte y no menos importante, lo representa el desarrollo inmobiliario de nuevas obras, quien como ocurrió permanentemente dependerá de la visión y el espíritu emprendedor, atento al acomodamiento de las variables esenciales del negocio.

En definitiva, la construcción privada, como la comercialización de inmuebles, sin poder contar el apoyo directo indirecto del Estado y como quedó visto la recuperación de la obra pública será su objetivo prioritario. El único camino para su pronta recuperación podría allegar por el logro de aspectos normativos que permitan dinamizar algunos instrumentos, apelando a la propuesta de modelos innovadores que puedan convertirse en motores del sector. Sobre todo, porque existen un total de U\$S 130 mil millones en poder del público, en cajas de seguridad y depósitos bancarios⁶, convirtiéndose en una potencial demanda contenida.

En definitiva, los desafíos que depara la pandemia en el mundo y en el país, la

⁵ Fuente: Reporte ABCinmobiliario, febrero de 2020, Número 206. Cdi Consultora.

⁶ Fuente: Nota de Matías Barbería, 15 de marzo de 2020. Infobae.

Conclusiones

Desde mediados de noviembre del año pasado hizo su aparición en la economía mundial un auténtico “cisne negro”, con una reacción tardía de China frente al brote de una nueva enfermedad desconocida, al 11 de marzo pasado cuando la OMS determina al Covid-19 como pandemia, ya en el mencionado país habían ocurrido 3.160 fallecidos y el virus se había expandido por la mayoría de los continentes.

Hasta ahora los países que han logrado un mayor éxito en el dominio de la pandemia fueron aquellos quienes establecieron medidas muy rígidas, duras de confinamiento y distanciamiento social, el mismo Gobierno chino alcanzó a estabilizar la expansión del Coronavirus a los 43 días de haber instaurado la cuarentena.

Aquellos países que adoptaron medidas tardías para detener la expansión del virus o emprendieron acciones no tan rigurosas para la población y la actividad económica, privilegiando el funcionamiento del mercado interno, al poco tiempo tuvieron que cambiar el rumbo y enfrentar la realidad de lo que hemos denominado la “aceleración” de contagios, siendo muy paradigmáticos los casos de Italia y España, por el alto volumen de afectados alcanzados y la gran letalidad acontecida por el virus, en cuyos países aún los contagios se siguen contabilizando diariamente de a miles, con una tendencia a la baja en los últimos diez días, pero aún con cifras extremadamente altas.

Junto a este grupo de países, a la par de otros no analizados, pero que siguen la misma tendencia señalada, como los casos de Francia e Inglaterra, irrumpe en escena EEUU con una aceleración de contagios, quien va camino a alcanzar y superar un récord de 500 mil afectados acumulados, con un promedio de 30 mil afectados diarios y sobrepasar a Italia en el número total de personas fallecidas.

En el grupo antes señalado incluimos a Brasil, por tres razones, este ya ha alcanzado la

“aceleración” de contagios, el potencial de riesgo que tiene su población con 217 millones de habitantes y el de no haber adoptado medidas centralizadas a tiempo. Este es el punto que nos debería preocupar también, la rapidez de la salida de la crisis económica derivada del Coronavirus podría estar atada finalmente al impacto que pudiera generar la pandemia en nuestro vecino y socio comercial más importante.

Lo que sí está claro, para la supervivencia económica internacional, cuanto más rápido cada uno de los países logren frenar la “aceleración” y contención de contagios, más dinámica será la recuperación de la economía mundial, al menos hasta que surja una vacuna o exista un medicamento eficiente para tratar los casos de pacientes más graves. Por lo tanto, *“ningún país sale solo sino existe una auténtica coordinación y cooperación mundial”*.

En el ámbito del resto de la región de Sudamérica, en los países analizados de Argentina, Chile y Perú, observamos una situación diametralmente opuesta respecto a los países que ya alcanzaron la “aceleración” de contagios, en donde hoy por hoy, gracias a las medidas anticipadas que se adoptaron y el cierre de fronteras, en el caso de Argentina la cancelación de los vuelos de cabotaje y otras medidas de circulación interna de personas, ha permitido alcanzar ratios de contagios y decesos, muy bajos medidos por millón de habitantes, 43 y 2, respectivamente; constituyéndose en datos muy alentadores, frente a 1.428 y 56 de EEUU.

A esta altura del desarrollo y extensión de la pandemia a nivel mundial y su efecto en la economía ya no tiene discusión, por el parón que han significado las medidas de distanciamiento social implementadas para aproximadamente el 50% de la población mundial, con un gran impacto en el empleo, en las actividades productivas y de servicios, como así también el sector de la construcción. Con pronósticos en EEUU de un próximo índice de paro de 13%, lo que supondría el

mayor porcentaje desde la Gran Depresión de 1930 y un PIB que podría retroceder un 30% en el segundo trimestre del año y recuperarse un 29% desde el mes de julio en adelante.

En nuestro país, de acuerdo a la opinión del conjunto de consultoras económicas que participan del REM (BCRA), se prevé una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) real de 4,3%, con una caída de 3,1 p.p. con respecto a la pronosticada el mes previo; con un descenso más profundo, respecto el 0,5% señalado en los pronósticos previos. Si bien las consultoras económicas participantes del REM esperan una mayor contracción del PIB en los primeros trimestres (y en particular durante el segundo trimestre), la primera medición de la expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 sugiere que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.

Ahora bien, arribando al punto de nuestro estudio que más nos interesa, respecto de conocer cuál será impacto del Coronavirus en nuestro sector, contabilizando los 38 días de cuarentena que se alcanzarían hasta el día 26 de abril próximo, si no existiera una nueva prolongación de la misma, siguiendo los pronósticos del REM antes mencionados, ello supondría un descenso aproximado del PIB de la construcción del orden de 14,26%, respecto del año anterior y si la restricción de la construcción de obras privadas eventualmente se extendiera por el período de dos meses, la caída podría ser de 20,03%.

El impacto de la construcción en el PIB general del país, con la cuarentena extendida hasta el 26 de abril podría suponer un descenso del 0,31% del mismo y si se extendiera por dos meses, este aportaría una caída de 0,48%. Siendo esta una cifra muy cercana la caída que aportaría el sector de la construcción en España, con un pronóstico de descenso de un punto del PIB por cada mes de paralización de

la actividad.

Frente a tal magnitud de caída de las ratios económicas mundiales, significará para los diferentes Estados la inyección de ingentes sumas de dinero para recuperar actividades, empresas y el alto perjuicio en el mercado laboral, tal como está ocurriendo en varias latitudes.

En efecto, el Gobierno Nacional tiene en miras la pronta reactivación de la obra pública, como una forma de acelerar la ocupación en el sector y contribuir a la recuperación económica. Sin embargo, el mercado de comercialización y desarrollo inmobiliario, estará supeditado a la velocidad de recuperación económica y el efecto derrame que esta pueda generar sobre ellos.

Afortunadamente, pese a los gigantes desafíos que depara la cuarentena y el aislamiento social, los países de la región analizados, a excepción de Brasil, han adoptado medidas oportunas y alcanzado hasta ahora ratios muy razonables en términos comparativos, dada la magnitud de la pandemia, lo que alienta a pensar en una recuperación económica quizás más pronta de la que inicialmente nos podríamos hoy imaginar.

Finalmente, esta crisis desatada por el Coronavirus muestra que, las acciones unilaterales adoptadas por los diferentes países, no solo contribuyeron a una más dinámica extensión del virus por el mundo, atento al proceso de globalización internacional, sino también terminaron de asestar un duro golpe a las economías de otras naciones, por el resultante parón mundial.

Ello pone en evidencia la necesidad de una mayor coordinación y cooperación mundial, más efectiva y real, con líderes que estén a la altura de las circunstancias y sepan escuchar a la comunidad científica internacional.

El presente documento fue elaborado por Cdi Consultora y está disponible para su libre divulgación.