

José A. Estévez Araújo

La especulación en el París del Segundo Imperio

La editorial Akal publicó hace unos meses un libro del geógrafo y urbanista David Harvey, titulado *París, capital de la modernidad*. La mayor parte del libro se centra en el periodo 1848-1870, durante el cual Haussmann fue prefecto de París y ejecutó su ambicioso programa de reforma urbanística de la ciudad. Harvey analiza de forma independiente y, a la vez, articulada, los diversos aspectos de la vida social parisina de la época: el trabajo, la situación de las mujeres, el ocio, el progreso técnico, el comercio... Pero lo que más sorprende es el análisis de los sectores inmobiliario y financiero. Pues se ponen de manifiesto muchas analogías con las circunstancias que desencadenaron la actual crisis financiera (y que son intencionalmente subrayadas por el autor).

La cuestión que se plantea a propósito de estos sectores es cuál fue el motor que hizo posible que se materializaran las profundas reformas proyectadas por Haussmann. ¿De dónde se obtuvieron los recursos financieros y materiales? ¿De dónde se sacó la fuerza para llevar a cabo las expropiaciones o el impulso para construir los nuevos bulevares? La respuesta a esas preguntas se resume en una palabra: “especulación”. Zola dedicó al tema dos de sus novelas, *La jauría* y *El dinero*. En la segunda, el personaje que encarna al especulador, Saccard, dice: “La especulación es el mecanismo central, el corazón mismo de una enorme aventura como la nuestra. Sí, atrae la sangre, la toma en pequeños arroyos de cualquier fuente, la devuelve en todas direcciones formando ríos y establece una enorme circulación de dinero”.

La metáfora de la sangre de Zola se adecua perfectamente a las nuevas instituciones financieras que surgieron durante el Segundo Imperio: a los bancos que crearon los hermanos Pereire, muy diferentes de la “haute banque” de los Rothschild. En particular, describe muy gráficamente lo que los Pereire llamaban la “asociación de capitales”, que consistía en la captación del ahorro nacional de cara a movilizarlo de forma centralizada para la financiación de grandes proyectos.

Sus dos bancos emblemáticos fueron el Crédit Mobilier y el Crédit Foncier. El primero era un banco de inversión industrial y el segundo se dedicaba al mercado inmobiliario e hipotecario. Los Pereire crearon un “holding” en el que los bancos concedían préstamos a bajo interés a las empresas del grupo para financiar proyectos en las que éstas obtenían enormes beneficios. De ese modo, el dinero aportado por los ahorradores era remunerado muy por debajo de los beneficios que se obtenían de las inversiones. Al final, el imperio de los Pereire se desplomó como consecuencia de la crisis financiera de finales de los sesenta, pero el nuevo sistema permaneció implantado hasta nuestros días. Buena muestra de ello es el Crédit Lyonnais, que fue creado en 1863 a imagen de los nuevos bancos de los Pereire.

Los nuevos instrumentos sirvieron para financiar las obras de Haussmann y se combinaron con una especulación inmobiliaria a gran escala centrada en las compras de terrenos y la construcción de edificios en las nuevas calles de París. Los especuladores se beneficiaron en muchas ocasiones del conocimiento anticipado de los futuros planes de reforma urbana, para adquirir terrenos que, luego, veían multiplicado su valor. Los propios hermanos Pereire compraban terrenos a bajo precio en lugares que, posteriormente, ellos mismos eran los

encargados de conectar con los nuevos bulevares.

Durante el mandato de Haussmann floreció el negocio de los promotores inmobiliarios por encima del de los antiguos propietarios de pisos. Los primeros buscaban obtener un beneficio del aumento del valor del suelo y la vivienda, en lugar de rentas por alquileres. La especulación dio lugar a una segregación espacial, con la construcción de barrios burgueses y zonas exclusivamente comerciales y financieras. El precio de los inmuebles o el valor de los alquileres expulsaron del centro de París a las personas con rentas más bajas y a las actividades industriales.

A todo eso se unió la “contabilidad creativa” de Haussmann y la especulación inmobiliaria practicada por el propio ayuntamiento. Leyendo a Harvey, casi puede decirse que Haussmann fue un pionero en las prácticas de “centrifugación de la deuda”. Es decir, en la invención de procedimientos para que la deuda de la que deben responder las entidades públicas aparezca, en realidad, como deuda de otras entidades y no se contabilice como tal. Una de esas prácticas consistía en no pagar a los constructores hasta después de que entregaran las obras. De ese modo, eran éstos quienes tenían que endeudarse para financiarlas (a veces con la garantía del propio estado).

El tinglado funcionó durante unos años, pero luego llegó la crisis financiera, la destitución de Haussmann, la crisis de la construcción, el paro y una deuda pública de 2.500 millones de francos pesando como una losa sobre la ciudad de París. Cosas todas que recuerdan bastante diversos aspectos de la situación actual. Aunque hoy en día las instituciones financieras mueven tal cantidad de fondos que se convierten en abismos insondables cuando el sistema cae en bancarrota (nunca mejor dicho).