

Varför fick Sverige en depression i början på 90-talet?

Varför fick Sverige en depression istället för ett vanligt lågkonjunkturförlopp i början på 1990-talet? I denna artikel diskuteras de gängse förklaringar som brukar åberopas (t ex övervärderad krona) och hävdas att dessa förklaringar lämnar betydande delar av krisförloppet oförklarade. Slutsatsen är istället dels att krisen inte bör förklaras som orsakad av ett flertal olyckliga oberoende händelser. De förändringar i bostadsbeskattningen som genomfördes i samband med skattereformen är en viktig exogen händelse som orsakade eller i betydande grad förstärkte flera av de händelser som utgör krisens förlopp. Dels att utvecklingen bortsett från omläggningen av bostadsbeskattningen troligen skulle skapat en djup lågkonjunktur, men inte en depression med fallande BNP tre år i rad. Övergången från lågkonjunktur till depression berodde i betydande utsträckning på två misstag i skattereformen med avseende på bostadsbeskattningen.

Den första halvan av 90-talet hade Sverige en mycket svag ekonomisk utveckling. Åren 1990–1993 föll BNP med ca 5 procent och perioden 1990 till 1995 stannade på en ökning med blygsamma 2 procent. Den som vill förstå denna både historiskt och internationellt unika kris stöter snart på problem. Både bland forskare och i den allmänna debatten ser man snart att olika och delvis motsägelsefulla förklaringar presenteras. Vad är orsak och verkan? Framförallt finns för Sverige den viktiga frågan varför en makroekonomisk utveckling med bl a övergång till en låg-inflationsekonomi fick helt andra effekter

ULF PERBO är chef för Byggtreprenörernas ekonomiska sekretariat. Var sekreterare i kommittén för indirekt skatt i samband med skattereformen 1990/91. Arbetade 1992–1994 i statsrådsberedningen med ekonomisk politik.

i Sverige än i andra länder. Varför fick vi en depressionsliknande utveckling istället för en vanlig rejäl lågkonjunktur? Även av *Ekonomisk Debatts* temanummer om finanskrisen (nr 1/98) och efterföljande artiklar (nr 2/99) framgår detta problem. De bakgrundsbeskrivningar av det realekonomiska krisförloppet som finns har svårt att entydigt beskriva vad som hände, speciellt med avseende på eventuella orsakssamband.

Assar Lindbeck¹ stöter på samma problem och sammanfattar sin bedömning på följande sätt (vilket jag uppfattar som en allmänt accepterad beskrivning):

”Den närmast till hands liggande förklaringen till att recessionen i 90-talets början blev så djup är att inga försök gjordes att möta kostnads- och efterfrågechockerna med devalvering eller ökad inhemsk efterfrågan på varor eller arbets-

¹ Lindbeck [1998, s 81]

kraft. Det förelåg också en ovanlig samtidighet i ett antal negativa utbuds- och efterfrågechocker. Viktiga exempel är den internationella recessionen, de höjda realräntorna på världsmarknaden och (ännu mer) i Sverige, den drastiska nedgången i tidigare inflaterade priser på kapitaltillgångar och det ungefär 75-procentiga fallet i byggnadsverksamheten i fastighetssektorn. Samtidigt råkade ett stort antal finansiella institutioner ut för en allvarlig solvenskris... Tyvärr har det inte varit möjligt att avgöra vilken av dessa förklaringar till den djupa recessionen som är den viktigaste. Min personliga bedömning är att de viktigaste faktorerna var den övervärderade kronan och realräntechocken – den sistnämnda delvis ett resultat av att kronan var övervärderad. Flera av de negativa chocker som den svenska ekonomin utsattes för i början av 90-talet var helt klart ett "arv" från 80-talets händelser och politik."

Förklaringen att den ekonomiska krisen hade rötter långt tillbaka i tiden med betydande inslag av strukturella problem är vanligt förekommande. När sedan en kreditavreglering gjordes skapade detta en finanskris som i sin tur utlöste den latent ekonomiska krisen. Finansplanerna i början på 90-talet är exempel på detta synsätt². Även Ari Kokko argumenterar i *Ekonomisk Debatt* 2/99 för att den realekonomiska krisen följde på finanskrisen.³ Dock utan att åberopa någon inverkan från underliggande strukturproblem.

Urban Bäckström pläderar i *Ekonomisk Debatt* 1/98 för det motsatta sambandet mellan finanskrisen och den realekonomiska krisen⁴. Han ansluter sig till synsättet att krisens orsaker hade rötter långt tillbaka i tiden. Däremot verkar han mena att det var den realekonomiska krisen som utlöste finanskrisen och inte tvärtom. Även Ingves och Lind argumenterar i samma tidskrift för att det var den realekonomiska krisen som utlöste finanskrisen⁵.

Dels finns alltså oklarheter kring orsak

och verkan bland de olika händelser som inträffade i början på 90-talet och som kan ha med krisen att göra. Dels tar man sig lite för enkelt förbi problemet varför det blev en depression istället för en vanlig lågkonjunktur. Den övervärderade kronan är en av de vanligast förklarade förklaringarna till krisen. Men exporten växte 1990–1993 och utrikeshandeln gav ett positivt bidrag till BNP:s tillväxt. Hur kan det förklara ett fall i BNP med fem procent under samma period?

Ingen generell recession

Riktigt problematiska blir de breda förklaringarna till krisen om man bryter ner fallet i BNP på olika efterfrågekomponenter. I tabellen nedan visas dels perioden 1990–1993, dvs åren då BNP föll. Dels hela första halvan på 90-talet (1990–1995) för att tydliggöra vissa förlopp som inleddes under åren med fallande BNP och som syns tydligare om perioden som studeras förlängs något.

Här framträder en bild av en ekonomi som mer generellt inte alls befann sig i någon djup recession. Om vi tills vidare bortser från bostadsinvesteringar och privat konsumtion stod ekonomin i stort sett på oförändrad aktivitetsnivå 1990–1993 för att sedan börja växa markant. Första halvan på 90-talet gav en markant uppgång. Såväl offentlig konsumtion som investeringar (exkl bostäder) låg 1995 på ungefär samma nivå som 1990. Inte ens i byggbranschen fanns någon generell nedgång. Bygginvesteringarna exklusive bostadsinvesteringarna var lika stora 1995 som 1990 efter att däremellan haft en konjunktursvacka med kraftigt men tämligen normalt förlopp. Utrikeshandeln

² Se t ex Regeringens proposition [1993/94:100]

³ Kokko [1999]

⁴ Bäckström [1998]

⁵ Ingves & Lind [1998]

Tabell 1 BNP:s och några efterfrågekomponenters utveckling 1990–1995 1991 års priser

| | Procentuell förändring | |
|----------------------|------------------------|-----------|
| | 1990–1993 | 1990–1995 |
| BNP | -5 | 2 |
| Privat konsumtion | -4 | -1 |
| Bostadsinvesteringar | -39 | -72 |
| Övriga ekonomin | -1 | 18 |

| | Miljarder kronor | |
|----------------------|------------------|-----------|
| | 1990–1993 | 1990–1995 |
| BNP | -69 | 29 |
| Privat konsumtion | -27 | -8 |
| Bostadsinvesteringar | -37 | -69 |
| Övriga ekonomin | -4 | 106 |

Källa: Konjunkturinstitutets analysunderlag (november 1996).

gav ett positivt bidrag till BNP:s tillväxt under båda perioderna ovan.

Det fanns alltså i grunden bara två poster som bidrog till recessionen. Privat konsumtion och bostadsbyggandet.

Varför sjönk den privata konsumtionen?

Fallet berodde inte på någon nedgång i hushållens disponibla inkomster. Tvärtom steg dessa realt med sex procent 1990–1993 och med sju procent 1990–1995. Bakom fallet låg ett kraftigt omslag av hushållens sparande i förhållande till disponibelinkomsten. Det är dock missledande att tala om en ökning i sparandet. Sparkvoten kallas skillnaden mellan inkomster och konsumtion i nationalräkenskaper. Om hushållen ökar sina amorteringar registreras detta som ökat sparande. Utvecklingen under 90-talet kan i allt väsentligt förklaras av de kapitalförluster – realiserade och orealiserade – som hushållen gjorde när deras tillgångar, främst bostäderna, föll i värde⁶. Detta skapade ett behov av att reducera skuldsättningen, vilket drev upp amorteringarna. Slutsatsen är att nedgången i privat konsumtion i bety-

dande utsträckning har sin förklaring på bostadsmarknaden.

Varför föll industriproduktionen?

En del av krisförloppet som intuitivt inte lika uppenbart har sin förklaring på bostadsmarknaden är industriproduktionen. Den sjönk med nära 10 procent 1990–1993 och steg med nära 20 procent 1990–1995. Det var givetvis det kraftiga kronfallet i slutet på 1992 som gav denna återhämtning. Industriproduktionens svaga utveckling i början på 1990-talet förklaras ofta med den kraftigt övervärderade kronan till följd av en snabbare lönekostnadsökning än omvärlden under flera år. Den något störande iakttagelsen i sammanhanget är att exporten har ökat varje år under såväl 80- som 90-talet utom 1991. År 1991 gav utrikeshandeln dock ändå ett positivt bidrag till BNP eftersom importen sjönk ännu mer. Om industriproduktionen sjönk kraftigt 1990–1993 trots att exporten växte med 8 procent kan den övervärderade kronan inte vara den enda eller ens den viktigaste förklaringen till en kraftig nedgång i BNP. Viktiga förklaringar måste också finnas inom landet. Vi är då tillbaka på bostadsmarknaden och den privata konsumtionen. Ungefär en tredjedel av bostadsbyggandets kostnader utgörs av materialinköp inom landet. Industriproduktionen föll 1990–1993 med ca 33 mdr kr. Total byggverksamhet inkl reparationer sjönk med ca 55 mdr kr medan bostadsbyggandet inkl reparationer sjönk ca 42 mdr kr. En tredjedel av detta är 18 respektive 14 mdr kr. Nedgången i byggandet förklarar alltså ungefär halva nedgången i industriproduktionen.

⁶ Se OECD [1994] och Berg och Bergström [1995]. Även Bäckström [1998] ansluter sig till denna uppfattning.

Privat konsumtion sjönk 27 mdr kr. Det fall i industriproduktionen som detta bör ha genererat täcker förmodligen större delen av det återstående fallet. Tillsammans med den minskade privata konsumtionen (som ju enligt resonemanget tidigare beror på bostadsmarknaden) förefaller alltså minskade leveranser till byggbranschen vara de viktigaste förklaringarna till industriproduktionens bidrag till den realekonomiska krisen.

Det viktiga med resonemanget hittills är att peka på att det inte fanns någon djup allmän realekonomisk kris i Sverige i början på 90-talet, orsakad av flera oberoende olyckliga omständigheter. Krisförloppet har istället i betydande utsträckning sina rötter på bostadsmarknaden.

Utvecklingen på arbetsmarknaden och av de offentliga finanserna

Utifrån synsättet att utvecklingen på bostadsmarknaden i huvudsak är ett exogent inslag i krisförloppet (se nedan) och att betydande delar av andra inslag i krisen är endogena förlopp som orsakades av utvecklingen på bostadsmarknaden kan man se hur detta påverkar flera delar av ekonomin.

Sysselsättningen i hela ekonomin föll med nära 500 000 personer under första halvan på 90-talet. I grova drag fördelas detta på 100 000 vardera i byggbranschen, offentlig sektor och tjänstenäringarna samt 200 000 i tillverkningsindustrin. Nedgången i byggbranschen uppgick alltså till ca 100 000 personer. Enligt beräkningar som SCB gjort utifrån nationalräkenskapernas input/outputstruktur bör ytterligare 60 000 sysselsatta försvunnit som en direkt följd av detta (åkerier, materialindustrin m m). Nedgången i privat konsumtion förklarar ytterligare en del av nedgången. Ett sysselsättningsfall på åtminstone 200 000 personer är alltså di-

rekt relaterat till bostadsmarknadens utveckling. Den kraftiga uppgången i produktivitet inom tillverkningsindustrin förklarar en stor del av det återstående fallet i industrins sysselsättning och försvagningarna av de offentliga finanserna nedgången i den offentliga sysselsättningen. En väsentlig del av de sistnämnda effekterna kan anses vara beroende av krisen i övrigt (och därmed av utvecklingen på bostadsmarknaden). En betydande del av sysselsättningsfallet sammantaget kan alltså härledas till impulserna från bostadsmarknaden.

De offentliga finanserna försämrades i huvudsak beroende på att skattebaserna krympte och minskade intäkterna samtidigt som kostnaderna för arbetslösheten steg. Dessa effekter är rimligen i allt väsentligt proportionella mot vilka delar av den reala ekonomin som krympte och vilka delar som såg sysselsättningen falla. Utifrån resonemangen tidigare i denna artikel kan därför en betydande del av försämringen falla tillbaka på bostadsmarknadens utveckling.

Finanskrisens koppling till den realekonomiska utvecklingen

För att hög belåning och fallande fastighetspriser ska leda till en finanskris fordras att fastighetsägarna inte kan betala sina lån. Annars är ju värdet på säkerheterna av underordnat intresse. Detta inträffar om vakanserna ökar och de möjliga hyresnivåerna sjunker. I viss utsträckning förekom fastighetsaffärer där kassaflödet från början var negativt och avsikten var att inom kort istället realisera en förväntad värdestegring⁷. Utlåningen till denna typ av fastighetsaffärer var dock knappast så omfattande att den kunde utlösa en nationell finanskris. Troligare är att det var en oväntat djup konjunkturnedgång med fallande sysselsättning och

⁷ Lind [1998]

sjunkande omsättning i många branscher som minskade lokalbehoven, sänkte hyrorna och skapade betalningsproblem för stora grupper fastighetsägare. Därmed blev den höga belåningen och det fallande värdet på fastigheterna ett problem som kunde skapa en finanskris. Flera skribenter i *Ekonomisk Debatts* temanummer om finanskrisen ansluter sig till detta synsätt (se tidigare referenser).

Som tidigare framgått av denna artikel är ett huvudtema att utvecklingen på bostadsmarknaden i väsentlig utsträckning bidrog till att vad som kunde ha blivit en vanlig lågkonjunktur istället övergick till en depression. Detta kan alltså även vara en viktig orsak till att finanskrisen utlöstes. Den höga belåningen och de fallande fastighetspriserna genom sjunkande inflationstakt m m skapade förutsättningar för en finanskris, men utlöste den inte.

Varför kollapsade bostadsinvesteringarna?

- Det berodde inte på att hushållens inkomster sjönk. Hushållens disponibla inkomster steg reallt med sex procent 1990–1993 och med sju procent 1990–1995.
- Det berodde inte på avtrappningen av räntebidragen. Kollapsen i bostadsbyggandet hade redan ägt rum innan det sk Danellsystemet trädde i kraft. Villapriserna kollapsade efter 1991 och borde allt annat lika istället snarast förstärkas av den utbudsbegränsning som subventionsavtrappningen innebär.
- Det kan inte annat än i mindre utsträckning förklaras med ränteutvecklingen. De nominella räntorna hade en sjunkande trend under början på 90-talet (de korta räntorna steg dock kraftigt under valutakrisen 1992). De nominella räntorna är viktiga för bostadsmarknaden eftersom hushållen till betydande del resonerar utifrån en likviditetsrestriktion. Realräntan steg

dock kraftigt under början på 90-talet då inflationstakten föll snabbare än räntorna. En indikation på vad ränteutvecklingen och den allmänna ekonomiska utvecklingen borde fått för effekter kan vi få genom att jämföra med näringslivets byggande (exkl industri-lokaler). Efter ett kraftigt fall 1990–1993 (som drevs på av finans- och fastighetskrisen) vände byggandet uppåt 1994 och är redan i år högre än 1990. Det innebär att nivåerna nu är de högsta någonsin. Här ledde realränteuppgången i kombination med finans- och fastighetskrisen till ett tämligen normalt lågkonjunkturförlopp som så småningom slog om till en återhämtning. Bostadsbyggandet var 1998 däremot ca 75 procent under 1990 års nivå och någon tydlig återhämtning har ännu inte inletts. Varför blev det kollaps istället för lågkonjunktur?

- Det berodde inte på att det svenska bostadsbyggandet var speciellt högt. Som andel av BNP låg våra bostadsinvesteringar på 80-talet under genomsnittet i OECD, precis som de har gjort sedan 60-talet⁸.
- Det berodde inte på att kostnaderna för att bygga bostäder var höga i Sverige. Till rådande växelkurser låg byggkostnaden kring det europeiska snittet och justerat för den inhemska prisnivån var byggkostnaderna i Sverige bland de absolut lägsta.⁹

Bostadsmarknadens nedgång i allmänhet och byggkollapsen i synnerhet – och därmed övergången från lågkonjunktur till depression i början på 90-talet – orsakades i betydande utsträckning av två misstag i samband med skattereformen 1990/91. Dels den överbeskattning som infördes på bostadsinvesteringar, dels hur dessa regler infördes.

⁸ Se t ex Byggentreprenörerna [1999]

⁹ Engebeck & Wigren [1997]

Kapital eller konsumtion?

En vara eller tjänst ska enligt skattesystemets uppbyggnad endera beskattas som kapital eller som konsumtion. Kapitalbeskattning innebär att avkastningen beskattas med 30 procent och att motsvarande avdragsrätt finns för utgifter. Ingen moms ska utgå. På detta sätt beskattas t ex kapital placerat i en obligation. Konsumtionsbeskattning innebär att moms utgår och att det inte finns någon avkastningsbeskattning. I Sverige har vi även avdragsrätt för ränteutgifter kopplade till konsumtionsvaror, vilket teoretiskt kan ifrågasättas.

I samband med 1990/91 års skattereform slogs fast att bostadsbeskattningen ska uppfattas som en del av *kapitalbeskattningen*. Detta låg bakom valet av skattesats, 1,5 procent av fastighetens taxeringsvärde¹⁰. Utgångspunkten var – och är – att kapital placerat i bostäder ska beskattas neutralt mot kapital placerat på annat sätt, t ex i obligationer eller aktier.¹¹

Parallellt med att utredningen om reformerad inkomstskatt¹² lämnade detta förslag, föreslog kommittén för indirekt skatt¹³ att investeringar i nya bostäder istället skulle betraktas som *konsumtion*. Som en följd av detta föreslog den sistnämnda kommittén full moms på bostadsbyggande.

Både kapital- och konsumtionsskatt!

Resultatet av regeringens proposition och sedermera riksdagens beslut blev att båda utredningarnas, sinsemellan motstridiga förslag, kom att genomföras. Kapital som placeras i nya bostäder blev därmed beskattade med *både full kapitalskatt och full konsumtionsskatt*. Detta är naturligtvis i strid med skattesystemets principer. Inga andra varor, tjänster eller kapitalplaceringar är föremål för denna dubbelbeskattning. Konsekvensen är att skattebelastningen på boendet idag uppgår till ca

65 procent¹⁴ (varierar med ålder och upplåtelseform), vilket kan jämföras med den generella skattekvoten kring 54 procent. Ett argument för att beskatta kapital som placeras i nya bostäder med både kapital- och konsumtionsskatt skulle kunna vara att bostaden kan ses som såväl en konsumtionskapitalvara som en kapitalplacering. Konsekvensen av detta bör dock rimligen bli att skatten bör vara på en nivå som motsvarar genomsnittet av kapital- och konsumtionsbeskattningen, inte att de ska adderas på varandra. Betänk annars konsekvenserna i ett land med 51 procents moms och 51 procents kapitalskatt.

Följderna av dubbelbeskattningen tillsammans med de övriga skatteökningarna som skattereformen förde med sig (moms på vatten, energi, fastighetsskötsel m m) blev dramatiska. Hyrorna höjdes i ge-

¹⁰ Principiellt bör fastighetsskatten motsvara 30% skatt på den långsiktiga realräntan multiplicerad med fastighetens marknadsvärde. Se t ex Englund [1994] för en analys av detta.

¹¹ Frågan har därefter diskuterats i flera utredningar, bl a SOU 1992:11, SOU 1994:57 och Ds 1998:3. Alla har delat denna syn. "Utgångspunkten för beskattningen av ägda bostäder är att investeringar i egen bostad bör beskattas neutralt i förhållande till andra kapitalplaceringar" (SOU 1994:57, del II, sid 57).

¹² SOU 1989:33

¹³ SOU 1989:35

¹⁴ Skattebelastningen på boendet kan endera beräknas detaljerat som summan av den skatt som ingår i hyrans olika beståndsdelar (material, löner, transporter m m vid uppförandet, skatterna på energi och andra driftskostnader osv). Det kan också enkelt visas att storleksordningen 65% är rimlig genom att anta att uppförandet av en bostad har samma skattebelastning som vilken fullt momsbelagd vara som helst och till detta lägga skattebelastningen på driftsdelen av hyran. Där ingår fastighetsskatten som en betydande del och höjer skattebelastningen på hyran till ca 65%.

nomsnitt i hela beståndet 1990–1997 med ca 40 procent reall. Boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster steg till de högsta i världen. För år 1997 uppgick den till hela 31,5 procent.

Denna relativprischock på boendet skapade ett behov av att kraftigt reducera bostadskapitalet i Sverige. De skenande boendekostnaderna drev fram ett prisfall på bostäder som skapade den amorteringschock ("ökning av sparkvoten") som fick privat konsumtion att falla.

Förutom denna relativprischock på boendet gentemot andra hushållsutgifter tillkom en relativprischock för nyproduktion gentemot beståndet. Genom införandet av full moms och full kapitalbeskattning följt av en subventionsavtrappning blev konkurrensläget för nyproduktion omöjligt när bestandspriserna samtidigt föll. En kollaps i bostadsbyggandet blev oundviklig. Bostadsbyggandet utgör normalt i OECD-länder mellan fyra och fem procent av BNP. Till stora delar utplånades denna del av ekonomin (se *Tabell 1*). Som förmodligen det enda västlandet i modern tid krymper det svenska bostadskapitalet idag markant år efter år då förslitningstakten idag överstiger nyinvesteringstakten¹⁵. Då ska vi ha i åtanke att de beräkningar som gjordes i slutet på 80-talet indikerade att vårt bostadskapital redan då låg under ett europeiskt genomsnitt¹⁶.

Ett misstag i skattereformen bidrog alltså i väsentlig utsträckning till att vad som annars skulle blivit en kraftig men normal lågkonjunktur i början på 90-talet förvandlades till en depression. Vi går av samma skäl snabbt i riktning mot ett av västvärldens lägsta realkapital i bostäder. I en expertbilaga till utredningen om reformerad inkomstskatt av Mats Persson¹⁷ redovisas beräkningar som visar vilka dramatiska effekter som kunde inträffa på bostadsmarknaden. I betänkandet används inte expertbilagans slutsatser på annat sätt än att tillfälliga nedsättningar av fastighetsskatten föreslogs. Förmodligen var det mitt under överhettningen

1989 svårt att tillgodogöra sig innebörden av Perssons skattningar.

Om skattereformen hade inneburit det som var avsikten, nämligen att upphöra med de både synliga och osynliga subventioner som fanns för boendet och införa ett neutralt och enhetligt system, skulle lågkonjunkturen förmodligen aldrig övergått i depression. Nu gick boendet under en mycket kort tidsperiod från att ha varit subventionerat till att vara extremt hårt beskattat, även jämfört med den generella skattenivån i vårt skattesystem med världens högsta skatter.

Övergången från att boendet varit subventionerat till en neutral beskattning skulle ha inneburit ett kraftigt lågkonjunkturförlopp på bostadsmarknaden. Det finns dock goda skäl att anta att den kollaps som nu inträffade inte skulle ha inträffat om skatteomläggningen stannat vid detta. Skillnaden mellan dagens beskattning av bostadsbyggande och en neutral likformig beskattning illustrerar detta. Den norm som gäller är att kapital placerat i en bostad ska beskattas likvärdigt med kapital placerat i t ex en obligation. För att detta ska uppnås måste vi endera ta bort momsen på kapital som investeras i bostäder eftersom någon sådan ju inte utgår på kapital som placeras i en obligation. Alternativt kan fastighetsskatten sänkas så att det diskonterade nuvärdet av sänkningen motsvarar den extra moms som utgår på kapitalplaceringar i bostäder. Räknat på dagens genomsnittliga marknadsvärde skulle det ge en fastighetsskatt på endast några tiondels procent för en villa. Båda alternativen skulle ha gett ett betydligt gynnsammare konjunkturförlopp.

¹⁵ Byggindex [1997]

¹⁶ Summers & Heston [1991]

¹⁷ Persson [1989]

Genomförandet

Själva genomförandet av skattereformen får också med facit i hand anses vara ekonomiskt felaktig. Av politiska skäl var det förmodligen riktigt att försöka göra allt vid ett enda tillfälle. Annars skulle oenigheterna mellan partierna och olika intressegruppers agerande kunna splittra och hota det sammanhängande paket som reformen var tänkt att utgöra. Ur ett ekonomisk perspektiv var det förmodligen ett misstag att göra så många stora förändringar vid ett enda tillfälle. Ingen kunde överblicka konsekvenserna och hushållens och företagens möjligheter att anpassa sig minskade. Här kan vi nöja oss med att konstatera att ingen förutsåg vilka dramatiska effekter det skulle få när spelreglerna för den väldiga förmögenhetsmassa¹⁸ som bostadsbeståndet utgör tvärt ändrades. Ett stegvis genomförande av vissa åtgärder skulle begränsat de ekonomiska chockeffekterna och också varit humanare mot medborgarna. Nu fick stora grupper hushåll se sina besparingar och framtidsplaner utplånas när boendekostnaderna skenade och konkurserna och prisfallen sköljde över landet.

Sammanfattning och diskussion

Jag har i huvudsak argumenterat för två slutsatser. Den ena är att den realekonomiska krisen inte bör förklaras som orsakad av ett flertal olyckliga oberoende händelser. De förändringar i bostadsbeskattningen som genomfördes i samband med skattereformen är en viktig exogen händelse som orsakade eller i betydande grad förstärkte flera av de händelser som utgör krisens förlopp. Det är bl a kollapsen i bostadsbyggandet, fallet i villapri-serna, uppgången i sparkvoten, nedgången i privat konsumtion, den sjunkande industriproduktionen, sysselsättningsraset och den offentliga skuldskrisen.

Det andra är att utvecklingen bortsett från omläggningen av bostadsbeskatt-

ningen troligen skulle skapat en djup lågkonjunktur, men inte en depression med fallande BNP tre år i rad. De faktorer som brukar föras fram – bl a strukturella problem i ekonomins funktionssätt, övervärderad valuta, en svag internationell konjunktur, realränteuppgången – motiverar inte den dramatiska utveckling som inträffade. Övergången från lågkonjunktur till depression bör i betydande utsträckning skyllas på skattereformens hantering av bostadsbeskattningen.

Det gjordes två misstag i samband med skattereformen 1990/91 med avseende på bostadsmarknaden. Det första misstaget består i att bostadsinvesteringar som enda vara, tjänst eller kapitalplacering i hela ekonomin belades med både konsumtions- och kapitalbeskattning. Det andra misstaget var att genomföra omfattande regeländringar för bostadsmarknaden så tvärt. Den anpassningsprocess som detta utlöste i den mycket stora förmögenhetsmassa som bostäder utgör bidrog i betydande utsträckning till att vi fick en depressiv utveckling.

På teoretiska grunder är det rimligt att anta att skattereformen långsiktigt är positiv för Sveriges ekonomiska utveckling. Inledningsvis har den dock genom de effekter som beskrivits ovan inneburit stora samhällsekonomiska skador.

Referenser

- Agell, Englund & Södersten, [1995], *Svensk skattepolitik i teori och praktik. 1991 års skattereform*, SOU 1995:104, Bilaga 1.
- Berg, L och Bergström R [1995], Housing and Financial Wealth, Financial Derugulation and Consumption – The Swedish Case, *The Scandinavian Journal of Economics*, Vol 95, no. 3.
- Byggentreprenörerna [1999], *Byggkonjunktturen 2/99*, Stockholm.
- Byggindex (SCB & Byggentreprenörerna) [1997], "Bostadsbeståndet minskar", nr 6–7.

¹⁸ Ca 1 600 mdr kr.

- Bäckström, U [1998], "Finansiella kriser – svenska erfarenheter", *Ekonomisk Debatt*, årgång 26, nr 1, sid 5–19.
- Ds 1998:3 (Finansdepartementet), "Fastighetsskatt – alternativa underlag m m",
- Engebeck, L & Wigren, R, *Byggekostnaderna i Norden. En analys av kostnaderna för att bygga flerfamiljshus i de nordiska länderna*, Uppsala universitet, Institutet för bostadsforskning och Boverket, Tema Nord 1997:508, Nordiska Ministerrådet, Köpenhamn 1997.
- Englund, P [1994], "Beskattning av avkastning på egna hem", *Bilaga 7 till SOU 1994:57, del II*.
- Ingves, S & Lind, G [1998], "Om att hantera en bankkris" *Ekonomisk Debatt*, årgång 27, nr 2.
- Kokko, A [1999], "Asienkrisen – många likheter med den svenska krisen", *Ekonomisk Debatt*, årgång 27, nr 2.
- Lind, H [1998], "Bubblor och beslutsunderlag: Fastighetsvärderingar under boomen 1985–1990", *Ekonomisk Debatt* årgång 27, nr 2.
- Lindbeck, A, [1998], *Det svenska experimentet*, SNS, Stockholm.
- Regeringens proposition [1993/94:100], Bilaga 1, Finansplanen.
- OECD [1994], *OECD Economic Surveys – Sweden*, Paris.
- Persson, M, [1989], "Effekter på bostadsmarknaden av en ändring av kapitalbeskattningen" *Bilaga 15 till SOU 1989:33, del 4*.
- SOU 1989:33, *Reformerad inkomstbeskattning*, Betänkande av utredningen om reformerad inkomstbeskattning.
- SOU 1989:35, *Reformerad mervärdesskatt m m*, Betänkande av kommittén för indirekta skatter.
- SOU 1992:11, *Fastighetsskatt*, Betänkande av Fastighetsskatteutredningen.
- SOU 1994:57, *Beskattning av fastigheter – principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter*, Slutbetänkande av fastighetskatteutredningen.
- Summers, R & Heston A [1991], "The Penn World Table (Mark 5): An Expanded Set of International Comparisons, 1950–1988", *Quarterly Journal of Economics*.
- Söderström, H T (red), [1993], *Fast kurs med flytande krona. Konjunkturrådets rapport 1993*, SNS Förlag, Stockholm.