

Bopriserna i media hösten 2008 – second opinion på nyhetsrapporteringen

1. Bakgrund

Second Opinion har på uppdrag av Mäklarsamfundet kartlagt hur nyhetsmedier och deras källor - till exempel experter, professorer, ekonomer och branschföreträdare - behandlat frågan om prognoser för den svenska boprisutvecklingen sedan början på den finansiella krisen i september 2008. Mediabilden har sedan relaterats till den faktiska prisutveckling som räknats fram av Mäklarstatistik baserat på genomförda affärer på bostadsmarknaden.

2. Urval

Urvalet baseras på nyhetsartiklar som innehåller uppgifter om boprisutvecklingen på t ex dagstidningarnas webbplatser, webbplatser med ekonominyheter och nyhetsinslag på TV:s och radios webbplatser. En sammanställning av länkar till relevanta nyheter finns i bilaga. Second Opinion har inte granskat samtliga förekommande artiklar i ämnet.

3. Nyhetsinnehåll

Av samtliga granskade artiklar har Second Opinion funnit ett antal som innehåller antingen uppgifter om den historiska utvecklingen eller prognoser, som i efterhand visar sig inte stämma eller inte infalla. I denna sammanställning ligger fokus på det budskap som respektive media förmedlat oavsett om journalisten citerat någon eller inte.

Exempel på artiklar som innehåller uppgifter som inte stämmer med den faktiska boprisutvecklingen:

E24.se den 16 september 2008

"Sedan innan sommaren har priserna fallit med cirka 20 procent för en bostadsrätt i innerstaden och cirka 15 procent för villor och bostadsrätter i närförorter som Bromma, Lidingö och Nacka"

Stockholm.city.se den 16 september 2008

"Våra mäklare bedömer det till runt 20 procent lägre priser för bostadsrätter i innerstan och ner med 15 procent för villor och lägenheter i närförorter."

Di.se den 17 september 2008

"Det prisfall det pratas om på 20-30 procent i höst borde inte förvåna någon."

Gp.se den 17 september 2008

GP menar att "nattsvarta framtidsvisioner, med tal om prisfall på 25-30 procent" nu ser ut att bli verklighet.

Svd.se den 22 september 2008

"...uppskattar att priserna sjunkit med 10 procent i september"

dn.se den 25 september 2008

"- Bostadsrätterna kommer att falla med kanske 30 procent och villorna med kanske 15 procent."

Affärsvärlden den 8 oktober 2008

Affärsvärlden genomförde en enkät bland mäklare angående vad man tror om prisutvecklingen de senaste tre månaderna:

"Majoriteten tror på större prisfall på minst tio procent. I hälften av fallen på så mycket som 15 procent."

Hd.se den 10 oktober 2008

"Villapriserna sjunker svagt i Skåne och kan komma att fortsätta nedåt med cirka 20-30 procent."

Hd.se den 12 november 2008

"Villapriserna i Malmöområdet har sjunkit med nio procent på bara en månad."

Dn.se den 14 november 2008

"Stockholm har visserligen bostadsbrist. Men jag tror att priserna kan falla med ytterligare 10 procent."

di.se den 29 december 2008

"Bopriserna fortsätter ner 2009"

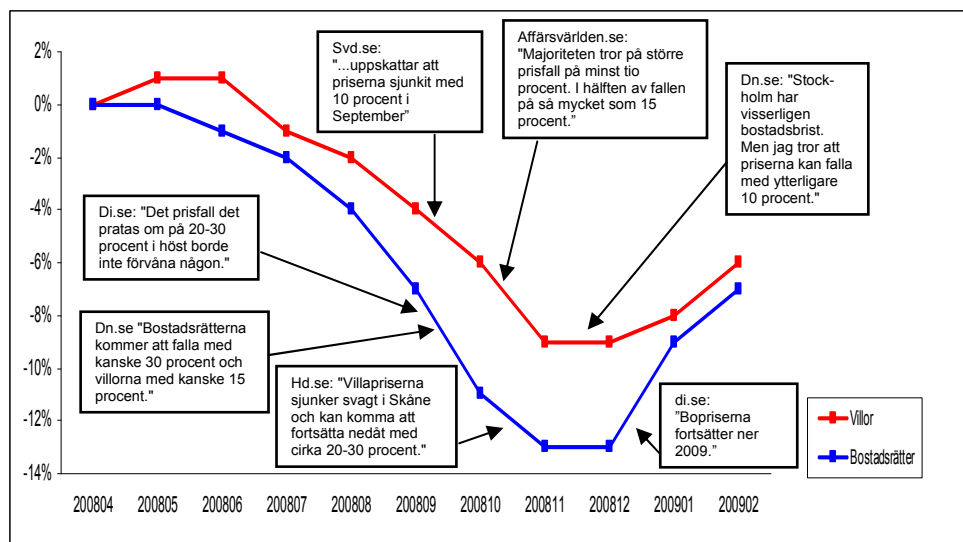
Det ska sägas att det även finns artiklar som beskriver boprisutvecklingen på ett mera nyanserat sätt.

4. Bilden i nyhetsmedia och den verkliga utvecklingen

Sammanfattningsvis kan sägas att nyheter om den framtida boprisutvecklingen under hösten 2008 ges relativt stort utrymme i de granskade medierna. Medierna förmedlar i många fall att bopriserna kommer att sjunka kraftigt, i vissa fall upp till 30%. Uppgifterna som media grundar sin rapportering på kommer till exempel från experter, professorer, ekonomer och branschföreträdare.

Den faktiska boprisutvecklingen visar sig vara betydligt mindre dramatisk.

Mediabilden i jämförelse med den verkliga prisutvecklingen på bostäder i Sverige



Kurvorna visar den faktiska boprisutvecklingen i Sverige på villor respektive bostadsrätter från våren 2008 och till och med början av 2009. Y-axeln representerar den procentuella förändringen av bopriserna jämfört med den första mätpunkten (april 2008).

Prisuppgifterna kommer från Mäklarstatistik och baseras på genomförda affärer och som täcker in cirka 70% av alla försäljningar. Mäklarstatistik ägs av Mäklarsamfundet, Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling. Läs mer på www.maklarstatistik.se.

Den verkliga prisutvecklingen på bostäder i Stockholm



Diagrammen visar att priserna på bostadsrätter i Sverige totalt som mest sjunkit med 13% jämfört med våren 2008. För Stockholm innanför tullarna är motsvarande siffra 16%. När det gäller villor har priserna som mest sjunkit med 9% riket och 13% i Stockholms kommun. Enskilda bostäder kan ha fallit betydligt mer än genomsnittet.

5. Second Opinions bedömning

De uppskattningar och prognoser angående boprisutvecklingen som förekommit i nyhetsmedier har i många fall överskattat prisnedgången på marknaden. Totalt sätt tonar en bild fram som är överdriven och som beskriver verkligheten som betydligt värre för dem som äger en bostad än vad som faktiskt är fallet. Second Opinions bedömning är att det finns flera orsaker till detta:

- Nyheter om bopriser intresserar många och nyhetsmedierna använder gärna starka budskap för att locka läsare. Ren spekulation ger utrymme för mer dramatiska beskrivningar än vad som skulle vara fallet om man baserade rapporteringen på uppgifter med stöd i verkliga förändringar. Man kan i vissa fall gå så långt som att säga att enskilda nyheter slår mynt av människors oro för fallande bopriser.
- Det finns aktörer på marknaden som sätter bilden av ett dramatiskt prisfall och som nyhetsmedia ibland okritiskt citerar och använder som källa. Medierna borde vara försiktigare med att citera källor som utan närmare stöd hävdar att det just nu ser ut eller kommer att se ut på det ena eller andra sättet när det gäller bopriser.
- Det finns även nyhetsrapportering som är mera nyanserad men som läsare är det svårt att skilja agnarna från vetet. Risken är nog att dåligt underbyggda nyheter leder till skepsis även gentemot de mest väl underbyggda.

Bilaga – urval av nyhetsartiklar

E24 2008-09-16

"Priserna har fallit med 20 procent i Stockholm"

Länk: http://www.e24.se/pengar24/bostad/artikel_706813.e24

Stockholm.city.se 2008-09-19

"Borätterna har rasat 20 procent"

Länk: http://stockholm.city.se/nyheter/8724/_boratterna_har_rasat_20_procent

Di.se 2009-09-17

"Experter: Så mycket kostar din bostad om ett år"

Länk: <https://di.se/Nyheter/?page=/Avdelningar/Artikel.aspx%3FarticleId%3D2008%5C09%5C17%5C301270%26SectionID%3DEttan%26menusection%3DStartsidanHuvudnyheter>

Gp.se 2008-09-17

"Borätter fortsatt nedåt"

<http://www.gp.se/gp/road/Classic/shared/printArticle.jsp?d=913&a=445680>

Svd.se 2008-09-22

"Prisras men kö till fina objekt"

Länk: http://www.svd.se/nyheter/inrikes/artikel_1759113.svd

Dn.se 2008-09-25

"Säljare sänker priset på villorna"

Länk: <http://www.dn.se/ekonomi/saljare-sanker-priset-pa-villorna-1.510158>

Affärsvärlden 2008-10-08

"Borätterna faller 15 procent"

Länk: <http://www.affarsvarlden.se/hem/nyheter/article424612.ece>

Hd.se 2008-10-10

"Bopriserna spås sjunka kraftigt"

Länk: <http://hd.se/ekonomi/2008/10/10/professor-spaar-kraftigt-sjunkande/>

Svt.se 2008-10-25

"Bostadspriser ned trots räntesänkning"

Länk: https://svt.se/2.81000/1.1290496/bostadspriser_ner_trots_rantesankning&lid=aldreNyheter_1026220&lpos=rubrik_1290496

Hd.se 2008-11-12

"Proppen ur på villamarknaden"

Länk: <http://hd.se/skane/2008/11/12/proppen-ur-paa-villamarknaden/>

Svt.se 2008-11-12

"Bostadspriserna fortsätter att rasa"

Länk: http://svt.se/svt/jsp/Crosslink.jsp?d=22620&a=1309797&lid=puff_1309793&lpos=rubrik

Dn.se 2008-11-14

"Nytt rekord för antalet bostäder till salu"

Länk: <http://www.dn.se/ekonomi/nytt-rekord-for-antalet-bostader-till-salu-1.465686>

Di.se 2008-12-29

"Makropanelen: Bopriserna fortsätter ner 2009"

Länk: <https://di.se/Nyheter/?page=/Avdelningar/Artikel.aspx%3Fsectionid%3Dprivatekonomi%26menusection%3Dstartsidanhuvudnyheter%26articleid%3D2008%255C12%255C29%255C317333>