

# 2017 U.S. Housing Market Update

## USA: Edilizia residenziale ancora in crescita

Andrew Whitmire, Tile Council of North America - AWhitmire@tileusa.com

2017 was another year of positive news from the U.S. economy, gains in the construction and housing markets, as well as historically low interest rates and falling unemployment (4.4% in 2017, the lowest level since 2000). The 2017 gross domestic product (GDP) increased a healthy 2.3% from 2016, both marking the eighth consecutive year of growth in the economy and indicating future growth to come.

In the **housing market new home starts** also increased for the eighth year in a row, achieving their highest yearly level in a decade. There were 1.20 million total housing units started in 2017, up 2.4% from the previous year. Despite the steady year-over-year growth since 2010, new home starts remain down by one third from 2006, the last full year prior to the start of the Great Recession (fig. 1).

The growth in housing was driven by **single-family new home starts** (up 8.5% vs. 2016), which comprised 70.6% (848,300 units) of total home starts last year. **Multi-family starts** (353,800 units), however, fell 9.8% from 2016.

Looking ahead low housing inventory, coupled with rising home prices and pent up demand, should provide a boost to housing starts in the coming year.

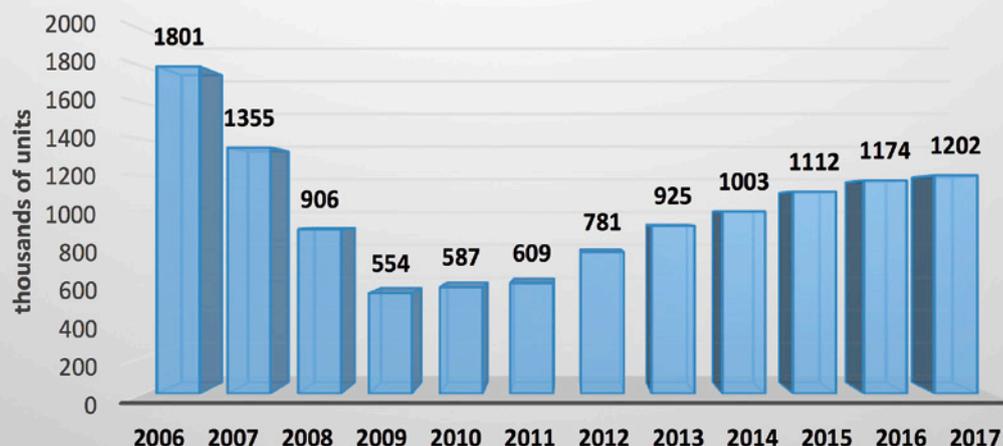
**New single family home sales** were at a 10-year high of 608,000 units, up 8.3% compared to 2016. Despite this pos-

Nel 2017 l'economia statunitense ha conosciuto il suo 8° anno di espansione con un PIL a +2,3%. Uno scenario positivo accompagnato dalla ripresa del settore delle costruzioni e dell'edilizia residenziale, bassi tassi di interesse e calo della disoccupazione (ora al 4,4%, il livello più basso dal 2000).

Nel segmento dell'**edilizia residenziale**, il numero di **nuovi cantieri**, in rialzo costante dal 2010, ha raggiunto quota 1.200.000 unità abitative (+2,4% sul 2016), nuovo livello record dell'ultimo decennio. Tale cifra resta in ogni caso lontana dal picco di 1.800.000 nuove case toccato nel 2006, ultimo anno prima della grande recessione (fig. 1). Il buon andamento del comparto è stato

guidato dal forte progresso nel segmento delle **nuove abitazioni monofamiliari** (848.300 unità, +8,5% sul 2016) che rappresentano il 70,6% dei nuovi cantieri residenziali; al contrario, quelle **plurifamiliari** sono diminuite del 9,8% a 353.800 unità. Guardando in prospettiva, il basso livello degli stock abitativi, l'aumento dei prezzi delle case e la ripresa della domanda repressa, dovrebbero stimolare l'apertura di nuovi cantieri anche nel 2018. Le **vendite di nuove abitazioni monofamiliari**, in aumento per il 6° anno, hanno riguardato 608.000 unità (+8,3% sul 2016), un altro segnale incoraggiante, sebbene tale volume sia ancora pari a meno della metà rispetto al record storico di 1,28 milioni di unità toccato nel 2005 (fig. 2). Meno dinamico il mercato dell'usato: secondo la National Association of Realtors, le **vendite di abitazioni esistenti** hanno segnato un incremento dell'1,1% sul 2016, portandosi a 4,89 milioni di unità, comunque il livello più alto dal 2006 e la terza crescita annuale consecutiva. Nel 2017 si è registrato un altro calo del numero dei pignoramenti, pari a 677mila (il massimo storico si era toccato nel 2010 con 2,87 milioni di unità); questo è un altro elemento indicativo del buono stato di salute del settore residenziale e dell'economia, dato che i pignoramenti influiscono negativamente sul valore degli immobili, sulla possibilità di accesso ai mutui, sull'apertura di nuovi cantieri e sulla com-

FIG. 1 - USA: NEW HOUSING STARTS  
USA: nuovi cantieri residenziali



Source ~ Fonte: U.S. Census Bureau



itive news and six consecutive years of growth, new home sales have been slow to recover from the damage wrought by the recession. For perspective new home sales are less than half of what they were in 2005, when a record 1.28 million new units were sold (fig. 2). **Existing home sales** rose for the third year in a row and were at 4.89 million units for the year, up 1.1% vs. 2016; this was their highest level since 2006 (source National Association of Realtors). Foreclosure filings, one of the main inverse indicators of the U.S. housing market's health, have fallen dramatically from an all-time high of 2.87 million units in 2010 to 677,000 in 2017. This is very good news for the U.S. economy, as foreclosures reduce home values and make it more difficult for homebuyers to obtain loans, creating a drag on home starts and existing and new home sales. The **30-year fixed mortgage rate** for 2017 was 3.99%, and while up from 3.65% last year (which was the lowest annual rate on record), this was still a very low rate historically. The value of U.S. **construction spending** (includes both private and public residential and non-residential construction) in 2017 was at a record high of \$1.23 trillion, up 3.8% from the previous year and the sixth consecutive annual increase (fig. 3). X

pravendita del nuovo. Bassi i tassi di interesse sui mutui: nel 2017, i **mutui trentennali a tasso fisso** si sono attestati al 3,99% e, sebbene in rialzo rispetto al 3,65% del 2016, hanno mantenuto uno dei tassi più bassi mai registrati. L'anno scorso, gli

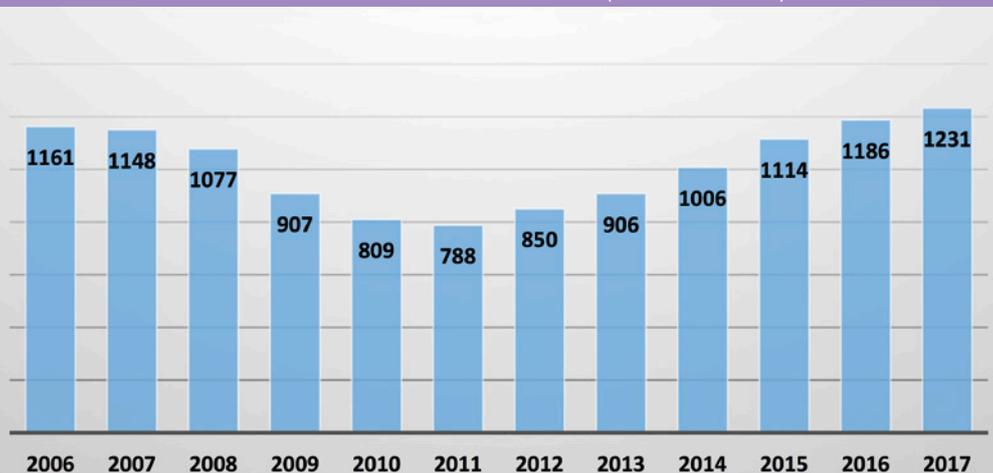
investimenti in costruzioni nei segmenti dell'edilizia residenziale e non residenziale pubblica e privata hanno raggiunto il livello record di 1.230 miliardi di dollari (+3,8% sul 2016), in crescita per il 6° anno (fig. 3). X

FIG. 2 - NEW SINGLE FAMILY HOME SALES  
Vendite di nuove abitazioni monofamiliari



Source ~ Fonte: U.S. Census Bureau

FIG. 3 - TOTAL U.S. CONSTRUCTION SPENDING (IN BILLIONS OF \$ U.S.)  
USA: Investimenti totali in costruzioni (miliardi di dollari)



Source ~ Fonte: U.S. Census Bureau