

[Text]

Pre-GST, the first column reflects an overall cost to the development of \$11,700,000. Again, senators will appreciate that there is no land component involved in these costs. These are numbers based on current experience in today's market. This \$11,700,000 includes the current FST that is charged against this type of property or development. I am informed by Peat Marwick that the calculations on the FST are based upon the use of a 9 per cent rate, which is customary to the construction industry, taking 75 per cent of the actual cost as opposed to 100 per cent of the materials cost. In this case, the materials cost represents one-half of what we show as the construction costs, with the remaining one-half being labour expenses.

We have come up with a calculation of \$278,670, which would be included as federal sales tax within the overall development cost of \$11,700,000. As we carry the numbers through on the first column, we have provided that financing would be at 100 per cent of cost and that interest would be at 11 per cent. The required net income to meet the debt service and pay the operating costs of the property is \$1,287,000. The resulting monthly rental rate per square foot equates to \$1.36 per month. For easy figuring, although it is not customary to build a 1,000 square foot rental apartment—it would be customary in townhouses, certainly—it would mean that a rent in the amount of \$1,360 would be required by that tenant.

Looking at an average apartment size of 650 square feet, that rent equates to \$885 per month. In today's market, that represents what we would consider to be two things, one being economic rent, the other being market rent.

The distinction there is that that rent is sufficient to qualify this type of development to proceed with rents that we believe are achievable in today's market but are clearly at the top end of the market. One might say, "Well, are you talking about affordable housing if you are talking about the top end of the market?" Affordable housing, in our view, is housing which addresses the needs of the rental community, not necessarily in the low income range but in the middle and moderate income range as well.

Multi-family developments that are taking place certainly in British Columbia are in fact condominiums in disguise. They may have been rented, but they have all been registered as strata title, which permits the owner/developer or investor thereafter the opportunity to terminate that tenancy on the resale of the apartment. Thus, the tenant himself is then forced to find another place to live. Oftentimes this type of accommodation is subsidized artificially by the investor, who anticipates the ability to recapture his losses through capital appreciation down the road in reselling it. There is clearly a distinction between those who create pure rental housing, which is housing that is not for sale, as opposed to those who have the option to effect that kind of transition later on.

Under the second column, at the market value assessment, we illustrate the same costs. We then reduce the costs by the savings or elimination of the FST but add in the GST, which is calculated at the rate of 7 per cent on the material side of the construction costs. In addition to having paid the \$733,343,

[Traduction]

L'avant TPS, dans la première colonne, indique un coût global de construction de 11 700 000 \$. À nouveau, messieurs les sénateurs verront que ces coûts ne comprennent pas le terrain. Ces chiffres sont fondés sur les conditions actuelles du marché. Ces 11 700 000 \$ comprennent la taxe de vente fédérale actuelle imposée pour ce type de propriété ou aménagement. Peat Marwick m'a fait savoir que les calculs de la taxe de vente fédérale s'appuient sur l'utilisation d'un taux de 9 p. 100, qui est habituel pour l'industrie de la construction, en prenant 75 p. 100 du coût réel par rapport à 100 p. 100 du coût des matériaux. Dans ce cas, le coût des matériaux représente la moitié de ce que nous indiquons comme coût de construction, le reste étant composé des frais de main-d'œuvre.

Nous en sommes arrivés à un chiffre de 278 670 \$ qui serait inclus en tant que taxe de vente fédérale dans le coût de construction total de 11 700 000 \$. Si nous reportons les chiffres à la première colonne, nous avons indiqué que le financement serait à 100 p. 100 du coût et que l'intérêt serait de 11 p. 100. Le revenu net nécessaire pour répondre au service de la dette et payer les coûts d'exploitation de la propriété est de 1 287 000 \$. Le taux de location mensuel par pied carré serait de 1,36 \$ par mois. Pour simplifier, même s'il n'est pas habituel de construire un appartement locatif de 1 000 pieds carrés—ce qui serait plus courant dans les maisons en rangée certainement—cela signifierait un loyer de 1 360 \$ par mois.

Pour un appartement moyen de 650 pieds carrés, ce loyer serait de 885 \$ par mois. Sur le marché d'aujourd'hui, cela représente ce que l'on pourrait considérer comme deux choses, l'une étant le loyer économique, l'autre le loyer du marché.

La distinction dans ce cas est que le loyer est suffisant pour que ce genre de développement permette des loyers que nous croyons abordables dans le marché d'aujourd'hui, mais qui sont clairement en haut de l'échelle. On pourrait me retourner que je ne peux pas parler de logement abordable si je parle du haut de l'échelle du marché. Mais à notre avis, un logement abordable est un logement qui répond aux besoins des locataires, non seulement ceux qui ont des faibles revenus mais ceux qui ont des revenus moyen et modéré.

Les résidences multi-familiales qui se multiplient en Colombie-Britannique sont en fait des logements en copropriété déguisés. Ils ont pu être loués mais ils ont tous un titre de propriété, ce qui permet par la suite au propriétaire/promoteur ou à l'investisseur de mettre fin à la location et de revendre l'appartement. Ainsi, le locataire lui-même est forcé de trouver un autre endroit pour vivre. Bien souvent, ce type de logement est subventionné artificiellement par l'investisseur qui prévoit la possibilité de récupérer ses pertes en faisant un profit à la revente. Il existe une distinction bien nette entre ceux qui créent des logements locatifs réels, et qui ne sont pas à vendre, par rapport à ceux qui ont la possibilité de réaliser ce genre de transaction par la suite.

Dans la deuxième colonne, évaluation de la valeur marchande, nous illustrons les mêmes coûts. Nous réduisons ensuite les coûts par les économies ou l'élimination de la taxe de vente fédérale mais ajoutons la TPS, calculée au taux de 7 p. 100 sur l'aspect matériel des coûts de construction. En plus d'avoir les 733 343 \$ de TPS, le gouvernement exigera dorénavant