

[Text]

which case, then, the second owner of the property would be the one to bear the costs of the GST. What would be particularly beneficial in that approach would be that the transaction would be conducted in an environment of more certainty, where you already know the economic performance of the real estate. Presumably you already have your financing in place; presumably you know what market rents you are capable of asking. You have a building which is probably occupied fully, and therefore you are dealing with known rather than unknown factors that we are currently facing in the industry, which we could face until the building is completely leased out.

Senator Poitras: What could also happen is that five years from now, as you said, the market could be down and you could sell at a loss.

Mr. Weber: That is correct.

Senator Poitras: Those are your two recommendations, then. Thank you very much. This is an important point and I think we should examine it. Our researchers will see whether they agree with that interpretation of Peat Marwick.

Senator Lefebvre: Part of my question has been answered through questions posed by the chairman, but I simply want to go back to your statement that the proposed goods and services tax, as currently drafted, will result in an increase in the cost of newly-constructed residential rental accommodation by at least 8 per cent and the need to increase rent to tenants of such accommodation by at least 6.3 per cent.

This morning representatives of the Tourism Association of greater Vancouver said that they expect costs to tourists to go up by 6.75 per cent. The government is using the figure of 1.25 per cent as an overall increase in the rate of inflation caused by the implementation of the GST. It seems to me that no one is agreeing with the figures that are being bandied about by the government propaganda mill. Have you any idea what in the CPI is represented by the rental factor?

In other words, you are saying it will go up by at least 6.3 per cent, but in the overall inflationary picture, what percentage of that inflation is caused by an increase in rents?

Mr. Weber: If I understand the question, senator, it is this: What, in addition to this increase, would a landlord look to achieve in order to maintain the whole relative to CPI as well?

Senator Lefebvre: Yes.

Mr. Weber: The type of inflationary assumptions that we have been using—and this is all we can do without hindsight—is anticipating that inflation will continue at 5 per cent. That is probably as good a number as 4 per cent or 6 per cent. If one were to reach that conclusion, then one would look for an 11 per cent increase on rent in order to achieve the offset of the GST costs and inflation.

One concern that I would like to emphasize is the achievability of such rents, particularly on new construction. We are doing everything we can to beat down the cost of creating this product, including minimizing the sizes of apartments and maximizing efficiencies and the likes. However, there is only

[Traduction]

le second propriétaire pourrait alors supporter les coûts de la TPS. Il serait particulièrement utile dans ce cas que la transaction s'effectue dans un contexte de plus grande certitude, où l'on connaît déjà la performance économique de l'immeuble. Vous avez déjà, par exemple, le financement; vous savez déjà ce que vous pouvez demander comme loyer; votre immeuble est probablement entièrement occupé, et par conséquent, vous traitez avec des facteurs connus plutôt que les incertitudes auxquelles l'industrie fait face actuellement et qui pourraient se poursuivre tant que l'immeuble n'est pas complètement loué.

Le sénateur Poitras: Il se pourrait également que dans cinq ans, comme vous l'avez dit, le marché soit à la baisse et vous pourriez vendre à perte.

M. Weber: C'est exact.

Le sénateur Poitras: Ce sont donc vos deux recommandations. Je vous remercie beaucoup. C'est une question importante et je pense que nous devons l'examiner. Nos chercheurs verront s'ils sont d'accord avec cette interprétation de Peat Marwick.

Le sénateur Lefebvre: On a répondu à ma question en répondant à celles de monsieur le président, mais j'aimerais simplement revenir à ce que vous avez dit sur la taxe sur les produits et services, telle qu'elle est actuellement énoncée, et qui entraînera une augmentation du coût des nouveaux logements locatifs résidentiels d'au moins 8 p. 100 et nécessitera une augmentation des loyers d'au moins 6,3 p. 100.

Les représentants de l'Association de tourisme de la région métropolitaine de Vancouver qui ont comparu ce matin ont dit qu'ils s'attendent à une augmentation de coût de 6,75 p. 100 pour les touristes. Le gouvernement utilise le chiffre de 1,25 p. 100 pour l'augmentation globale du taux d'inflation à la suite de la mise en œuvre de la TPS. Il me semble que personne n'est d'accord sur les chiffres qui sont brandis par la propagande gouvernementale. Avez-vous une idée de ce que représente le facteur de location pour l'IPC?

En d'autres termes, vous dites que les prix augmenteront d'au moins 6,3 p. 100, mais pour l'inflation globale, quel pourcentage sera causé par l'augmentation des loyers?

M. Weber: Monsieur le sénateur, la question telle que je la comprends est la suivante: En plus de cette augmentation, que peut espérer faire un propriétaire pour maintenir le taux global par rapport à l'IPC?

Le sénateur Lefebvre: Oui.

M. Weber: Le genre d'hypothèse inflationniste que nous avons utilisée—et c'est tout ce que nous pouvons faire sans avoir de renseignements plus précis—est de prévoir que l'inflation continuera à 5 p. 100. Ce qui est tout aussi bon que 4 ou 6 p. 100. Si l'on devait atteindre cette conclusion, il faudrait alors prévoir une augmentation de 11 p. 100 des loyers pour compenser les coûts de la TPS et l'inflation.

Le problème sur lequel j'aimerais insister, c'est la difficulté d'imposer ce genre de loyer, en particulier dans les nouvelles constructions. Nous faisons tout notre possible pour réduire le coût de la création du produit, notamment en minimisant la taille des appartements et en maximisant les moyens d'écono-