

CANADA

IL COMMENTO

Dubbi sulla tassa per gli acquirenti stranieri di case

L'ONOREVOLE
JOE VOLPE,
EDITORE

TORONTO - Con la speranza che questa discussione, come dire, riguardo il "raffreddamento" di un mercato immobiliare bollente riceva uno spazio migliore di quello che ha adesso - finora il grosso delle "opinioni" e analisi non è molto incoraggiante.

La premier Wynne si è appena circondata di un team orientato verso le elezioni. Tralasciando professionalità e competenze, tali team invariabilmente dirigono il vantaggio politico su decisioni che riguardano il consumatore - diciamo le politiche pubbliche.

È particolarmente vero quando un governo si trova in fondo ai sondaggi di gradimento. A volte ciò che sembra ovvio non lo è affatto.

Con il prezzo medio delle case indipendenti a Toronto che supera il milione e quello degli appartamenti (costi di mantenimento esclusi) che raggiunge i 2.000\$ al piede quadro - e oltre, a seconda degli accessori e del luogo - non è difficile rendersi conto di quando comprare una casa sia fuori dalla portata del lavoratore medio o dei più giovani.

Ma mettere una tassa sugli inve-



Kathleen Wynne

stitori stranieri che speculano sui prezzi futuri del mercato immobiliare di Toronto non risulterà in una maggiore convenienza delle case stesse. In British Columbia, dove questa strategia è stata di recente applicata, le vendite sono scese ma è troppo presto per analizzare l'impatto sui prezzi.

Alcuni compratori lasceranno il mercato, ma così faranno anche costruttori e immobiliari le cui proprie valutazioni finanziarie richiederanno una commisurata diminuzione dell'offerta in modo ta-

le da giustificare i prezzi.

Anche se, come sostengono alcuni, solo il 10 per cento del mercato di Toronto fosse colpito, quanti posti di lavoro nell'edilizia verranno persi come risultato? Ieri il Corriere Canadese, basandosi sui dati del Ministero delle Finanze dell'Ontario, ha sottolineato che il settore edile crea direttamente 437.000 posti di lavoro, almeno la metà dei quali a Toronto.

Seppure il governo Wynne implementasse la tassa sugli speculatori stranieri e l'impatto fosse u-

na perdita del solo 10 per cento di questi posti di lavoro (per via di una diminuzione della domanda), il numero di lavori full time e ben pagati è significativo. Uno di questi 40.000 è il vostro?

Per rispondere in parte al costo medio della proprietà nel 1989 (272.000\$ per una casa indipendente a Toronto), il governo conservatore di allora giocò coi tassi di interesse per calmierare il mercato. Servirono tre anni e un'elezione per rimediare alla distorsione delle dinamiche finanziarie.

La disoccupazione toccò le doppie cifre, superando il 15 per cento tra le persone tra i 15 e i 24 anni. I tassi di interesse si aggirarono intorno al 10 per cento.

Oggi i mutui a tasso fisso a 5 anni si possono ottenere al 2,24 per cento. Il prestito è relativamente economico. Un compratore straniero sarà anche attratto dal relativo basso valore del dollaro canadese, dalla svalutazione del mercato immobiliare di Toronto rispetto ad altri centri globali. Una tassa del 15 per cento sull'utile netto nella rivendita è difficile che modifichi di molto le sue aspettative di bilancio finale.

L'Ontario Teachers Pension Plan e Omers, con un valore combinato di circa 225 miliardi di dollari di fondi, potrebbero dover investire altrove, con la diminuzione di progetti di larga scala in Canada. Potrebbero non avere un approccio così positivo a un trattamento sdegnoso del loro potenziale rendimento. I loro membri, insegnanti e altri impiegati del settore pubblico, sono tutti residenti in Ontario.

Così come molti proprietari di case, ricchi di beni e poveri in liquidità, che vedrebbero improvvisamente evaporare il loro patrimonio netto perché i legislatori si sono mossi contro i "cattivi stranieri" che si stanno approfittando del libero mercato.

E questi proprietari votano.

ENGLISH VERSION

Questionable value of surtax on foreign home buyers

The Honourable Joe Volpe, Publisher

TORONTO - On hopes that this public discussion, as it were, regarding the "cooling" of the white-hot real estate market gets better airing than what is currently offered. So far, the critical mass of "opinion" and analysis is not very encouraging.

Premier Wynne has just surrounded herself with an election-oriented team. Professionalism and competence aside, such teams invariable assess the political advantage to decisions about consumer, make that, public, policy.

This is especially so when a government finds itself at the bottom of a very steep disapproval rating. Sometimes, what appears obvious

is anything but.

With the average price of detached homes in Toronto exceeding the one million range, and condominium costs (before maintenance fees) as high as \$2,000 per square - and beyond depending on accessories and location - it is not hard to see how out-of-reach home ownership can be for the average income earner or for younger people.

Putting a tax on foreign investors who are speculating on the future price of the residential market in Toronto will not result in making those homes more affordable.

Some buyers will leave the market. But so will builders/developers whose own finance considerations will demand a commensurate

removal of supply in order to sustain prices.

Even if, as some argue this will only affect 10% of the market, how many construction jobs will disappear as a result? Yesterday, Corriere Canadese, relying on Ontario ministry of Finance data, pointed out that 437,000 jobs are directly involved in the Construction sector in Ontario. At least half of them in Toronto.

Even if Premier Wynne's government were to implement the foreign investors tax and the impact would be a loss of 10% of those jobs (because of decreased demand for product), the number of full time, well paying jobs is significant. Is one of those 40,000 jobs yours?

Responding in part to the high average costs of homeownership in 1989 (\$272,000 for a detached home in Toronto), the Conservative government of the day played with interest rates to cool off the market. It took three years and a general election to correct the distortion in the marketplace dynamics. Unemployment skyrocketed to the low double digits. It surpassed 15% among those 15-24 years of age. Interest rates hovered around the 10% range.

Today, 5-year fixed rate mortgages can be had for 2.24%. borrowing is relatively cheap. If you are a foreign buyer, you will also be attracted by the relatively low value of the Canadian dollar, by the undervaluation of Toronto housing relative to other global centres. The

15% tax on your net profit upon resale is unlikely to make a big dent in your bottom line expectations.

The Ontario Teachers Pension Plan and Omers, with a combined fund value of approximately \$225 Billion, may have to invest somewhere else as large scale projects diminish. They might not have so sanguine an approach to a cavalier treatment of their potential returns.

Their members, teachers and other employees in the "public sector" are all Ontario residents. So are the many individual homeowners, asset rich and cash poor who would suddenly see their equity evaporate because public policy makers may move against the "evil foreigners" who are taking advantage of the free market system.

CORRIERE CANADESE

EDITORE
N°.

Italia,

M.T.E.C.

Vaughan ON, Canada

REDAZIONE:
Corriere Canadese

Italia, °.

Canada,
Tor

AMMINISTRAZIONE:

L'On. Joe Volpe,
Francesco Veronesi
Nicola Sparano

Tipografia

K.T.
2
TorEma
Te

om

www.corriere.com

Non hai voglia di pianificare il tuo funerale o la semplice cremazione?

Il tuo sposo o i tuoi figli non avranno scelta.

Non gravare le persone che ami con il dolore e lo stress di dover organizzare il tuo funerale nel loro giorno più triste. Dà loro il più grande dei doni: la pace della mente.

Certamente non è piacevole pensare alla propria morte - ma pianificare in anticipo renderà le cose più semplici per le persone che ami. In più, avrai conforto sapendo che i tuoi desideri finali saranno seguiti fino al più piccolo dettaglio.

La nostra Funeral Homes rende la pre-pianificazione facile. Visita il nostro sito web per avviare il processo di pianificazione online o per organizzare un incontro con uno dei nostri rappresentanti specializzati nella pre-pianificazione avanzata. È così semplice.

SMITH'S
FUNERAL HOME
BURLINGTON • GRIMSBY • STONEY CREEK

454 Highway #8
Stoney Creek, ON
905.664.4222

485 Brant Street,
Burlington, ON
905.632.3333

1167 Guelph Line
Burlington, ON
905.632.3333

11 Mountain St.
Grimsby, ON
905.945.2755

www.smithsfh.com