

[Text]

• 1015

were able to charge less by way of mortgage interest.

To sum up, we are of the view that the high interest rates we are experiencing are the product of inflation, of the expectation that it will continue, and of the fiscal and monetary policies designed to combat it. I am sure you agree that trust and mortgage loan companies have made an important contribution in the provision of mortgage money, primarily for housing, while in no way profiting from the current interest rate situation.

As far as the future is concerned, I can say only that our companies' capacity to make loans will continue to depend on their ability to attract money for investment. Given that ability, they can be expected to continue to make a strong contribution to the mortgage needs of the nation. At the same time, it should not be forgotten that they will continue to face investment demands from other sources of the economy, government and corporate, for capital to finance projects, many of which are vital to housing itself.

May I say again, Mr. Chairman, that we are happy to be before you today and we hope that we can add some light to this problem of interest, particularly in the field of interest on mortgages.

The Chairman: Thank you very much, Mr. Bean. Mr. Lambert.

Mr. Lambert (Edmonton West): Mr. Chairman, I have been looking at page 10 of the Association's brief where actually we do get a conclusion of the observations Mr. Bean has given us about what concerns this Committee directly, that is, the current high interest rates being the product of inflation, the question of the degree of expectation, and the effect of the present policies designed to combat it. I was wondering, though, in your competition for deposits which are the source of funds for your investments, do you not think that you are fighting an uphill battle?

What you are looking for are long-term funds, and yet because of inflation people are getting out of long-term funds and going more for equities or anywhere they can participate in the growth. You seem prepared to engage in what I suggested to the bankers' association was a lock-step operation, that is, as interest rates go up on the deposits there is an increase in interest rates charged to borrowers. Looking at the experience of the recent, say, two years in the changes of the bank prime rate, the rate paid on savings deposits, and the rates generally charged to the borrowers, there was something very

[Interpretation]

Nous croyons, en résumé, que les taux d'intérêt élevés que nous avons présentement résultent de l'inflation, du fait qu'on s'attend à ce qu'elle dure et des politiques fiscales et monétaires prises en vue de l'enrayer. Vous conviendrez, j'en suis sûr, que les sociétés de prêts et de fiducie ont contribué appréciablement à financer les hypothèques—surtout pour l'habitation—sans profiter des taux d'intérêt courants.

Pour ce qui est de l'avenir, je ne peux qu'affirmer que nos sociétés continueront dans la mesure où elles pourront attirer des capitaux. Dans ces conditions, elles pourront contribuer généreusement au financement hypothécaire du pays. Mais en même temps elles continueront à être l'objet de demandes provenant d'autres secteurs de l'économie, du gouvernement et des sociétés pour le financement de projets qui sont d'une importance vitale à l'habitation même. Je voudrais répéter que nous sommes heureux de comparaître devant le Comité aujourd'hui et nous espérons pouvoir éclairer quelque peu ce problème, surtout en ce qui a trait à l'intérêt sur hypothèque.

Le président: Merci, monsieur Bean. Monsieur Lambert.

M. Lambert (Edmonton-Ouest): Je vois qu'à la page 10 du mémoire, M. Bean nous donne la conclusion de ses observations quant au taux élevé de l'intérêt qui résulte de l'inflation, le degré d'expectative et l'effet des mesures prises pour la réprimer. Lorsque vous faites face à la concurrence pour obtenir des crédits ne pensez-vous pas qu'en fait vous faites face à de grandes difficultés.

Vous essayez d'obtenir des crédits à long terme, alors que, vu l'inflation, les gens s'en éloignent pour souscrire à des placements qui leur permettent de participer à l'expansion. Vous semblez prêt à vous engager dans ce que je suggérais à l'Association des Banquiers d'appeler «un cercle vicieux», c'est-à-dire que l'intérêt versé sur l'épargne augmente et, aussitôt il s'élève sur les prêts. Si on en croit les fluctuations qui se sont produites ces deux dernières années dans le taux préférentiel de la banque, les taux payés pour les dépôts, les taux demandés aux emprunteurs, il y a là quelque chose d'intimidant, je ne trouve pas