

[Text]

time, in 1967, that argument was dismissed as a matter of policy. It was considered that that just would not happen. I think you added the words, "and it hasn't happened." Is that right?

**Mr. Kennett:** Well, I think I said just the opposite to the initial part of that statement. I think the point I made was that in 1967 it was decided to allow the banks to enter the conventional mortgage loan market for the first time; but in order to ensure that the banks would not overwhelm the other institutions there, there was a limitation and the limitation was 10 per cent of their liabilities and debentures.

**The Chairman:** The people who have appeared before us have assumed that now that there is no limitation, they will be swamped. What, if any, determination has been made on that point?

**Mr. Kennett:** Mr. Chairman, clearly the government's determination on that point is that that is not likely to happen. In the ten years in which we have lived with this 10 per cent limitation, the banks are just now beginning to reach that limitation. In effect, it has not been a limitation.

**Senator McIlraith:** In 1967, as I recall it, the life insurance companies were going out of the conventional mortgage business rather rapidly and it was to fill a need, because there was not enough of an immediately available supply of mortgage resources to meet that prospective deficiency. Is that not the reason why they were permitted to go into the mortgage business at that time?

**Mr. Kennett:** Mr. Chairman, I suspect there were a number of reasons. Canada has had an extraordinary record of housing construction until quite recently—really through most of the post-war period. There was a high political priority to build houses in this country until very recently. So that any funds that could be directed into housing construction were encouraged to be so directed.

Another factor—and it is an important factor—was that the life insurance companies, who had been among the principal mortgage lenders were (a) growing more slowly than they had been relative to other financial institutions, and consequently had relatively less money to invest in relation to other financial institutions; and, secondly, these kinds of mortgages no longer met, to the same degree they used to, their portfolio needs. So they were shifting out of those kinds of mortgages as the terms of maturity of the mortgages decreased. The life insurance companies were looking for investments at 20 years to match the nature of their liabilities, and the terms on mortgages were becoming shorter. They are now five years and three years—and one year in some instances. So clearly they did not meet the needs of the insurance companies.

**Senator McIlraith:** One aspect of the problem that bothers me is that it seems to me that in the bill before us we are doing three things to encourage the banks to go into the conventional mortgage field. One has to do with the removal of the 10 per

[Traduction]

tions, plus particulièrement les compagnies fiduciaires. La dernière fois, en 1967, cet argument a été rejeté pour des raisons de principe. On a jugé que cela ne se produirait certainement pas. Je crois que vous avez ajouté les termes « cela ne s'est pas produit », n'est-ce pas?

**M. Kennett:** Je crois que j'ai dit exactement l'opposé de la partie initiale de cette déclaration. Je crois avoir précisé qu'en 1967 on avait décidé de permettre aux banques d'entrer sur le marché du prêt hypothécaire conventionnel pour la première fois; mais afin de veiller à ce que les banques n'écrasent pas les autres institutions qui s'y trouvaient déjà, il y avait une limite fixée à 10% de leur passif et de leurs débetures.

**Le président:** Les témoins qui ont comparu devant nous ont laissé entendre que maintenant qu'il n'y a aucune limite, les autres institutions seront écrasées. S'il y a lieu, qu'a-t-on déterminé au sujet de cette question?

**M. Kennett:** Monsieur le président, en fait le gouvernement a déterminé qu'il est fort probable que cela ne se produise pas. Depuis les dix années où nous avons cette limite de 10%, les banques commencent tout juste maintenant à s'en rapprocher. En fait, ce n'était pas une limite.

**Le sénateur McIlraith:** En 1967, si je me souviens bien, les compagnies d'assurance-vie se retiraient du commerce des hypothèques conventionnelles plutôt rapidement et c'était pour répondre à un besoin, parce que les ressources hypothécaires qui étaient immédiatement disponibles ne pouvaient combler cette insuffisance éventuelle. N'est-ce pas la raison pour laquelle on leur a permis d'accéder au commerce hypothécaire à ce moment-là?

**M. Kennett:** Monsieur le président, je crois qu'il y a eu un certain nombre de raisons. Le Canada a connu un essor extraordinaire de la construction domiciliaire jusqu'à tout récemment—en fait, pendant presque toute la période d'après-guerre. Jusqu'à tout récemment on accordait une priorité politique élevée pour la construction de maisons au pays. Par conséquent, on a investi tout ce qu'on pouvait dans la construction de maisons.

En premier lieu, et il s'agit d'un facteur fort important, les sociétés d'assurance-vie, qui ont été parmi les principaux prêteurs hypothécaires croissaient plus lentement que les autres institutions financières, et par conséquent, avaient relativement moins d'argent à investir que ces autres institutions; et, deuxièmement, ces genres d'hypothèques ne satisfaisaient plus, autant qu'autrefois leurs besoins de portefeuille. Par conséquent, elles délaissaient ce genre d'hypothèques à mesure que l'échéance des hypothèques décroissait. Les compagnies d'assurance-vie recherchaient des investissements de vingt ans pour concorder avec leur passif, tandis que l'échéance des hypothèques devenait plus courte. L'échéance est maintenant de cinq ans et de trois ans—et d'un an dans certaines circonstances. Elles ne satisfaisaient évidemment pas aux besoins des compagnies d'assurance.

**Le sénateur McIlraith:** Un aspect du problème m'ennuie; il me semble que le bill accomplit trois choses pour encourager les banques à entrer dans le domaine des hypothèques conventionnelles. L'une a trait à la suppression de la disposition