

[Text]

Mr. Hignett: The CMHC rate is 8.75 per cent; the going rate on the open market is about 9 per cent.

Mr. Howe: Are there any areas where you can bring more stability to this? Some people are being penalized because they built a house a couple of years ago and had to pay 10 per cent.

Mr. Basford: Within very severe limitations, yes, there are. Of course, within the housing policy and housing administration we can do nothing and have no policy and cannot have a policy relative to interest rates; that is, without ducking any responsibility to the extent that it is an operation of government policy as opposed to the operation of ordinary market forces, the fiscal and monetary policies of government that affect general interest rates. However, some policies can be initiated that both bring the mortgage interest rate closer to general interest rates and that have some stabilizing effect, but not a complete one by any means, and not in a market system. The very fact of the corporation's very large insuring rate has brought mortgage rates over the years closer to market rates. The fact that we encouraged the other lending institutions, the banks for example, into the mortgage business again made lending on mortgages more competitive and brought mortgage rates closer to general rates. The provisions that I have mentioned very briefly, those of new financial mechanisms, would again, hopefully, bring more investors into the mortgage business. I am thinking here particularly of pension funds, which have come in a little way now. A very small increase in their allotment of investment towards mortgages would cause a very large infusion of capital into residential mortgages. Again, this would make the flow of money into mortgages steadier and more stable and would tend to make the mortgage rate closer to interest rate generally. I think you appreciate, unless you want a totally state system, there are limitations as to what any policy can do as long as you have a market system that determines the interest rate.

• 1615

Mr. Howe: Of course I agree with that, Mr. Minister, but you did indicate in your opening statement that you are talking about setting up mortgage banks, areas where more money would be available. Of course, when you are setting up the mortgage banks there must be some discussion about interest rates too.

Mr. Basford: The residential mortgage bank proposal is one to set up a mortgage exchange facility to provide a secondary market in mortgages by which those holding mortgage portfolios would be guaranteed at all times a ready market for those mortgages, and in this and other ways to encourage fund managers who are not anxious to invest in mortgages to do so—because the mortgage bank proposal would provide them with liquidity for their portfolio investment. Of course, it is essential to some fund managers that they have that kind of liquidity, that there does exist that kind of mortgage operation, and they will not invest in mortgages until they do.

Mr. Howe: Thank you, Mr. Chairman.

[Interpretation]

M. Hignett: Le taux de la SCHL est de 8.75 p. 100, sur le marché, il est d'environ 9 p. 100.

M. Howe: Est-ce que vous auriez la possibilité de stabiliser ces taux? Certaines personnes ont été pénalisées parce qu'elles ont construit leur maison à une époque où il fallait payer 10 p. 100 d'intérêt.

M. Basford: Nous avons certaines possibilités très limitées pour stabiliser ce taux. Dans le cadre de la politique de logement nous ne pouvons, évidemment, rien faire et nous n'avons ni ne pouvons avoir de politiques pour les taux d'intérêt; c'est-à-dire, sans vouloir nous dérober à cette responsabilité, que les taux d'intérêt se règlent en fonction des forces du marché et de la politique fiscale et monétaire du Gouvernement. Peut-être serait-il néanmoins possible de prendre certaines mesures pour rapprocher les taux hypothécaires des taux d'intérêt en général et de les stabiliser par la même occasion, mais dans un système de libre concurrence, il n'y aura jamais de taux fixes. L'existence même du taux très grand d'assurance de la Société a rapproché les taux hypothécaires des taux du marché au cours des années. Le fait que nous ayons encouragé les autres institutions de prêts, les banques par exemple, à s'intéresser à ce domaine a aussi eu l'effet de rendre les prêts sur hypothèques plus concurrentiels et a diminué l'écart entre les taux hypothécaires et les taux généraux. Les provisions dont je parlais très brièvement, ces nouveaux mécanismes financiers, amèneraient plus d'investisseurs dans ce domaine, ou au moins nous l'espérons. Je parle particulièrement ici des fonds de retraite, dont une partie est déjà placée dans les hypothèques. Même une augmentation minime de ces investissements aurait comme résultat un très grand influx des capitaux dans les hypothèques pour la construction de maisons. Ainsi le placement des fonds dans les hypothèques serait plus stable, ce qui rapprocherait le taux hypothécaire et les taux d'intérêt en général. Vous comprenez, n'est-ce pas, que toute politique n'aura que des effets limités aussi

longtemps que les taux d'intérêt seront fixés par le système du marché, à moins que vous ne veuillez un système contrôlé totalement par l'État.

M. Howe: Bien sûr, je suis d'accord avec cela, monsieur le ministre, mais dans votre déclaration d'ouverture, vous avez dit que vous envisagez la possibilité d'établir des banques d'hypothèques, où plus d'argent serait disponible. Si vous créez de telles banques, il faut aussi parler un peu des taux d'intérêt.

M. Basford: Il serait question d'établir une institution d'échange pour les hypothèques, créant ainsi un marché secondaire pour les hypothèques qui assureraient à ceux qui ont des portefeuilles hypothécaires un marché courant. En se servant de cet outil et encore d'autres, on pourrait encourager des gérants de fonds hésitants à investir dans les hypothèques parce que cette proposition de banques d'hypothèques leur fournirait une liquidité pour leurs investissements en portefeuilles. Il est évidemment indispensable pour quelques gérants de fonds qu'il y ait une telle liquidité dans les opérations hypothécaires, sinon ils ne placeront pas leurs investissements dans les hypothèques.

M. Howe: Merci, monsieur le président.