

[Text]

To follow up what Mr. Bean has just been saying, there has been an effort on the part of trust companies, especially in the last few years, to shorten the term of mortgages from the customary 20 years, which the life insurance industry especially favoured because it suited their type of business. As I said, trust companies, with their intermediary position, which has been emphasized by you and others, have endeavoured to shorten the term of their mortgages. So that today, certainly in the case of our company and I think this is true of the majority of the other companies now, no mortgages are written for more than a five year term. This is closely allied to the term of deposits most attractive to the public, that is to say the five-year deposit, because that is the deposit on which the highest rate of interest is paid. Furthermore these deposits are a lock-in from the point of view of the depositors. They cannot be withdrawn before the end of the contractual period. So that the trust company is sure of retaining that money for that period at the interest rate stipulated on the day the contract is made. Now it so happens that in the last five years there has been a steady increase in interest rates and therefore, people have been locked in at rates which, say, five years ago were six and a half per cent, when eight and a half per cent is now customary for a five year period. Some companies pay eight and a half for as short a period as three years but, in the business, any deposit for over one year is not redeemable until the maturity of the deposit and the mortgages are re-openable or paid off at the end of five years.

Mr. Lambert (Edmonton West): Could you give us a rough approximation of the proportion of trust company deposits and money on certificate which would be in the longer term rather than in the one year or demand category?

Mr. Close: The trust companies vary.

Mr. Lambert (Edmonton West): I wish just a rough approximation.

Mr. Close: From the latest figures available, which are 1968, out of deposits of \$4.5 billion approximately \$3 billion were probably in that category.

Mr. Lambert (Edmonton West): In the longer term category?

Mr. Close: Yes. So there is a fair correlation. Furthermore, the trust companies operate savings accounts, as you know, and there is a stability. While they are technically demand instruments, historically savings accounts

[Interpretation]

Pour poursuivre, les compagnies de fiducie, en particulier au cours de ces dernières années, ont essayé de réduire la durée des hypothèques qui avant étaient de 20 ans, mesure que les sociétés d'assurance vie voyaient d'un bon œil, car cela avantage leur secteur. Les compagnies de fiducie, qui occupent une position intermédiaire, comme vous l'avez dit, ont essayé d'écourter la durée de leurs hypothèques. Elle sera désormais—cela est vrai de la majorité des compagnies, y compris la nôtre—d'au plus cinq ans. Cela est comparable aux dépôts à terme dont la durée intéresse le plus le public, c'est-à-dire des dépôts de cinq ans, qui rapportent les taux d'intérêt les plus élevés. De plus, ces dépôts engagent les dépositaires qui ne peuvent retirer leur argent avant l'échéance. Ainsi les compagnies de fiducie sont sûres d'avoir cet argent pour la période fixée au taux d'intérêt convenu. Il se trouve qu'au cours des cinq dernières années, il y a eu une augmentation régulière du taux d'intérêt. Les gens se sont retrouvés coincés avec un taux d'intérêt de 6½ p. 100 alors que maintenant ce taux est de 8½ p. 100 pour cinq ans. Certaines compagnies paient 8½ p. 100 pour trois ans, mais en affaires tout dépôt pour plus d'un an n'est pas remboursable avant la date d'échéance, et les hypothèques sont renouvelables ou payables au bout de cinq ans.

M. Lambert (Edmonton-Ouest): Pouvez-vous nous donner une idée de l'argent, des dépôts et des billets qui seraient à long terme plutôt que sur demande?

M. Close: Cela varie.

M. Lambert (Edmonton-Ouest): Une approximation.

M. Close: D'après les derniers chiffres, ceux de 1968, sur 4 milliards de dépôts, environ 3 milliards seraient à long terme.

M. Lambert (Edmonton-Ouest): Dans la catégorie à plus long terme?

M. Close: Oui. Il y a donc une corrélation assez exacte. Les compagnies de fiducie ont des comptes d'épargne et il y a une stabilité. Bien qu'ils soient instruments de demande, l'épargne a toujours fait preuve d'une très grande