

[Text]

every effort to find ways and means of lowering the costs of housing and providing more of it, would be a crushing blow which, frankly, we cannot believe it is the intention of the government to deliver.

From there, gentlemen, I would close my opening remarks. My colleagues, who would be pleased to help in answering your questions, may have some further comment in touching upon specific matters which you may raise.

The Chairman: Mr. Johnson, you indicated to me that one or two of your members would like to highlight certain aspects, which you have not done, and I think it would be helpful to us if it were done now.

Mr. H. Keith Morley Vice-Chairman, National House Builders Association: Mr. Chairman in the matter of equity versus fixed income investments, in the present decade Canada requires something like 2.1 million housing units, which is 600,000 more than in the sixties. The industry can produce these but only if the money is available for mortgages.

Building for home ownership or rental is complex and difficult enough already and we feel we cannot afford to have additional restrictive legislation and regulations. In fact there is an obvious case to be made for making home ownership and funds for residential construction more attractive.

Unfortunately the White Paper proposals appear to provide an incentive for equity investment to the detriment of the fixed income investment represented by mortgages.

Our submission therefore, you will notice, urges strongly that incentives be introduced to promote an increase in mortgage investment funds and any action which will curtail the growth of this should be avoided.

Mr. Harold G. Shipp (First Vice-President, National House Builders Association): Mr.

[Interpretation]

tissements dans les propriétés seront beaucoup plus difficiles à obtenir et à attirer que par le passé. Ce fait, monsieur, au moment où tous les paliers du gouvernement et au sein de notre industrie nous nous efforçons par tous les moyens de faire baisser les coûts du logement et de fournir plus de logements, serait un coup écrasant que, nous le croyons vraiment, le gouvernement n'a pas l'intention de nous assener.

Ici, messieurs, je terminerai mes remarques d'ouverture. Mes collègues, qui seront heureux de se mettre à votre disposition pour répondre à vos questions, ont peut-être d'autres commentaires à ajouter en ce qui concerne certaines questions particulières que vous aimeriez soulever.

Le président: Monsieur Johnson, vous m'avez dit que l'un ou deux de vos membres aimeraient souligner certains aspects que vous n'avez pas soulignés et je crois qu'il serait utile pour nous que ceci soit fait maintenant.

M. G. Keith Morley (vice-président, l'Association nationale des constructeurs d'habitations): Monsieur le président en ce qui concerne cette question de comparaison entre les investissements en action, obligation comparativement aux investissements en un revenu fixe, dans les dix années actuelles, le Canada a besoin de quelque 2.1 millions d'unités d'habitation ce qui représente 600,000 unités de plus que dans les années soixantes. L'industrie peut fournir ces unités mais uniquement à condition que l'argent soit disponible pour les hypothèques.

Il est déjà assez difficile de construire des domiciles devant servir de propriétés ou être loués et nous croyons que nous ne pourrions supporter les contraintes apportées par de nouvelles législations et de nouveaux règlements. En fait, il s'agirait au contraire de rendre la propriété des habitations plus attrayante et rendre les fonds pour la construction domiciliaire plus abordables.

Malheureusement, les propositions du Livre blanc semblent favoriser l'investissement en portefeuille d'action et de défavoriser les investissements à revenu fixe que représentent les hypothèques.

Notre exposé, mémoire, par conséquent, vous le remarquerez plaide avec vigueur pour que l'on apporte des motivations à l'expansion, pour que l'on favorise une augmentation des fonds investis en hypothèque et toutes mesures qui s'opposeraient à cette ligne de conduite devraient être évitées.

M. Harold G. Shipp (premier vice-président, l'Association des constructeurs d'habita-