



ผู้เขียน : กิตติ พิศมพงษ์พิบูล  
ศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย

## ลำดับการพัฒนาและวิกฤติระบบการเงินเคหะการ

### ค.ศ.1939-1945 (พ.ศ.2482-2488) สงครามโลกครั้งที่ 2

- โกลด์สตANDARDจะสิ้นสุดลงมีการประชุมที่ Bretton Wood สหรัฐอเมริกา เพื่อกำหนดระบบเงินโลกหลังสงคราม กำหนดค่าเงินดอลลาร์สหรัฐกับทองคำ US\$35 ต่อ 1 Troy Ounce
- ประเทศอื่น ๆ กำหนดเงินตราประเทศของตนกับดอลลาร์สหรัฐ
- ที่ประชุมจัดตั้ง International Monetary Fund (IMF) เพื่อดูแลให้ประเทศต่างๆ รักษาค่าเงินและอัตราแลกเปลี่ยนให้คงที่กับค่าเงินดอลลาร์และทองคำ โดยเชื่อว่าเป็นประโยชน์ที่สุดต่อการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ ระบบการเงินโลกจึงเรียกกันว่าเป็น "Gold Standard"
- ประเทศที่ขาดดุลเงินตราต่างประเทศและมีปัญหารักษาค่าเงิน IMF จะให้กู้เงินตราต่างประเทศระยะสั้นมาแก้ไข แต่ IMF จะมาควบคุมการบริหารเศรษฐกิจการเงินโดยวิธีตั้งเงื่อนไขในการให้กู้
- ไทยรับเอาระบบอัตราแลกเปลี่ยนคงที่ระหว่างเงินบาทกับดอลลาร์สหรัฐ

### ค.ศ.1952 (พ.ศ.2495)

- รัฐบาลจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อส่งเสริมให้มีระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
- นอกจากให้กู้เพื่อซื้อบ้านแล้ว ธอส. สร้างบ้านจัดสรรขายเองโดยระบบเช่าซื้อ
- เป็นครั้งแรกในประเทศไทยที่มีบ้านขายผ่อนส่ง
- แต่ ธอส.ไม่สามารถหาเงินฝากได้ ต้องอาศัยเงินงบประมาณจากรัฐ จึงสร้างที่อยู่อาศัยขาย และให้กู้ได้จำนวนเล็กน้อยเท่านั้น

### ค.ศ.1968 (พ.ศ.2511)

- สงครามเวียดนามทำให้สหรัฐอเมริกาใช้เงินงบประมาณสูงมาก สหรัฐขาดดุลงบประมาณและดุลการค้า ภาวะเงินเฟ้อและดอกเบี้ยสูงชัน เงินดอลลาร์มีค่าลดลง แต่รัฐบาลสหรัฐต้องขายทองคำในราคาเดิมตามที่กำหนดไว้ตามข้อตกลง Gold Standard ทำให้สำรองทองคำสหรัฐลดลงอย่างรวดเร็ว
- ภาวะเงินเฟ้อยังทำให้เกิดวิกฤติระบบการเงินที่อยู่อาศัยโดยสถาบัน Savings and Loan ที่รับฝากเงินและให้กู้โดยระบบดอกเบี้ยคงที่ของสหรัฐ
- ค.ศ.1968 สหรัฐแก้ไขโดยเปลี่ยนหน้าที่ Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) ซึ่งเดิมจัดตั้งในปี ค.ศ.1938 เพื่อซื้อเงินกู้ที่รัฐค้ำประกันให้เป็นองค์กรสนับสนุนเงินกู้บ้านเอกชน โอนกิจการเดิมของรัฐไปให้ Government Home Mortgage Association (Ginnie Mae) ที่จัดตั้งใหม่ โดยให้ Fannie Mae มีหน้าที่ซื้อ

เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชนเพื่อช่วยให้ระบบเงินกู้ที่อยู่อาศัยสหรัฐดำเนินการต่อไปได้

### ค.ศ.1970 (พ.ศ.2513)

- ในที่สุดภาวะการเงินทำให้ประธานาธิบดีนิกสัน ของสหรัฐ ต้องยกเลิกการกำหนดค่าเงินดอลลาร์คงที่กับทองคำ เท่ากับ Gold Standard และระบบค่าเงินคงที่ของสหรัฐถูกยกเลิกไป แต่ประเทศอื่นๆ ยังรักษาค่าเงินตนเองคงที่กับเงินดอลลาร์สหรัฐ
- สหรัฐจัดตั้ง Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) มาซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันเพื่อที่อยู่อาศัย Savings and Loan ที่ขาดสภาพคล่อง
- เท่ากับสหรัฐเปลี่ยนแปลงระบบการระดมเงินที่อยู่อาศัยจากระบบเงินฝากเดิมมาเป็นระบบหุ้นกู้ในตลาดทุน โดยเริ่มการทำ Securitization ในปี ค.ศ.1970 เนื่องจากทั้ง Fannie Mae, Freddie Mac, และ Ginnie Mae ต่างระดมเงินจากตลาดหุ้นกู้สหรัฐ และมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยผันผวน ดอกเบี้ยหุ้นกู้ในการระดมเงินจากตลาดทุนสามารถขึ้นลงทุกวัน แต่เงินกู้บ้านที่ซื้อมาเป็นดอกเบี้ยคงที่
- Ginnie Mae เริ่มทำได้ก่อนในปี ค.ศ.1970 เพราะสัญญาเงินกู้บ้านที่รัฐค้ำประกันทำ Securitization ได้ง่ายที่สุด
- สงครามเวียดนามทำให้เศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยเฟื่องฟู เพราะกองทัพสหรัฐในไทยใช้จ่ายเงินสูง
- ผู้จัดสรรที่ดินเอกชนรับผ่อนชำระเองจากการขาย เพราะ ธอส.ก็ไม่มีเงินเพียงพอที่จะให้กู้ได้ และธนาคารพาณิชย์ยังไม่ให้กู้อย่างยอเยยระยะยาว ผู้ซื้อรายย่อยจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการเมื่อผ่อนกับเจ้าของโครงการหมดแล้ว

### ค.ศ.1972 (พ.ศ.2515)

- หลังสงครามอาหรับอิสราเอล ประเทศอาหรับรวมตัวจัดตั้ง OPEC (Oil Producer and Exporter Countries)
- OPEC ขึ้นราคาน้ำมัน เงินไหลออกจากสหรัฐและยุโรปไปตะวันออกกลาง เกิดวิกฤติการณ์เศรษฐกิจการเงินแผ่ไปทั่วโลก ดอกเบี้ยพุ่งขึ้นสูง
- ธุรกิจจัดสรรไทยประสบวิกฤติการณ์ล้มลงจำนวนมาก
- ผู้ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรและผ่อนโดยตรงกับเจ้าของโครงการที่ล้มและถูกยึดไปเกิดความสูญเสียรุนแรง
- พ.ศ.2515 รัฐบาลออก ปว.286 เป็นกฎหมายควบคุมธุรกิจจัดสรรเป็นครั้งแรก
- ตามกฎหมายนี้ผู้ทำโครงการต้องขออนุญาตจัดสรร เมื่อแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว โฉนดจะถูกประทับตราจัดสรร ห้ามเจ้าของโครงการนำโฉนดไปจดทะเบียนจำนองประกันหนี้เจ้าของโครงการกับธนาคาร เพื่อไม่ให้ถูกธนาคารยึดและบังคับจำนองหากโครงการล้มลง

### ค.ศ.1973 (พ.ศ.2516)

- รัฐบาลจัดตั้งการเคหะแห่งชาติโดย ปว.316 โอนกิจการบ้านจัดสรรจาก ธอส. และหน่วยงานอื่นมารวมกับ กคช. จัดเงินงบประมาณให้สร้างบ้าน ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางขายโดยวิธีเช่าซื้อ

- กคช.เป็นผู้ผลิตบ้านรายใหญ่ที่สุดที่สามารถขายบ้านเงินผ่อนในช่วงนี้

- แต่แหล่งเงินมาจากงบประมาณรัฐบาล จึงมีเงินดำเนินการจำกัด

- ธอส.เริ่มให้กู้โครงการอสังหาริมทรัพย์ และให้กู้รายย่อยระยะยาวโดยคิดดอกเบี้ยคงที่แบบในสหรัฐ แต่ ธอส.ไม่สามารถระดมเงินฝากแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ และไม่สามารถสนับสนุน กคช.ได้



### พ.ศ.2522

- ทางการออกกฎหมายให้มีการจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทเงินทุนบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและระบบการเงิน และออกกฎหมายอาคารชุดเป็นครั้งแรก

### พ.ศ.2523-2524

#### (ค.ศ.1980-1981)

- นโยบาย OPEC ทำให้เกิดวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 เงินเฟ้อและดอกเบี้ยปรับขึ้นสูงทั่วโลกอีก

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยประสบปัญหาล้มลงอีกครั้ง

- ดอกเบี้ยนอกระบบธนาคารพุ่งสูงกว่าเพดาน 15% ในประมวลกฎหมายแพ่งในที่สุดทางการต้องออกกฎหมายยอมให้ธนาคารคิดดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าเพดาน 15%

ได้

- ธอส.ประสบปัญหารุนแรง เงินกู้โครงการของ ธอส.กลายเป็น NPL เกือบทั้งหมด และเงินกู้รายย่อยดอกเบี้ยคงที่ที่ให้กู้ไว้ในอัตราดำนั้นขาดทุนหมด

### พ.ศ.2525-2527

- ธอส.เปลี่ยนการบริหาร เริ่มปรับปรุงองค์กรและเปลี่ยนแปลงระบบการเงินที่อยู่อาศัยของไทย

- เปลี่ยนระบบดอกเบี้ยเงินกู้บ้านจากคงที่เป็นดอกเบี้ยลอยตัวตามเงินฝากเพื่อลดความเสี่ยง

- แต่สามารถพัฒนาระบบเงินงวดให้คงที่โดยขยายระยะเวลาเงินกู้ทดแทน

- ธอส.ออกเงินฝากออมทรัพย์พิเศษเป็นครั้งแรกในประเทศไทย สามารถระดมเงินฝากได้เพียงพอ จึงขยายสินเชื่อบ้านอย่างรวดเร็ว

- ริเริ่มให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระมาประเมินหลักประกันให้ธนาคารเป็นธนาคารแรกในประเทศไทย

### พ.ศ.2529-2530

- ทางการและคณะอนุกรรมการที่อยู่อาศัยภายใต้คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กำหนดให้ ธอส.ขยายปริมาณเงินกู้ที่อยู่อาศัยรายย่อยให้เพียงพอกับความต้องการที่อยู่อาศัย

- ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการลดความเสี่ยงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

เหลือ 50% เมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้อื่น

- ธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้ามาปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัย
- ระบบการเงินที่อยู่อาศัยไทยเริ่มเพียงพอต่อการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มเฟื่องฟู

### ว.ศ.2531-2534

- เพื่อหลีกเลี่ยงการต่อต้านสินค้าญี่ปุ่นในสหรัฐและยุโรป ญี่ปุ่นย้ายฐานผลิตสินค้าส่งออกมายังประเทศอาเซียน รวมทั้งไทย
- มีผลทำให้ภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทยขยายตัว
- ความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยสูงขึ้น
- เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราสูงหลายปีติดต่อกัน
- ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนขยายการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อโครงการใหญ่ๆ และโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น

### ว.ศ.2534

- เกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย, อิรักบุกคูเวต และสหรัฐส่งทหารเข้าปลดปล่อยคูเวต
- เงินเฟ้อและดอกเบี้ยธนาคารพุ่งสูง
- ไทยเกิดวิกฤติการณ์เศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์

### ว.ศ.2535-2540

- รัฐบาลต้องการพัฒนาเศรษฐกิจ

แบบง่าย ๆ ประกาศนโยบายให้ไทยเป็นศูนย์กลางการเงินในภูมิภาค

- เปิดเสรีทางการเงินและส่งเสริมกิจการวิเทศธนกิจ (Bangkok International Banking Facility-BIBF) กระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทยส่งเสริมให้ธุรกิจต่างๆ กู้เงินตราต่างประเทศมาดำเนินธุรกิจ
- ธนาคารพาณิชย์ที่ให้เป็นเงินตราต่างประเทศจะเสียภาษีเงินได้ต่ำกว่าให้กู้เงินบาท (อัตราภาษีเงินได้ 10% แทนที่ 30% จากธุรกิจเงินบาท) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศถูกกว่าดอกเบี้ยเงินกู้บาทมาก การกู้เงินตราต่างประเทศจึงเป็นที่นิยม
- เงินกู้ต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว สินเชื่อธนาคารและบริษัทเงินทุนสูงขึ้นเกินปีละ 30%
- โครงการลงทุนใหญ่ๆ เกิดขึ้นมากมาย เศรษฐกิจขยายตัวในอัตราสูงเฉลี่ยปีละ 8-10%
- ไทยคิดว่าประเทศไทยจะเป็น NIC (New Industrialized Country) และเป็นเสือเศรษฐกิจตัวที่ 5 ในเอเชีย
- แต่ภาวะเงินเฟ้อทำให้ราคาและต้นทุนอยู่ในระดับสูงกว่าต่างประเทศ ดุลการค้าของไทยจึงขาดดุลเพิ่มสูงติดต่อกันทุกปี
- แต่เงินตราต่างประเทศที่ไหลเข้ามาจากการกู้ยืมตามนโยบาย BIBF ช้อนปัญหาขาดดุลไว้

### ว.ศ.2540

- บริษัทเงินทุนมีปัญหา NPL และขาดทุนจากการขายสินเชื่อดูต่ำกว่ามาตรฐานที่ธนาคารไม่ให้กู้ ทำให้เกิดการรุมถอบเงินฝาก
- รัฐบาลและ ธปท. พยายามปรับโครงสร้างกองทุนฟื้นฟู จนกองทุนฟื้นฟูมีภาระหนี้สูงถึง 1.4 ล้านล้านบาท ในที่สุดทางการปล่อยให้ระบบบริษัทเงินทุนจำนวนมากล้มลง
- ตั้ง ปรส.และ บบส. ดำเนินการขายทรัพย์สินบริษัทเงินทุนที่กองทุนฟื้นฟูยึดมาตามแบบสหรัฐ
- เจ้าหน้าที่ต่างประเทศหมดความเชื่อมั่นในความสามารถชำระหนี้เงินตราต่างประเทศ อันมหาศาลของไทย นักเศรษฐศาสตร์การเงินคาดว่าค่าเงินบาทต้องลดลง
- นักเก็งกำไรโจมตีเงินบาทโดยขายเงินบาทซื้อดอลลาร์ทั้ง Spot และ Forward
- รัฐบาลและ ธปท. ไม่เชื่อการวิเคราะห์ของนักเศรษฐศาสตร์การเงิน และต่อสู้เพื่อรักษาค่าเงินบาทคงที่ โดยขึ้นดอกเบี้ยเงินบาทและทุ่มขายดอลลาร์ในราคาเดิม จนสำรองเงินตราต่างประเทศหมดสิ้น
- ในที่สุดทางการต้องปล่อยให้ค่าเงินบาทลอยตัวเมื่อ 2 กรกฎาคม 2540 และขอกู้เงินจาก IMF มาเป็นเงินสำรองเงินตราต่างประเทศทั้งหมดไป IMF เข้าคุมการบริหารเศรษฐกิจไทย
- ค่าเงินบาทลดจาก 26 บาทต่อดอลลาร์ตกต่ำสุดถึง 57 บาทต่อดอลลาร์

- วิกฤติการเงินขยายไปยังประเทศอื่นๆ ในเอเชีย

### W.ศ.2540-2542

• ธุรกิจทั้งรายใหญ่และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กู้เงินต่างประเทศเป็นหนี้เพิ่มขึ้นเท่าตัวจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จึงไม่สามารถชำระหนี้ได้ และล้มลงจำนวนมาก กลายเป็น NPL ของธนาคารและบริษัทเงินทุน

• ธนาคารพาณิชย์ประสบปัญหา NPL สูง และถูกรุมถอนเงินฝากหลังจากบริษัทเงินทุนล้มสลาย แต่รัฐบาลเข้ามาอุ้มโดยเพิ่มทุนให้ จนหลายธนาคารกลายเป็นรัฐวิสาหกิจหรือถือหุ้นใหญ่โดยกระทรวงการคลัง

• ธนาคารพาณิชย์หยุดการปล่อยกู้ ธุรกิจเกิดปัญหาสภาพคล่องรุนแรง

• กระทรวงการคลังเกรงระบบการเงินที่อยู่อาศัยขัดข้อง จึงออก พรก.จัดตั้งบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) และกฎหมาย Securitization แบบสหรัฐ

• ธอส.เป็นธนาคารของรัฐ จึงไม่ถูกรุมถอนเงิน และยังมีสภาพคล่องปล่อยสินเชื่อได้

### W.ศ.2542-2544

• ทางการจัดตั้ง อบส.(องค์การบริหารอสังหาริมทรัพย์) มาพยุงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และขอให้การเคหะแห่งชาติช่วยพยุงด้วย

• พ.ศ.2543 ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินใหม่ ให้โฉนดจัดสรรแปลงย่อยจำหน่ายธนาคารได้ แต่ควบคุมวงเงินจำหน่าย

และให้บ้านจัดสรรมีนิติบุคคลดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเหมือนอาคารชุด

• พ.ศ.2543-46 ลดค่าธรรมเนียมโอน ค่าจ้างและภาษี  
• ธนาคารพาณิชย์หันมาปล่อยสินเชื่อรายย่อย โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยแทนรายใหญ่

• ค่าเงินบาทที่อ่อนลงมากทำให้ดุลการค้าเปลี่ยนเป็นเกินดุลจำนวนมาก หนี้ต่างประเทศลดลง สำรองเงินตราต่างประเทศกลับคืนมา เศรษฐกิจค่อยๆฟื้นตัว

### W.ศ.2545-2547

• รัฐบาลใหม่เริ่มโครงการบ้านเอื้ออาทร  
• ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร 5 ปีแรกเช่าซื้อกับ ธอส.โดย กคช.ค้ำประกัน หลังจาก 5 ปีจึงโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ และเปลี่ยนเป็นเงินกู้จำนองตามปกติระยะเวลา 25 ปี

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว

### W.ศ.2548-2549

- รัฐบาลลอยตัวราคาน้ำมัน
- ทำให้ระดับเงินเฟ้อสูงขึ้น
- ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR สูงขึ้นเป็น 7.5-8%
- ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปรับตัวหันมาสร้างบ้านราคาต่ำลง ห่วงชุดลดขนาดเล็กลง

### W.ศ.2549-2551

- เกิดการปฏิวัติ เศรษฐกิจชะงักงัน
- ธปท.ลดดอกเบี้ยทางการหลายครั้ง
- เงินเฟ้อลดลง ดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และ MLR ลดลง
- 2551 เกิดปัญหา Subprime ในสหรัฐ ส่งผลกระทบต่อทั่วโลกรวมทั้งไทย (GDP 2551 ไทยติดลบ)

### ค.ศ.2001 (W.ศ.2544)

• ขบวนการก่อการร้ายบิณ ลาเดนถล่มตึก World Trade Center และ The Pentagon ในสหรัฐ

• เศรษฐกิจสหรัฐชะงักงัน เฟดลดดอกเบี้ยต่ำ (1%) เพื่อแก้ปัญหา  
• อัตราดอกเบี้ยสหรัฐต่ำเป็นเวลานานจนถึงปี ค.ศ.2005 อสังหาริมทรัพย์สหรัฐบูมต่อเนื่อง

• Wall Street คิดวิธีใหม่ในการ Securitization เงินกู้บ้านที่ไม่ผ่านมาตรฐาน (Sub-

prime) เรียกว่า Collateralized Debt Obligation (CDO) และการประกันตราสารหนี้ CDO แบบใหม่เรียกว่า Credit Default Swap (CDS)

- เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน Subprime ขยายตัวสูง ทำให้ อสังหาริมทรัพย์สหรัฐบูมสุดขีด

### ค.ศ.2005-2007 (พ.ศ.2548-2550)

- สหรัฐโดยประธานาธิบดีจอร์จ ดับเบิลยู บุช หาสาเหตุบุกประเทศอิรัก
- น้ำมันขึ้นราคา เกิดภาวะเงินเฟ้อ
- เฟดแก้ไขโดยขึ้นอัตราดอกเบี้ย
- อสังหาริมทรัพย์สหรัฐชะลอตัวและ ชบเซารุนแรง

### ค.ศ.2007-2008 (พ.ศ.2550-2551)

- NPL จาก Subprime ขยายตัวและ พุ่งขึ้นสูง กระทบมูลค่าตราสารหนี้ CDO และ ผู้ค้าประกัน CDS
- ระบบ Securitization CDO, CDSm, สถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อบ้าน Subprime, ระบบพาณิชย์กิจอิสระ และผู้ประกันตราสารหนี้บ้านล่มสลายหลังจากสหรัฐปล่อยให้วาณิชธนกิจ Leaman Brothers ล้มลงเมื่อ กันยายน พ.ศ.2551
- เกิดวิกฤติเศรษฐกิจการเงินในสหรัฐ และขยายตัวไปทั่วโลก
- เกิดวิกฤติเศรษฐกิจการเงิน Euro Zone ต่อเนื่อง
- เฟดแก้ไขโดยลดดอกเบี้ยอีกครั้ง



ครั้งนี้ต่ำเป็นประวัติการณ์ เหลือ 0%-0.25% และอัดฉีดเงิน

- รัฐบาลสหรัฐต้องใช้งบประมาณเพิ่มทุนซื้อทรัพย์สินธนาคาร และพยุงธุรกิจเอกชน อัตราคนว่างงานในสหรัฐสูงเกิน 10%
- เศรษฐกิจสหรัฐฟื้นตัวช้า
- เฟดอัดฉีดเงิน (Quantitative Easing) เพิ่มอีกหลายครั้ง จนถึงปัจจุบัน
- สภาพคล่องจากการอัดฉีดกระจายไปทั่วโลก ไทยก็ได้รับผลกระทบ

### พ.ศ.2553-2554

- เกิดวิกฤติการเมืองไทย
- รัฐบาลเปลี่ยนตัว และเกิดวิกฤติน้ำท่วมตอนปลายปี 2554
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบรุนแรง โดยเฉพาะในเขตน้ำท่วม GDP 2554 ตีกลับ
- รัฐบาลใหม่เริ่มโครงการรับจำนำข้าวราคาสูง

### พ.ศ.2555-2556

- ธปท.ลดดอกเบี้ยธนาคารกลางจนเหลือ 2.75% กฎ LTV คอนโดฯ ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ลดลงเป็น 90% (1 มกราคม พ.ศ.2555) LTV บ้านลดลงเป็น 95% (2556) จาก 100%
- รัฐบาลประกาศการลงทุนโครงการระยะยาวเพื่อป้องกันน้ำท่วม โครงการรถไฟฟ้า และโครงการรถไฟความเร็วสูงและสาธารณูปโภคโดยการกู้เงิน
- ค่าแรงขั้นต่ำวันละ 300 บาททั่วประเทศเริ่ม 1 มกราคม พ.ศ.2556
- อสังหาริมทรัพย์ขยายตัว โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า
- การขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์แผ่ขยายออกไปในภูมิภาค
- สภาพคล่องไหลล้นมาจากต่างประเทศ ตลาดหลักทรัพย์บูม