

คลังซี'กคช.'มี DSCR ต่ำกว่า 1 เท่า ต้นเหตุจาก'ทุจริตบ้านเอื้ออาทร'กว่า 3 หมื่นล้านบาท!



จับตา 4 หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ มีสัดส่วน DSCR ต่ำกว่า 1 เท่า แต่ ครม.ยังอนุมัติแผนการก่อหนี้ใหม่ พร้อมจัดทำแผนการบริหารหนี้ ทั้งหนี้ใหม่ หนี้เดิมและแผนการชำระหนี้ เพื่อสร้างสภาพคล่องในอนาคต ขณะที่ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็น 1 ใน 4 หน่วยงาน พบเหตุที่ DSCR ต่ำกว่า 1 เท่า เป็นผลมาจากหนี้เน่าสะสม ตั้งแต่ยุคโครงการเอื้ออาทร มูลค่าความเสียหายถึง 3 หมื่นล้านบาท แจงที่ดินกว่า 30 แปลง ซื้อมแพงสุด ๆ จนถึงวันนี้ผ่านมากกว่า 16 ปี ราคาซื้อขายในตลาดยังไม่ฟื้น ซึ่ทางรอด กคช.เสนอแผนพลิกฟื้นฯ แก้ปัญหาที่ดิน Sunk Cost ปิดโครงการเอื้ออาทรทั้งหมด เพื่อสะสมบัญชีที่มีการหมกเม็ดไว้ อีกทั้งต้องกล้าผ่าตัดใหญ่ กคช.แบบเดียวกับการบินไทย 'เจ็บแต่จบ'หวังทำให้ กคช.เป็นบริษัทแม่ที่มีความโปร่งใสเป็นที่พึ่งของคนที่ต้องการมีบ้าน!

4 หน่วยงานรัฐที่สำคัญที่ประชาชนต้องเฝ้าติดตาม เนื่องจากในรายงานแผนบริหารหนี้สาธารณะ ประจำปีงบประมาณ 2566 ซึ่งมีการเสนอผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา ช่วงปลายปี 2565 นั้น ได้สะท้อนให้เห็นถึงสถานะทางการเงิน และการบริหารงานของรัฐวิสาหกิจทั้ง 4 แห่งประกอบด้วย องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) การเคหะแห่งชาติ (กคช.) และบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ที่มีสัดส่วนความสามารถในการทราขายได้เทียบกับภาระหนี้ของกิจการ (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) ต่ำกว่า 1 เท่า

ทั้งที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวินัยการเงินการคลังของรัฐและการบริหารหนี้สาธารณะ มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกู้เงินของรัฐวิสาหกิจที่ไม่ได้ทำธุรกิจให้กู้ยืมเงิน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ หรือธุรกิจประกันสินเชื่อ ต้องมีสัดส่วน DSCR ไม่ต่ำกว่า 1 เท่า แต่กรณีทั้ง 4 หน่วยงานนี้ มีความจำเป็นต้องกู้ แต่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ได้ จึงต้องเสนอเหตุผลความจำเป็น แนวทางแก้ไขปัญหา และแผนการบริหารหนี้ที่ชัดเจนเพื่อขออนุมัติการกู้เงินต่อคณะรัฐมนตรี

โดยทั้ง 4 หน่วยงาน ต้องนำความเห็นของคณะกรรมการนโยบายและกำกับการบริหารหนี้สาธารณะไปดำเนินการด้วย โดยเฉพาะการเร่งรัดดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการเพื่อเพิ่มรายได้ให้เพียงพอสำหรับการชำระหนี้และเพื่อให้ฐานะทางการเงินของหน่วยงานดีขึ้นต่อไป อย่างไรก็ตาม แผนการบริหารหนี้สาธารณะนั้น ประกอบด้วย แผนการก่อหนี้ใหม่ แผนการบริหารหนี้เดิม และแผนการชำระหนี้ ต้องมีการนำเสนอที่ชัดเจน

ในแผนการก่อหนี้ใหม่ของรัฐวิสาหกิจ ในส่วนของ 4 หน่วยงาน เป็นหนี้ในประเทศ ซึ่งกระทรวงการคลังกำกับ ดังนั้น เป็นการกู้เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนา รพท.กู้ 3,273.95 ล้านบาท กคช.กู้850 ล้านบาท ส่วน ชพส.กู้ 6,000 ล้านบาท กระทรวงการคลังไม่กำกับ

สำหรับการกู้เพื่อดำเนินโครงการ หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนดำเนินกิจการ ในส่วนของ รพท.16,700.00 ล้านบาท และชสมก.กู้ 7,516.91 ล้านบาท กระทรวงการคลังกำกับ ส่วนการกู้ของ กคช. 1,940.00 ล้านบาท และ ชพส.กู้ 2,930.00 ล้านบาท กระทรวงการคลังไม่กำกับ

“แผนบริหารหนี้เดิม กคช. 4,000 ล้านบาท รพท.42,490.44 ล้านบาท ชสมก. 35,123.76 ที่คลัง กำกับอยู่ แต่ ชพส.มีหนี้เดิม 2,480.00 ล้านบาท ซึ่งคลังไม่กำกับให้”

แหล่งข่าวจากกระทรวงการคลัง ระบุว่า แม้ DSCR ของทั้ง 4 หน่วยงาน จะต่ำกว่า 1 เท่า แต่ถ้าเราแยกมองปัญหาต่าง ๆ และโอกาสหากหน่วยงานนั้น ๆ กลั้วที่จะผ่าตัดใหญ่หรือจัดทำแผนฟื้นฟูที่มีประสิทธิภาพ โดยนำทุกปัญหา ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีอยู่ออกมาวางกองบนโต๊ะด้วยความโปร่งใส อย่าหมกเม็ด หรือสร้างผลประโยชน์ให้กับพวกพ้อง โดยนึกถึงองค์กรในระยะยาวก็จะทำให้หน่วยงานนั้นมีโอกาสพลิกฟื้นและสร้างผลกำไรต่อไปได้

“ตัวอย่างของ กคช. นำเสียดายปัญหาหมักหมมมานาน รัฐบาลบีบคั้น ก็ได้ส่งคนเข้าไปตรวจสอบให้ สดง.เข้าไปดูปัญหาที่มีการร้องเรียนไปที่รัฐบาล ก็พบการทุจริตเกิดขึ้นภายใน ทั้งเรื่องการจัดซื้อที่ดิน การก่อสร้างโครงการต่าง ๆ การขายที่ดินในทำเลดี ๆ ของ กคช. ให้เอกชน แล้วใครจะได้ประโยชน์ การนำอาคารไปปล่อยเช่า การทำบัญชีทรัพย์สินก็ไม่ชัดเจน ที่ดินเสื่อมสภาพ (Sunk Cost) จำนวนมากที่รัฐมนตรีที่กำกับดูแล บอร์ด และผู้บริหาร กคช.ต้องคิดให้ออกว่าจะทำอะไรที่จะสร้างรายได้ให้ กคช. ซึ่งคณะกรรมการนโยบายและกำกับการบริหารหนี้สาธารณะ มองออกว่าถ้า กคช.กล้าผ่าตัด ทำให้เหมือนการบินไทย เชื้อเถอะ กคช.จะเป็นรัฐวิสาหกิจที่มีประสิทธิภาพและส่งผลดีต่อพนักงานของ กคช.โดยตรง”

ส่วนปัญหาของ กคช.นั้น จุดเริ่มต้นที่ใหญ่ที่สุด มาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้นตั้งแต่สมัยรัฐบาลทักษิณ ชินวัตร ที่ต้องการให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการลงทุนมีหลากหลายรูปแบบ ทั้ง กคช.ดำเนินการจัดทำเอง การร่วมลงทุนกับหน่วยงานของรัฐและภาคเอกชนต่าง ๆ

แต่สิ่งที่เกิดขึ้นตามมาจากการผลักดันโครงการนี้ ก็คือการระดมซื้อที่ดินของ กคช.ไปทั่วประเทศ และการเร่งรัดโครงการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบมากมาย ซึ่งบางพื้นที่ก่อสร้างยังไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านการตลาด กลุ่มลูกค้า หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในที่ดินแปลงนั้น เช่นกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

ที่น่าประหลาดคือ ที่ดินบางแปลงถูกตั้งคำถามมาตลอดว่าผู้ที่เกี่ยวข้องจัดซื้อไปได้อย่างไร เพราะมีสภาพเป็นป่า ห้างไกล เป็นหลุม เป็นบ่อ การคมนาคมเข้าไม่ถึง และบางทำเล กคช. ยังอุตสาหกรรมโครงการอาคารสูง 4-5 ชั้นไปหลายอาคารโดยไม่มีลูกค้าที่จะเข้าไปซื้อหรืออยู่อาศัย มีการกินหัวคิวในโครงการนี้ และบางบริษัทเป็นของนักการเมืองและเครือข่ายเป็นคู่สัญญารับเหมาหลายโครงการ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ (คตส.) เข้ามาตรวจสอบการเคหะฯ พบว่ามีการทุจริตเป็นขบวนการและคดีนี้ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้พิพากษาสั่งจำคุกนักการเมืองและพวกไปแล้ว

“มีข้อมูลที่ได้รายงานรัฐบาลเมื่อต้นปีที่ผ่านมามี พบว่า ที่ดินที่ กคช.จัดซื้ออยู่อาศัยเป็นทรัพย์สิน Sunk Cost 94 แปลง รวมพื้นที่ 4,571 ไร่ มีการประเมินศักยภาพ ทำเลที่ตั้งสภาพอาคารที่มีการก่อสร้างไปแล้วและยังไม่แล้วเสร็จ พบว่ามูลค่าความเสียหายจากโครงการบ้านเอื้ออาทร ถึง 29,866 ล้านบาท”

แบ่งเป็นประเภทที่สร้างเสร็จแล้ว แต่ขายได้บางส่วน และที่ขายไปแล้ว ผู้ซื้อที่ผ่อนชำระต่อไม่ไหว กคช. ก็ต้องไปซื้อคืนจากแบงก์ตามสัญญา ที่กคช.ทำไว้กับแบงก์นั้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดูแล การซ่อมแซมบำรุง ค่าทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าดอกเบี้ยอีก

มากมาย

อีกประเภทคือสร้างแล้วไม่เสร็จ กคช. ก็ต้องมาแบกรับดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้บริหารก็ต้องวางแผนจะอย่างไรต่อเพื่อสร้างรายได้เข้า กคช. เพราะปัญหาที่เกิดขึ้นสร้างความเสียหายต่อรัฐและ กคช. ต้องแบกรับดอกเบี้ยไว้ด้วย จึงส่งผลถึงสถานะการเงินของ กคช. โดยตรง

นอกจากนี้ยังมีประเภทที่เป็นที่ดินเปล่าที่ไม่มีศักยภาพจำนวนมาก มีสภาพเป็นหลุมเป็นบ่อ อยู่ห่างไกลชุมชน คมนาคมเข้าไม่ถึง ที่สำคัญมูลค่าราคาตลาดในปัจจุบันทั้งที่ผ่านมากกว่า 16 ปี ยิ่งต่ำกว่า ราคาซื้อที่ดินในยุคนั้น บวกด้วยดอกเบี้ยที่ต้องชำระมาจนถึงปัจจุบันกว่า 30 แปลง

“กรม.รู้ว่าสภาพหนี้ที่เกิดจากเอื้ออาทรมันเป็นมรดกตกทอดมาก่อนที่รัฐบาลชุดบิกตูจะเข้ามา และทำให้สถานะ กคช.แยลง กรม.บิกตู จึงอนุมัติให้ ผู้บริหาร กคช.นำทรัพย์สินเอื้ออาทรไปปรับปรุงเพื่อให้เกิดรายได้ หากไม่ทำหนี้จะเพิ่มมากขึ้นทุกปี”

แหล่งข่าว บอกว่า กคช. ได้นำที่ดินโครงการเอื้ออาทรมาดูแล และถ้ามีการก่อสร้างไปแล้วแต่ยังมีห้องว่างหรืออาคารว่างทิ้งหลัง ก็นำไปจัดทำโครงการริบถ้วนตามนโยบายรัฐบาลบิกตู เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่เป็นของตัวเอง เช่น โครงการบ้านประชารัฐ ราคาเช่าที่ถูก 999-1,500 บาท เป็นต้น และยังมีโครงการบ้านเคหะสุขประชา ซึ่งเป็นนวัตกรรมใหม่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่า มีการสร้างอาชีพให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการหรือที่เรียกว่า ‘บ้านเช่าพร้อมอาชีพ’ เพื่อสร้างความมั่นคงในชีวิตต่อไป

“ภาระหนี้จากเอื้ออาทร สาหัสมาก ๆ เห็น กคช.เสนอคลังและรัฐบาล จะขอปิดโครงการเอื้ออาทรไปเลย เพื่อ กคช.จะได้เดินต่อไปได้ หากไม่ปิดตัวเลขดอกเบี้ยจากภาระหนี้จะพุ่งขึ้นไปอีก ถ้าปิดไปเลยก็ต้องมาเคลียร์ หนี้ กำไร ขาดทุน อย่างไร ก็ต้องยอมรับสภาพความเป็นจริง รัฐบาลหนี้ที่แท้จริงเท่าไร จะต้องคืนเงินอุดหนุนที่รัฐให้จัดทำโครงการนี้

หรือไม่อย่างไร หรือรัฐจะให้เงินอุดหนุนนี้ไปดำเนินการฟื้นฟู กคช.ต่อไป ก็ต้องรอดูว่า กรม.จะว่าอย่างไร”

แหล่งข่าวจากกระทรวงการคลัง ย้ำว่า ปิดเอื้ออาทรดีหรือไม่ดีนั้น หากมีอำนาจเด็ดขาดก็อยากทำแบบเดียวกับที่ กคช.นำเสนอ เพราะมันอาจจะเจ็บบ้าง แต่ก็ทำให้รู้สภาพขององค์กรการเคหะฯแท้จริง เปรียบได้กับการแก้ปัญหาในการฟื้นฟูการบินไทยนั่นเอง คือจะต้องกล้าที่จะเข้าไปหรือทิ้งระบบ เมื่อรู้ว่าเครื่องบินลำนี้ใช้ไม่ได้ก็ต้องตัดขายทิ้ง แม้จะขาดทุนก็ต้องยอมเพื่อไม่ให้มีหนี้ที่หลบซ่อนไว้

“คลังก็รอดูแผนพลิกฟื้นองค์กร ที่ กคช.จะเสนอมาว่าเป็นอย่างไร ที่ผ่านมาเขาตั้งบริษัทลูกชื่อ บมจ.เคหะสุขประชา ขึ้นมาช่วยแก้ปัญหาหรับซื้อที่ดินหรืออาคารไปดำเนินการต่อ กคช. ก็จะได้เงินเข้ามา ถ้าทำสำเร็จแม้ก็คือ กคช.ก็จะได้เริ่มต้นใหม่ มีความโปร่งใส เป็นที่พึ่งให้คนอยากมีบ้าน”

ดังนั้นในแผนการดำเนินงานประจำปีงบประมาณ 2566 ของ กคช.จะประกอบด้วยแผนก้อนใหม่วงเงิน 2,790.00 ล้านบาท เป็นการกู้เพื่อลงทุน 850.00 ล้านบาท และเงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องในรูปแบบ Credit Line วงเงิน 1,940.00 ล้านบาท และแผนบริหารหนี้เดิม วงเงิน 4,000.00 ล้านบาท

แหล่งข่าว บอกอีกว่า ด้วยภาระหนี้ที่ กคช.มีอยู่ จึงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงในการปรับโครงสร้างหนี้ที่ครบกำหนดซึ่งสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

(สคร.) จะเป็นผู้ติดตามประสิทธิภาพของการดำเนินงาน และสภาพัฒน์จะพิจารณาขบลงทุนของ กคช.ให้รัดกุมยิ่งขึ้น ขณะที่ กคช.ต้องเร่งรัดการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Sunk Cost) ให้เป็นไปตามแผนอย่างเป็นรูปธรรมและโดยเร็ว เพื่อให้สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) กำกับติดตามเงินกู้และสภาพคล่องของ กคช.ได้ เพื่อนำไปสู่ประมาณการ DSCR ในปีงบประมาณ 2568 ของ กคช. มากกว่า 1 เท่าตามที่คาดการณ์ไว้ต่อไป

จากนี้ไปต้องติดตามแผนการพลิกฟื้น กคช.ว่าจะสามารถดำเนินการได้จริงหรือไม่ และใครบ้างจะได้รับผลกระทบจากนโยบายดังกล่าว! .