

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА “ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”

Сюлейман Боладжи

**ОЦЕНКА НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО
ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО
СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ**

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

на дисертационен труд

за придобиване на образователна и научна степен „доктор“
по професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма
по Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)

Научен консултант
Доц. д-р Иван Желев

ВАРНА
2017

Дисертационният труд се състои от 192 страници, от които:

- въведение – 8 страници;
- основен текст (три глави) – 168 страници;
- заключение – 4 страници;
- списък на използваните източници – 131 броя;
- списък на електронните източници – 31 броя;
- таблици – 22 броя;
- фигури – 22 броя.

Защитата на дисертационния труд ще се състои на 15.01.2018 г. от ч. в зала..... на Икономически университет – Варна на заседание на Научно жури, назначено със Заповед № РД-06-3481/30.10.2017 г. на Ректора на Икономически университет – Варна.

Материалите по защитата са на разположение на интересуващите се на интернет страницата на Икономически университет – Варна, www.ue-varna.bg.

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА “ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”

Сюлейман Боладжи

**ОЦЕНКА НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО
ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО
СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ**

АВТОРЕФЕРАТ

на дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен

„доктор“ по професионално направление

3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление
(строителство и недвижима собственост)“

НАУЧЕН КОНСУЛТАНТ

доц. д-р Иван Желев Иванов

НАУЧНО ЖУРИ

- | | |
|--|--------------|
| 1. Проф. д-р Румен Николаев Калчев | ИУ - Варна |
| 2. Доц. д-р Иван Желев Иванов | ИУ - Варна |
| 3. Проф. д-р Йорданка Христова Йовкова | УНСС - София |
| 4. Доц. д-р Георги Шинков Забунов | УНСС - София |
| 5. Доц. д-р Василка Евтимова Стаменова | УНСС - София |

РЕЦЕНЗЕНТИ

- | | |
|--|--------------|
| 1. Проф. д-р Румен Николаев Калчев | ИУ - Варна |
| 2. Проф. д-р Йорданка Христова Йовкова | УНСС - София |

Варна
2017

Дисертационният труд е обсъден и насочен за защита от катедра „Икономика и управление на строителството“ при Икономически университет – Варна.

Авторът е докторант към катедра „Икономика и управление на строителството“ при Икономически университет – Варна. Изследванията и разработката са извършени в същия университет.

Автор: Сюлейман Боладжи

Заглавие: Оценка на публично-частното партньорство при жилищното строителство в Нигерия

Тираж:бр.

Отпечатан в Печатна база на Икономически университет – Варна.

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

1. Актуалност на темата

Населението на Нигерия постоянно нараства като се е увеличило четири пъти за периода от 1960 г. (от обявяването на независимостта) до 2015 г., съответно от 45 млн. на 178,5 млн. жители, което води до недостиг на достъпни жилища или жилищни проблеми. Жилищните проблеми в Нигерия, особено за хората с ниски доходи, поставиха сериозни предизвикателства пред икономическото развитие на страната със спада в икономиката, причинен от понижените цени на суровия петрол.

Жителите в Нигерия си осигуряват подслон от незапомнени времена чрез колективни усилия. Тази ситуация прави наложително директното предоставяне на жилища от страна на правителството по време на и след колониалната администрация. Този начин на осигуряване на жилища, понастоящем не може да продължава поради силно ограниченият държавния бюджет, тъй като не съществува държава по света без една или друга форма на жилищен дефицит.

Джимох (Jimoh 2012 г.) посочва, че почти всички страни с развита и развиваща се икономика имат недостиг на жилища и подчертава необходимостта от изследвания с цел подобряване на ситуацията. Светът е свидетел на хилядолетието на града, като почти половината от хората по земята живеят в градовете, в сравнение с 30% през 1950 г. и 47% през 2000 г. С повишаването темповете на урбанизация и високия прираст на населението, нарастването на градското население се очаква да достигне 60% до 2030 г. Това означава, че жилищните проблеми вероятно ще се задълбочат в бъдеще (UNCHS 2009).

На основание на посоченото, считаме, че е целесъобразно да се осъществяват изследвания, свързани с разкриване на възможностите за приложение на публично-частното партньорство (ПЧП) при жилищното строителство в Нигерия за лица с ниски доходи. На фона на посочените по-горе обстоятелства, се изследват въпроси, свързани с практическото приложение на ПЧП в Нигерия за осигуряване на жилища на лицата с ниски доходи.

В тази връзка, дисертационният труд е посветен на посочената проблематика, като резултатите са с практико-приложен характер, с оглед да се подпомогне сектора на жилищното строителство и осигуряване на

жилища на лица с ниски доходи в Нигерия, както и за развитието на теорията в разглежданата област.

2. Обект и предмет на изследване

Обект на изследване е жилищното строителство за лица с ниски доходи в Нигерия.

Предмет на изследване са всички процеси, които са свързани с приложението на ПЧП при жилищното строителство, с оглед осигуряване на достъпни жилища на лица с ниски доходи в Нигерия.

3. Цел и задачи на изследването

Целта на автора в дисертацията е да изследва състоянието и да даде оценка на приложението на ПЧП при жилищното строителство и на тази основа да посочи възможностите за устойчиво осигуряване на достъпни жилища на база ПЧП за лицата с ниски доходи в Нигерия.

За постигането на целта са поставени следните конкретни **научни задачи**:

- да се анализира съществуващата рамка на осигуряването на жилища на базата на ПЧП в Нигерия;
- да се изследват факторите, влияещи за високата цена на публично предоставяните жилища на база на ПЧП в Нигерия, от гледна точка на строителните предприемачи;
- да се установи съотношението между цената на едно жилище и годишния доход на бенефициента;
- да се проучи организационният капацитет на публичните агенции за осигуряване на жилища и тяхното капиталово участие в споразуменията за ПЧП;
- да се разработи рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП за лицата с ниски доходи.

4. Изследователска теза на дисертационния труд

В дисертационния труд се защитава тезата, че съществува проблем с осигуряването на жилища на лица с ниски доходи в Нигерия, който може да бъде решен чрез прилагането на ПЧП за жилищно строителство, тъй като е налице значителен потенциал за решаване на жилищния проблем.

Въз основа на това твърдение са формулирани следните **работни хипотези**:

- на лицата с ниски доходи ще бъдат предоставени достъпни жилища посредством споразуменията за ПЧП;
- няма да има устойчиво осигуряване на жилища на лицата с ниски доходи, ако принципите на ПЧП не се спазват стриктно с помощта на Нигерийската федерална ипотечна банка;
- достъпното и устойчиво осигуряване на жилища на база на ПЧП може да бъде гарантирано, единствено ако бъдат изцяло прилагани адекватни правни, институционални и регулаторни рамки.

5. Методология на изследването

В хода на изследването е приложен комплексен подход с разкриване на основните причинно-следствени връзки. Научният подход включва обработка на информация от качествен и количествен тип, както и прилагането на критичен анализ на съществуващите публикации по темата, лични наблюдения на автора и експертно мнение. Анализът е основен метод за формулиране на изводите в дисертационния труд. Изследването на публично-частното партньорство в жилищното строителство на Нигерия е осъществено чрез прилагането на комбиниран анализ на количествени и качествени методи.

В изследването се използват като източници на информация публикации на чуждестранни автори, институции и компании, както и информация от проведени анкети от автора.

6. Ограничения на изследването

Настоящият дисертационен труд съдържа разработена методология, която е описана подробно в глава втора. Въз основа на това бяха възприети **някои ограничения**, които включват следното:

- изследването обхваща жилища, проектирани и построени за лицата с ниски доходи в Нигерия;
- концепциите за публично-частно партньорство се споменават и обсъждат принципно;
- териториалният обхват на международните сравнения включва група страни, които имат общи характеристики с Нигерия;
- предложената рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП за лицата с ниски доходи в Нигерия има ограничено

приложение, тъй като е валидирана с помощта единствено на избрани специалисти, практики и предприемачи в сферата на строителството.

7. Аprobация

Дисертационният труд беше обсъден на заседания на катедра „Икономика и управление на строителството“. Част от дисертацията е поместена в 3 публикации (1 статия и 2 доклада) в специализирани научни издания.

В тези публикации, авторът изследва развитието на жилищната политика в Нигерия, след обявяването на независимостта през 1960 г., различни жилищни програми и настоящите усилия за осигуряване на жилища на нигерийците с ниски доходи, чрез подхода на публично-частното партньорство, тъй като предишните усилия имат малко или никакво въздействие върху осигуряването на жилища.

8. Съдържание на дисертационния труд

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ВЪВЕДЕНИЕ

ГЛАВА ПЪРВА ТЕОРИЯ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО

1.1. Концепция за публично-частното партньорство

1.1.1. Публично-частното партньорство в жилищното строителство

1.1.2. Модели на публично-частно партньорство в жилищното строителство

1.1.3. Комисия за концесия и регулация на инфраструктурата

1.2. Жилищната политика в Нигерия

1.2.1. Жилищната политика на Нигерия преди независимостта от 1960 г.

1.2.2. Жилищната политика след независимостта през периода 1960 - 1979

1.2.3. Жилищна политика през втората гражданска администрация през периода 1979-1983 г.

1.2.4. Жилищна политика през третата гражданска администрация през периода 1999 г. до наши дни

1.3. Източници за финансиране на проекти за жилищно строителство

1.4. Лица с ниски доходи в държавната администрация

1.4.1. Структури на държавната администрация

1.4.2. Лица с ниски доходи

- 1.4.3. Структура на възнагражденията на държавните служители
- 1.5. Осигуряването на жилища на базата на ПЧП по света
 - 1.5.1. Осигуряване на жилища на базата на ПЧП в Малайзия
 - 1.5.2. Осигуряване на жилища на базата на ПЧП във Филипините
 - 1.5.3. Осигуряване на жилища на база ПЧП в Обединеното кралство
 - 1.5.4. Осигуряване на жилища на база ПЧП в Китай
 - 1.5.5. Осигуряване на жилища на база ПЧП в България
 - 1.5.6. Осигуряване на жилища на база ПЧП в Индия
 - 1.5.7. Осигуряване на жилища на база ПЧП в Канада
 - 1.5.8. Осигуряване на жилища на база ПЧП в Южна Африка

ГЛАВА ВТОРА АНАЛИЗ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ

- 2.1. Концептуална рамка на изследването
- 2.2. Методология на изследването
- 2.3. Оценка на съществуваща рамка за жилищно строителство на базата на ПЧП в Нигерия
- 2.4. Фактори, влияещи на високата цена на жилищата на базата на ПЧП
- 2.5. Оценка на организационния капацитет на публичните агенции за осигуряване на жилища в Нигерия
- 2.6. Капиталов принос на публичните и частните партньори
- 2.7. Анализ на осигуряването на жилища на базата на ПЧП в Мина и Абуджа

ГЛАВА ТРЕТА РАМКА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ

- 3.1. Проучване на възможностите за прилагане на рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база на ПЧП
- 3.2. Разработване на рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП
- 3.3. Валидиране на рамката за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЯ

ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ

II. КРАТКО ИЗЛОЖЕНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Въведение

Във въведението на дисертационния труд е обоснована актуалността на разглежданата проблематика и е очертана степента на нейното изследване в специализираната литература. Определени са обекта и предмета на дисертационното изследване. Формулирани са целта, научните задачи и тезата на дисертационния труд. Посочени са методологията на изследването и използваните научно-изследователски методи, както и обхвата и ограниченията на анализа.

Глава първа

ТЕОРИЯ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО

Глава първа на дисертационния труд е посветена на теоретичното изследване на публично-частното партньорство.

В първия параграф на глава първа се разглежда концепцията за публично-частното партньорство като се прави преглед на определенията на различни автори.

Публично-частното партньорство е стратегическо партньорство (синергия) на публичните политики, планове, програми и бюджет с частния прагматичен подход при реализацията на проекти, финансовите възможности и способността за поемане на риск. ПЧП като концепция установява взаимоотношения, при които правителството поема ролята на упълномощаващ орган, на фасилитатор и регулатор, а частният сектор играе ролята на инвеститор, изпълнител и оператор. Публично-частното партньорство за осигуряване на жилища, включва и съвместни устойчиви усилия от страна на бизнеса и правителството, като партньорите споделят равнопоставено рисковете и ползите.

На базата на изследването на Питърз (Peters 1998) са идентифицирани и се разглеждат от автора пет основни характеристики на ПЧП, които са свързани с участниците (публичен сектор, частен сектор и населението), свободата на договаряне, създаването на трайни взаимоотношения, принос на всеки един участник в партньорството и споделена отговорност.

Посочват се предимствата на ПЧП от автора, по отношение на по-бързо изпълнение, по-ниски разходи, разпределяне на риска, подобро

качество на обслужване при експлоатация на обекта, генериране на допълнителни приходи, подобро публично управление.

За целите на проучването ПЧП се определя като:

1. ПЧП е споразумение за партньорство между публичния субект, обикновено правителството и частната организация или група от организации, с цел финансиране, проектиране и изграждане на жилища, които обикновено биха били предоставяни посредством традиционни методи за обществена поръчка.

2. ПЧП в жилищното строителство е иновативен алтернативен механизъм за финансиране от страна на публичния сектор на проекти за обществено жилищно строителство.

Моделите за ПЧП при жилищното строителство в Нигерия, които се използват са следните:

1. Изграждане-експлоатация-прехвърляне (BOT),
2. Изграждане-притежаване-експлоатация-прехвърляне (BOOT),
3. Изграждане-наемане-експлоатация-прехвърляне (BLOT)
4. Изграждане-притежаване-продажба (BOS).

От посочените модели, моделът BOS има потенциала да осигурява жилища на лица с ниски доходи. Дънкан (Duncan 2005) подчертава, че при този модел на ПЧП, предприемачът е и принципал (структура от публичния или частния сектор). Жилищната кооперация ако е от публичния сектор, ще бъде инициатор и ще работи съвместно с Министерството на строежите, земята и жилищното настаняване, което осигурява плана за схемата. Земята за проекта ще бъде предоставена от правителството на щата, където схемата за ПЧП ще бъде разположена, както и обектите на жилищното строителство, финансирани чрез вторични заеми от Нигерийска федерална ипотечна банка.

Според Нигерийската федерална ипотечна банка (FMBN 2006), ако инициаторът на проекта за жилищно строителство е организация от частния сектор, физическо лице или Институция за първична ипотека, публичното управление участва само като партньор, който предоставя необходимата земя за схемата за ПЧП. Дейностите по жилищното строителство могат да бъдат въз основа на вторични заеми от Нигерийска федерална ипотечна банка, взети от строителния предприемач или от Институция за първична ипотека.

От друга страна, Институцията за първична ипотека може самостоятелно да финансира схемата за ПЧП за жилищното строителство

използвайки единствено собствени ресурси. Това се има предвид под понятието „частна финансова инициатива“ (ЧФИ). Като правило, обаче, жилищата изградени чрез финансиране от Нигерийската федерална ипотечна банка трябва да се продават само на вносителите във Национален жилищен фонд. Жилищата ще бъдат закупени от вносителите във Националния жилищен фонд само с техните спестявания или чрез спестяванията добавени към заемите от Нигерийската федерална ипотечна банка.

Изследвана е дейността на Комисията за концесия и регулация на инфраструктурата (ККРИ). Федералното правителство на Нигерия създаде закон за Комисията за концесия и регулация на инфраструктурата 2005 г., с който да се осигури правна и регулаторна среда. Тази среда ще подпомага привличане участието на частния сектор в развитието на инфраструктурата и разрешаване на въпросите за инфраструктурния дефицит, което затруднява икономическото развитие на страната (www.icrc.gov.ng, 2017).

В първия параграф на първа глава като обобщение от автора са посочени следните основни изводи:

1. Не съществува универсална дефиниция на ПЧП. Това е практика с различни форми в различните страни, но всички дефиниции, предлагани от изследователите в сферата на ПЧП, проявяват склонността да имат няколко общи неща, като всички те зависят от нивото на обществен контрол, включен в споразумението и нивото на ангажираност на частните партньори.

2. Изследването установи, че моделът „изграждане-собственост-продажба“ (BOS) за осигуряване на жилища на базата на ПЧП на лица с ниски доходи е популярен в Нигерия.

3. Правната и институционалната подкрепа за инфраструктурни проекти на базата на ПЧП са Националната политика за публично-частното партньорство и Комисията за концесии и регулация на инфраструктурата и няма конкретна политика за осигуряване на жилища на базата на ПЧП.

4. Основен принцип на всяко ПЧП е прехвърлянето на риска върху страната, която най-добре може да го управлява при най-малки разходи, което има за цел да оптимизира, а не да увеличи прехвърляния риск. Това се прави с цел да се осигури постигането на най-добра стойност.

5. Интеграцията на услугите, подобрените икономии от мащаба, иновациите в предоставянето на услуги, както и санкции, обикновено

включени в договорите за ПЧП, го правят по-предпочитано в сравнение с традиционния метод на обществена поръчка.

6. Въпреки тези предимства, изследователите в областта на ПЧП предупреждават, че то може да се окаже по-скъпо в сравнение с традиционния метод на обществена поръчка, ако не бъде добре управлявано.

Вторият параграф на глава първа е посветен на изясняване на същността на жилищната политика в Нигерия от преди независимостта до настоящия момент. Жилищната политика е инструмент, използван от специалистите по градоустройство за решаване на проблемите по осигуряване на жилища по един логичен и устойчив начин. Жилищната политика произтича от законите на страната, разпоредбите и административните практики, които помагат при изграждането и предоставянето на жилища на гражданите.

Преди обявяването на независимостта през 1960 г., се прилага колективна система за осигуряване на жилища в повечето общини в Нигерия, поради което те се построяват чрез общите усилия на членовете.

През периода 1960 - 1979 г. са били създадени комисии и комитети, които имат за задача да се занимаят специално с решаването на проблемите на жилищното строителство и осигуряване на жилища в Нигерия за лица с ниски доходи като Комитет по стандартизация на видовете жилища и политики (1975 г.), Експертна група по наемите (1976 г.) и Експертна група по земеползването (1977).

През втората гражданска администрация в периода 1979-1983 г. се предприема изпълнението на сложни програми за жилищно строителство, въз основа на концепцията за достъпност и гражданско участие. Приети са нови нормативни актове като Закон за План за осигуряване на жилища на служителите, Закон за Федералния орган по осигуряване на жилища, Закон за ипотечните институции, Закон за Националния жилищен фонд, Закон за Нигерийската банка за градско развитие и други.

За осигуряване на жилища в Нигерия са представени няколко схеми, които се финансират изцяло от правителството или в партньорство с частния сектор по споразумението за ПЧП. Понякога строителните предприемачи получават от страна на правителството концесия, която обикновено се допълва от ЧФИ. Общият принос на правителствените жилищни програми за жилищния пазар е незначителен, тъй като трите национални жилищни програми, които са анализирани от автора, показват

че са планирани да се построят над 523 000 жилищни единици, но в действителност са построени 76 000, което представлява около 14,5% осигурени жилища в Нигерия. Във връзка с посоченото, се стигна до заключението, че прякото предоставяне на жилища от правителството е неуспешно в Нигерия.

На база на изложеното във втория параграф на глава първа са обобщени следните изводи:

1. Конституцията на Нигерия гарантира правото на всеки гражданин да притежава адекватно жилище на достъпна цена, но средствата за тяхното осигуряване са ограничени, тъй като правителството има да посреща множество нужди.

2. Различните програми по жилищно настаняване и жилищни политики са формулирани за да се постигне посочената цел, от които жилищната политика от 1991 г. се оказва най-добре очертана и изчерпателна, и която демонстрира значението на земята, обикновените хора и участието на частния сектор в предоставянето на жилища.

3. Жилищната политиката е била преразгледана през 2000 г., през 2006 и 2012 г., с оглед да бъдат отразени промените, тенденциите и новите възможности в развитието на Нигерия.

Третият параграф на глава първа проучва различните видове източници за финансиране на проекти за жилищно строителство. Основните източници за финансиране на жилищно строителство са следните четири: лични спестявания, публични или институционални средства, заделени от бюджета, заеми от финансови институции и дарения.

Въз основа на изложеното в пар. 1.3. са посочени следните основни изводи:

1. Най-адекватно финансиране на жилищата за лицата с ниски доходи, включително и държавните служители в Нигерия, е чрез вноска от 2.50% от месечната заплата в Национален жилищен фонд, което позволява на един вносител максимален заем от 5 млн. найра от Нигерийската федерална ипотечна банка.

2. Проучването разкрива, че Нигерийската федерална ипотечна банка, заедно с управляваните от частния сектор ипотечни институции и търговски банки, финансират проектите на база ПЧП под формата на заеми и кредитни улеснения.

В четвъртия параграф на глава първа се изясняват особеностите на лицата с ниски доходи в Нигерия. Посочено е, че структурата на нигерийската държавната администрация е пригодена към Обединеното кралство, което е било колонизатор до 1960 г. (Ujo 2001 г.). Повечето служители са държавни служители от кариерата в министерство, отдел или агенция, които се издигат на базата на повишения, квалификация и трудов стаж.

Според Адедеджи и Абиодън (Adedeji & Abiodun 2016) в Нигерия осигуряването на жилища е съпроводено с множество проблеми, особено за хората с ниски доходи, които съставляват около 80 % от населението. Авторът счита, че понятието „лице с ниски доходи“ означава човек, чийто семеен облагаем доход за предходната година не превишава 150% от размера на сумата за нивото на бедност. На 31 януари 2017 г. са установени гранични стойности на ниските доходи, с помощта на данни от проучване на разходите на домакинствата. За нуждите на изследването, авторът определя понятието „лице с ниски доходи“ като лица, които са част от семейства с ниски доходи, включително лица, които живеят сами, чийто доход е под граничната стойност.

В изследването се представя структурата на възнагражденията на федералните държавни служители. Определената в Нигерия минимална годишна заплата възлиза на 216000 найра, най-ниската заплата на служител ниво 04, стъпка 1 получава годишна заплата от 242994 найра, докато служителите на ниво 17, стъпка 1 получават годишно 4183600 найра, а най-високата годишна заплата за федерален държавен служител е 5452136 найра.

На основание на изложеното в четвъртия параграф на глава първа са направени от автора следните изводи:

1. Наследена британската система на персонала в държавната администрация в Нигерия има четири категории, а именно: второстепенни оператори, категорията на чиновниците, изпълнителната категория и административната категория. Първите две категории персонал представляват държавните служители с ниски доходи и формират мнозинството. Техните доходи обикновено не са достатъчни, поради което те не могат безпроблемно да построят къщи, разчитайки само на своите заплати.

2. Прегледът на литературата показва, че 5,80% от анкетираните жители на петте комплекса на база ПЧП в Мина и Абуджа, са лица с ниски

доходи, което означава, че комплексите ПЧП са заети от лица със средни и високи доходи.

В петия параграф на глава първа се разглеждат особеностите на осигуряване на жилища на база ПЧП по света. Изследвани са различни държави и техните жилищни политики за осигуряване на жилища за лица с ниски доходи чрез ПЧП, изведени са добри практики.

На основание на изложеното в петия параграф на глава първа са направени следните изводи:

1. Прегледът на литературата, относно осигуряване на жилища на база ПЧП по света показва, че методът бива приеман повсеместно, както и прилагането на различните стратегии за неговата реализацията, съобразно равнището на социално-икономическо и политическо развитие в дадена държава.

2. Държави като Малайзия, Китай и Обединеното кралство се справят по-добре при осигуряване на жилища на база ПЧП за лица с ниски доходи.

Глава втора

АНАЛИЗ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ

В глава втора на дисертационния труд е представен анализ на публично-частното партньорство при жилищното строителство на Нигерия на основата на разработена методология и проведено проучване от автора.

В първия параграф на глава втора се изяснява концептуалната рамка на изследването на базата на предишни разработки от различни автори. Тази рамка е разработена на база на теоретични постановки на различни автори на някои предишни научни разработки.

Централно място в концептуалната рамката на изследването е концепцията за ПЧП, на основата на която авторът дефинира понятието „осигуряването на жилища на базата на ПЧП за лица с ниски доходи“ като официални или неофициални динамични взаимоотношения между участниците на пазара на жилищни недвижими имоти, от обществени, частни, общностни, неправителствени организации, организации с нестопанска цел, финансови институции, бъдещи собственици на жилища, предприемачи в жилищното строителство и всички жилищни институции, създадени за насърчаване на инвестициите от страна на частния сектор в

жилищното строителство, чрез съчетаване на публичната отчетност с частния прагматичен подход и капитал.

На база на изложеното в първия параграф на глава втора могат да се изведат следните общи изводи:

1. Концептуална рамка за изследването е разработена въз основа на теоретичната рамка на няколко предишни изследователски работи.

2. Жилищното строителство на базата на ПЧП и осигуряване на жилища на лица с ниски доходи е съвкупност от общи идеи и концепция за сътрудничество между участниците, които могат да се използват като основа за по-нататъшно изследване на ефективността на осигуряване на жилища на база ПЧП, което осигурява печеливша ситуация „*няма губещи*“ за всички заинтересовани страни.

Във втория параграф на глава втора е представена методологията на изследването. Изследват се особеностите на качествената и количествената методология.

Дадена е от автора характеристика на всички методи, които се използват в изследването като методът „Анализ и оценка“ е свързан с качествен анализ на данните, методът „Процентили“, който се използва за анализ на стойността на достъпните жилища, предлагани от строителните предприемачи, методът „Провеждане на консултации“ е свързан с провеждането на консултации от автора с висшестоящи колеги, относно области на възможни научни изследвания, методът „Дискусии във фокус групи“ е свързан с групови дискусии, методът „Дълбочинни интервюта“ според Бойс (Bouse 2016) е похват в качественото изследване, който предполага провеждане на интензивни индивидуални интервюта с малък брой респонденти, за изследване техните гледни точки относно конкретна идея, програма или ситуация, методът „Структурирано интервю“, който обикновено се използва при анкетни проучвания.

На база на определената методология на изследване в дисертациония труд в параграф втори на глава втора са посочени следните изводи:

1. В изследването се използва смесения метод, при който се триангулират резултатите от качествения аспект и резултатите от количествения аспект като двата аспекта се използват за да се допълват взаимно.

2. В изследването широко се използват методите на анкетиране и на интервю със заинтересованите страни при осигуряване на жилища на база ПЧП за лица с ниски доходи.

В третия параграф на глава втора е представена оценка на съществуваща рамка за жилищно строителство на базата на ПЧП в Нигерия. Прегледът на литературата показва, че ПЧП в жилищното строителство не е имало успех в повечето развиващи се страни, поради неподходяща или поради липса на правна, регулаторна и институционална рамка (Dechev, 2015, Svetlana, 2016, Ibem et, al 2011, Abdul-Aziz & Kassim 2011). Тези рамки трябва да бъдат проектирани и въведени като част от една цялостна система, за да се гарантира едновременно „вертикална“ и „горизонтална“ интеграция, т.е., правната рамка трябва да очертае съществуването на регулаторните институции (горизонтална интеграция), които зависят от правната рамка при тяхното регулиране на развитието на ПЧП на база отделен проект (вертикална интеграция).

На база на изложеното в третия параграф на глава втора са направени следните заключения:

1. От прегледа на литературата и резултатите от изследването се установи, че няма съществуваща правна рамка, специално разработена за жилищно строителство на база ПЧП, макар че съществуват стари институции по предоставяне на достъпни жилища.

2. Правителствените институции като Комисията за концесия и регулация на инфраструктурата, министерства, отдели и агенции и др., контролират договорните системи, програмите за строителните обекти и услуги, упражняват надзор върху проектите за жилищно строителство на база ПЧП, като в ограничени случаи ПЧП се създават пряко под ръководството на управителя на щата или на президента.

Четвъртият параграф на глава втора е посветен на анализа на факторите, влияещи на високата цена на жилищата на базата на ПЧП. Тези факторите са причина за недостъпността на жилищата на лицата с ниски доходи.

За формиращите жилищната политика е важно да анализират факторите при формулирането на политическа рамка за устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП в Нигерия. Именно тогава ползата от ПЧП като финансова иновативна опция за обществена поръчка, може да се постигне напълно.

Трудностите, с които гражданите се срещат са свързани с регистрацията на земята, висока цена на сделките със земя, в резултат на задължителните подписи от страна на губернаторите, липса на надеждна

национална база данни, което води до неефективност в администрирането на земята в Нигерия.

Нигерия е на 173-то място от 178 изследвани страни в глобалния рейтинг „Колко лесно се прави бизнес“ (Doing Business Rating 2007). Необходими са 82 дни и 14 процедури като разходите възлизат на 22,2% от стойността на имота, за да бъде регистриран. Също така Икъномик конфиденшъл (Economic confidential 2015) съобщава, че разходите, както и правната процедура за придобиване на земя в Абуджа е твърде тромава, поради трудности от бюрократичен характер и корупционните нагласи сред онези, които отговарят за разпределянето на земята. Тези процесуални трудности при придобиването на земя, регистрацията и осигуряването на документ за собственост и за владение (certificate of occupancy (C of O)) съществуват не само в Абуджа, но и във всички щати от федерацията.

В изследването се разглеждат факторите, свързани с финансирането, труда и материалите за строителство, проектирането и регистрацията на земята, които пречат на достъпното осигуряване на жилища.

Финансови фактори. Жилищата в Нигерия официално се финансират чрез заеми от корпоративни финансови институции (търговски банки, Нигерийската федерална ипотечна банка, Институциите за първична ипотека и работодателите) и неофициално чрез спестявания, заеми или помощ от приятели, партньори и семейството. Понастоящем алтернативният метод на обществена поръчка чрез ПЧП се възприема от правителствата на всички народи (Mabogunje 2004). ПЧП по своята природа предлага иновативна финансова алтернатива за предоставяне на инфраструктурни услуги и може да бъде използвано за устойчиво развитие на жилищното строителство в страната.

За решаване на проблема с високата цена на жилищата чрез подходящо финансиране, правителството в миналото въвежда поредица от мерки за справяне с проблемите свързани с високата лихва, влиянието на макроикономическата среда, данъците и проблемите на дългосрочното ипотечно финансиране и др. Освен посочените мерки, може да се отбележи и създаването на Нигерийското жилищно-спестовно дружество, Нигерийската федерална ипотечна банка, Институциите за първична ипотека и Националния жилищен фонд. Нигерийската федерална ипотечна банка е натоварена с отговорността да насърчава ипотечното кредитиране

и същевременно управлява нигерийската жилищна политика, в качеството си на върховна ипотечна институция.

Фактори, свързани с труда и материали за строителство. Нигерия внася около 60% от необходимите строителни материали, което е предпоставка за високата цена на строителството.

Факторите, свързани с труда, които влияят върху високата цена на жилищата включват липсата на квалифицирани занаятчии и майстори, ниската производителност, нестабилността при сроковете на наемане на работници, липсата на опит и производствения брак. Либерализирането на стандартите проправя пътя за използване на различни строителни материали, особено местни такива и насърчаване на малките предприятия в сектора на жилищното строителство (UN-Habitat, 2011).

Фактори, свързани с проектирането. Повечето от проектните кодове в страната са остарели, което води до повишаване на цената на жилищата. Неадекватна проектна информация, погрешни спецификации, неадекватен контрол върху проектантската дейност и липсата на участие от страна на общността са фактори, които оказват влияние за високата цена на осигуряването на жилища на база ПЧП в Нигерия.

Фактори, свързани с институциите. Те са свързани с реструктурирането на институциите, създаването на нови структури и обнародването на нови закони. Те включват: Закон (Специална разпоредба) за осигуряване на жилища на служителите (Гл. 107); Закон за Федералния орган по осигуряване на жилища (Гл. 136); Закон за Ипотечните институции (Гл. 231); Закон за Националния жилищен фонд (Наредба № 3 от 1992 г.); Закон за Нигерийската банка за градско развитие (Наредба № 51 от 1992 г.); Закон за градското и регионално планиране (Наредба № 88 от 1992 г.); Закон за Нигерийския доверителен фонд за социално осигуряване (Наредба № 73 от 1993 г.); Закон за Нигерийската федерална ипотечна банка (Указ № 82 от 1993 г.); Национална политика по строителството, 1991 г.; Национална политика за градско развитие, 1997 г.

Въпреки наличието на посочените нормативни актове, както и посочените по-горе институции, жилищния дефицит продължава да съществува в Нигерия.

Авторът е провел проучване на Агенциите по осигуряване на жилища на база ПЧП в Абуджа, по отношение на факторите, влияещи на високата цена на жилищното строителство на база ПЧП. Общо 75 въпросници са били раздадени на служители на подразделения от

федералното осигуряване на жилища и масовото осигуряване на жилища на ФОКС - съответно 40 и 35, от които бяха върнати 48, което представлява 64%.

Обобщаващи резултати от проучването са представени в таблица 8, от която е видно, че финансовите фактори са в най-високата категория, следвани от факторите свързани с правителството, като факторите, свързани с материалите и проектирането са в най-ниската категория.

Таблица 8. Класиране на групите фактори, свързани с високата цена на къщите според възприеманата тежест на тяхното влияние¹

№	Фактори	Индекс на относителната важност (ИОВ)	Категория
1	Свързани с финансирането	0,77	1
2	Свързани с правителството	0,75	2
3	Свързани с материалите	0,61	3
4	Свързани с проектирането	0,58	4

Източник: Проучване на автора.

В заключение, факторите, влияещи на високата цена на жилищата са многобройни, тясно свързани и взаимнозависими, а от тях, онези свързани с финансирането и свързаните с правителството са от най-голямо значение и би трябвало да им се отдели по-голямо внимание при изготвянето на рамка за устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП за лицата с ниски доходи, които са в неизгодно положение.

Авторът е провел проучване на базата на анкета с въпроси на две публични и няколко частни агенции по осигуряване на жилища в Абуджа между септември 2013 г. и февруари 2014 г. Целта на проучването е да се сравнят цените на жилищата на база ПЧП, които се предлагат, със сумата, която държавните служители с ниски доходи могат да си позволят, с оглед да се установи дали сумата, предоставена, чрез заемите от НЖФ е достатъчна за жилище с две спални. Общо 75 въпросника бяха предоставени на специално подбран персонал от организациите, от които 36 въпросника, представляващи 48%, бяха върнати и анализирани с помощта на честотен анализ (вж. табл. 9).

¹ Номерацията на таблиците и фигурите в автореферата съответства на тяхната номерация в дисертацията.

Таблица 9. Цена на къща с две спални от гледна точка на строителния предприемач в найри (N)

№	Цена на една къща с 2 спални	Честота	%
1	1 500 000 - 2 000 000	5	13,9%
2	2 000 001 - 2 500 000	8	22,2%
3	2 500 001 - 3 000 000	12	33,3%
4	3 000 001 - 3 500 000	11	30,6%
5	Общо	36	100

Източник: Проучване на автора (2013)

Резултатите от отговорите е показан в Таблица 9 по-горе, като данните разкриват, че мнозинството, 33,3% от строителните предприемачи, приемат, че къща с две спални може да бъде построена в Абуджа с около N2,5 - N3 млн., 30,6% допускат, че това ще отнеме между N3 - N3,5 млн., когато земята е осигурена и първичната инфраструктура е предоставена безплатно, а 22,2% смятат, че това ще струва N2 - N2,5 млн. Останалите 13.9% приемат, че това ще струва между N1,5 - N2 млн.

Проучването на мнението на държавните служители с ниски доходи, беше направено от лица, които бяха определени по списък, получен от ведомостта на Федералния орган по жилищно строителство и Отдела за масово осигуряване на жилища. От автора бе извършено ценово проучване на двадесет едноетажни къщи, с две спални, с различен дизайн, от регистрирани фирми във връзка с възможността за придобиване на жилища на база ПЧП от държавните служители с ниски доходи чрез заемите, получавани от Националния жилищен фонд. Резултатите са представени в таблица 10.

Таблица 10. Цена на жилище с две спални от гледна точка на лицата с ниски доходи, в найри (N)

Цена на една къща с 2 спални	Честота	%
1 500 000 - 2 000 000	16	51,6%
2 000 001 - 2 500 000	12	38,7%
2 500 000 - 3 000 000	2	6,5%
3 000 001 - 3 500 000	1	3,2%
Общо	31	100

Източник: Проучване на автора (2013г.)

Констатират се големи разлики между представените данни в таблица 9 и таблица 10, в която мнението на по-голямата част (51,6%) от държавните служители с ниски доходи, желаят къщата с две спални на цена между N1,5 - N2 млн., 38,7% са съгласни цената да бъде между N2 -

№2,5 млн., а 6,5% и 3,2% от анкетираните посочват съответно между №2,5 - №3 млн. и №3m - №3,5 млн. Това не е изненадващо, тъй като бъдещите собственици на жилища винаги ще искат по-евтини жилища (вж. фиг. 10)



Фиг. 10. Цена на жилище с две спални от гледна точка на строителния предприемач и от гледна точка на лицата с ниски доходи

Източник: Проучване на автора.

На основание на представените данни от проведеното проучване може да се направи обобщаващият извод, че лицата с ниски доходи могат да се сдобият с жилище с две спални на база ПЧП на цена от №2 млн. найра във всяка част на страната, както и средна цена от около 3 млн. найри. Проучването на литературата, относно цената на едноетажна къща с две спални в двадесет и шест щата от федерацията, които имат банки за първична ипотека ни дава средната сума от 3,01 млн. найри.

В заключение, авторът счита, че ПЧП остава единственият икономически жизнеспособен вариант за устойчиво осигуряване на жилища за лицата с ниски доходи в Абуджа и на други места в страната, благодарение на неговия новаторски финансов инструмент.

При използване на ПЧП за жилищно строителство, месечни вноски от 2,50% в Националния жилищен фонд дават право на работниците на заем, който може да бъде използван за построяване, закупуване или обновяване на съществуваща сграда.

Изследванията показват, че при споразумения за ПЧП, в които земята и основната инфраструктура биват предоставени безплатно, строителният предприемач може да изгради средна по стандарт къща с две

спални за държавните служители с ниски доходи срещу сумата от 3 мил. найра, което е по-малко от максимума от 5 млн. найра, до които имат достъп правещите вноски в Националния жилищния фонд, посредством Нигерийската федерална ипотечна банка.

На база на обработката и анализа на данните в четвъртия параграф на глава втора са направени следните основни изводи:

1. Изследването разкрива, че лицата с ниски доходи могат да придобият жилище с две спални на база ПЧП срещу сумата от 2 млн. найра във всяка част на страната.

2. Налице е реална възможност един работещ да получи 2 млн. найра за закупуване на жилище с две спални, което представлява 40% от сумата на заема, на който има право, и което е голям стимул и мотивация за придобиване на жилища от нигерийските граждани.

Петият параграф на глава втора включва анализ на организационния капацитет на публичните агенции за осигуряване на жилища в Нигерия. Критериите за измерване организационния капацитет са много на брой като могат да се групират в два основни компонента: ресурсен компонент и управленски компонент.

Проучването прави оценка на организационния капацитет въз основа на възприятието на членовете на персонала за нивото на адекватност на ресурсния и управленския компонент на публичните агенции за осигуряване на жилища на база на анкета за организацията човешки ресурси, финансови ресурси, знанията, информационни технологии, заинтересовани страни, ангажираност и сътрудничество.

Резултатите показват, че по-голям процент от респондентите описват организационния капацитет на жилищните проекти за ПЧП като неадекватни.

На база на анализа на данните в петия параграф на глава втора са направени следните изводи:

1. Проведеното проучване от автора показва, че публичните агенции за осигуряване на жилища не притежават в достатъчна степен човешки ресурси.

2. В изследваните агенции, не са в достатъчна степен застъпени информационните технологии, нужните знания, ангажираността и сътрудничеството с други заинтересовани страни.

3. Налице е ясна оценка, че подходът ПЧП е средство за надграждане на организационния капацитет на публичните агенции за

осигуряване на жилища върху успеха на социалното партньорство по един положителен и осезаем начин.

В шести параграф на глава втора е представен анализ на капиталовия принос на публичните и частните партньори на основата на данни от проведена анкета от автора.

На база на обработката и анализа на данните в шестия параграф на глава втора е направено обобщението, че капиталовия принос на публичните агенции за осигуряване на жилища на база ПЧП и организираните частни партньори в жилищни проекти на база ПЧП е много незадоволителен.

В седми параграф на глава втора се анализира осигуряването на жилища на базата на ПЧП в Мина и Абуджа.

На база на анализа на данните в седми параграф на глава втора са направени следните основни изводи:

1. Доходите на домакинствата се разглеждат спрямо цената на къщи с две спални от публичните и частните предприемачи, за да се види дали лицата с нисък доход, които са вносители в НЖФ, могат да си позволят покупка на жилище на определени цени.

2. Изследването представя организационния капацитет на публичните агенции за осигуряване на жилища в Мина и Абуджа, използвайки някои от атрибутите на капацитета, които включват човешки и финансови ресурси, знания и информационни технологии, ангажираност на заинтересованите страни и сътрудничество.

3. Дадени са снимки на няколко от къщите, построени на база ПЧП в някои от жилищните комплекси в Мина и Абуджа.

4. Проучването показва капиталовия принос, както на публичните, така и на частните партньори в споразумението за жилищно строителство на база ПЧП, за да се прецени съразмерността на дяловете.

Глава трета

РАМКА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО В НИГЕРИЯ

Глава трета на дисертационния труд е посветена на разработване и прилагане на рамка за достъпни жилища на лица с ниски доходи на база ПЧП в Нигерия.

В първи параграф на глава трета се проучват възможностите за прилагане на рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база на ПЧП.

За нуждите на изследването авторът е извършил проучване на базата на анкета, проведено в Мина и Абуджа, като целта е да се направи оценка на осигуряването на жилища на базата ПЧП.

В Мина са проучени две обществени организации, а именно: Корпорацията по жилищно строителство на щата Нигер и Отдела по ПЧП на щата Нигер, а в Абуджа, съответно други две обществени организации предоставящи жилища като Нигерийският федерален орган по жилищно строителство и Отдела по масово осигуряване на жилища.

В Мина са проучени жилищен комплекс „М.И. Ушиши“ и жилищен комплекс „Талба“, а в Абуджа са проучени федералните жилищни комплекси „Гуаринпа“, „Вила Сайтек“, „Брик Сити фаза II“ и комплекса „Ефап Апо“.

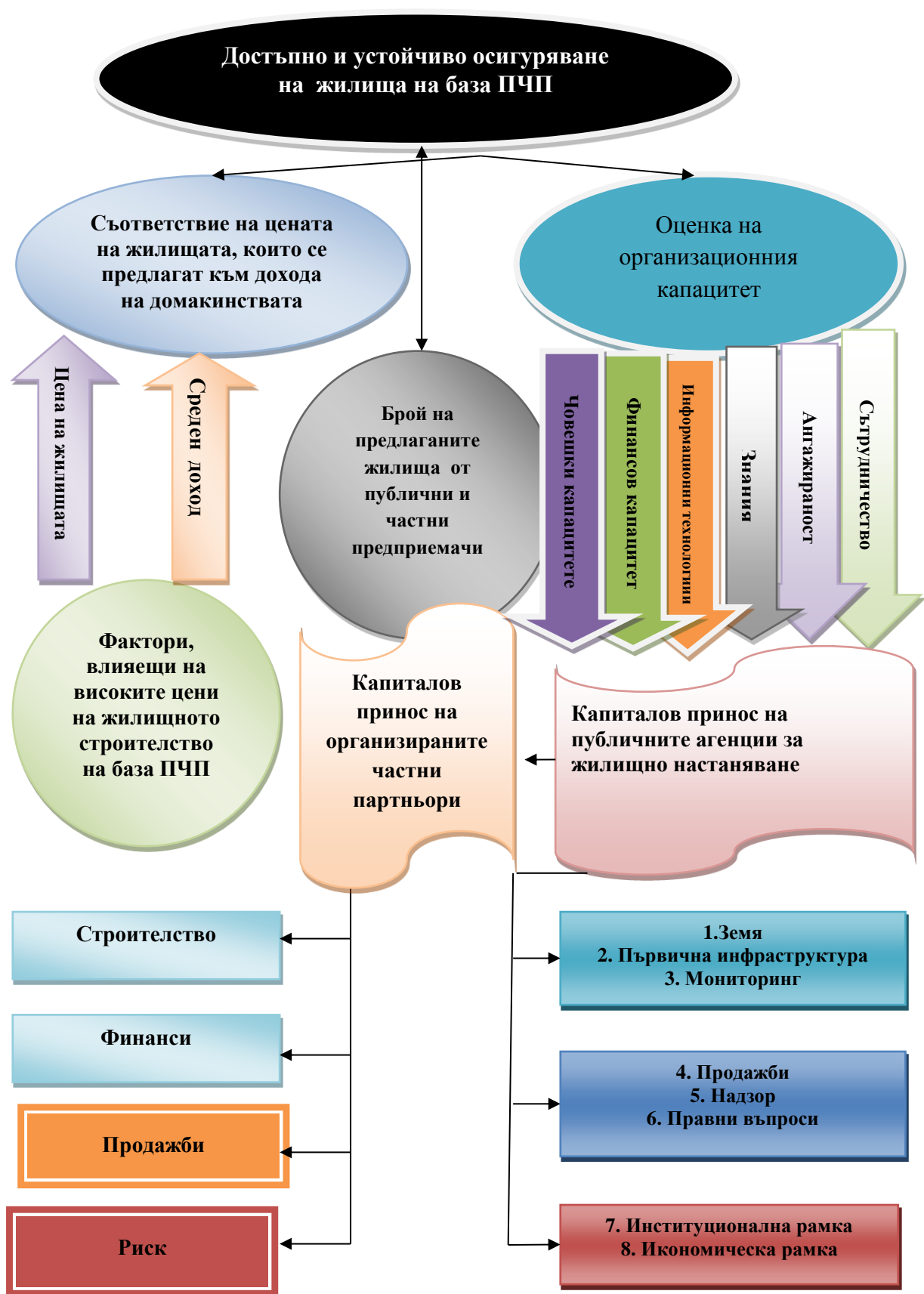
Изследването е проведено от автора с помощта на предварително подготвено ръководство за интервюто. Отговорите на респондентите са групирани с алтернативни отговори, както в стандартното проучване с въпросник, за да може анализа да се извърши в проценти.

На база на проведеното изследване в параграф първи на глава трета, относно възможностите за прилагане на рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база на публично-частно партньорство, са направени следните обобщаващи изводи:

1. Проведеното проучване от автора показва, че липсва рамка за ПЧП в жилищното строителство на Нигерия.
2. По-голямата част от анкетираните смятат, че е налице необходимост от разработване на нова рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП в Нигерия.

Във втория параграф на глава трета се представя разработената от автора рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП, която е показана на фиг. 21. Обхватът на рамката включва, наред с други неща, следните елементи:

1. Организационният капацитет на агенцията за жилищно настаняване на базата на ПЧП.
2. Капиталовият принос на публичните агенции за жилищно настаняване.
3. Капиталовият принос на частните партньори.



Фиг 21. Рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП
 Източник: Разработена от автора на основата на проучване (2017 г.)

4. Факторите, влияещи на високата цена на жилищата.
5. Съотнасяне цените на къщите, които се предлагат, към доходите на домакинствата.

6. Определяне стойността на достъпните жилища, които се предлагат от публични и частни строителни предприемачи.

Рамката ще бъде използвана за жилищни проекти за ПЧП и изисква сътрудничество между заинтересованите страни на различни равнища на управление и агенции, за да бъде успешна и да осигури достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП.

В заключение, на база на изложеното в параграф втори на глава трета, предложеното от автора шестстепенна рамка за жилищно строителство на база ПЧП се основава на целта на изследването и на принципите на ПЧП. Опитът на практикуващите и заинтересованите страни в проектите за ПЧП показва целесъобразността на разработената рамка, която е вдъхновяваща и изчерпателна за жилищното строителство с ПЧП. Рамката е кратка, лесна за ползване, новаторска и има предвид крайния потребител.

Третият параграф на глава трета е посветен на валидиране на рамката за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП.

Целесъобразно е да се извърши валидиране на рамката за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП за лица с ниски доходи в Нигерия, за да се гарантира, че: отговаря на всички функционални изисквания; има ясна цел и е приложима и осъществима.

Независимо, че не съществува универсален и общоприет конкретен метод за валидиране модела на рамката, моделът от четири стъпки, предложен от Яхая (Yahaya, 2008), е много полезен и приложим за една концептуална рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на база ПЧП, а именно:

Стъпка 1. Концептуален модел.

Стъпка 2. Компютъризиран модел

Стъпка 3. Оперативен модел.

Стъпка 4. Валидност на данните за разработка и проверка на модела.

Разработената от автора рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП бе изпратена до определени специалисти и практики в щатовете и организациите по жилищно строителство на федералното правителство в Мина и Абуджа, които в момента работят, или са работили и имат опит в осигуряването на жилища на база ПЧП.

Респондентите бяха помолени да оценят предложената рамка въз основа на оценъчни критерии като: степен на осъществимост на рамката, яснота на рамката, степен на целесъобразност на рамката и др. Резултатите за оценка са на базата на петточкова скала на Ликерт са дадени в таблица 22 и фиг. 22.

Таблица 22. Мярка за вътрешна последователност на резултата

№	Критерии за оценка	Броя	Средна оценка	Стандартно отклонение
1	Логическа структура на рамката	15	5,91	0,862
2	Яснота на рамката	15	6,68	0,724
3	Изчерпателност на рамката	15	5,87	0,458
4	Степен на целесъобразност	15	6,64	0,507
5	Степен на обективност	15	6,60	0,737
6	Степен на приложимост	15	7,87	0,704
7	Цялостна надеждност	15	8,60	0,507
8	Цялостна годност за жилищно строителство на база ПЧП в Нигерия	15	9,93	0,488

Източник: Проучвания на автора.

Данните в таблица 22 и фиг. 22. показват, че Алфа на Кронбах е над 0,5, което означава високо ниво на вътрешна последователност за нашата скала. Стойност на Алфа на Кронбах от 0.5 е ниска. Приемливото ниво е 0.6 и по-високо (Cronbach, 1951).

Алфа на Кронбах просто предоставя общ коефициент на надеждност за набор от променливи (например въпроси). Ако въпросите отразяват различни основни личностни качества (или други величини), то тогава съгласно (<https://stats.idre.ucla.edu>, 2017), Алфа на Кронбах е мярка за вътрешна съгласуваност, тоест, колкото по-тясно свързани са набор от елементи като група. Тя се счита за мярка за надеждност на мащаба. „Висока“ стойност за алфа не означава, че мярката е с едно измерение.

Много от въпросите, свързани с прилагането на ПЧП при осигуряване на жилища възникват в резултат от научните изследвания и литературата посочени по-горе.



Фиг. 22. Хистограма на валидирането и надеждността на рамката

Източник: Собствени проучвания на автора (2017 г.).

Концептуалната рамка разглежда публичния сектор, частния сектор и хората (т.е. бенефициентите и други организации на обикновените избиратели) като съсобственици на предприятието на база ПЧП. На практика се оказва, че хората са изпуснати в споразуменията за ПЧП, въпреки факта, че Националната жилищна политика от 1991 г. признава и определя конкретни роли на трите нива на управление (Федерално управление, Щатско управление и Областите на местно самоуправление) в осигуряването на жилища.

Обобщените изводи в третия параграф на глава трета са следните:

1. Рамката за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП бе потвърдена с помощта на Алфа на Кронбах, като данните показват величина над 0,7, а приемливото ниво трябва да бъде 0,6 и нагоре.
2. Проведеното проучване потвърди логиката, последователността, обективността, осъществимостта и надеждността на предложената рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП.

Заклучение

Получените резултати от направените изследвания в дисертационния труд дават основание на автора да счита, че поставената цел и свързаните с нея задачи са решени.

Беше потвърдена тезата, че проблемът осигуряването на жилища на лица с ниски доходи в Нигерия може да бъде решен чрез прилагането на ПЧП за жилищно строителство. Това е показателно защо е толкова важно държавата да стимулира приложението на ПЧП за жилищно строителство.

Правилното идентифициране на възможностите за приложение на ПЧП в жилищното строителство на Нигерия още веднъж потвърждава положителния принос на дисертационния труд към обогатяването на научните изследвания в изследваната област и подпомагането на заинтересованите страни при осигуряването на достъпни и устойчиви жилища за лица с ниски доходи.

IV. СПРАВКА ЗА ПРИНОСИТЕ В ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Теоретичните изследвания и направените на тяхна основа практически проучвания позволяват да се обобщят следните теоретични и практически приноси:

1. Въз основа на извършени теоретични проучвания и критичен анализ на литературни източници са изяснени и прецизирани дефинициите на понятията *„публично-частно партньорство“*, *„публично частно партньорство за жилищно строителство“*, *„лица с ниски доходи“* и са представени особеностите на етапите на развитие на жилищната политика в Нигерия.

2. Предложена е концептуална рамка за изследването, прецизирано е понятието *„осигуряването на жилища на базата на ПЧП за лица с ниски доходи“*, както и методология за извършване на проучвания в областта на осигуряването на жилища на базата на ПЧП за лица с ниски доходи.

3. Разработени са анкети с въпроси и е направено проучване на заинтересованите страни от осигуряването на жилища на база ПЧП за лица с ниски доходи.

4. На основание на извършени задълбочени проучвания на теорията и практиката е разработена рамка за достъпно и устойчиво осигуряване на жилища на базата на ПЧП за лица с ниски доходи, която включва шест компонента, и която е препоръчително да се приложи в Нигерия за решаването на жилищния проблем.

V. ПУБЛИКАЦИИ ПО ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Статии

1. Bolaji S. Public private housing delivery for the low income civil servants in Abuja. “Izvestia”, Journal of Varna University of Economics, № 2, 2017, P. 144 -157

Доклади

1. Bolaji S. //The future of public private partnership housing in Nigeria. Proceedings of 31st International Scientific and Practical Conference “Construction Entrepreneurship and Real Property” – November 2016, ed. “Science and Economics” University of Economics – Varna, 2016, P. 443 – 451

2. Bolaji S.// Examination of factors responsible for the cost of PPP housing delivery in Nigeria. Proceedings of the 31st International Scientific and Practical Conference “Construction Entrepreneurship and Real Property” – November 2016, ed. “Science and Economics” University of Economics – Varna, 2016, P. 452 – 460.

VI. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОРИГИНАЛНОСТ

Декларирам, че настоящата дисертация е изцяло авторски продукт и при нейното разработване не са ползвани в нарушение на авторските им права чужди публикации и разработки.