

усложнить процесс достижения равновесия фирмы на различных рынках совершенной и несовершенной конкуренции.

5. Принцип экономической свободы.

Еще один принцип рыночной экономики – это экономическая свобода рыночных субъектов. То есть хрестоматийно определенная экономическая свобода покупателя – это свободный, собственный выбор что покупать, по какой цене у кого, когда и сколько. А свобода производителя-продавца – это что производить (суть предмета и его свойства), сколько, когда, кому продавать, сколько, по какой цене и когда. Даже беглый взгляд на эту формулировку свобод покупателя и продавца оставляет больше вопросов, чем ответов.

Во-первых, современная экономическая система далека от принципов совершенной конкуренции с ее «стихийной рынком и хаосом свободных экономических отношений». Современные экономические системы развиваются на принципах рынка несовершенной конкуренции – олигополю-монополистических. А, как известно, ограниченное число крупных экономических игроков создает предпосылки для «тайного сговора», то есть, *совместного планирования*. Это значит, что экономические субъекты не свободны в своем поведении и не управляемы «невидимой рукой», они подчиняются логике достигнутых соглашений о *совместной производственно-экономической деятельности*. Получается, что один из видов рыночного хозяйства разрушает главный принцип рынка – принцип свободы. Тем не менее, и в этих условиях рыночный механизм действенен, а сама рыночная экономика доказывает собственную состоятельность не один десяток лет.

Во-вторых, из хрестоматийного принципа экономической свободы нет ограничений и исключений свободы поведения экономического субъекта, кроме как случая, когда эти исключения экономически оправданы (максимизируют его целевую функцию в краткосрочном или долгосрочном периоде). Однако, это не так – существует целый ряд устойчивых правил и ограничителей поведения человека (включая аппарат принуждения), не ставших детерминантами рыночного экономического поведения мейнстрима. К ним можно отнести этические нормы и правила, менталитет, неопределенность, асимметрию информации, ограниченную рациональность и др. Эти правила и ограничители называются институтами, их изучением занимается новое перспективное направление экономической теории – «новая институциональная экономическая теория». [4]

Заключение. Из указанного выше можно сделать важный вывод – если в своем поведении экономические субъекты не в полной мере свободны и их поведение взаимообусловлено, значит маргинальный

математический аппарат экономической теории недостаточен, он требует использования ролевых методов, в частности, *теорию игр*.

Из тех элементов «ядра теории» мейнстрима (современного Экономикс) мы рассмотрели лишь некоторые из них. В границах статьи просто не хватит места критически оценить, определить роль и место важнейших экономических категорий: конкуренция – как движитель рыночного механизма, соотношение рыночного спроса и предложение, неединственность рыночного равновесия, процесс эксплуатации в современных рыночных экономических системах. Это будет сделано в последующих работах. Но даже сделанный анализ позволяет констатировать, что фундаментальная экономическая наука переживает свои догматы. Все чаще она не может выполнить свою функцию как фундаментальной науки – выявление зависимостей, принципов экономического развития и объективных экономических законов.

Из этого вытекают еще большие проблемы гносеологической функции прикладных экономических наук, использующих экономико-математический аппарат современной экономической теории.

Тем не менее, выход есть. Современная институциональная экономическая теория (речь о ней шла выше), которая с начала 90-х годов прошлого века получила серьезное развитие в России, Франции и США, используя принципы научного плюрализма, сформировала целый ряд направлений – теорий. [4]

Эти теории наполняют и расширяют категориальный аппарат экономической науки, создают гибкие модульные экономические структуры, упрощающие детерминацию большого количества экономических категорий, особенно, для прикладных экономических наук.

Кафедра экономической теории Брестского государственного технического университета призывает всех желающих к широкому обсуждению и совместному научному исследованию современных экономических процессов и отношений, для которых применение аппарата неоклассической экономической теории затруднительно, либо не актуально.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Караваева В.С., Омелянюк А.М. Об обновлении курса экономической теории // Вестник экономической интеграции. 2008. №1.
2. Адам Смит. Исследования о природе и причинах богатства народов. – М.: ОГИЗ, 1935. – Том II. – С. 30, 32.
3. Библия. Книги ветхого завета. – М., 1996.
4. Олейник А.Н. Институциональная экономика: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2005. – 416с.

Материал поступил в редакцию 15.05.08

OMELYANYUK A.M. CONCEPTUAL TRAP OF THE BASIC ECONOMIC THEORY AND METHODOLOGICAL ERRORS OF APPLIED ECONOMIC SCIENCES

The article proved dispute some of the fundamental pillars of modern economic theory, proved a unilateral approach in the methodology of the "Economics". On the basis of which indicates the possibility of a conceptual traps using the principles and techniques of basic economic theory in applied sciences. With the application of scientific synthesis attempts to expand the subject of economic science in modern conditions of the "innovation revolution"

УДК 339.727.2

Козинец М.Т., Стельмашук М.М.

ОЦЕНКА РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КАК ИНСТРУМЕНТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Введение. После самого удачного для белорусской экономики (по мнению экспертов) 2006 года в народном хозяйстве страны наметились не в полной мере позитивные тенденции, причем некоторые из них продолжают проявляться и в 2008 г. Это, отчасти, касается и процессов, происходящих в инвестиционной сфере. Так, не совсем рациональным сложилось соотношение роста инвестиций – в 1-м квартале 2008 г. темп прироста данного показателя в отрас-

лях непродуцированной сферы он составил 26%, в то время как в производственной сфере 17% (в 2007 г. соответственно 32% и 25%) [1]. В условиях определенного дефицита средств отечественных субъектов хозяйствования роль иностранных источников капиталных вложений для модернизации и обновления материально-технической базы национальной экономики несколько возрастает.

Козинец Максим Тимофеевич, к.э.н., доцент, кафедры МЭМИ, доцент Брестского государственного технического университета.

Стельмашук Марина Михайловна, студентка 5-го курса экономического факультета Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БрГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

Таблица 1. Объем привлеченных ПИИ методике UNCTAD, млн. долл. США

Регион	Сред. за 1991-1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Беларусь	31	352	203	444	119	96	227	172	164	305	354
СНГ								15 736	26 295	27 234	42 934
Мир	254 326	481 911	686 028	1 079 083	1 392 957	823 825	651 188	557 869	710 755	916 277	1 305 852
Уд. вес в общем по СНГ								1,093%	0,624%	1,120%	0,825%
Уд. вес в мировых инвестициях	0,012%	0,073%	0,030%	0,041%	0,009%	0,012%	0,035%	0,031%	0,023%	0,033%	0,027%

Источник: исходные данные до 2002 г. – [5], 2003-2005 г. – [8], 2006 г. – [9], собственная обработка

Основные тенденции мирового инвестиционного рынка и место Беларуси на нем. Экономическую привлекательность страны для инвестора косвенно отражает объем осуществленных прямых иностранных инвестиций, а мощь и развитость экономики – интегрированность страны в международные потоки капитала. В этом плане, учитывая определенный рост объемов принимаемых ПИИ, позиции страны по отношению к показателям глобальных инвестиционных значений демонстрируют стабильность при отсутствии значимой динамики (таблица 1).

Безусловно, вышеприведенные данные не являются в полной мере репрезентативными, поскольку абсолютные значения не учитывают масштаб экономики в целом. Являясь малой экономикой открытого типа и желая частично восполнить дефицит финансовых ресурсов, необходимо разработать новую либо модернизировать существующую стратегию привлечения иностранного капитала, а также осознанно и целенаправленно реализовывать уже проработанные мероприятия и имеющиеся договоренности.

При этом немаловажным является учитывать складывающиеся тенденции на мировом инвестиционном рынке. На основании исследований, проводимых многонациональными экспертными группами Конференции Организации Объединенных Наций по торговле и развитию UNCTAD в 2000-2007 г. [2-9] можно выделить ряд основных или новых тенденций и явлений, которые уже оказывают либо будут оказывать в будущем существенное влияние на развитие мирового инвестиционного рынка:

1. Возрастание роли трансграничных слияний и приобретений в развитии ПИИ.
2. Развитие связей иностранных филиалов ТНК с местной экономикой.
3. Повышение роли транснациональных корпораций в обеспечении конкурентоспособности экспорта.
4. Усиление роли международных инвестиционных соглашений в процессе привлечения ПИИ.
5. Глобальный сдвиг в структуре ПИИ в пользу услуг.
6. Переориентация ТНК на интернационализацию НИОКР.
7. Трансформация развивающихся стран и стран с переходной экономикой в крупных зарубежных инвесторов.
8. Расширение инвестиционной деятельности ТНК в добывающей промышленности.

Первые два из приведенных факторов свидетельствуют о повышении роли регионов в области привлечения капитала. Таким образом, в обозначенной сфере конкретные действия должны учитывать региональную специфику.

Оценка региональной инвестиционной привлекательности. В свете вышеописанного видится необходимым определение степени инвестиционной привлекательности административно-территориальных единиц Республики Беларусь.

В качестве одного из вариантов такой оценки можно использовать модель региональной инвестиционной привлекательности, основанную на рейтинговой. Последняя базируется на многофакторном анализе основных показателей функционирования региона, с помощью которых можно оценить уровень его развития, конкурентоспособности и привлекательности для инвесторов.

- Модель должна обеспечить выполнение следующих правил:
- прозрачность методики (любое заинтересованное лицо должно иметь возможность получить исчерпывающую информацию о

критериях, на которых базируется процедура присвоения рейтинга);

- единство подхода к объектам оценки.

При расчете инвестиционного рейтинга региона предлагается использовать метод линейного ранжирования, алгоритм реализации которого включает в себя следующие этапы:

1. Отбор показателей.
2. Переход к безразмерным показателям (шкалирование).
3. Определение значения результирующего показателя
4. Упорядочение регионов в линейный список.

1 этап. Отбор рейтинговых показателей.

Оценка инвестиционной привлекательности базируется на использовании многофакторной модели, в которой, ввиду большого количества характеристик регионов, предлагается все показатели, оказывающие влияние на инвестиционный рейтинг, разбить на группы.

В первую очередь, привлекательность каждого региона связана с его географическим местоположением, поэтому следует выделить ряд показателей, отражающих такую зависимость. Кроме того, каждый регион находится в тесном взаимодействии не только с другими регионами одного государства, но и сотрудничает с различными странами мира. Ввиду этого для осуществления оценки инвестиционной привлекательности региона необходимо определить его место в международных отношениях. Наконец, каждый регион характеризуется особыми условиями (внутренними условиями конкурентоспособности), которые непосредственно влияют на отношение к нему и на его привлекательность для потенциальных инвесторов.

На основании проведенных исследований были выделены факторы модели оценки инвестиционной привлекательности (рис. 1), которые можно условно разбить на следующие группы:

- 1) факторы геополитического положения;
- 2) факторы, определяющие место региона в международных отношениях;
- 3) внутренние факторы конкурентоспособности.

2 этап. Шкалирование показателей.

Поскольку каждый фактор, рассматриваемый в модели, имеет свои единицы измерения, то для осуществления дальнейших расчетов необходимо предварительно все показатели свести к единым безразмерным величинам. Предлагается это осуществить при помощи шкалирования показателей. Это предполагает превращение показателей модели в безразмерные величины путем их сравнения с наилучшим, со средним либо с эталонным значением для данного показателя:

$$a_{ik}' = (a_{ik} - a_k^{\min}) / (a_k^{\max} - a_k^{\min}), \quad (1)$$

где a_k^{\max} , a_k^{\min} – максимальное и минимальное значение k -го показателя.

Следует отметить, что данная зависимость не является универсальной, поскольку она отражает прямую математическую зависимость балла от статистического показателя без учета экономико-социальной сущности фактора. Однако не всегда высокие значения показателей характеризуют хорошее состояние объекта исследования, а их рост – улучшение ситуации. Наоборот, существуют показатели, значение которых должно стремиться к минимальному, поскольку они (применительно к модели) оказывают негативное воздействие инвестиционную привлекательность региона в целом. В частности, к таким показателям можно отнести удельный вес убыточных организаций, уровень безработицы, задолженность,



Рис. 1. Факторы формирования рейтинговой оценки инвестиционной привлекательности региона

коэффициент демографической нагрузки, объем выбросов загрязняющих веществ, уровень преступности и т.п.

Для превращения таких показателей в безразмерные величины применяется следующая формула:

$$a_{ik} = (a_k^{\max} - a_{ik}) / (a_k^{\max} - a_k^{\min}). \quad (2)$$

Результатом проведенных исследований стали шкалированные показатели модели, которые в последующем подлежат сравнению с единицей. При этом если значение показателя для определенного региона равно единице, то этот регион характеризуется наилучшими по данному показателю условиями, и наоборот, если значение показателя равно нулю, то условия в регионе по данному показателю наихудшие.

3 этап. Определение значения результирующего показателя.

При переходе к следующему этапу определения инвестиционного рейтинга регионов следует обратить внимание на то, что вклад каждого показателя в общий инвестиционный рейтинг региона не может быть одинаковым. В ходе были выделены факторы, которые существенны для инвесторов и играют значительную роль, а также те, которые не имеют большого значения.

Для определения значимости частных показателей используется метод неформализованного системного анализа. Определение значения результирующего критерия осуществляется на основе взвешенной суммы показателей.

Результаты расчетов, осуществленные на данном этапе приведены в таблице 2.

На основании вышеприведенных данных путем суммирования определяется количество баллов по каждой отдельно взятой группе показателей, а также результирующий показатель модели инвестиционной привлекательности региона.

4 этап. Упорядочение регионов в линейный список.

В результате проведенного исследования и обработки полученных данных в ходе расчетов регионы Республики Беларусь по рейтингу инвестиционной привлекательности расположились в следующей последовательности:

- 1) г. Минск (14,11 балла);
- 2) Минская область (10,25 балла);
- 3) Гомельская область (9,91 балла);
- 4) Витебская область (8,58 балла);
- 5) Брестская область (8,22 балла);
- 6) Гродненская область (7,92 балла);
- 7) Могилевская область (6,80 балла).

Обобщенные результаты региональной инвестиционной привлекательности представлены на рисунке 2.

Заключение. Значимость разработанной модели региональной инвестиционной привлекательности определяется возможностью ее использования по двум направлениям – как инструмента управления инвестиционным развитием региона или как инструмента оценки привлекательности различных регионов с позиций инвестора.

При разработке мероприятий, направленных на обеспечение экономического роста в регионе, результаты анализа на основании приведенной методики позволят региональным властям более тщательно рассмотреть и определить свою позицию в стране и разработать алгоритм повышения рейтинга региона с целью усиления его конкурентоспособности, привлечения новых субъектов на рынок, увеличения занятости и т.д.

В целом, программу развития инвестиционного потенциала региона можно представить следующим образом:

1. Выбор целей и задач (направления развития);
2. Определение целевой аудитории (типов инвесторов);
3. Разработка конкретных проектов по определенному направлению;
4. Выбор технологий и инструментов реализации проектов;
5. Оценка эффективности.

При использовании модели региональной инвестиционной привлекательности для определения наиболее перспективных и привлекательных направлений для инвестирования необходимо учесть следующее. Полученные данные должны быть дополнены оценкой специфических отраслевых факторов, имеющих существенное значение при принятии решения о потенциальном рынке индивидуально для каждого инвестора.

При оценке инвестиционной привлекательности региона с учетом специфики отрасли целесообразно использовать методики сравнительного анализа по основным ключевым факторам успеха, где в качестве объекта анализа рассматривается регион (область).

При этом действия целесообразно осуществлять в следующей последовательности:

1. Отбор ключевых факторов успеха (КФУ) отрасли, в которой планирует осуществлять деятельность субъект.
2. Определение значимости фактора в общей оценке привлекательности.
3. Оценка региональных вариантов по каждому КФУ.

Таблица 2. Шкалированные значения частных показателей модели инвестиционной привлекательности региона

Показатель	Брест- ская обл.	Витеб- ская обл.	Гомель- мель- ская обл.	Грод- ненская обл.	г.Минск	Мин- ская обл.	Могилевская обл.
Наличие природных ресурсов							
Обеспеченность сельхозугодьями	0,156	0,177	0,152	0,136	0,000	0,200	0,198
Поверхностные воды (местный сток)	0,076	0,200	0,116	0,094	0,000	0,124	0,102
Ресурсы подземных пресных вод	0,077	0,163	0,093	0,127	0,000	0,200	0,110
Общая площадь лесного фонда	0,122	0,145	0,200	0,085	0,000	0,180	0,104
Общий запас лесонасаждений	0,114	0,158	0,200	0,093	0,000	0,184	0,129
Транспортная инфраструктура							
Плотность авт. дорог с твердым покрытием	0,398	0,457	0,319	0,600	0,000	0,547	0,427
Эксплуатационная длина ж/д путей общего пользования	0,535	0,600	0,452	0,327	0,000	0,442	0,413
Наличие аэропорта	0,300	0,300	0,000	0,000	0,600	0,600	0,000
Обеспеченность связью							
Степень проникновения мобильной связи	0,249	0,355	0,000	0,267	0,400	0,175	0,103
Число стационарных телефонов на 100 семей	0,133	0,000	0,030		0,400	0,044	0,015
Международные отношения							
Экспорт товаров и услуг	0,023	0,233	0,527	0,012	0,800	0,422	0,000
Импорт товаров и услуг	0,026	0,084	0,112	0,000	0,800	0,146	0,015
Демографические факторы							
Уровень безработицы	0,088	0,000	0,073	0,161	0,600	0,190	0,073
Средняя заработная плата	0,000	0,096	0,237	0,073	0,800	0,211	0,048
Сальдо внутренней миграции	0,000	0,031	0,036	0,006	0,400	0,094	0,019
Сальдо международной миграции	0,264	0,292	0,293	0,246	0,000	0,400	0,254
Естественный прирост населения	0,103	0,007	0,049	0,053	0,200	0,000	0,053
1	2	3	4	5	6	7	8
Коэффициент демографической нагрузки	0,012	0,040	0,039	0,000	0,200	0,021	0,059
Социальные факторы							
Наука							
Количество вузов	0,053	0,067	0,093	0,067	0,400	0,000	0,053
Число организаций науки	0,011	0,034	0,030	0,000	0,400	0,013	0,002
Персонал, занятый исследованиями и разработками	0,001	0,015	0,045	0,000	0,400	0,025	0,002
Численность студентов	0,060	0,066	0,102	0,046	0,400	0,000	0,080
Образование							
Количество школ	0,351	0,372	0,341	0,227	0,000	0,400	0,221
Число учеников, приходящихся на 100 учителей	0,177	0,000	0,211	0,068	0,400	0,055	0,223
Здравоохранение							
Медицинская помощь (число жителей на 1 врача)	0,085	0,173	0,075	0,233	0,400	0,000	0,070
Экология							
Выбросы в атмосферу	0,400	0,000	0,043	0,370	0,358	0,288	0,345
Количество предприятий, сертифицировавших систему управления окружающей средой	0,171	0,000	0,152	0,152	0,400	0,190	0,057
Политическая стабильность							
Уровень преступности, тыс. преступлений	0,653	0,420	0,165	0,600	0,000	0,284	0,420
Активность населения на выборах	0,405	0,600	0,456	0,401	0,000	0,428	0,484
Экономические факторы							
Малое предпринимательство (количество малых предприятий на 1000 жителей)	0,000	0,044	0,022	0,027	0,800	0,094	0,058
Чистая прибыль предприятий	0,174	0,369	0,761	0,163	0,800	0,602	0,000
Удельный вес убыточных организаций	0,000	0,116	0,480	0,116	0,204	0,000	0,276
Рентабельность реализованной продукции	0,210	0,438	0,800	0,254	0,463	0,667	0,000
Рентабельность активов	0,273	0,527	0,800	0,332	0,488	0,780	0,000
Дебиторская задолженность	0,600	0,419	0,485	0,587	0,000	0,490	0,600
Количество предприятий с дебиторской задолженностью	0,434	0,442	0,386	0,576	0,000	0,316	0,600
Кредиторская задолженность	0,595	0,426	0,477	0,600	0,000	0,453	0,584
Количество предприятий с кредиторской задолженностью	0,448	0,448	0,398	0,582	0,000	0,334	0,600
Объем инвестиций в основной капитал	0,168	0,104	0,352	0,109	0,800	0,451	0,000
Розничный товароборот	0,154	0,086	0,168	0,076	1,000	0,143	0,000
Объем платных услуг населению	0,125	0,083	0,132	0,008	1,000	0,052	0,000

Источник: собственная обработка на основании [10]

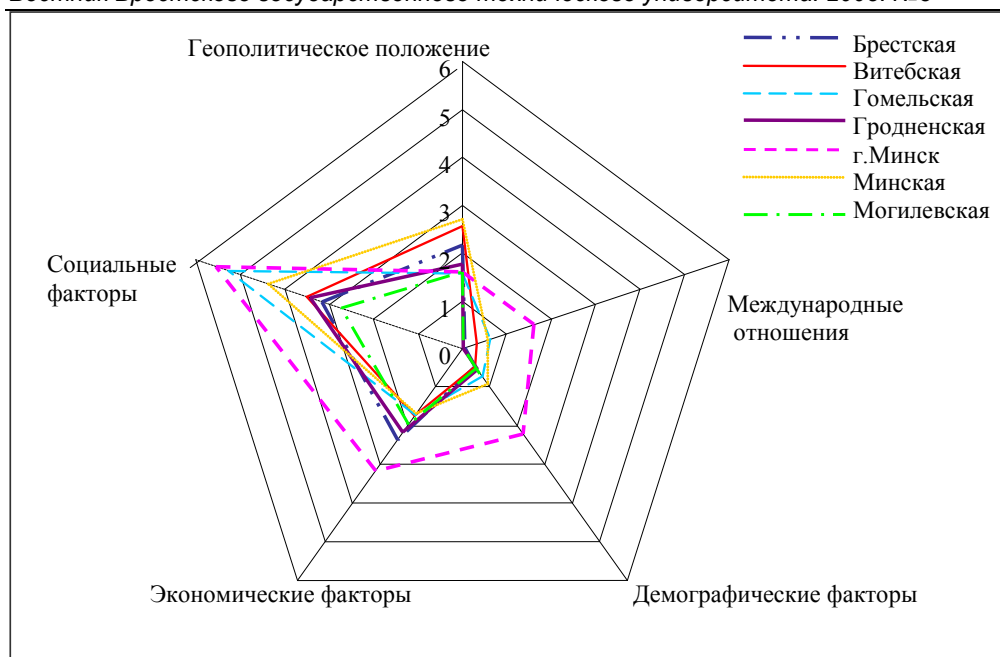


Рис. 2. Инвестиционная привлекательность областей Республики Беларусь

4. Определение итогового значения привлекательности по следующей формуле:

$$P_{отр} = \sum_{i=1}^n a_i \cdot b_i, \quad (3)$$

где $P_{отр}$ – инвестиционная привлекательность региона с учетом специфики отрасли;

a – оценка i -го фактора;

b – удельный вес i -го фактора в интегральной оценке;

n – количество рассматриваемых факторов.

В дальнейшем полученное значение региональной инвестиционной привлекательности, учитывающее специфику отрасли, в которой будет функционировать предприятие, складывается с инвестиционным рейтингом региона, полученным в модели. Итоговое значение показывает наиболее привлекательный для осуществления капитальных вложений регион.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Яснев А. Инвестиции без пристрастия // Экономическая газета. – 2008. – №32. – С. 1.
2. World Investment Report 2000: Cross-border Mergers and Acquisitions and Development [Electronic resource] / United Nations Conference On Trade And Development. – New York and Geneva, 2000. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2000_en.pdf
3. World Investment Report 2001: Promoting Linkages [Electronic resource] / UNCTAD. – NY&Geneva, 2001. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2001_en.pdf
4. World Investment Report 2002: FDI Transnational Corporations and Export Competitiveness [Electronic resource] / UNCTAD. – NY&Geneva, 2002. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2002_en.pdf
5. World Investment Report 2003: FDI Policies for Development: National and International Perspectives [Electronic resource] / UNCTAD. – NY&Geneva, 2003. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2003_en.pdf
6. World Investment Report 2004: The Shift Towards Services [Electronic resource] / UNCTAD.. – NY&Geneva, 2004. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2004_en.pdf
7. World Investment Report 2005: Transnational Corporations and the Internationalization of R&D [Electronic resource] / UNCTAD. – New York and Geneva, 2005. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2005_en.pdf
8. World Investment Report 2006: FDI from Developing and Transition Economies: Implications for Development [Electronic resource] / UNCTAD. – NY&Geneva, 2006. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2006_en.pdf
9. World Investment Report 2007: Transnational Corporations, Extractive Industries and Development [Electronic resource] UNCTAD. – NY&Geneva, 2007. - Mode of access: http://www.unctad.org/wir/wir2007_en.pdf
10. Регионы Республики Беларусь. Стат. сборник. – Мн.: Минстат, 2006. – 730 с.
11. Ковалев М., Шашко А. Инвестиционный рейтинг основных городов Беларуси // Белорусский банковский бюллетень. – 2003. - № 19. - С. 36-44.
12. Плаксина Г.Н. Формирование инвестиционной привлекательности регионов // Региональная экономика и управление. – 2005. - № 2 // <http://region.mcnp.ru/modules.php?name=News&file=article&sid=54>.
13. Скопина И.В., Бакланова Ю.О. Рейтинговые оценки инвестиционной привлекательности региона // Региональная экономика и управление. – 2005. - № 4 // <http://region.mcnp.ru/modules.php?name=News&file=article&sid=80>.

Материал поступил в редакцию 15.05.08

KAZINETS M., STELMASHUK M. THE RATING OF REGIONAL APPEAL AS THE TOOL OF THE INVESTMENTS' ATTRACTION

It is determined the place of the regional investment appeal in global tendencies of development of the world investment market. It is developed the model of the rating of the regional investment appeal, that taking into account factors of geopolitical position, factors determining a place of region in the international relations, and also internal factors of competitiveness. On the basis of this model it is appreciated the appeal of the regions of the Republic of Belarus for investors. It is investigated the opportunities of the use of the developed suggestions in practice of the local bodies and private investors.