**Влияние численности занятых на заработную плату и цены на жилье**

**в российских регионах**

**Гильтман Марина Андреевна**

профессор кафедры экономики и финансов, доцент, к.э.н.

Тюменский государственный университет

**Антосик Любовь Валерьевна**

Старший научный сотрудник научно-учебной лаборатории исследований рынка труда, к.э.н., Тюменский государственный университет

**Варламова Юлия Андреевна**

доцент кафедры экономической теории и эконометрики, к.э.н.

Казанский (Приволжский) федеральный университет

**Ларионова Наталия Ивановна**

доцент кафедры экономической теории и эконометрики, к.э.н.

Казанский (Приволжский) федеральный университет

Одним из наиболее быстро меняющихся рынков в России за последние несколько лет стал рынок недвижимости. Как правило, рост цен на недвижимость, произошедший в последние годы, связывают с введением эскроу счетов, государственной программой субсидирования ставок по ипотеке («льготная ипотека»), пандемией COVID-19, изменениями условий размещения и налогообложения депозитов и некоторыми другими факторами, резко увеличившими приток денег на рынок недвижимости. При этом цены на недвижимость росли неравномерно по регионам и городам страны, еще больше усиливая территориальную дифференциацию цен на недвижимость, сложившуюся в предыдущие годы.

В теории и эмпирических исследованиях в рамках модели локальных рынков труда территориальную дифференциацию цен на рынке жилой недвижимости часто связывают с различиями на локальных рынках труда, в частности, с численностью занятых, уровнем заработных плат и привлекательностью данного локального рынка труда для мигрантов (Rosen, 1979; Roback, 1982; Moretti, 2011). Основная идея влияния локального рынка труда на локальный рынок недвижимости в описываемой модели заключается в следующем: чем более привлекателен локальный рынок труда с точки зрения номинальных заработных плат, тем выше на данной территории цены на жилье и тем большую премию получают владельцы жилья, тогда как сами работники в терминах реальной заработной платы практически ничего не выигрывают (Moretti, 2011).

Существуют различные подходы к объяснению разнородности заработных плат на локальных рынках труда. В последнее время некоторые авторы сосредоточились на концепции «премии к заработной плате в городах», которая обозначает более высокий уровень заработной платы, связанный с большими городскими территориями (Amiti and Cameron, 2007; Combes et al., 2008). Вторая группа исследований допускает гипотезу о том, что различия в уровнях заработной платы между городами отражают пространственную неоднородность рабочей силы, в основном из-за неравномерного распределения человеческого капитала между городами (Dimou, 2012; Rappaport, 2007). Третья группа исследований (Brakman et al., 2004; Barde, 2010; Elliott, Zhou, 2015) обосновывает наличие пространственной компоненты в распределении зарплат по территории страны. Пространственный подход к исследованию заработной платы в российских регионах представлен целым рядом работ (Иванова, 2014; Вакуленко, Гурвич, 2016). Существенные пространственные эффекты проявляются и в ценах на жилье. Важность неоднородности пространственно распределенных рынков жилья была подчеркнута Fratantoni, Schuh (2003), Yu et al. (2007), Militino et al. (2004), Li et al. (2016), Salvati et al. (2019).

Цель данной работы заключается в исследовании влияния изменения численности занятых на заработную плату и цены на жилье в российских регионах. Насколько известно авторам, эмпирических исследований взаимозависимости локальных рынков труда и жилья на российских данных пока не проводилось, что определяет новизну этого исследования. Несколько работ (Минченко, Ноздрина, 2017; Косарева, Полиди, 2019 и др.) учитывают различия в доходах населения, в том числе в заработных платах, и ценах на жилье, анализируя доступность жилья, но это не дает представления о взаимосвязи локальных рынков труда и локальных рынков жилья.

Положения модели локальных рынков труда и результаты предшествующих эмпирических исследований позволили нам сформулировать следующую гипотезу: рост численности занятых в регионе приводит к повышению цен на жилье и снижению реальной заработной платы. Для тестирования гипотезы мы используем данные Росстата за 2014-2019, агрегированные по регионам. В качестве зависимых переменных мы рассматриваем цены на локальных рынках труда и жилья – заработную плату и стоимость одного квадратного метра на вторичном рынке жилья соответственно. В числе регрессоров, основываясь на модели локальных рынков труда, учитываем численность занятых и характеристики регионов («amenities»). Оценивание проводилось с помощью моделей с фиксированными и случайными эффектами, в том числе с добавлением пространственных эффектов (модель с авторегрессионным пространственным лагом (SAR) и с пространственной зависимостью в ошибке (SEM)). Использование моделей пространственной эконометрики позволяет рассматривать рынки труда и жилья в РФ не просто как сумму региональных рынков, а как результат их сложного взаимодействия и взаимозависимости.

Проведенное исследование показало, что как между региональными рынками труда, так и между локальными рынками жилья существуют пространственные зависимости. Значение индекса Морана положительно и значимо и для заработных плат, и для цен на жилье (за исключением цен на жилье в 2017 г.). Это означает, что регионы в РФ кластеризуются по ценам на локальных рынках труда / жилья. В рассчитанных моделях коэффициенты пространственной автокорреляции оказались значимыми и положительными, что свидетельствует о наличии положительной пространственной автокорреляции по заработным платам и ценам на жилье между соседними регионами. Изменение численности занятых в регионе значимо положительно влияет на цены на жилье и значимо отрицательно - на реальную заработную плату. По значимости и направлению влияния все оцененные модели схожи между собой. Использование SEM и SAR моделей позволили нам подтвердить наличие пространственной зависимости между региональными рынками труда (региональные рынки труда связаны между собой) и рынками жилья (региональные рынки жилья связаны друг с другом) в России, а также между рынками труда и рынками жилья через включение численности занятых в качестве независимой переменной. Результаты анализа могут быть использованы для проведения социальной, региональной и миграционной политики.