

# FACTORS INFLUENCING THE RENTAL VALUE OF HOUSES IN MANMUNAI NORTH DS DIVISION OF BATTICALOA DISTRICT

Eastern University, Sri Lanka  
Academic Affairs Department

23 APR 2018

Vantharumoolal  
Chenkalady

SHIYALINI SATHANANTHAM

REGISTRATION NUMBER : EU/IS/2011/AC/300

INDEX NUMBER : CS 4600

A dissertation submitted to the Faculty of Arts and Culture, Eastern University of Sri Lanka, as a partial fulfillment of the requirement of Bachelor of Arts (BA) special degree in Economics, 2017.



Project Report  
Library - EUSL

DISCIPLINE OF ECONOMICS  
FACULTY OF ARTS AND CULTURE  
EASTERN UNIVERSITY, SRI LANKA

2017

PROCESSED  
Main Library, EUSL

## ஆய்வுச் சுருக்கம்

உயர் வசதிகளுடன் கூடிய நகரப் பகுதிகளிலேயே வீட்டு வாடகைச் சந்தையானது முக்கியத்துவம் பெற்றுள்ளது. நகர்ப்புறங்களில் மக்கள் புதிதாக வீடுகளை வாங்குவதிலும் பார்க்க வீடுகளை வாடகைக்கு எடுத்து தங்கியிருக்கவே பெரிதும் விரும்புகின்றனர். இதனால் நகரப் பகுதிகளில் வாடகை வீடுகளுக்கான கேள்வி அதிகரித்துள்ளது. இதனால் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியும் அதிகரித்துக்கொண்டு செல்கின்றன. மேலும் நகரங்களுக்கிடையே வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிக்கும் காரணிகளும் வேறுபடுகின்றன. ஆய்வுப் பிரதேசமான மட்டக்களப்பு மாவட்டத்திலுள்ள மண்முனை வடக்கு பிரதேச செயலாளர் பிரிவும் சனத்தொகை அடர்த்தி கூடிய ஒரு நகரப் பகுதியாகக் காணப்படுகிறது. இங்கு வீட்டு வாடகையானது இடத்திற்கிடம் வேறுபட்டுக் காணப்படுவதோடு அண்மைக்காலமாக பாரியளவால் மாற்றமடைந்து கொண்டும் வருகிறது. எனவே ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிதலை பிரதான நோக்கமாகக் கொண்டு ஆய்வானது வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாய்விற்காக முதலாம் நிலை மற்றும் இரண்டாம் நிலைத் தரவுகள் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன. முதலாம் நிலைத் தரவுகள் ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் நோக்க மாதிரி எடுப்பு முறையினைப் பயன்படுத்தித் தெரிவுசெய்யப்பட்ட 100 வாடகைக் குடியிருப்பாளர்களிடமிருந்து கட்டமைக்கப்பட்ட வினாக்கொத்துக்களினூடாகப் பெறப்பட்டுள்ளன. ஹெடோனிக் பிற்செலவு மாதிரிப் பகுப்பாய்வு முறை பயன்படுத்தப்பட்டு தரவுகள் ஆய்வு செய்யப்பட்டுள்ளன. இதன்படி ஆய்விற்காக எடுத்துக்கொள்ளப்பட்ட சாரா மாறிகளில் பாதுகாப்பான சூழல், வீட்டின் ஆயுட்காலம், அறைகளின் எண்ணிக்கை, வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் என்பன 1% பொருண்மை மட்டத்திலும், பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம், தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம், ஷாப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம், வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு, நீர்வசதி என்பன 5% பொருண்மை மட்டத்திலும், பிரதான வீதிக்குள்ள தூரம், பாடசாலைக்குள்ள தூரம் என்பனவற்றோடு வாடகைக் குடியிருப்பாளர் வீட்டு உரிமையாளருக்கு முன்னறிமுகமில்லாதவராக காணப்படுகின்ற தன்மை என்பன 10% பொருண்மை மட்டத்திலும் சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச்செலுத்துகின்றமை ஆய்வினூடாகக் கண்டறியப்பட்டுள்ளது. ஆய்வு முடிவுகளின் படி இவ்வாய்வின்  $R^2$  பெறுமதி 87% ஆகும். இதன்படி இவ்வாய்விற்காக கருத்திற்கொள்ளப்பட்ட சாரா மாறிகள் அனைத்தும் சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் விலகலை 87% விளக்கிநிற்கின்றன. இவ்வாய்வு முடிவுகள் சொத்து மதிப்பீட்டாளர்களுக்கும் ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் ஒரு வாடகை ஒழுங்கு முறையினைப் பின்பற்றுவதற்கும் வழிகாட்டியாக அமையும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

**முதன்மைச் சொற்கள்:** வாடகைப் பெறுமதி, ஹெடோனிக் மாதிரி, பிற்செலவுப் பகுப்பாய்வு, வதிவிடச் சொத்துக்கள், மட்டக்களப்பு.

## பொருளடக்கம்

உறுதியுரை.....	i
Declaration.....	ii
நன்றியுரை.....	iii
ஆய்வுச்சுருக்கம்.....	iv

### அத்தியாயம் ஒன்று

அறிமுகம் .....	1
1.1 ஆய்வுப் பின்னணி .....	1
1.2 ஆய்வுப் பிரச்சினை .....	5
1.3 ஆய்வு வினாக்கள்.....	6
1.4 ஆய்வு நோக்கங்கள் .....	7
1.5 ஆய்வுப் பிரதேசம் .....	7
1.6 ஆய்வின் முக்கியத்துவம்.....	8
1.7 ஆய்வின் வரையறைகள்.....	9
1.8 ஆய்வின் எடுகோள்கள் .....	9
1.9 அத்தியாயச் சுருக்கம் .....	10

### அத்தியாயம் இரண்டு

நூலாய்வு .....	11
2.1 அறிமுகம்.....	11
2.2 வீடு பற்றிய கோட்பாட்டுரீதியான விளக்கம் .....	11
2.3 வாடகைச் சொத்துக்கள்.....	14
2.4 வாடகை பற்றிய விளக்கம்.....	16
2.5 உலகளாவிய பார்வையில் வாடகை வீடுகளும் வீட்டு வாடகைப் போக்கும்.....	19
2.6 இலங்கையில் வாடகை வீடுகளின் நிலமையும் முக்கியத்துவமும்.....	22

2.7 வதிவிடச் சொத்துக்களின் பெறுமதியை மதிப்பீடுசெய்வதில் ஹெடோனிக் விலை முறைமை.....	24
2.7.1 ஹெடோனிக் விலை முறைமைக் கோட்பாடு: சுருக்கமான வரலாறு.....	25
2.7.2 ஹெடோனிக் விலை முறைமையின் பயன்பாடு.....	29
2.8 வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியினை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகள் தொடர்பான முன்னைய ஆய்வுகளின் மீளாய்வு.....	30
2.9 அத்தியாயச் சுருக்கம் .....	50

### அத்தியாயம் மூன்று

எண்ணக்கருவாக்கமும் ஆய்வுமுறையியலும்.....	51
3.1 அறிமுகம்.....	51
3.2 ஆய்வு எண்ணக்கருவாக்கம் .....	51
3.2.1 இடஅமைவுசார் காரணிகள் (Locational Factors) .....	54
3.2.2 வீட்டின் பெள்தீகரீதியான அம்சங்கள் (Physical Characteristics).....	55
3.2.2.1 வீட்டின் மொத்த பரப்பளவு (Floor Area of House) .....	55
3.2.2.2 வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை (No of Rooms) .....	55
3.2.2.3 வீட்டின் ஆயுட்காலம் (Age of the House) .....	56
3.2.2.4 வாகனத் தரிப்பிடம் (Garage).....	56
3.2.3 வீட்டு வசதிகள்.....	57
3.2.3.1 நீர் வசதி.....	57
3.2.3.2 கழிவுகற்றல் வசதி.....	57
3.2.4 பாதுகாப்பான சூழல்.....	58
3.2.5 சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகள்.....	59
3.2.6 வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் .....	60
3.2.7 வாடகை வீட்டினுடைய உரிமையாளருக்கும் வாடகைக் குடியிருப்பாளருக்கும் இடையிலான தொடர்பு.....	60
3.3 ஆய்வு முறையியல் .....	61

3.3.1 தரவு சேகரிப்பு முறை.....	61
3.3.2 மாதிரி தெரிவு முறை.....	62
3.3.3 தரவுப் பகுப்பாய்வு முறை.....	62
3.3.4 தரவு முன்வைப்பு.....	67
3.3.5 தரவு மதிப்பீடு.....	67
3.4 அத்தியாயச் சுருக்கம்.....	67

### அத்தியாயம் நான்கு

தரவுப்பகுப்பாய்வும் கலந்துரையாடலும்.....	68
4.1 அறிமுகம்.....	68
4.2 வாடகைக் குடியிருப்பாளர்கள் தொடர்பான தனிப்பட்ட தகவல்கள்.....	68
4.2.1 வாடகைக்கு குடியிருக்கின்ற குடும்பத் தலைவர்களின் பால்நிலை.....	69
4.2.2 வாடகைக்கு குடியிருக்கின்ற குடும்பத் தலைவர்களின் வயதுப் பரம்பல்.....	69
4.2.3 வாடகைக்கு குடியிருக்கின்ற குடும்பத் தலைவர்களின் கல்வித் தகைமை.....	70
4.2.4 வாடகைக்கு குடியிருக்கின்ற குடும்பத் தலைவர்களின் தொழில் நிலை.....	71
4.2.5 வாடகைக்கு குடியிருக்கின்ற குடும்ப அங்கத்தவர்களின் எண்ணிக்கை.....	72
4.3 வாடகை குடியிருப்புக்கள் மற்றும் வீட்டு வாடகை தொடர்பான தரவுகள்.....	72
4.3.1 வாடகைக் குடியிருப்புக்களின் வகைகள்.....	72
4.3.2 வாடகைக்கு குடியிருக்கும் மற்றும் வாடகைக்கு குடியிருக்க உத்தேசிக்கும் காலப்பகுதி.....	73
4.3.2.1 வாடகைக்கு குடியிருக்கும் காலப்பகுதி.....	74
4.3.2.2 வாடகைக்கு குடியிருக்க உத்தேசிக்கும் காலப்பகுதி.....	74
4.3.3 வீட்டு வாடகை நிலமைகள்.....	75
4.3.4 வீட்டு வாடகைப் போக்கு.....	75
4.4 வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் வருமானத்திற்கும் வீட்டு வாடகைக்கும் இடையிலான தொடர்பு.....	76
4.4.1 வாடகைக் குடியிருக்கின்ற குடும்ப தலைவர்களின் வருமான நிலமைகள்.....	77

4.4.2	மாத வருமானத்தில் வீட்டு வாடகைக்காக செலவிடுகின்ற பங்கு .....	78
4.5	வாடகை வீடுகளின் பௌதீகரீதியான அம்சங்கள் தொடர்பான தரவுகள் .....	78
4.5.1	வாடகை வீடுகளிலுள்ள மொத்த அறைகளின் எண்ணிக்கை .....	78
4.5.1.1	வாடகை வீடுகளிலுள்ள படுக்கை அறைகளின் எண்ணிக்கை.....	79
4.5.1.2	வாடகை வீடுகளிலுள்ள குளியலறைகளின் எண்ணிக்கை.....	80
4.5.1.3	வாடகை வீடுகளில் இணைந்த குளியலறை வசதி காணப்படுகின்ற தன்மை (Attracted bathroom facility).....	81
4.5.2	வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு.....	82
4.5.3	வாடகை வீடுகளின் ஆயுட்காலம்.....	82
4.5.4	வாகனத் தரிப்பிடம் காணப்படுகின்ற தன்மை.....	83
4.6	வீட்டு வசதிகள்.....	84
4.6.1	நீர் வசதி.....	84
4.6.2	குடிநீர் வசதியினைப் பெற்றுக்கொள்ளும் மூலாதாரம்.....	85
4.7	வாடகைக்கு குடியிருப்பவருக்கும் வீட்டு உரிமையாளருக்கும் இடையிலான தொடர்பு..	86
4.8	பொருளியலளவை பகுப்பாய்வு முறை .....	87
4.8.1	அறிமுகம்.....	87
4.8.2	பல்மாறிமாறி பிற்செலவு ஆய்வு முறை .....	87
4.9	அத்தியாயச் சுருக்கம் .....	99

### அத்தியாயம் ஐந்து

முடிவுகளும் பரிந்துரைகளும் .....	100
5.1 அறிமுகம்.....	100
5.2 முடிவுகள் .....	101
5.3 ஆய்வின் பரிந்துரைகள் .....	104
5.3 எதிர்கால ஆய்விற்கான சில ஆலோசனைகள்.....	104
5.4 அத்தியாயச் சுருக்கம் .....	105