

மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப்பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகள்

சியாளினி, ச.¹ பவன், த.²

¹பொருளியல் கற்கைகள் அலகு, கலைகலாசார பீடம், கிழக்குப்பல்கலைக்கழகம்¹

²பொருளியல் துறை, வர்த்தக முகாமைத்துவ பீடம், கிழக்குப்பல்கலைக்கழகம்²

¹Shiyalini06@gmail.com , ²drttbhavan@gmail.com

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 அதிகரித்துள்ளதோடு வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியும் அதிகரித்துக்கொண்டு செல்கின்றன. மேலும் நகரங்களுக்கிடையே வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிக்கும் காரணிகளும் வேறுபடுகின்றன. ஆய்வுப் பிரதேசமான மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியும் 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^{ம்} பொருண்மை மட்டத்திலும், பஸ்திரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம், தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம், வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதிக்குள்ள தூரம், பாடசாலைக்குள்ள தூரம், வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு என்பன 5^{ம்} பொருண்மை மட்டத்திலும், ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம், நீர் வசதி என்பன 10^{ம்} பொருண்மை மட்டத்திலும் சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்றமை ஆய்வினூடாகக் கண்டறியப்பட்டுள்ளது. ஆய்வு முடிவுகளின் பிரகாரம் இவ்வாய்வின் 82 பெறுமதி 0.8620 ஆகும். இதன்படி இவ்வாய்விற்காக கருத்திற்கொள்ளப்பட்ட சாரா மாறிகள் அனைத்தும் சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் விலகலை 36^{ம்} விளக்கிநிற்கின்றன. மேலும் ஆய்வு முடிவுகளின் படி ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் மக்கள் வாடகை வீடுகளை தெரிவுசெய்கின்ற வேளையில் பல்வேறு காரணிகள் தொடர்பாக கருத்திற்கொள்வதோடு ஹெடோனிக் பிற்செலவுப் பகுப்பாய்வு முறையானது ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிவதற்கான சிறந்த ஒரு மதிப்பீட்டு நுட்பமாகவும் சிபார்சு செய்யப்படுகிறது. 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.

I. அறிமுகம்

உலகம் முழுவதும் பெரும்பாலான மக்கள் தங்குமிட வசதியினை எளிதாகப் பெற்றுக்கொள்வதற்கு வாடகைக்கெடுத்தல் சிறந்த ஒரு வழிமுறையாகக் காணப்படுகிறது. இதனால் இன்றைய நவீன காலத்தில் வாடகை வீடுகளில் குடியிருக்கும் மக்களின் எண்ணிக்கையானது பெருகிவருகிறது. உலக சனத்தொகையில் ஏறக்குறைய 40^{ம்} மக்கள் வாடகை வீடுகளில் வசித்து வருகின்றனர் (ஆயிட்நணணைஇ 1993). வளர்முக நாடான இலங்கையில் சனத்தொகைச் செறிவுமிக்க நகரப் பகுதிகளிலேயே பெரும்பாலான மக்கள் வாடகைக்கு குடியிருப்பதோடு அங்கேயே வீட்டு வாடகைகளும் உயர்வாகக் காணப்படுகின்றன.

வீடு என்பது பல்பரிமாண இயல்பினைக் கொண்ட ஒரு சொத்தாகக் காணப்படுவதோடு வீட்டில் காணப்படுகின்ற பல்வேறுபட்ட அம்சங்கள் மற்றும் காணப்படுகின்ற வசதிகள் மற்றும் அவற்றின் தரத்தின் அடிப்படையிலேயே அதனுடைய சந்தைப் பெறுமதியானது (வாடகைப் பெறுமதி) நியாயமானமுறையில் தீர்மானிக்கப்படுதல் வேண்டும் (Chris & Somefun, 2007). ஆனால் நகரப்பகுதிகளில் வீடுகளுக்கு நிலவுகின்ற அதிகரித்த கேள்வியை தங்களுக்கு சாதகமாகப் பயன்படுத்திக்கொண்டு வீட்டு உரிமையாளர்கள் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியை அதிகரித்துக் கொண்டு செல்கின்றனர். குறைந்த முயற்சியில் கூடுதலான இலாபத்தினை உழைக்கும் நோக்கில் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை யுகத்தின் அடிப்படையிலும் அருகிலுள்ள ஏனைய சொத்துக்களின் பெறுமதியுடன் ஒப்பிட்டும் தன்னிச்சையாக நிர்ணயிக்கின்றனர் (Wickramaarachichi, 2016). இதனால் வாடகைக்கு குடியிருப்பவர்களை பாதுகாப்பதற்கு வீட்டு உரிமையாளர்களுக்கு எதிராக வாடகைக் கட்டுப்பாடுகளையும் வாடகை ஒழுங்கு விதிமுறைகளையும் பிரயோகிக்கவேண்டியது அவசியமானதாகும் (Arnott, 2003).

ஆய்வுப் பிரதேசமான மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியும் சனத்தொகை அடர்த்தி கூடிய நகரப்பகுதியாகும். பயங்கரவாத பிரச்சினைகளாலும் மற்றும் சுனாமி அனர்த்தத்தினாலும் பாதிக்கப்பட்ட பெரும்பாலான மக்கள் பாதுகாப்புத் தேடி மட்டக்களப்பு நகரப் பகுதியில் அதிகம் வந்து குடியேறியதோடு இப்பிரதேசமானது கடந்த சில வருடங்களாக சமூக பொருளாதார உட்கட்டமைப்பு வசதிரீதியாக பாரிய அபிவிருத்தியினையும் அடைந்து கொண்டு வருகிறது. இதனால் இப் பகுதியிலுள்ள வசதி வாய்ப்புக்களால் கவரப்பட்டும் தொழில் தேடியும் தொழில்ரீதியான இடமாற்றங்கள் காரணமாகவும் பிள்ளைகளின் கல்வி நடவடிக்கைகளுக்காகவும் அதிகமானோர் இங்கு வந்து குடியேறுகின்றனர். இதனால் வதிவிடத் தேவைகளுக்காக வாடகை வீடுகளுக்கான கேள்வியும் அதிகரித்துக் கொண்டு வருவதுடன் இங்கு வீட்டு வாடகைச் சந்தையானது முக்கியத்துவமும் பெற்றுள்ளது.

எனவே இவ்வாய்வானது மட்டக்களப்பு மாநகரப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிவதனை நோக்காகக் கொண்டுள்ளது.

II. ஆய்வுப் பிரச்சினை

ஆய்வுப் பிரதேசமான மட்டக்களப்பு மாநகரப் பகுதியானது மக்கள் சௌகரியமாக வாழ்வதற்கு அவசியமான பொது வசதிகளை இலகுவாகப் பெற்றுக் கொள்ளக் கூடிய பாதுகாப்பான நகரப்பகுதியாகக் காணப்படுவதால் மக்கள் அதிகமாக இங்கு குடியேறுவதோடு வாடகை வீடுகளுக்கான கேள்வியும் அதிகரிக்கிறது. இதன் காரணமாக நிலவுகின்ற உயர் சனத்தொகை அடர்த்தி மற்றும் நிலங்களுக்கு காணப்படுகின்ற தட்டுப்பாடுகளால் இப்பிரதேசத்தில் வீட்டு வாடகையானது அண்மைக்காலமாக வேகமாக மாற்றமடைந்து கொண்டு வருகின்றது.

அதுமட்டுமல்லாமல் நகரப்பகுதிகளில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் பல்வேறு காரணிகள் செல்வாக்குச் செலுத்துவதோடு அவை நகரத்திற்கு நகரம்வேறுபட்டும் காணப்படுவதாக நடைமுறைரீதியான ஆய்வுகளில் கண்டறியப்பட்டுள்ளன (Rotimi & Albert, 2016; Williams, 2014).

அந்தவகையில் ஆய்வுப் பிரதேசமும் ஒரு மாநகரப் பகுதியாதலால் இங்கு வீடுகளின்

வாடகைப் பெறுமதியில் தாக்கம் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிய வேண்டியது அவசியமானதாகக் காணப்படுகிறது. எனவே இவ்வாய்வானது மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகள் யாவை? என்ற வினாவுக்கு விடைகாண்பதாக அமையும்.

III. ஆய்வின் நோக்கம்

பிரதான நோக்கம்:

மட்டக்களப்பு மாநகரப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிதல்.

ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது அதிகம் தாக்கம் செலுத்துகின்ற முக்கியமான காரணிகளைக் கண்டறிதல்.

துணை நோக்கம்:

ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது வீட்டின் இடஅமைவுசார் காரணிகள், வீட்டின் பெளதீகரீதியான அம்சங்கள், வீட்டு வசதிகள், பாதுகாப்பான சூழல், சுற்றூடலின் தரம் மற்றும் பண்புகள், வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் வருமானம் ஆகிய காரணிகள் ஒவ்வொன்றும் ஏற்படுத்துகின்ற தாக்கத்தினைக் கண்டறிதல்.

IV. நூலாய்வு

ஒவ்வொரு சொத்தும் தனித்துவம் வாய்ந்த பல் வேறுபட்ட அம்சங்களை கொண்டு காணப்படுவதினாலேயே அவற்றின் வாடகை விலையை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற முக்கியமான காரணிகளைக் கண்டறிவது கடினமாகக் காணப்படுவதோடு இடத்திற்கிடம் வேறுபட்டும் காணப்படுகின்றன.

Gnanachandran (2017) என்பவரினால் ஹெடோனிக் மாதிரியினைப் பயன்படுத்தி யாழ் பிரதேச செயலாளர் பிரிவில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் தாக்கம் செலுத்துகின்ற காரணிகள் தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்வில் வீட்டின் பரப்பளவு, பாடசாலைக்குள்ள தூரம், பாதுகாப்பு ஆகியன வீடுகளின் வாடகை பெறுமதியில் அதிகம் தாக்கம் செலுத்துகின்ற காரணிகளாக கண்டறியப்பட்டுள்ளன. Drafer et al. (2013) என்பவர்களினால் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிக்கும் காரணிகள் தொடர்பாக காணா நாட்டின் ஆக்ரா நகரப் பகுதியினை அடிப்படையாகக் கொண்டு இடம்பெற்ற ஆய்வில்

வீட்டின் இடஅமைவு, படுக்கை அறைகளின் எண்ணிக்கை, வீட்டில் காணப்படுகின்ற வசதிகள் என்பன அதிகம் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளாக கண்டறியப்பட்டுள்ளன.

Owusu & Ansah (2012) என்பவர்களினால் ஹெடோனிக் விலை முறைமையினைப் பயன்படுத்தி மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்வில் வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை, மாடிகளின் (Floors) எண்ணிக்கை, வீட்டின் ஆயுட்காலம், சொத்தின் இடஅமைவு, வாகன தரிப்பிடம், மதில் சுவர், நீச்சல் தடாகம், பதிவுசெய்யப்பட்ட நிலம் என்பன கானா நகரப்பகுதியில் வதிவிடச் சொத்துக்களின் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளாகக் கண்டறியப்பட்டுள்ளன.

Oduwale & Eze (2013) என்பவர்களினால் Abuja Satellite நகரங்களிலுள்ள Bwari, Karshi, Kuje ஆகிய பிரதேசங்களில் தொடர்மாடிக் குடியிருப்புக்களின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்தும் காரணிகள் தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்வில் வீட்டின் கட்டமைப்பு, அமைவிட மற்றும் சுற்றுப்புறப் பண்புகளே அதிகம் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்றமை கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

Kumar & Vitsosie (2017) என்பவர்களினால் இந்தியாவின் வடகிழக்குப் பகுதியிலுள்ள Nagaland இலுள்ள Dimapura நகரத்தினை அடிப்படையாகக்கொண்டு மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்வில் குடும்ப அளவு, மாதாந்த குடும்ப வருமானம், குடும்ப தலைவரின் கல்வி நிலை, வீட்டின் தரைப் பகுதியின் மொத்தப் பரப்பளவு, வீட்டின் ஆயுட்காலம் என்பன வீட்டின் மாதாந்த வாடகையின் மீது அதிக தாக்கத்தினை செலுத்துகின்ற முக்கியமான காரணிகளாகக் கண்டறியப்பட்டுள்ளன.

இவ்வாறாக வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகள் இடத்திற்கிடம் வேறுபட்டுக் காணப்படுவதை இந்நூலாய்வு விளக்கிநிற்கிறது.

V. ஆய்வு முறையியல்

தரவு சேகரிப்பு முறை

மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்தும் காரணிகளைக் கண்டறியும் பொருட்டு

முதலாம் நிலைத் தரவுகள் மற்றும் இரண்டாம் நிலைத் தரவுகள் சேகரிக்கப்பட்டுள்ளதுடன் 2017ம் ஆண்டினை ஆய்வு காலப்பகுதியாகவும் கொண்டுள்ளது.

மாதிரி தெரிவு

இவ் ஆய்விற்காக மொத்தமாக 100 வாடகைக் குடியிருப்பாளர்கள் ஆய்வுப் பிரதேசமான மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியிலிருந்து நோக்க மாதிரி நுட்பத்தினைப் (Purposive Sampling Technique) பயன்படுத்தி தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளனர். வீட்டு மனைச் சந்தை தொடர்பான ஆய்வுகளில் நோக்க மாதிரி தெரிவு நுட்பமானது முக்கியத்துவம் பெற்று விளங்குவதோடு இத்தலைப்போடு தொடர்புடைய வகையில் இதற்கு முன்னர் வெளிவந்த வீட்டுமனைச் சந்தை தொடர்பான ஆய்வுகளிலும் (Housing Market research) நோக்க மாதிரி தெரிவு நுட்பத்தினை அதிகம் பயன்படுத்தி ஆய்வுக்காக மாதிரிகள் தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளன (Babawale et al., 2012; Odubola and Adeyemi, 2017).

ஹெடோனிக் விலை மாதிரி

ஹெடோனிக் விலை மாதிரியானது முதன்முதலில் 1960களின் பிற்பகுதியிலேயே பொருளியலில் அறிமுகம் செய்து வைக்கப்பட்டது. இது வீட்டின் உள்வாரியான வெளிவாரியான அம்சங்களெல்லாம் சேர்ந்தே வீட்டின் விலையைத் தீர்மானிப்பதாகக் குறிப்பிடுகின்றது. ஹெடோனிக் மாதிரியின் படி எந்தவொரு வீட்டின் விலையும் அந்த வீடு அமைந்துள்ள இடத்தின் கட்டமைப்பு, சுற்றுப்புற மற்றும் சுற்றாடல் பண்புகளினுடைய தொழிற்பாட்டினூடாக விபரிக்கப்படுகிறது (Anon, 1996).

$$Ph_j = f(S_j, N_j, Q_j)$$

இங்கு Ph_j எனப்படுவது j வது குடியிருப்பு இடத்தினுடைய வாடகைப் பெறுமதியாகும். h எனப்படுவது வீடாகும். S_j எனப்படுவது j ஆவது சொத்தினுடைய கட்டமைப்புரீதியான அம்சங்களைக் குறிக்கின்ற திசையனாகக் (Vector) காணப்படுகிறது (வீட்டின் பரப்பளவு, படுக்கை அறைகளின் எண்ணிக்கை, வீட்டின் ஆயுட்காலம், வாகனத் தரிப்பிடம்).

N_j எனப்படுவது j ஆவது இடத்தில் அமைந்துள்ள சொத்தினுடைய சுற்றுப்புற பண்புகளைக் குறிக்கின்ற திசையனாகக் காணப்படுகிறது (வீட்டிலிருந்து நகரத்திற்குள்ள தூரம், பாதுகாப்பு, அருகாமையிலுள்ள வீதியின் தரம், அருகாமையிலுள்ள பாடசாலையின் தரம்).

Qj என்பது j ஆவது சொத்து அமைந்துள்ள சுற்றாடலின் பண்புகள் மற்றும் தரத்தினைக் குறிக்கின்ற திசையனாகக் காணப்படுகிறது.

அந்தவகையில் மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியைத் தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறியும் இவ்வாய்விற்காக சேகரிக்கப்பட்ட தரவுகள் ஹெடோனிக் விலை மாதிரி வடிவிலான பிற்செலவு ஆய்வுமுறையினூடாக STATA கணினி மென்பொருளைப் பயன்படுத்தி பகுப்பாய்வு செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கான ஹெடோனிக் விலைச் சமன்பாடு பின்வருமாறு காணப்படுகின்றது.

$$\ln Y = \beta_0 + \beta_1 L_i + \beta_2 P_i + \beta_3 F_i + \beta_4 SEC + \beta_5 ENV + \beta_6 \ln INCM + \epsilon_i$$

இங்கு Y என்பது வீட்டின் மாதாந்த வாடகைப் பெறுமதியினைக் குறிக்கின்றது. L_i என்பது i என்ற வீட்டின் இடஅமைவுசார் காரணிகளினுடைய (Locational Factors) திசையனாகக் காணப்படுகிறது. இத் திசையனும் (Vector) உள்ளடங்கிக் காணப்படுகின்ற காரணிகளாக வீட்டிலிருந்து தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம்: DTW, பாடசாலைக்குள்ள தூரம்: DTS, பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம்: DTB, ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம்: DTC, வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதிக்குள்ள தூரம்: DTR என்பன காணப்படுகின்றன.

P_i எனப்படுவது i என்ற வீட்டின் பௌதீகரீதியான அம்சங்களினுடைய திசையனாகக் காணப்படுகிறது. இத் திசையனும் உள்ளடங்கிக் காணப்படுகின்ற காரணிகளாக வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு: FLA, வீட்டின் ஆயுட்காலம்: AOH, வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை: NOR, வாகனத் தரிப்பிடம்: GAR, என்பன காணப்படுகின்றன.

F_i எனப்படுவது i என்ற வீட்டு வசதிகளைக் குறிக்கின்ற காரணிகளின் திசையனாகக் (Vector) காணப்படுகிறது. இத் திசையனும் உள்ளடங்கிக் காணப்படுகின்ற காரணிகளாக நீர் வசதி: WAT, கழிவுகற்றல் வசதி: WDF என்பன காணப்படுகின்றன. SEC எனப்படுவது பாதுகாப்பான சூழலையும், ENV எனப்படுவது சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகளையும், INCM எனப்படுவது வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானத்தையும் குறித்து நிற்கிறது.

இவ்வாறாக பல்மாறி பிற்செலவுச் சமன்பாட்டின் மூலமாக சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் மேற்காட்டப்பட்ட சாரா மாறிகள் எத்தகைய தாக்கத்தினை ஏற்படுத்துகின்றன என்பது ஆய்வு செய்யப்பட்டுள்ளது.

தரவு மதிப்பீட்டு முறை

எழுமாறாகத் தெரிவுசெய்யப்பட்ட 100 மாதிரிகளிடமிருந்து சேகரிக்கப்பட்ட தரவுகள் பகுப்பாய்வு செய்யப்பட்டு ஞவயுயு கணினி மென்பொருளில் பதிவு செய்யப்பட்டு பல்மாறி பிற்செலவு அணுகுமுறை மூலமாக முடிவுகள் பெறப்படுகின்றன.

இவ்வாய்விற்காக கருத்திற்கொள்ளப்பட்ட காரணிகளில் கழிவுகற்றல் வசதி (WDF), பாதுகாப்பான சூழல் (SEC), சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகள் (ENV) ஆகிய காரணிகள் Likert Scale rating முறையில் பகுப்பாய்வு செய்யப்படுகின்றன. Likert Scale பகுப்பாய்விற்காக பயன்படுத்தப்படும் கூற்றுக்கள் பின்வருமாறு வருசைப் படுத்தப்படுகின்றன.

மிகவும் அதிருப்தி
அதிருப்தி
நடுநிலமை
ஓரளவு திருப்தி
மிகவும் திருப்தி

இவ்வாறாக வழங்கப்பட்ட கூற்றுக்களுக்கான இடைப் பெறுமதிகள் கணிப்பீடு செய்யப்பட்டு அவற்றைக் கொண்டு STATA கணினி மென்பொருள் மூலமாகப் பகுப்பாய்வும் செய்யப்பட்டுள்ளது.

VI. ஆய்வின் முடிவுகள்

பிற்செலவு ஆய்வின் முடிவுகள்

இவ்வாய்வினுடைய பிற்செலவுப் பகுப்பாய்வு முடிவுகள் பின்வருமாறு காணப்படுகிறது.

பிற்செலவுப் பகுப்பாய்வு முடிவுகளை நோக்கும் போது வீட்டின் இடஅமைவுசார் காரணிகளில் வீட்டிலிருந்து தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.0089 ஆனது வீட்டிலிருந்து பாடசாலைக்குள்ள தூரம் மேலதிகமாக ஒரு கிலோமீற்றரினால் அதிகரிக்கும் போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது 0.0089 வீதத்தினால் வீழ்ச்சியடையும் என்கிறது. வீட்டின்

| மாறிகள் | பிற்செலவு குணக மதிப்புகள் | t பெறுமதி | நிகழ்தகவு பெறுமதி | நியம வழு |
|--|---------------------------|-----------|-------------------|----------|
| தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம் (DTW) | -0.0089 ** | -2.30 | 0.024 | 0.0039 |
| பாடசாலைக்குள்ள தூரம் (DTS) | -0.068 ** | -1.79 | 0.078 | 0.0380 |
| பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம் (DTB) | -0.0724 ** | -2.26 | 0.026 | 0.0320 |
| ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம் (DTC) | -0.0634 * | -1.65 | 0.102 | 0.0384 |
| பிரதான வீதியை அடைவதற்குள்ள தூரம் (DTR) | -0.2879 ** | -1.81 | 0.073 | 0.1587 |
| வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு (ln FLA) | 0.2158 ** | 1.99 | 0.050 | 0.1087 |
| அறைகளின் எண்ணிக்கை (NOR) | 0.0741 *** | 2.93 | 0.004 | 0.0253 |
| வீட்டின் ஆயுட்காலம் (AOH) | -0.0059 *** | -4.00 | 0.000 | 0.0015 |
| வாகனத் தரிப்பிடம் (GAR) | 0.0206 | 0.40 | 0.690 | 0.0516 |
| நீர் வசதி (WAT) | 0.1059 * | 1.49 | 0.141 | 0.0713 |
| கழிவுகற்றல் வசதி (WDF) | 0.0554 | 1.24 | 0.219 | 0.0447 |
| பாதுகாப்பான சூழல் (SEC) | 0.2312 *** | 3.18 | 0.002 | 0.0728 |
| சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகள் (ENV) | 0.0453 | 1.09 | 0.277 | 0.0414 |
| வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் (ln INCM) | 0.1182 *** | 2.69 | 0.008 | 0.0439 |
| வெட்டுத்துண்டு | 5.1588 | 6.24 | 0.000 | 0.8272 |
| துணிவுக் குணகம் $R^2 : 0.8620$ ஒழுங்கமைக்கப்பட்ட துணிவுக் குணகம் $Adj R^2 : 0.8393$ F பெறுமதி: 37.92 | | | | |

வாடகைப் பெறுமதியில் பாடசாலைக்குள்ள தூரம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி -0.068 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வீட்டிலிருந்து பாடசாலைக்குள்ள தூரம் மேலதிகமாக ஒரு கிலோமீற்றரினால் அதிகரிக்கும் போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது 0.068 வீதத்தினால் வீழ்ச்சியடையும்.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின்

பெறுமதி -0.0724 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வீட்டிலிருந்து பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம் மேலதிகமாக ஒரு கிலோமீற்றரினால் அதிகரிக்கும் போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது 0.0724 வீதத்தினால் வீழ்ச்சி அடையும்.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு மதிப்பானின் குணகப் பெறுமதி -0.0634 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி ஏனைய காரணிகள் மாறாத நிலையில் வீட்டிலிருந்து ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம்

மேலதிகமாக ஒரு கிலோமீற்றரினால் அதிகரிக்கும் போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது 0.0634 வீதத்தினால் வீழ்ச்சி அடையும்.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதியை அடைவதற்குள்ள தூரம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு மதிப்பானின் குணக பெறுமதி - 0.2879 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி ஏனைய காரணிகள் மாறாத நிலையில் வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதியை அடைவதற்குள்ள தூரம் மேலதிகமாக ஒரு கிலோமீற்றரினால் அதிகரிக்கும் போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது 0.2879 வீதத்தினால் வீழ்ச்சி பெறும்.

வீட்டின் பௌதீகரீதியான அம்சங்களில் வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு மதிப்பானின் குணக பெறுமதி 0.2158. இதன்படி வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு ஒரு வீதத்தினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் 0.2158 வீதத்தினால் நேர்க்கணிய அதிகரிப்பை ஏற்படுத்தும். Oduwole & Eze (2013) Sibel (2008); Ganachandran (2017) என்பவர்களின் ஆய்வுகளிலும் வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது நேர்க்கணிய தாக்கத்தினைச் செலுத்துகிறது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.0741 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி ஏனைய காரணிகள் மாறாத நிலையில் வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை மேலதிகமாக ஒரு அலகினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் 0.0741 வீதத்தினால் நேர்க்கணிய அதிகரிப்பை ஏற்படுத்தும்.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் வீட்டின் ஆயுட்காலம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி -0.0059 ஆனது வீட்டின் ஆயுட்காலம் ஒரு வருடத்தினால் அதிகரிக்கும்போது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியானது -0.0059 வீதத்தினால் வீழ்ச்சியடையும் என்கிறது. Anthony & Anshah (2012) Utpal & Vupru (2017) என்பவர்களின் ஆய்வுகளிலும் வீட்டின் ஆயுட்காலமானது வீட்டின் வாடகைப்

பெறுமதியின் மீது எதிர்மறையான தாக்கத்தினைச் செலுத்துவதில் பொருண்மைத் தன்மை கொண்டு காணப்படுவது கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் வாகனத் தரிப்பிடம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.0206 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி ஏனைய காரணிகள் மாறாத நிலையில் வீட்டில் வாகனத் தரிப்பிடம் காணப்படும்போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை 0.0206 வீதத்தினால் அதிகரிக்கச் செய்யும். இருப்பினும் இக்காரணியானது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியோடு பொருண்மைத் தன்மையற்ற தொடர்பினையே கொண்டுள்ளது.

மேலும், வீட்டு வசதிகளில் நீர் வசதியானது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு மதிப்பானின் குணக பெறுமதியானது 0.1059 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வீட்டில் பாதுகாப்பான சுத்தமான நீர் வசதியை பெறக்கூடியதாக இருக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் 0.1059 வீதத்தினால் நேர்க்கணிய அதிகரிப்பை ஏற்படுத்தும். Olujimi (2010) என்பவருடைய ஆய்விலும் நீர் வசதியானது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியோடு நேர்க்கணிய பொருண்மைத் தொடர்பு கொண்டு காணப்படுவது கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் கழிவகற்றல் வசதியானது ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.0554 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி கழிவகற்றல் வசதியினுடைய இடைப் பெறுமதியானது ஒரு அலகினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை 0.0554 வீதத்தினால் அதிகரிக்கச் செய்கிறது. இருப்பினும் இக்காரணியானது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் தாக்கம் செலுத்துவதில் பொருண்மைத் தன்மை அற்றுக் காணப்படுகிறது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் பாதுகாப்பான சூழல் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.2312 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வீடு அமைந்துள்ள சூழலில் நிலவுகின்ற பாதுகாப்பினுடைய இடைப் பெறுமதியானது ஒரு அலகினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை

0.2312 வீதத்தினால் அதிகரிக்கச் செய்யும். Ganachandran (2017); Utpal & Vupru (2017) என்பவர்களின் ஆய்வுகளிலும் பாதுகாப்பு, வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியோடு நேர்க்கணிய பொருண்மைத் தொடர்பு கொண்டு காணப்படுவது கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகள் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.0453 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வீடு அமைந்துள்ள சுற்றாடலின் தரம் மற்றும் பண்புகளினுடைய இடைப் பெறுமதியானது ஒரு அலகினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை 0.0453 வீதத்தினால் அதிகரிக்கச் செய்யும். இருப்பினும் இக்காரணியானது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியோடு பொருண்மைத் தன்மையற்ற தொடர்பினையே கொண்டுள்ளது.

வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கத்தை விளக்கும் பிற்செலவு குணக மதிப்பானின் பெறுமதி 0.1182 ஆகக் காணப்படுகிறது. இதன்படி வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் ஒரு வீதத்தினால் அதிகரிக்கும் போது அது வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியினை 0.1182 வீதத்தினால் நேர்க்கணிய அதிகரிப்பை ஏற்படுத்தும். இதே போன்றே Utpal & Vupru (2017) என்பவர்களினால் மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்விலும் வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாதவருமானம் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியுடன் நேர்க்கணிய பொருண்மைத் தொடர்பு கொண்டு காணப்படுவது கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

இவ்வாய்வின் முடிவின் படி இதற்கான துணிவுக்குணகம் 0.8620 ஆகும். இதன்படி இவ்வாய்விற்காக கருத்திற்கொள்ளப்பட்ட சாரா மாறிகள் சார்ந்த மாறியான வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் விலகலை 86% விளக்கக் கூடியதாய் உள்ள அதேவேளை மிகுதி 14% சார்ந்த மாறியின் விலகலை ஆய்வில் உள்ளடக்கப்படாத ஏனைய மாறிகள் விளக்குகின்றன.

பிற்செலவு ஆய்வின் முடிவன்படி F பெறுமதி 37.92 ஆகவும் அதன் நிகழ்தகவுப் பெறுமதி 0.000 ஆகவும் அமைந்துள்ளதுடன் கணிப்பிடப்பட்ட F பெறுமதியானது அட்டவணைப் பெறுமதியை விட அதிகமாகவும் காணப்படுகிறது. இதன்படி முழு மொத்த மாதிரியும் புள்ளிவிபரீதியாக பொருண்மைத் தன்மை உடையதாகக் காணப்படுகின்றது.

VII முடிவுரை

மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகள் தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட இவ்வாய்வினூடாக ஆய்வினுடைய நோக்கங்களை அடையும் வகையில் முடிவுகள் பெறப்பட்டுள்ளன. ஆய்வினுடைய பிரதான நோக்கமாக அமைவது ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளைக் கண்டறிதலாகும்.

ஆய்வினுடைய முடிவுகளின் படி வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை, வீட்டின் ஆயுட்காலம், பாதுகாப்பான சூழல், வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் என்பன 1% பொருண்மை மட்டத்திலும் வீட்டிலிருந்து தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம், பாடசாலைக்குள்ள தூரம், பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம், வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதியை அடைவதற்குள்ள தூரம், வீட்டின் மொத்தப்பரப்பளவு என்பன 5% பொருண்மை மட்டத்திலும், ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம், நீர்வசதி என்பன 10% பொருண்மை மட்டத்திலும் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியில் செல்வாக்குச் செலுத்துகின்ற காரணிகளாக கண்டறியப்பட்டுள்ளன. ஆய்வின் துணை நோக்கமான ஆய்வுக்காக கருத்திற்கொள்ளப்பட்ட ஒவ்வொரு சாரா மாறிகளும் ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியில் ஏற்படுத்தியுள்ள தாக்கங்களை பெறப்பட்ட பிற்செலவுச் சமன்பாட்டு முடிவுகளினூடாக விளக்கிக்காட்டலாம். இதன்படி வீட்டின் இடஅமைவுசார் காரணிகளான வீட்டிலிருந்து தொழில்புரிகின்ற இடத்திற்குள்ள தூரம், பாடசாலைக்குள்ள தூரம், பஸ்தரிப்பு நிலையத்திற்குள்ள தூரம், ஷொப்பிங் நிலையத்திற்குள்ள தூரம், பிரதான வீதியை அடைவதற்குள்ள தூரம் என்பனவும் வீட்டின் பௌதீகரீதியான அம்சங்களில் வீட்டின் ஆயுட்காலமும் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது எதிர்மறையான தாக்கத்தினையும், வீட்டின் பௌதீகரீதியான அம்சங்களில் வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு, வீட்டிலுள்ள அறைகளின் எண்ணிக்கை என்பனவும் வீட்டு வசதிகளில் நீர் வசதியும் மற்றும் பாதுகாப்பான சூழல், வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் மாத வருமானம் என்பனவும் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியை தீர்மானிப்பதில் நேர்க்கணிய தாக்கத்தினையும் செலுத்துகின்றன. இருப்பினும் கழிவகற்றல் வசதி, வாகனத்தரிப்பிடம், சுற்றாடலின்

தரம் மற்றும் பண்புகள் என்பன ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வீட்டின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது தாக்கம் செலுத்துவதில் பொருண்மைத் தன்மையைக் கொண்டு காணப்படவில்லை.

ஹெடோனிக் பிற்செலவு பகுப்பாய்வு முடிகளின் படி மட்டக்களப்பு மாநகரசபைப் பகுதியில் வீடுகளின் வாடகைப் பெறுமதியின் மீது அதிகம் தாக்கம் செலுத்துகின்ற காரணிகளாக வீட்டிலிருந்து பிரதான வீதிக்குள்ள தூரம், பாதுகாப்பான சூழல், வீட்டின் மொத்தப் பரப்பளவு என்பன கண்டறியப்பட்டுள்ளன. இதே போன்ற முடிவே Gnanachandran (2017) என்பவரினால் ஹெடோனிக் விலை மாதிரியினைப் பயன்படுத்தி மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்விலும் பெறப்பட்டுள்ளது.

மேலும் ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் மக்கள் வாடகை வீடுகளை தெரிவு செய்கின்ற வேளையில் பல்வேறு காரணிகள் தொடர்பாகக் கருத்திற்கொள்கின்றனர் என்ற முடிவுக்கும் வரமுடிகிறது.

VIII. பரிந்துரைகள்

1. ஆய்வுப் பிரதேசத்தில் வாடகை வரைமுறைகளை கண் காணித்து முகாமை செய்வதற்கென வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மற்றும் ஒழுங்குமுறை நிறுவனமொன்றின் இருப்பு அவசியமானதாகும்.
2. வீட்டில் காணப்படுகின்ற வசதிகள் மற்றும் பண்புகளுக்கு ஏற்ப வீட்டு வாடகையை நியாயமான முறையில் தீர்மானிப்பது சம்பந்தமாக வாடகை வீட்டினுடைய உரிமையாளருக்கு வாடகை சம்பந்தமான கட்டுப்பாட்டு ஒழுங்கு விதி முறைகள் காணப்படுதல் வேண்டும்.

3. வாடகைக் குடியிருப்பாளர்களின் எதிர்பார்ப்புக்கு ஏற்ற வகையில் வீட்டிலும் வீடு அமைந்துள்ள சுற்றாடலிலும் நிலவுகின்ற வசதிகள் மற்றும் பண்புகளின் தரத்தை முன்னேற்றுதல் வேண்டும்.
4. ஆய்வுப் பிரதேச உட்கட்டமைப்பு வசதிகள் மற்றும் பொது வசதிகளை மேம்படுத்துவதற்கு மட்டக்களப்பு மாநகரசபை முனைப்புடன் செயற்பட வேண்டும்.
5. ஆய்வு முடிவுகளின் படி ஹெடோனிக் பிற்செலவு மாதிரியானது (Hedonic Regression Model) எந்வொரு பிரதேசத்திலுமுள்ள வதிவிடச் சொத்துக்களின் வாடகைப் பெறுமதியினை நியாயமாக மதிப்பீடு செய்வதற்கான சிறந்த ஒரு மதிப்பீட்டு நுட்பமாக பரிந்துரை செய்யப்படுகிறது.

உசாத்துணைகள்

1. Amenyah, I.D. and Fletcher, E.A., 2013. Factors determining residential rental prices. *Asian Economic and Financial Review*, 3(1), p.39.
2. Babawale, G.K., Koleoso, H.A. and Otegbulu, C.A., 2012. A hedonic model for apartment rentals in Ikeja area of Lagos metropolis. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 3(3), pp.109-120.
3. De, U.K. and Vupru, V., 2017. Location and neighbourhood conditions for housing choice and its rental value: Empirical examination in an urban area of North-East India. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(4), pp.519-538.
4. Gnanachandran, G., 2017. A Hedonic Model for Identifying the Factors Affecting the Rent of Houses in Jaffna Divisional Secretariat area. *Vavuniya Campus International Research Symposium 2017*, pp. 17-23.
5. Joshua Adegoke, O., 2014. Critical factors determining rental value of residential property in Ibadan metropolis, Nigeria. *Property Management*, 32(3), pp.224-240.
6. Oloke, C.O., Simon, R.F. and Adesulu, A.F., 2013. An examination of the factors affecting residential property values in Magodo neighbourhood, Lagos state. *International Journal of Economy, Management and Social Sciences*, 2(8), pp.639-643.