

நீடித்து நிலைத்திருக்கக்கூடிய பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் வகிபாகம் (கிளிநொச்சி மாவட்டத்தின் நகரப்பகுதியை மையமாகக் கொண்ட ஒரு சிறப்பாய்வு)

S.S. Uthayakumar¹, Sutharsini.Mohan², Suthesini.Mohan³ and Vijitha Ravishankar⁴

^{1&4} Department of Economics, University of Jaffna
^{1&3} –Postgraduate Candidate, Department of Economics & Statistics,
University of Peradeniya
ssuthayan@yahoo.com sutharsinym@gmail.com

ஆய்வுச்சுருக்கம்

சார்ந்த மாறியான பொருளாதார அபிவிருத்தி என்ற மாறியினை அளவீடு செய்வதற்கு உட்கட்டுமான விருத்தி, சனத்தொகை விருத்தி, குறைந்தளவான பணவீக்கம், குறைந்தளவான வறுமை என்ற காரணிகளும், சாராத மாறியான நிலத்திற்கான கேள்வி என்ற மாறியினை அளவீடு செய்வதற்கு சனத்தொகை, போக்குவரத்து வசதி, சந்தையமைப்பு, உட்கட்டுமானங்களின் அண்மைத்தன்மை என்ற காரணிகளும் பயன்படுத்தப்பட்டு இவ்விரு மாறிகளுக்குமிடையேயான இணைவானது 76% காணப்படுகின்றது என்பதனையும், இவற்றிற்கிடையிலான தாக்கமானது 58% மாகக் காணப்படுகின்றது என்பதனையும் எடுத்துக்காட்டுவதுடன் இவற்றிற்கிடையிலான ஂஏயடரந 0.000 என்பதாகக் காணப்படுவது கருதுகோளினை ஏற்றுக் கொள்வதாகக் காணப்படுகின்றது. அத்துடன் நிலத்திற்கான கேள்வியானது அதிகரிக்க அதிகரிக்க நிலைபேண்தகு பொருளாதார அபிவிருத்தியும் மேம்பாடடையும் நிலையினையும் அவதானிக்க முடிகின்றது.

திறவுச்சொற்கள்: பொருளாதார அபிவிருத்தி, நிலத்திற்கான கேள்வி, நிலைபேண்தகு அபிவிருத்தி, நிலத்தின் செழிப்பு

1.1 ஆய்வின் அறிமுகம்

இன்றைய உலகப் பொருளாதாரங்களில் அபிவிருத்தி என்பது மிகவும் வேண்டப்பட்டதாகக் காணப்படுகின்றது. அத்துடன் பொருளாதார ரீதியான அபிவிருத்தியினை மேம்பாடடையச் செய்வதில் பல காரணிகள் உறுதுணையாக காணப்படுகின்றன. சனத்தொகையின் அதிகரித்த போக்கானது பொருட்களின் கேள்வியினை அதிகரிக்கச் செய்கின்றது. இதனால் பொருட்களினது கேள்வியானது அதிகரிக்க சந்தைப்படுத்தல் திறனும் அதிகரிக்கின்றது. அதிலும் நிரம்பல் அதிகமாக உள்ள பொருட்களுக்கு சந்தையில் கேள்வியினை ஏற்படுத்துகின்ற போது அதன் விலையில் மாற்றம் ஏற்படுவதற்கான சந்தர்ப்பம் குறைவாகவும், நிரம்பல் குறைவாக உள்ள பொருட்களுக்கான கேள்வியானது அதிகளவாக இருக்கும் போது அதன் விலையில் உயர்ந்த அதிகரிப்பினையும் அவதானிக்க முடிகின்றது. “நீடித்து நிலைத்திருக்கக்கூடிய பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வி” என்ற இந்த ஆய்வானது அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் போக்கினை ஆராய்வதாகக் காணப்படுகின்றது. ஆய்வில் சார்ந்த

மாறியாக (Dependent Variable) பொருளாதார அபிவிருத்தியும், சாராத மாறியாக (Independent Variable) நிலத்திற்கான கேள்வியும் காணப்படுகின்றது.

$$Y = f(X_1)$$

$Y \rightarrow$ சார்ந்த மாறி - பொருளாதார அபிவிருத்தி

$X_1 \rightarrow$ சாராத மாறி - நிலத்திற்கான கேள்வி

பொருளாதார அபிவிருத்தி = f (உட்கட்டுமான விருத்தி, சனத்தொகை விருத்தி, குறைந்த பணவீக்கம், குறைந்தளவான வறுமை..... n)

நிலத்திற்கான கேள்வி = f (சனத்தொகை, போக்குவரத்து வசதி, சந்தையமைப்பு, உட்கட்டுமானங்களின் அண்மைத்தன்மை..... n)

ஆய்வில் சார்ந்த மாறிக்கும், சாராத மாறிக்கும் இடையிலான தொடர்பினைக் கண்டறிவதுடன் அவற்றிற்கிடையிலான தாக்கத்தினையும் கண்டறிவதாக உள்ளது.

1.2 ஆய்வுப்பிரதேசம்

இலங்கையின் வடமாகாணத்தின் மத்தியில் அமைந்துள்ள சிளிநொச்சி மாவட்டமே ஆய்வுப்பிரதேசமாகும். இங்கு பரந்தன் தொடக்கம் இரணைமடு வரையான A9 வீதிக்கு இரு மருங்கிலும் உள்ள நிலப்பகுதியே ஆய்விற்கென தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.



மூலம்: கிளிநொச்சி மாவட்ட அறிக்கை

1.3 ஆய்வின் நோக்கங்கள்

❖ பிரதான நோக்கம்

1. நீடித்து நிலைத்திருக்கக்கூடிய பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் பங்கினை இனங்காணல்

❖ பிரதான நோக்கம்

1. கடந்த பத்து வருடங்களாக நிலத்திற்கான கேள்வியின் போக்கினை அடையாளங் காணல்
2. அண்மைக் காலங்களில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் போக்கினை அடையாளங் காணல்
3. பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் வகிபாகத்தினை இனங்காணல்
4. எதிர்காலத்தில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் போக்கினை கண்டறிதல்
5. நிலத்திற்கான கேள்வியில் செல்வாக்குச் செலுத்தும் காரணிகளை இனங்காணல்

1.4 ஆய்வின் கருதுகோள்கள்

1. ஆய்வுப்பிரதேசத்தின் நீடித்து நிலைத்திருக்கக்கூடிய பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும், நிலத்திற்கான கேள்விக்கும் நேரான தொடர்பு காணப்படுகின்றது.
2. பொருளாதார அபிவிருத்தி மேம்பாடடைய மேம்பாடடைய ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் நிலத்திற்கான கேள்வியானது அதிகரித்துச் செல்கின்றது.

1.5 ஆய்வின் வரையறை

ஆய்விற்கென கிளிநொச்சி மாவட்டத்தின் நகரப்பகுதி மட்டுமே தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அத்துடன் பரந்தன் தொடக்கம் இரணைமடு வரையான A9 வீதிக்கு இரு மருங்கிலும் உள்ள நிலப்பகுதியின் கேள்வி மாத்திரமே கவனத்தில் ஂள்ளப்படுகின்றது. ஆய்வுப்பிரதேசத்தின் பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வி எவ்வகையான தாக்கத்தினை ஏற்படுத்துகின்றது என்ற விடயம் மாத்திரமே ஆய்விற்கென தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

1.6 ஆய்வு முறையியல்

1.6.1 மாதிரி எடுப்பு

பரந்தன் தொடக்கம் இரணைமடு வரையான A9 வீதிக்கு இரு மருங்கிலும் உள்ள நிலப்பகுதிகளில் குடியிருக்கின்ற மக்களிடம் வினாக்கொத்து வழங்கப்பட்டு தரவுகள் பெறப்பட்டுள்ளன. வினாக்கொத்தானது எளிய எழுமாற்று மாதிரி முறையிலேயே வழங்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது ஆய்வாளினால் தெரிவு செய்யப்பட்ட பிரதேசத்தில் எழுமாற்று அடிப்படையில் பயனாளிகள் தெரிவு செய்யப்பட்டு வினாக்கொத்தானது வழங்கப்பட்டு தரவுகள் சேகரிக்கப்பட்டுள்ளன. இங்கு எழுமாற்று அடிப்படையில் 50 பேர் தெரிவு செய்யப்பட்டு வினாக்கொத்து வழங்கப்பட்டுள்ளது.

1.6.2 தரவு சேகரித்தல்

தரவுகள் முதலாம் நிலை மற்றும் இரண்டாம் நிலை மூலங்களில் இருந்து சேகரிக்கப்பட்டுள்ளன. முதலாம் நிலை தரவு மூலங்களாக வினாக்கொத்து, நேர்காணல் என்பன ஆய்விற்கென தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. வினாக்கொத்து மூலமாக பெற்ற தரவுகள்

நம்பகத்தன்மை வாய்ந்ததாகக் காணப்படுவதுடன், ஆய்வாளினால் களத்திற்கு நேரடியாகச் சென்று பெறப்பட்ட தரவுகளாகவும் காணப்படுகின்றன. நேர்காணல் என்பது ஆய்வுப்பிரதேச மக்களிடம் ஆய்வு தொடர்பாகக் கலந்தாலோசித்து பெறப்பட்ட தகவல்களாகவும் காணப்படுகின்றன.

இரண்டாம் நிலை தரவுகள் என்கின்ற போது கிளிநொச்சி மாவட்டச் செயலக அறிக்கை பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளதுடன், பொருளாதார அபிவிருத்தி மற்றும் நிலத்திற்கான கேள்வி சார்பான நூல்கள், இணையத்தள கட்டுரைகள் என்பனவும் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன.

1.7 தரவும், பகுப்பாய்வும்

வினாக்கொத்து மூலமாக பெற்றுக் கொண்ட தரவுகளை ஆய்வு செய்வதற்கென புள்ளிவிபரவியலுக்கான கணித மென்பொறி (SPSS) பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. இதன் மூலமாக வரைபடங்கள், அட்டவணைகள் பெறப்பட்டுள்ளதுடன் இணைவுக்குணகம், பிற்செலவு மாதிரி என்பனவும் பெறப்பட்டு முடிவுகள் கண்டறியப்பட்டுள்ளது.

ஆய்விற்கென இருமாறிகள் முன்வைக்கப்பட்டுள்ளன. பொருளாதார அபிவிருத்தி என்ற மாறியினை (Variable) அளவீடு செய்வதற்கு (Measure) பின்வரும் மூலங்கள் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன.

பொருளாதார அபிவிருத்தி = f (உட்கட்டுமான விருத்தி, சனத்தொகை விருத்தி, குறைந்த பணவீக்கம், குறைந்தளவான வறுமை..... n)

பொருளாதார அபிவிருத்தி என்ற மாறியினை (Variable) அளவீடு செய்வனவாக (Measure) பல மூலங்கள் காணப்படுகின்றன.

1.7.1 உட்கட்டுமான விருத்தி

உட்கட்டுமான விருத்தி என்பதற்குள் பாடசாலை , வைத்தியசாலை, சந்தை, தரமான வீதி, பஸ் தரிப்பிடம், புகையிரத நிலையம் என்பனவற்றின் அண்மைத்தன்மை உள்ளடக்கப்படுகின்றது. ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் 4 பாடசாலைகள் காணப்படுகின்றன. அவை 1A8 பாடசாலைகளாகவேக் உள்ளன. பிரதான வைத்தியசாலையும் இப்பிரதேசத்தில் காணப்படுகின்றது. அத்துடன் கிளிநகரின் பிரதான சந்தை காணப்படுவதுடன், A9 வீதியாக இப்பிரதேசம் காணப்படுவதனால் தரமான வீதி அமைப்பும் காணப்படுகின்றது. அத்துடன் பிரதான பஸ் தரிப்பிடமும், கிளி நகரின் பிரதான புகையிரத நிலையும் காணப்படுகின்றது.

1.7.2 சனத்தொகை விருத்தி

சனத்தொகை விருத்தி என்பதனை எடுத்துக் கொண்டால் இப்பிரதேசத்தில் சனத்தொகை அளவு மிக அதிகளவாக இருப்பதனை அவதானிக்க முடிகின்றது. அத்துடன் A9

வீதி என்பதனால் பல பிரதேசத்தவர்களும் இங்கு வந்து செல்வதனை அவதானிக்க முடிகின்றது. அங்கு கிட்டத்தட்ட 624 குடும்பத்தவர்கள் வாழ்கின்றனர்.

1.7.3 குறைந்த பணவீக்கம்

குறைந்த பணவீக்கம் என்பது பொருட்களினது விலையானது குறைவாகக் காணப்படுகின்ற நிலையாகும். இங்கு மக்களினது வருமானம் உயர்வாகக் காணப்படுவதனால் அவர்கள் பொருட்களை நுகரும் தன்மையும் அதிகளவாகக் காணப்படுகின்றது.

1.7.4 குறைந்தளவான வறுமை

ஆய்வுப்பிரதேசமானது 2009 ன் யுத்தத்தினைத் தொடர்ந்து அபிவிருத்தியினை நோக்கி நகர்வடைகின்றது. அத்துடன் வறுமையானது குறைந்த நிலையிலேயே காணப்படுகின்றது. நகரப்புறங்களில் வாழுகின்ற மக்கள் குறைந்தளவான வறுமையினை ஆனுபவிப்பதனை அவதானிக்க முடிகின்றது.

அடுத்து நிலத்திற்கான கேள்வி என்ற மாறியினை (Variable) அளவீடு செய்வதற்கு (Measure) பின்வரும் மூலங்கள் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன.

நிலத்திற்கான கேள்வி = f (சனத்தொகை, போக்குவரத்து வசதி, சந்தையமைப்பு, உட்கட்டுமானங்களின் அண்மைத்தன்மை..... n)

1.7.5 சனத்தொகை

ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் சனத்தொகையினது செறிவானது மிக அதிகளவாக காணப்படுகின்றது. யு9 வீதிக்கு இருமருங்கிலான பிரதேசம் என்பதனால் ஏனைய பிரதேசங்களிலிருந்து வருகை தருகின்ற மக்களின் எண்ணிக்கையும் இங்கு அதிகமாகக் காணப்படுகின்றது.

1.7.6 போக்குவரத்து வசதி

இங்கு போக்குவரத்து வசதியானது இலகுவானதொன்றாக அமைகின்றது. யாழ்ப்பாணம் - கண்டி வீதியாக இருப்பதனால் இலங்கையின் அனைத்து பிரதேசங்களுக்கும் பிரயாணம் செய்கின்ற போது உடனடியாக போக்குவரத்தினை மேற்கொள்ள முடிகின்றது. அத்துடன் பிரதான புகையிரத நிலையமும் ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் காணப்படுவதனால் மிக இலகுவாக பயணத்தினை மேற்கொள்ள முடிகின்றது.

1.7.7 சந்தையமைப்பு

ஆய்வுப்பிரதேசத்தில் ஒரு பிரதான சந்தையும், இரு துணை சந்தைகளும் காணப்படுகின்றன. பரந்தன் மற்றும் இரணைமடு பிரதேசத்தில் இரு சந்தைகள் காணப்படுகின்றன. கிளிநொச்சியின் பிரதான சந்தையும் இங்கு காணப்படுகின்றது. இதனால் ஆய்வுப்பிரதேச மக்கள் சந்தை வாய்ப்பினைப் பெற்றுக் கொள்வதில் சிரமத்தினை எதிர்நோக்காத தன்மையினை அவதானிக்க முடிகின்றது.

1.7.8 உட்கட்டுமானங்களின் அண்மைத்தன்மை

உட்கட்டுமானங்கள் என்கின்ற போது பாடசாலை, சந்தை, போக்குவரத்து என்பனவற்றினை குறிப்பிட முடியும். அவற்றின் அண்மைத்தன்மை என்பது நிலத்திற்கான கேள்வியினைத் தீர்மானிப்பதாக அமைகின்றது. உட்கட்டுமானங்களின் அண்மைத்தன்மை அதிகரிக்க அதிகரிக்க நிலத்திற்கான கேள்வியும் அதிகரிப்பதனை அவதானிக்க முடிகின்றது.

கருதுகோள் பரிசீலனை

H1: நீடித்து நிலைத்திருக்கக்கூடிய பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும், நிலத்திற்கான கேள்விக்கும் நேரான தொடர்பு காணப்படுகின்றது.

சார்ந்த மாறியாக (Dependent Variable) பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும், சாராத மாறியாகிய (Independent Variable) நிலத்திற்கான கேள்விக்குமிடையே நேரான தொடர்பு காணப்படுகின்றது என்பதனை புள்ளிவிபரவியலுக்கான கணித மென்பொறி (SPSS) பயன்படுத்தப்பட்டு முடிவுகள் பெறப்பட்டுள்ளன. இங்கு இவ்விரு மாறிகளுக்கும்மிடையேயான தொடர்பினை பின்வரும் அட்டவணை எடுத்துக் காட்டுகின்றது.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.861	2

இங்கு No of Items என்பது பொருளாதார அபிவிருத்தி மற்றும் நிலத்திற்கான கேள்வி என்ற இரு மாறிகளினையும் எடுத்துக் காட்டுகின்றது. இவை இரண்டும் 86% மான தொடர்பினை எடுத்துக் காட்டுகின்றது. இந்த மாதிரி (Model) மிகவும் fit ஆன very good மாதிரியாகக் காணப்படுகின்றது.

இவ்விரு மாறிகளினிற்றுமிடையிலான இணைவுக் குணகத்தினை (Correlation) எடுத்து நோக்குகின்ற போது சார்ந்த மாறியாகிய பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும் சாராத மாறியாகிய நிலத்திற்கான கேள்விக்குமிடையே நேரான இணைவு (Positive correlation) காணப்படுகின்றது.

Correlations

		EcoDevelopment	LandDemand
EcoDevelopment	Pearson Correlation	1	.763**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	50	50
LandDemand	Pearson Correlation	.763**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	50	50

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

இவ்விரு மாறிகளுக்குமான இணைவானது 76% மாகக் காணப்படுகின்றது. இவ் இணைவானது இவ்விரு மாறிகளும் மிகப் பலமான தொடர்பினை கொண்டுள்ளன என்பதனை எடுத்துக் காட்டுகின்றது.

Direction: Positive

Strength: Strong (0.763)

எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட இணைவுக்குணக அட்டவணையினை நோக்குகின்ற போது P-Value 0.000 ஆகக் காணப்படுகின்றது. இங்கு $P < 0.05$ ஆகக் காணப்படுவதானது ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட கருதுகோளை பூரணமாக ஏற்றுக் கொள்வதாக அமைகின்றது. எனவே எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட கருதுகோளானது ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

சார்ந்த மாறியாகிய பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும் சாராத மாறியாகிய நிலத்திற்கான கேள்விக்குமிடையிலான தொடர்பினை பிற்செலவு மாதிரி (Regression) யின் மூலமாக எடுத்து நோக்க முடிகின்றது.

$$Y = a + b \cdot X + e$$

Y = பொருளாதார அபிவிருத்தி

a = Intercept (constant)

b = Slope

X = நிலத்திற்கான கேள்வி

e = Error

பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும், நிலத்திற்கான கேள்விக்குமிடையில் நேரான தொடர்பு காணப்படுகின்றது என்ற கருதுகோளினை ஏற்றுக் கொள்வதற்கு பின்வரும் மாதிரியினைப் பயன்படுத்த வேண்டும்.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.763 ^a	.583	.574	.4097

a. Predictors: (Constant), LandDemand

அட்டவணையில் R.Square என்பது மிக முக்கியத்துவம் வாய்ந்த பகுதியாக காட்டப்பட்டுள்ளது. இங்கு 0.583 என்பது 58.3% மான தாக்கத்தினைப் பொருளாதார அபிவிருத்தியில் நிலத்திற்கான கேள்வியின் தாக்கம் ஏற்படுத்தியுள்ளது. இருப்பினும் 41.7% மான அளவு ஏனைய காரணிகள் தாக்கத்தினை ஏற்படுத்துகின்றன என்பதனை அவதானிக்க முடிகின்றது.

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	11.255	1	11.255	67.062	.000 ^a
	Residual	8.056	48	.168		
	Total	19.311	49			

a. Predictors: (Constant), LandDemand

b. Dependent Variable: EcoDevelopment

இங்கு sig என்ற பகுதி முக்கியத்துவம் வாய்ந்த பகுதியாக காட்டப்பட்டுள்ளது. இணைவுக் குணகத்தில் P-Value என்ற பகுதியே இதுவாகும். இங்கு sig என்பது 0.000 என்பது இம்மாதிரியின் good and fit இனை எடுத்துக் காட்டுகின்றது.

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.413	.472		.875	.386
	LandDemand	.881	.108	.763	8.189	.000

a. Dependent Variable: EcoDevelopment

அட்டவணையில் காட்டப்பட்டுள்ள constant என்பது அதாவது Intercept 0.413 ஆகும். இதுவே Regression coefficients ஆகும். நிலத்திற்கான கேள்வியின் தாக்கமானது பொருளாதார அபிவிருத்தியில் 0.881 என்ற அளவில் காணப்படுகின்றது.

$$Y = a + b \cdot X + e$$

$$Y = 0.413 + 0.881 \text{ Land demand} + e$$

நிலத்திற்கான கேள்வியானது அதிகரிக்க அதிகரிக்க பொருளாதார அபிவிருத்தியும் அதிகரிக்கும் நிலையினை அவதானிக்க முடிகின்றது.

$$Y = 0.413 + 0.881 * 2$$

$$Y = 0.413 + 1.762$$

முடிவுரை

எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட கருதுகோள்களின் படி பொருளாதார அபிவிருத்திக்கும், நிலத்திற்கான கேள்விக்குமிடையில் நேரான தொடர்பு காணப்படுவதுடன், நிலத்திற்கான கேள்வியானது அதிகரிக்க அதிகரிக்க பொருளாதார அபிவிருத்தியும் மேம்பாடடைவதனையும் அவதானிக்க முடிகின்றது. ஒரு பிரதேசத்தில் நிலத்திற்கான கேள்வியானது அதிகரிக்கின்ற நிலையானது அப்பிரதேசத்தின் பொருளாதார வளர்ச்சியின் அதிகரித்த போக்கினை எடுத்துக் காட்டுகின்றது.

REFERENCES

- Barker, K. (2006a) *Barker Review of Land Use Planning; Interim Report - Analysis*, London: HMSO.
- Barker, K. (2006b) *Barker Review of Land Use Planning; Final Report - Recommendations*, London: HMSO.

- Cheshire, P.C. and C. Hilber, (2006) 'Office Space Supply Restrictions in Britain: the political economy of market revenge', *Research Papers in Environmental and Spatial Analysis*, No 117, Department of Geography and Environment, London School of Economics, 2006, 46 pages.
- Cheshire, P.C. and S. Sheppard (1998) Estimating the demand for housing, land and neighbourhood characteristics, *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, **60**, 3, 357-82.
- Cheshire, P.C. and S. Sheppard, (2004) 'Land Markets and Land Market Regulation: progress towards understanding', *Regional Science and Urban Economics*, **34**, 6, 619-637.