

## RESEARCH ARTICLE

# Housing market and class formation in the Colombo Metropolitan Region: a sociological aspect

කොළඹ පුරවරයෙහි නිවාස වෙළඳ පොළ සහ පන්ති පෙළගැසීම:  
නව ප්‍රවණතාවන් පිළිබඳ සමාජ විද්‍යාත්මක දැක්මක්

Chandrasiri Niriella\*

Department of Sociology, Faculty of Arts, University of Colombo, Colombo, Sri Lanka.

**Abstract:** This study focused on the emerging relationship between state, market and social classes in the Colombo Metropolitan Region (CMR) in the context of emerging housing market and citizens' access to a livable house in the Colombo city and its suburbs. The objectives of this enquiry were to identify the role of state on formulating various housing policies and their implementation; describe emerging institutional mechanisms, public or private, in facilitating, developing and implementing land and housing properties; investigate the housing market and its socio-economic impacts on the residents of three communities under focus; examine residential patterns and formation of social classes in the communities; and enquire into the nature and forms of relationship among the state, the market and the social classes in regard to urban housing. The main research question addressed in this study is the impact of recent neo-liberalisation policy on urban housing, more so in the context of CMR. The commercialisation of housing as a commodity by the private builders, whom the state has found impossible to exclude, due to its dwindling resources and infra-structure, has successfully manipulated the consumerist zeal of consumers, both rich and poor alike, obsessed with status consciousness. Three housing units have been studied in detail; Sahaspura (a heterogeneous public sector condominium housing complex inhabited by lower class residents), Mattegoda (a public sector housing complex inhabited by lower middle class residents), and Millennium City (a private sector housing complex inhabited by middle & upper middle class residents). In all, 325 households were selected randomly for a primary household survey. The sample survey was supplemented by qualitative data collected from respondents by contacting them for detailed informal interviews and non-participant observation. Secondary data presented relate to the changing housing policies under various political regimes in the country; constituted institutional bodies to implement land development; housing and policy interventions; emerging public and private financial institutions for facilitating property development

sector; role of private developers and promoters in developing lands and housing properties; and finally numerous housing schemes implemented by the public and private sectors in the CMR. The analysis reveals significant variation among these three study areas in terms of neighbourhood relationships and status enhancement. Shifting into these housing complexes signifies, not just an alternative residence, but more of a status enhancement for the residents. However, the study reveals that, the rising demand, especially among middle and upper income groups, for private housing colonies selling their products along with multiple amenities, has resulted in a steep rise in land prices, hence making private housing out of reach for the low income groups, who then look for government housing schemes. Further, the study has shown that the banking facilities for housing loans have further enhanced the interest of people in private housing societies, providing a big boost to the housing market. The whole process has led to the emergence of urban social classes very distinct from one another and drawing an identity from the housing structures.

**Keywords:** Urban housing, housing market, social actors, housing societies, urban classes.

## සංක්ෂිප්තය

මෙම පර්යේෂණ ලිපිය තුළින් සාකච්ඡාවට භාජනය වන්නේ කොළඹ පුරවරය තුළ පසුගිය දශක තුනේදී (1980-2000) ක්‍රියාකාරී වූ නිවාස වෙළඳ පොළ තත්ත්වයන් හේතුවෙන් නාගරික පන්ති ව්‍යුහය නැවත සකස්වීමය. නව ලිබරල් ආර්ථිකයන් සමගම නාගරිකරණය සහ ගෝලීයකරණයට ලක්වූ කොළඹ පුරවරය පශ්චාත් යටත් විජිත පසුබිමක් තුළ නැවත සකස් වෙමින් පවතියි. නිෂ්පාදන ආර්ථිකය අවම වූ සහ සේවා ආර්ථිකය ප්‍රධාන වූ කොළඹ පුරවර ප්‍රදේශය මැන කාලීනව මධ්‍යම පාන්තික කොටස්වල ආකර්ෂණයට ලක්වී

\*niriellage@gmail.com

තිබේ. නාගරික ප්‍රදේශ වල ස්ථිර පදිංචිය අපේක්ෂාවෙන් සංක්‍රමණය වන ජනතාවගේ අසීමිත නිවාස ඉල්ලුම සපුරා ලීම රජයට පමණක් තනිව කළ නොහැකි කටයුත්තක් වන බැවින්, පෞද්ගලික අංශයද ඊට මැදිහත්ව සිටියි. මෑත කාලීනව බිහිවූ රජයෙන් විශේෂයෙන්ම පහළ පාන්තික අඩු ආදායම්ලාභීන්ගේ සහ පහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස්වල සහ කාර්යාල සේවකයින්ගේ නිවාස ගැටළු විසඳීමට මූලිකත්වයක් ගෙන කටයුතු කරන අතරතුර, පෞද්ගලික අංශය මධ්‍යම පාන්තික සහ ඉහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස් සඳහා විවිධ වර්ගයේ සුබෝපභෝගී නිවාස සැපයීමට සහ ඒවා අලෙවි කිරීමට මූලික වී ඇත. මීට සමගාමීව රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික බැංකු විසින් විවිධ මට්ටමේ නිවාස ණය පහසුකම් සැපයීම ද නාගරික නිවාස වෙළඳ පොළ මතුවීමට අවශ්‍ය පසුබිම සකසා ඇත. මෙම පසුබිම තුළ පෞද්ගලික නිවාස ඉදිකිරීමට අමතරව මහල් නිවාස, නිවාස සංකීර්ණ සහ විශාල ප්‍රමාණයේ කොන්ඩෝමිනියම් ඉදිකිරීම නව සමාජ සංසිද්ධියක් බවට පත්ව තිබේ. ගවේෂණාත්මක අධ්‍යයනයක් වන මෙම පර්යේෂණය තුළින් සහස්පුර, මන්නේගොඩ සහ මිලේනියම් සිටි නිවාස සංකීර්ණ පාදක කොට ගෙන එම ප්‍රදේශ වල පමණක් නොව අවට ප්‍රදේශයන්හිදී පන්ති සැකසෙමින් පවතින ආකාරය පැහැදිලි කරයි. මෙම නව දේශපාලන ආර්ථිකය තුළ නගරවාසීන් හට යහපත් සහ අයහපත් ප්‍රතිඵල අත්විඳිය හැකි අතර ඒ සම්බන්ධව නාගරික අධිකාරීන් සතු වගකීම සුළුකොට නොතැකිය යුතු බව මෙම ලිපිය මගින් අවධාරණය කෙරේ.

## හැඳින්වීම

නාගරික නිවාස ගැටලුව සහ නාගරික නිවාස සඳහා ඇති ඉල්ලුම - සැපයුම ගෝලීය වශයෙන් අවධානයට යොමු වී ඇති සමකාලීන සමාජ සංසිද්ධියක් ලෙස හඳුනාගත හැකිය. මෙවැනි පසුබිමක් තුළ ඇමෙරිකා එක්සත් ජනපදයේ නිවාස වෙළඳ පොළ තුළ 2008 වසරෙහි අග භාගයේ සිට ආරම්භ වූ අනපේක්ෂිත පසුබෑම බොහෝ දෙනාගේ අවධානයට යොමු වී ඇත. මූල්‍ය වෙළඳ පොළෙහි එක්වරම ඇතිවුණු තාවකාලික කඩාවැටීම නිසා ඇමෙරිකා එක්සත් ජනපද රාජ්‍යය මෙන්ම නිවාස ඉදිකරන ආයතන, බැංකු ආයතන, නිවාස මිලදී ගන්නන් සහ පාරිභෝගිකයින් ද නොයෙකුත් අපහසුතාවලට ලක් විය. මෙම ශාස්ත්‍රීය ලිපියෙහි පරමාර්ථය වන්නේ ඉහත කී සමාජ ක්‍රමයට හාත්පසින්ම වෙනස් සමාජ සන්දර්භයක් තුළ, එනම්, ශ්‍රී ලංකාවේ කොළඹ පුරවරයෙහි පවත්නා නිවාස වෙළඳ පොළ තුළ ඇති වී තිබෙන නව ප්‍රවණතාවන් නාගරික පන්ති සකස්වීමට බලපා ඇති අයුරු අවධානයට යොමු කරවීමයි. පශ්චාත් යටත්විජිතවාදී සහ ගෝලීය පදනමකින් හැසිරෙන කොළඹ නිවාස වෙළඳ පොළෙහි මෑතකාලීනව ඇති වූ තරගකාරී තත්වය නිසා නිවාස සහ ඉඩම් මිල අධික ලෙස ඉහළ යාම ඉහළ පන්තියට සහ ඉහළ මධ්‍යම පන්තියට අයත් කොටස්වලට නිවසක් මිලදී ගැනීමේ දී හෝ නිවසක් ගොඩනගා ගැනීමේ දී එතරම් ගැටලුවක් නොවිය හැකි මුත්, සාමාන්‍ය මධ්‍යම පාන්තිකයින්ට සහ පහළ පාන්තිකයින්ට අදහන ආර්ථික පසුබිම තුළ නිවසක් ගොඩනගා ගැනීම ඉතා අසීරු කාර්යයක් බවට පත්වී ඇත. මෙම පසුබිම තුළ නාගරික ජනකොටස් අතර විවිධ සමාජ ස්ථර සහ ජීවන ශෛලීන් මතුවීම අවධානයට යොමු විය යුතුය.

## නගරය සහ උප නගරය

පුරවරය (metropolis) ප්‍රධාන නගරය ඇතුළුව උප නගර රාශියකින් ද සමන්විත වන බැවින් නගරය සහ උප නගරය (suburb) යනුවෙන් හැඳින්වෙන්නේ කුමන සමාජ ක්‍රමයන්ද යන්න ප්‍රථමයෙන් තේරුම් ගත යුතුය. Tonnies (1887) නගරය විග්‍රහ කරනු ලැබුවේ ප්‍රජාවේ මිය යාමක් (the death of community) ලෙසටයි. Simmel (1903) සඳහන් කර ඇත්තේ නාගරික ජීවිතය අනන්‍ය වූ පෞරුෂත්වයක් නිර්මාණය කරන බවත්, සංකීර්ණත්වය (complexity) සහ සෑම දෙයක්ම ගණනය කිරීම හෝ මිනුම් කිරීම (calculation) මත පදනම් වූවක් බවත්ය. ඔහු තව දුරටත් පවසා සිටියේ නගරයේ වෙළඳ පොළ ආර්ථිකය තුළ මුදල (money) ප්‍රධාන වන බවත්, ස්වයං කැමැත්ත සහ සමාජ සම්බන්ධතා පැවැත්වීමේ දී තාර්කිකව (rational) සිතාමතා, උපායශීලීව නාගරික පුද්ගලයා කටයුතු කරන බවත්ය. නමුත් Park (1915) නාගරික අවකාශය නිරීක්ෂණය කළේ බහාලුවක් (a container) ලෙස වන අතර ඔහු සඳහන් කර ඇත්තේ "නගරය වනාහී ගොඩනගන ලද පරිසරයක්" (the city is a built environment) යනුවෙනි. Burgess (1925) ඒකකේන්ද්‍රීය නාගරික කලාප (Concentric urban zones) පිළිබඳ න්‍යාය තුළ ආක්‍රමණය, උරුමය සහ සමබරතාව යන අදහස් මනාව කැටි කොට පෙන්වයි. බොහෝ නගර පොකුණක නැගෙන දිය රැළි සේ එක් කේන්ද්‍රයක සිට පිටතට ව්‍යාප්ත වන බවත්, ඒ එක් එක් කලාප තුළ එක්තරා පන්තියක් නියෝජනය කරන පුද්ගලයින් සංකේන්ද්‍රණය වී ඇති බවත් Burgess (1925) පෙන්වා දුන්නේය. නගරය මධ්‍යයේ මධ්‍ය ව්‍යාපාරික දිස්ත්‍රික්කයක් (Central Business District - CBD), ඒ වටා සංක්‍රාන්තික කලාපයකුත්, ඉන් ඔබ්බෙන් වැඩ කරන මිනිසුන්ගේ නිවාසත්, ඉන් පිටත ඉහළ පාන්තික වාසභූමි කලාපයකුත්, අවසාන වශයෙන් නගරයන් උප නගරත් අතර සංවලනය වන ජනගහනය වෙසෙන මගී කලාපයක් වශයෙන් වළලු ආකාරයට නගරය ව්‍යාප්ත වන බව Burgess (1925) පෙන්වා දුන්නේය. කර්මාන්ත ශාලාවල දැලි දූලිවලින් ඇත්ව වාසය කිරීමට ධනවතුන් හට තෝරා ගත හැකි වුව ද, මෙවැනි තෝරා ගැනීමක් කළ නොහැකි දිළිඳු කොටස් සහ සුළු ජාතික කණ්ඩායම්වලට ඇතුල් නගරය තුළ වාසය කිරීමට සිදුවේ. නගරයක ජනගහනය වර්ධනය වන විට ආක්‍රමණය හා උරුමය යන ක්‍රියාවලීන්හි ප්‍රතිඵලයක් ලෙස මධ්‍යම පාන්තික උප නගර සහ සංක්‍රාන්තික කලාපයේ මුඩුක්කු ආදී වශයෙන් නව සමාජ බණ්ඩන රටා ඇති වේ. මෙම පරිසරවේදීය ඵලඹුම මගින් හඳුන්වා දුන් අදහස් පසුකාලීන නාගරික සමාජ විද්‍යාවේ වර්ධනය සඳහා මහත් කාර්යභාරයක් ඉටු කරන ලදී. Wirth (1938) විසින් සමාජ විද්‍යාව පිළිබඳ අමෙරිකානු සඟරාවට "නාගරිකත්වය ජීවන මාර්ගයක්" ලෙස (urbanism as a way of life), නිර්ණාත්මක ලිපියක් සපයමින් නගරය පහත සඳහන් ලෙස නිර්වචනය කර ඇත;

"නානා ජාතික පුද්ගලයින්ගෙන් (විෂමජාතිත්වය) සමන්විත, සාපේක්ෂව වශයෙන් විශාල ජනගහනයකින් යුත් සහ ජන සන්තත්වයක් සහිත ස්ථිර ජනාවාසයකි, නගරය"

මේ අනුව මුල්කාලීන නාගරික සමාජ විද්‍යාඥයින් නගරය දුටුවේ අසංවිධානාත්මක (disorganised), අපෞද්ගලික

සම්බන්ධතා හෙවත් ද්විතීක සම්බන්ධතා ප්‍රධාන වූ, තනි වූ (isolated) පුද්ගල ජීවිත සහ මුදල පදනම් කොට ගත් ස්ථානයක් ලෙසටය (Slattery, 1985; Gottdiener & Hutchison, 2006).

නමුත් උප නගරවල අවකාශය (space) එසේ නොවේ. උප නගරයන්හි බොහෝ විට වැඩිදියුණු කරන ලද පහසුකම්, එනම්, හොඳ පරිසරයක්, නව නිවාස, ප්‍රමාණවත් විවේකය හෝ විනෝදාස්වාදය ගත කිරීමට හැකි සහ අවධානම් තත්ත්වයන්ගෙන් තොර ප්‍රදේශ ඇතුළත් වේ. Berger (1969) විසින් උප නගරයක ඇති මූලික ලක්ෂණ කිහිපයක් පෙළගස්වන ලදී. ඒවා නම්, උප නාගරිකයින් ඉහළ සමාජ වලාභාවට ලක්වීම, තරුණ නියෝජනය බහුල වීම, හොඳ අධ්‍යාපනයක් ලබා තිබීම, ක්‍රියාශීලීත්වයෙන් යුක්ත වීම සහ සමාන උවමනාවන් සහිතවීම මත නගරයෙහි වැඩ (work) සඳහා පිටත්ව යන ජනගහනයකින් සමන්විත වීම යනාදියයි. එසේම Gans (1968) සඳහන් කරනු ලැබුවේ උප නාගරික ප්‍රදේශවල විවිධ මිළ ගණන් යටතේ විවිධ වර්ගවල, ආකර්ෂණීය නිවාස මිලට ගැනීමට හැකි බවත්, එසේම පුද්ගලයින් විවිධ සංස්කෘතිකමය ඇගයීම්වලින් යුක්ත බවය. එපමණක් ද නොව, උප නාගරික ප්‍රදේශවල නිවැසියන්ගේ වර්ගාව තෝරා ගැනීම (choice) මත පදනම් වන බවත්, ඔවුන් කිසි දිනෙක සැහීමට පත් නොවන ස්වභාවයෙන් යුත් බවත්, එබැවින්, මෙම සන්දර්භය තුළ ඔවුන්ගේ රැකියාව ප්‍රධාන ස්ථානයක් ගන්නා බවත් පවසා ඇත. ඔහු තව දුරටත් සඳහන් කර තිබෙන්නේ අලුතින් විවාහ වූණු තරුණ ජෝඩු (young couples) උප නාගරික ප්‍රදේශවල පදිංචි වීමට යොමු වීමේ ප්‍රවණතාවක් ඇති බවත්, එය එසේ වන්නේ ඔවුන් සතුව ඇත්තේ සුළු ධනයක් සහ ඉහළ ආදායමක් නිසා බවත්ය. මෙවැනි පසුබිමක් යටතේ උප නාගරික ප්‍රදේශවල පදිංචි වීමට බලාපොරොත්තුවන්නන්ට උකස් බැංකු හෝ ආයතන හරහා ලබා ගන්නා ණය මුදලක් මගින් ඉඩමක් මිලදී ගෙන නිවාසයක් තනා ගැනීම හෝ නිවසක් මිලදී ගැනීම පහසුවක් වන බව පවසා තිබේ (Selfe, 1993). දත්ත විග්‍රහ කිරීමේ දී ඉහත සඳහන් න්‍යායාත්මක අදහස් ද සැලකිල්ලට ගන්නා ලද බව සඳහන් කළ යුතුය.

### නිවාස වෙළඳ පොළ ව්‍යුහය

සාමාන්‍යයෙන් නිවාස වෙළඳ පොළක් පැහැදිලිව හඳුනාගත හැක්කේ නගරයක හෝ පුරවරයකය. මහජනයාට අවශ්‍ය නිවාස සැපයීමට කටයුතු කිරීම රජයක යුතුකමක් වන අතර, පවතින ඉල්ලුමට සරිලන සේ නිවාස සැපයීමට රජය අපොහොසත් වන්නේ නම් විවිධාකාර වෙළඳ පොළ බලවේග නිවාස වෙළඳ පොළෙහි ක්‍රියාකාරී වීමට පටන් ගනියි. මෙම පදනම මත අවකාශමය වශයෙන් ඒකාකාරී නොවන (සංකීර්ණ හෝ බණ්ඩනය වූ) නිවාස වෙළඳ පොළ තේරුම් ගැනීමට අවශ්‍ය වන මූලිකාංග කිහිපයක් Allen & Hamnett (1991) හඳුන්වාදී තිබේ. ඒ අනුව, නිවාස වෙළඳ පොළක නිෂ්පාදකයින් සහ පාරිභෝගිකයින් සිටින අතර මිලදී ගන්නන් සහ අලෙවිකරුවන් (buyers and sellers) අතර ඇති වන සම්බන්ධතාවය තේරුම් ගැනීම ඉතා වැදගත් වේ. දෙවනුව, නිෂ්පාදකයා සහ පාරිභෝගිකයා අතර සිදුවන කේවල් කිරීම (bargaining) වෙළඳ පොළ තත්ත්වය මත

තේරුම් ගැනීම අවශ්‍යය. තුන්වනුව, නිවාස වෙළඳපොළක් තුළ සිදුවන ජාතිය හෝ වර්ගය පදනම් කොටගෙන කරන කොන්කිරීම (discrimination) සැලකිල්ලට ගත යුතුව තිබේ. සිව්වනුව, නිවසක් බොහෝ විට ඉඩමක් (land) සමඟ බද්ධ වී ඇති බැවින් නිවාස වෙළඳ පොළ ක්‍රියාවලිය අවකාශය සමඟ සම්බන්ධිත වූ තීරණාත්මක කාර්යභාරයක් ඉටු කරනු ලබයි. පස්වනුව, නිවාස වෙළඳ පොළෙහි ගතිකත්වය තේරුම් ගත යුතු අතර, නිවාස සැපයීමේ ව්‍යුහය සහ ඉල්ලුමේ ඇති ගතිලක්ෂණ කාලයෙන් කාලයට වෙනස්වීම්වලට භාජන වෙයි. මෙයින් අදහස් වන්නේ නිවාස වෙළඳ පොළ වනාහී බණ්ඩනය වූ (segmented) සහ වෙනස්වීම්වලට භාජනය වන්නක් බවයි. අවසාන වශයෙන් නිවාස වෙළඳ පොළක ක්‍රියාවලියෙහි දකින්නට තිබෙන සමාජ, ඓතිහාසික සහ අවකාශමය වශයෙන් වර්ධනය වන්නා වූ ක්‍රියාවලිය අවබෝධ කර ගත යුතුවේ.

එසේම, Harvey (1973) නිවාස වෙළඳ පොළ සහ සම්බන්ධිත විවිධ ක්‍රියාකාරීන් (actors) හඳුනාගෙන ඇති අතර, ඔවුන් නිවාසවල ප්‍රයෝජ්‍ය අගය සහ හුවමාරු අගය කෙරෙහි තීරණාත්මක සාධක වන අයුරු පැහැදිලි කොට ඇත. මෙම ක්‍රියාකාරීන් වන්නේ (1) පදිංචිකරුවන් (occupants), (2) දේපළ වෙළඳාම්කරුවන් (realtors), (3) ඉඩම් හිමියන් (landlords), (4) ඉදිකිරීම්කරුවන් හෝ සංවර්ධකයින් (developers), (5) මූල්‍ය ආයතන (financial institutions) සහ (6) රාජ්‍ය ආයතන (government institutions) ආදියයි.

ඒ අනුව නිවසක් මිලදීගෙන එහි පදිංචි වීමට සූදානම් වන පුද්ගලයින් නිවසක තිබෙන ප්‍රයෝජ්‍ය අගය පිළිබඳව වැඩි උනන්දුවක් දක්වනු ලබයි. එනම්, නිවස පිහිටා තිබෙන ප්‍රදේශය, තමන්ගේ පවුලේ සාමාජිකයින් සංඛ්‍යාව සහ ඔවුන්ගේ රුචි අරුචිකම් සහ අවශ්‍යතාවන් මෙහි දී මූලික සාධක බවට පත්වේ. දේපළ වෙළඳාම්කරුවන් මූලික වශයෙන්ම තම ලාභය උපරිම මට්ටමකින් තබා ගැනීම සඳහා නොයෙකුත් උපාය මාර්ග යොදාගනියි. ඉඩම් හිමියන් උත්සාහ කරන්නේ තමන්ට අයත් භූමියට නැතිනම් ඉඩම් කොටසට උපරිම මිලක් ලබා ගැනීම හෝ ඉහළ අගයක් එයට ලබා ගැනීමටයි. මේ නිසා ඉඩම් මිළ ඉහළ යන තරමටම ඒවායේ ගොඩනගනු ලබන නිවාසවල මිළ ද ඉහළ අගයක් ගනු ලැබේ. තවද, ඉදිකිරීම්කරුවන් විසින් විවිධ සැලසුම්වලින් යුත් නිවාස වර්ග හඳුන්වාදීමට උත්සාහ දරන අතර ඒ තුළින් නිවසේ ඇති හුවමාරු අගය වැඩි කිරීමට කටයුතු කරති. මූල්‍ය ආයතන එනම්, විවිධ රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික බැංකු බොහෝ විට උත්සාහ කරනු ලබන්නේ නිවාස ණය සැපයීම මාර්ගයෙන් ඉහළම පොළියක් අය කර ගැනීම වන අතර ඉඩම සහ නිවස යන දෙකම උකස් කිරීම තුළින් නිවාස හිමියා ලබා ගත් ණය වාරික ගෙවීමට අසමත් වුවහොත් ඔහුගේ හෝ ඇයගේ නිවස සහ ඉඩම මූල්‍ය ආයතනය සතු කර ගැනීම අවසාන ඉලක්කය වනු ඇත. නිවාස සම්බන්ධිත රාජ්‍ය ආයතන විසින් මෙම සෑම කටයුත්තක්ම සම්බන්ධීකරණය කරනු ලබන අතර, අවසාන වශයෙන් මෙම සියලු පාර්ශ්වයන්ට විවිධ පහසුකම් සැලසීම ප්‍රමුඛ කොට ගෙන බදු අය කර ගැනීම කරනු ලබයි. මේ අනුව නිවාස වෙළඳ පොළ යනු හුදෙක් ඒකකයක් නොවන අතර, ඊට සම්බන්ධිත ක්‍රියාකාරීන් කිහිප දෙනෙකුම සිටින බව පැහැදිලිය.



### නාගරික පන්ති පිළිබඳ සම්භාව්‍ය විග්‍රහයන්

පන්ති විග්‍රහයක දී මාක්ස්ගේ සහ වේබර්ගේ (Bendix & Lipsell, 1954) අදහස් ඉතා වැදගත් වන බව සඳහන් කළ යුතුය. ඒ අනුරෝප්ව Marx (1887) ධනවත් පන්තිය සහ නිර්ධන පන්තිය යනුවෙන් ධ්‍රැව්‍යානුගත වූ පන්ති දෙකක් පිළිබඳව සඳහන් කර ඇති අතර කොමියුනිස්ට් යුගයේ දී පන්ති නොමැති සමාජයක් ගොඩනැගෙන බව උපකල්පනය කර ඇත (Carver, 1987). ඒ නිසා මෙවැනි අධ්‍යයනයක දී, එනම් පන්ති පෙළගැසීම පිළිබඳ සාකච්ඡාවක දී ඔහුගේ අදහස්වල අදාළත්වය සීමාසහිත බව පිළිගත යුතුය (Park, 1998; Sharma, 2003). මෙවැනි අධ්‍යයනයක දී බෙනෙට්න් වැදගත් වන්නේ Weber (1958) ගේ අදහස් බව සඳහන් කිරීම අවශ්‍යය. ඔහු සඳහන් කර ඇත්තේ "නගරය වනාහී වෙළඳපළකි" (the city is a market place) යනුවෙනි. එයින් අදහස් වන්නේ නගරයක වෙළඳ පොළක් තුළ සෑම දෙයක්ම (වෙළඳ භාණ්ඩ), වෙනකක් තබා පුද්ගලයාත් අලෙවි වන බවයි. මෙම අදහස නිවාස වෙළඳ පොළ තත්ත්වය විග්‍රහ කිරීමේ දී ඉතා ප්‍රයෝජනවත් වන බව කිව යුතුය. Weber (1982) සඳහන් කර ඇත්තේ වෙළඳ පොළ තත්ත්වය මගින් පන්ති තත්ත්වය තීරණය කරනු ලබන බවය. ඒ අනුව ඔහු පළමුව පුළුල් පන්ති තුනක් පිළිබඳව විග්‍රහ කර තිබේ. එනම් දේපළ හිමි, වාණිජ සහ සමාජ පන්තියන්ය. එසේම, ඔහු සමාජ පන්තිය ප්‍රචාර 4 කට බෙදා වෙන් කර හඳුනාගෙන ඇත. එනම්, වැඩ කරන පන්තිය හෙවත් කම්කරු පන්තිය, සුළු ධනේශ්වරයින්, බුද්ධිමතුන් හෝ විශේෂඥයින් සහ වරප්‍රසාද ලත් පන්තිය යනුවෙනි. මෙයින් අන්තිමට සඳහන් කරන ලද පන්ති දෙක මැතදී ඇති වූ නිෂ්පාදනයෙන් සේවා ආර්ථිකයකට පරිවර්තනය වූ නව ආර්ථික ක්‍රමය තුළ ගොඩනැගුණු නව මධ්‍යම පන්තිය (new-middle class) විග්‍රහ කිරීමට වඩාත් ප්‍රයෝජනවත් වන බව Tonkiss (2006) පවසා ඇත.

### ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික පන්ති මතුවීම

1815 දක්වා රාජකාරි ක්‍රමය ගාමක බලවේගය කොට ගත් ශ්‍රී ලාංකික සමාජය බ්‍රිතාන්‍ය අධිරාජ්‍යවාදීන්ගේ පැමිණීමත් සමගම සමාජ පරිවර්තනයකට ලක් විය. මෙම ක්‍රියාවලිය බලවේග තුනක් මගින් ක්‍රියාත්මක විය. එනම්, වාණිජ ආර්ථිකය හඳුන්වාදීම, ඉංග්‍රීසි අධ්‍යාපනය ලබා දීම සහ ක්‍රිස්තියානි ආගම සම්බන්ධ ක්‍රියාකාරකම් වශයෙනි (Goonatilake, 1982). නව පරිපාලන ක්‍රමය (නිල බල ක්‍රමය මූලික කර ගත් විධිමත් හෝ තාර්කික) හඳුන්වා දීම සමගම විවිධ ජාතීන්ට සහ කුලයන්ට අයත් පුද්ගලයින් ආණ්ඩුවේ සේවාවන්ට සම්බන්ධ විය. ඒ අනුව සාම්ප්‍රදායික වැවිලිකරු පන්තිය සහ රදල පාලක පන්තියට වෙනස් වූ නව සමාජ පන්තියක් කොළඹ නගරය මුල් කොට ගෙන පහළ වන්නට විය. මෙම පසුබිම ශ්‍රී ලාංකික මධ්‍යම පන්තිය බිහිවීමට මූලික වශයෙන් බලපාන ලදී.

Rayan (1953) විසින් ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික පරිසරයෙහි එවකට මතුව තිබූ ප්‍රධාන පන්ති දෙකක් සම්බන්ධව විස්තර කර ඇත. ඉංග්‍රීසි දැනුමැති, කලිසම් අඳින, සුදු කරපටි පළඳින ඉහළ පාන්තික කොටස සහ පාවහන් නොපළඳින්නා වූ, සිංහල කථා කරන්නා වූ ශ්‍රමික පන්තිය එම පන්ති දෙක වේ.

එසේම Tambiah (1963) විසින් ද නාගරික පන්ති තුනක් හඳුනාගනී. ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය (ප්‍රභූන්), පහළ මධ්‍යම පන්තිය (ලිපිකරුවන්, ගුරුවරුන්, ආදිය) සහ ශ්‍රමිකයින් හෝ කම්කරුවන් (ගොවීන්) වශයෙනි. Alailima (1997) විසින් ද ශ්‍රී ලංකාවේ නව මධ්‍යම පන්තියක් වර්ධනය වීම ගැන අදහස් දක්වා තිබේ. එම කොටස සමන්විත වන්නේ වැවිලිකරුවන්, වෙළෙන්දන්, නීතිඥවරුන්, වෛද්‍යවරුන්, ගුරුවරුන් සහ රජයේ සේවකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් කණ්ඩායමක් ලෙසය.

Jayasuriya (1996) සඳහන් කර ඇත්තේ නිදහසින් පසු ශ්‍රී ලංකාවේ සුභසාධන ප්‍රතිපත්තිය නගරයට පක්ෂපාතීත්වයකින් යුතුව ප්‍රාදේශීය සමාජ අසමානකම් ඇති කිරීමට හේතු වූ බවයි. මෙම තත්ත්වය තුළ මධ්‍යම ආදායම් ලබන කණ්ඩායමක් (intermediate class) හඳුනා ගන්නා ලද අතර, මේ කොටස් විශේෂයෙන්ම නාගරික මධ්‍යම පන්තිය වන වෘත්තිකයින්, රාජ්‍ය අංශයේ රැකියාවල නියුක්ත වූවන්, වෙළඳ පන්තිය සහ ධනවත් ගොවීන්ගෙන්, එනම්, ග්‍රාමීය සමාජ පන්තීන් සඳහා වූ වන්දි සහන (compensatory packages) මගින් බොහෝ ලෙස වාසි ලබා ගත් කණ්ඩායමකින් ද සමන්විත විය.

Muniratne (1983) විසින් ද නව පන්ති කීපයක මතුවීම පිළිබඳව අදහස් ඉදිරිපත් කර ඇත. එනම්, පුළුල් ලෙස ලැබුණු අධ්‍යාපනය හේතුවෙන් සහ ආකල්ප වෙනස් වීම තුළින් විසිවන සියවසේ මුල් භාගයේ දී මධ්‍යම පන්තිය උප සමූහවලට බෙදී ගිය බවයි. ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය, මධ්‍යම-මධ්‍යම පන්තිය සහ පහළ මධ්‍යම පන්තිය එම උප සමූහයන් වේ. වෘත්තිකයින් වූ වෛද්‍යවරු, ඉංජිනේරුවරු, නීතිඥවරු, ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය ලෙස හඳුනාගෙන ඇත. එසේම මධ්‍යම පන්තිය සකස් වී තිබුනේ ආණ්ඩුවේ ලිපිකරුවන්, ව්‍යාපාරික කටයුතුවල නියුක්ත වූවන්, පාසල් ගුරුවරුන්, තාක්ෂණික ඥානයෙන් යුක්ත වූවන් සහ කුඩා මට්ටමේ ඉඩම් සහ දේපළ හිමිකරුවන්ගෙනි. තවද, අත්කම් ශිල්පීන්, වැඩ අධීක්ෂකයින් සහ ශිල්පීන් පහළ මධ්‍යම පන්තියට අයත් විය.

Gunasinghe (1984) සඳහන් කර ඇති පරිදි ශ්‍රී ලංකාවට විවෘත ආර්ථික ප්‍රතිපත්තිය හඳුන්වා දීමේ එක් ප්‍රතිඵලයක් වශයෙන් පාදඩ නිර්ධන පන්තියට හෙවත් වැඩ කරන පන්තියට (lumpenproletariat or working class) අයත් වූ නාගරික දුගීන්ගෙන් (urban poor) සමහර කොටස් බටහිර ආසියාතික රටවල රැකියා සඳහා සංක්‍රමණය වූ අතර එමගින් තමන්ගේ ආර්ථික තත්ත්වය උසස් කර ගැනීමට අවකාශ ලැබීම නිසා තමන් පෙර සිටි තත්ත්වයෙන් මිදීමට හැකිවී ඔවුන් අතර පන්ති විභේදනයක් (class division) හට ගෙන ඇත.

Jayawardena (2000) විසින් ද නව පන්ති මතුවීමක් හඳුනාගන්නා ලදී. එනම්, නාගරික සහ වැවිලි කර්මාන්තයට අයත් වැඩ කරන පන්තිය, නාගරික සහ ග්‍රාමීය සුළු ධනේශ්වරයින් සහ රදල ඉඩම් හිමියන් සහ වතු අයිතිකරුවන්, පිරිමි, ගැහැනු දෙකොට්ඨාසයෙන්ම සැදුම් ලද්දා වූ වෙළෙන්දන් සහ වෘත්තිකයන්ය. මෙකී කොට්ඨාසයන් විවිධ ජාතීන්ට, ආගම්වලට සහ කුලවලට අයත් වූ බවත්, වෘත්තිකයන්ගේ නව පන්තිය මතුවීමට බලපෑ මූලික සාධකය වූයේ අධ්‍යාපනය බවත් සඳහන් කර ඇත.

Hettige (1989) සඳහන් කර ඇති පරිදි කොළඹ අගනුවර ලෙසත්, ආනයන අපනයන වෙළඳාම් මධ්‍යස්ථානයක් ලෙසත්, අනෙකුත් නාගරික ප්‍රදේශවලට වඩා ග්‍රාමීය ජනයාගේ ආකර්ෂණයට ලක් විය. එසේ ග්‍රාමීය ප්‍රදේශවලින් කොළඹට සංක්‍රමණය වූ විවිධ සමාජ ස්ථරවලට අයත් පුද්ගලයින් රජයේ සහ පෞද්ගලික අංශයේ ව්‍යාපාරවලට අවශේෂණය කර ගන්නා ලදී. එම පසුබිම නව සමාජ ව්‍යුහයක් මතු වීමටත්, ඒ තුළ ප්‍රධාන පන්ති තුනකින් යුක්ත ස්ථරායනයකටත් හේතු විය; (1) ධනවතුන්, බටහිර පන්තියට අයත් දේපල හිමි පන්තිය, මධ්‍යම පන්තියට අයත් වෘත්තිකයින්, රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික අංශයට අයත් කළමනාකරුවන් සහ රජයේ නිලධාරීන්, (2) සුදු කරපටි රැකියාවන්වල නියුක්ත වූවන්, (3) ප්‍රබල වාමාංශිකයින්ගෙන් සැදුම් ලත් කම්කරු පන්තිය.

Niriella (2010a) සඳහන් කරන ආකාරයට කොළඹ නගරයේ ජීවත්වන අඩු ආදායම්ලාභීන්ගේ දුගීකම තව දුරටත් ආර්ථික සංසිද්ධියක් ලෙසට ම පමණක් විග්‍රහ කළ නොහැකිය. පසුගිය දශක තුන තුළ ඇති වූ ආර්ථික ඉඩ ප්‍රස්තාවන් හේතු කොට ගෙන නාගරික දුගී කොටස් තුළින් සැලකිය යුතු පිරිසක් වර්තමානය වන විට පහළ මධ්‍යම පන්තිය සහ මධ්‍යම පන්තිය කරා ගමන් කරමින් සිටිති. මෙම තත්ත්වය නාගරික දුගීන් අතර පන්ති විභේදනයක් ඇති වීමට හේතු වී ඇත.

ඉහතින් සඳහන් කරන ලද විශ්ලේෂකයන් විසින් ගොඩනගන ලද ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික සමාජ පන්තින් පිළිබඳ විග්‍රහයන් කොළඹ පුරවරයෙහි පන්ති හඳුනා ගැනීමේ දී මහත් පිටිවහලක් වනු ඇත.

### කොළඹ නිවාස වෙළඳපොළෙහි ප්‍රභවය සහ වර්ධනය

නිවාස වෙළඳ පොළ රජය හෝ පෞද්ගලික අංශය හෝ මෙම අංශ දෙකම නියෝජනය වීම මගින් ක්‍රියාත්මක විය යුතු වේ. එමෙන්ම, නිවාස වෙළඳ පොළක මතු වීම සඳහා නිවාස පිළිබඳව ඉල්ලුමක් හෝ හිඟයක් කිසියම් සමාජයක පැවතිය යුතුය. ශ්‍රී ලංකාව 1948 දී නිදහස ලබා ගැනීමෙන් අනතුරුව කොළඹ නගරය මූලික කොට ගෙන නාගරීකරණ ලක්ෂණ ක්‍රමයෙන් පහළ වන්නට පටන් ගත් අතර, මේ හේතු කොට ගෙන නාගරිකව ඒකරාශී වූ ජනතාවට නිවාස සැපයීමට අදාළ නීති රීති, අණපනත් සැකසීම සහ මූල්‍යමය ආයතන පිහිටුවීම 1940-1960 අතර දශකවල පැවැති ආණ්ඩු විසින් ආරම්භ කරන ලදී (Rent Control Act, 1941; Rent Restriction Act, 1948; Housing Loan Act, 1949; Housing Loans Board, 1949; Department of National Housing, 1953). මෙම කාල සීමාව තුළ බලයට පත්වූ රජයෙන් තමන්ගේ මූලික ආර්ථික උපාය මාර්ග අනුගමනය කරන ලද්දේ (සමාජවාදී හෝ මිශ්‍ර ආර්ථික ප්‍රතිපත්තියක පිහිටා) සුභසාධක රාජ්‍යය (Welfare State) යන සංකල්පය මූලික කරගෙනය. නමුත් මෙම ක්‍රියාමාර්ගවල ප්‍රතිඵලයක් ලෙස සිදු වූයේ නාගරික මධ්‍යම පාන්තික පුද්ගලයින්ගේ නිවාස ගැටලුව විසඳීමට උපකාරයක් වීම පමණි (Senanayake, 1995). එහෙත් 1970-76 කාලයේ පැවැති සමගි පෙරමුණු ආණ්ඩුව මගින් නාගරික නිවාස ගැටලුව විසඳීම සඳහා ඉතා රැකියාවලදී පිළිවෙතක්

අනුගමනය කර ඇත. ඒ අනුව නිවාස ගැටලුව විසඳීම රාජ්‍ය අංශය සතු යුතුකමක් කොට සලකා වාමාංශික බලවේගවලින් සැදුම් ලත් මෙම සන්ධාන ආණ්ඩුව නාගරික දුගීන්ට නිවාස සැපයීමට කටයුතු කරන ලදී. ඒ අනුව තුළි නිවාස පනත (1972) සහ නිවාස හිමිකම් පිළිබඳ පනත (1973) පාර්ලිමේන්තුව මගින් සම්මත කොට ගන්නා ලද අතර ඒවා ක්‍රියාත්මක කරන ලදී. එහි ප්‍රතිඵලය වූයේ මෙම කාලයේ දී පෞද්ගලික අංශය නිවාස ඉදිකිරීම් සම්බන්ධව උදාසීන වීමය.

කෙසේ වෙතත් නිවාස ඉදිකිරීම් සම්බන්ධව වඩාත් අවධානය යොමු වූයේ 1977 දී එක්සත් ජාතික පක්ෂය රාජ්‍ය බලයට පැමිණීමෙන් අනතුරුවය. මේ අනුව 1977 සිට 1994 දක්වා කාලය තුළ ප්‍රධාන නිවාස ව්‍යාපෘති තුනක් රාජ්‍ය අංශය (National Housing Development Authority, 1990) මගින් ක්‍රියාත්මක විය. එනම් නිවාස ලක්ෂයේ වැඩසටහන (1978-1983), නිවාස දශ ලක්ෂයේ වැඩසටහන (1984-1989) සහ නිවාස පහළොස් ලක්ෂයේ වැඩසටහනයි (1990-1995). මෙම කාල සීමාව තුළ නිවාස වෙළඳපොළෙහි වර්ධනය කෙරෙහි බෙහෙවින්ම බලපෑම් කරන ලද්දේ නිවාස සංවර්ධන වැඩසටහන් කෙරෙහි වඩාත් උනන්දුවක් දක්වන ලද හිටපු ජනාධිපති රණසිංහ ප්‍රේමදාසගේ ක්‍රියා පිළිවෙතයි.

මෙම කාලපරිච්ඡේදය හා සම්බන්ධව සාකච්ඡා කිරීමේ දී පැහැදිලි වන්නේ නාගරිකරණය හා සම්බන්ධව රැකියා වෙළඳ පොළෙහි ද වර්ධනයක් සිදු වී ඇති බවයි.

**වගු අංක 1:** කොළඹ දිස්ත්‍රික්කයේ රැකියා ව්‍යුහය සහ රැකියා නියුක්ත ජනගහනය, 1986-2001

වර්ගය	1985-1986		2001	
	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය
වෘත්තිමය සහ තාක්ෂණික	53,113	9.1	162,472	19.0
පරිපාලන සහ කළමනාකරණ	14,859	2.5	32,488	3.8
පෞද්ගලික ව්‍යාපාර අයිතිය	-	-	51,184	6.0
ලිපිකරු	82,888	14.0	69,695	8.2
නිෂ්පාදන, ප්‍රවාහන, කම්කරු	253,436	43.4	391,286	45.7
සේවා කම්කරු	144,917	24.9	86,927	10.2
කෘෂිකාර්මික නිපුණතා, ධීවර	33,278	5.7	15,775	1.8
විශේෂිත නොවූ	2,247	0.4	45,315	5.3
එකතුව	583,472	100.0	855,142	100.0

මූලාශ්‍රය: ජන සහ නිවාස සංගණනය 1985-1986 (ප්‍රක්ෂේපිත) සහ 2001 ජන සහ සංඛ්‍යා ලේඛණ දෙපාර්තමේන්තුව, කොළඹ.

ඉහත වගු අංක 1 තුළින් ඉදිරිපත් කර තිබෙන්නේ කොළඹ දිස්ත්‍රික්කයේ 1986 සහ 2001 කාලය තුළ රැකියා ව්‍යුහයේ ඇති වී තිබෙන වෙනස්කම්ය. 1986 දී 9.1%ක් වූ වෘත්තීය සහ තාක්ෂණික කණ්ඩායම්වල ප්‍රතිශතය 2001 වන විට 19.0%ක් දක්වා වර්ධනය වී තිබේ. එමෙන්ම, කෘෂිකාර්මික නිපුණතා සහ ධීවර ශ්‍රේණියේ 5.7%ක් වූ 1986 වසරේ රැකියා ප්‍රතිශතය 2001 වසර වන විට 1.8% ක් දක්වා පහළ බැස තිබේ. තවද, 2001 වන විට පෞද්ගලික ව්‍යාපාරිකයින් 51,184 (6.0%) කොළඹ දිස්ත්‍රික්කය තුළ නියෝජනය වී ඇත. පොදුවේ ගත් කල පැහැදිලි වන්නේ 1986 සිට 2001 දක්වා කාලය තුළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස්වල වර්ධනයක් කොළඹ දිස්ත්‍රික්කය තුළ දකින්නට ලැබුණු බවත්, එම ජනතා කොටස්වලට නව නිවාස ඉදිකිරීම අත්‍යාවශ්‍ය කාරණයක් වූ බවත්ය.

### 1977 - 1994 කාලපරිච්ඡේදයේ නාගරික නිවාස වැඩ සටහන සහ එහි ප්‍රමුඛතා

මෙම කාලය තුළ සිදුකරන ලද ජනාධිපති රණසිංහ ප්‍රේමදාසගේ නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙළ පිළිබඳව පරීක්ෂා කිරීමේ දී මූලික වශයෙන් ම පැහැදිලි වන්නේ එය දේශපාලනය පදනම් කොට ගත්තක් බවයි. එක්සත් ජාතික පක්ෂයෙන් දේශපාලනයට සම්බන්ධ වන ඔහු, මැද කොළඹ ඡන්ද කොට්ඨාශයේ ප්‍රධාන සංවිධායක ලෙසට බොහෝ කාලයක් කටයුතු කළ අතර එම මැතිවරණ අසුන දිනටම දිනා ගැනීමට ද සමත් විය. එපමණක් නොව, ජනාධිපති ප්‍රේමදාස ගේ නිවාස පිහිටා තිබූ කෙසෙල්වත්ත ප්‍රදේශයේ බහුතරයක් දෙනා අයත් වූයේ ද සාමාන්‍ය නාගරික දුගී ජනතා කොටස්වලටය. මෙහි දී කොළඹ නගරයේ ජනතාවගෙන් බහුතරය, එනම් 51% ක්, අඩු ආදායම්ලාභී නිවැසියන්ගෙන් සමන්විත විය (Deheragoda, 2004). මේ හේතු කොට ගෙන අඩු ආදායම් ලාභීන්ගේ නිවාසවල තත්ත්වය වැඩිදියුණු කිරීම (upgrade) සහ එම ජනතාව සඳහා නව නිවාස සැපයීම කෙරෙහි දැඩි උනන්දුවක් දක්වන ලදී. තවද, කොළඹ නගරයේ රැකියාවල නියුක්ත, නමුත් නිවාස නොමැති පහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස් කෙරෙහි ද අවධානය යොමු කරන ලදී. මේ අනුව තීරණය කළ හැක්කේ ජනාධිපති ප්‍රේමදාසගේ නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙළ මූලික වශයෙන්ම සමාජ කණ්ඩායම් තුනක් කෙරෙහි යොමු වී තිබුණු බවයි. එනම්,

1. නාගරික දුගීන් (urban poor) හෝ නාගරික අඩු ආදායම්ලාභී පදිංචිකරුවන් (low-income urban dwellers),
2. නාගරික පහළ මධ්‍යම පන්තිය (urban lower-middle class) සහ,
3. ග්‍රාමීය දුගීයා (rural poor) හෝ ග්‍රාමීය අඩු ආදායම්ලාභී පදිංචිකරුවන් (low-income rural dwellers) ලෙසයි.

මෙම වැඩපිළිවෙළෙහි පළමුව කරන ලද කාර්යයක් වූයේ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය (UDA) 1978 දීත්, ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය (NHDA) 1979 දීත් පිහිටුවමින් අදාළ ආයතනික ශක්තිය වැඩිදියුණු කිරීමයි.

දෙවනුව, නිවාස ඉදිකිරීම් කටයුතුවලට අදාළ යටිතල පහසුකම් සැපයීමේ කටයුතු සඳහා වූ සේවාවන් (උදාහරණ වශයෙන් තණපිඩලි ඇල්ලීම, කම්කරු ශ්‍රමය, ආදිය) අඩු ආදායම්ලාභී ජනතාව නියෝජනය කළ ප්‍රදේශයන්හි අවිධිමත් නායකයින් (informal leaders) ගෙන් යුත් කණ්ඩායමක් මගින් ඉටුකර ගැනීම දකින්නට ලැබිණ.

තුන්වනුව, තම පක්ෂයට ලැදි හෝ හිතවත් සංවර්ධකයින් හෝ ඉදිකිරීම්කරුවන්ගෙන් (developers/builders) සමන්විත කණ්ඩායමක් නිවාස සංවර්ධන කටයුතු සඳහා යොදා ගත් අතර, ඔවුන්ට අවශ්‍ය ණය පහසුකම් සහ දිරිදීමනා (incentives) ලබාදී, නිවාස සංවර්ධන කටයුතු පහසු කරනු පිණිස ඊට අදාළ අණපනත් ශ්‍රී ලංකා පාර්ලිමේන්තුව මගින් සම්මත කරන ලදී.

සිව්වනුව, රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික වාණිජ බැංකු<sup>2</sup> දිරිමත් කොට ඒවා මගින් නිවාස සංවර්ධන වැඩ කටයුතු සඳහා නිවාස ණය සැපයීමට අවශ්‍ය කටයුතු සම්පාදනය කිරීම, අන්තර්ජාතික ණය දෙන ආයතනවල සහයෝගය සහ උපදෙස් ලබා ගැනීමට කටයුතු කිරීම ආදිය සහ අදාළ රාජ්‍ය නොවන සංවිධාන (NGOs) මාර්ගයෙන් ආධාර උපකාර ලබා ගැනීමට අවශ්‍ය කටයුතු සම්පාදනය කිරීම එම රජය විසින් කරන ලද වැදගත් කාර්ය භාරයන් වේ.

ඉහත කී ආකාරයේ සමාජ ක්‍රියාකාරීන්ගේ දායකත්වය විශේෂයෙන්ම 1977 ට පසුව බිහි වූ එක්සත් ජාතික පක්ෂ රාජ්‍ය පාලන අවධීන්හි නිවාස වැඩ පිළිවෙළ සාර්ථක කර ගැනීමට බෙහෙවින් උපකාරී විය. මෙම පදනම ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික ව්‍යාපාරික ප්‍රදේශවල නිවාස වෙළඳ පොළ යම් මට්ටමකට සකස්වීම කෙරෙහි බෙහෙවින් හේතු සාධක විය. කෙසේ වෙතත් මෙම කාල සීමාවේ දී ක්‍රියාත්මක වූ නිවාස සංවර්ධන වැඩසටහන්වල ප්‍රගතිය සම්බන්ධ සංඛ්‍යාත්මක ඉදිරිපත් කිරීම් පිළිබඳව යම් ආකාර ගැටලු සහගත තත්ත්වයන් ද පැවතිනි. 1979 සිට 1995 දක්වා කාලය තුළ ප්‍රකාශයට පත්කළ මහා බැංකු වාර්ෂික වාර්තාවල අඩංගු අදාළ කරුණු මෙම නිගමනවලට යම් ආකාර මාර්ගෝපදේශකත්වයක් සපයනු ලැබිණ.

### 1995 - 2005 කාලපරිච්ඡේදයේ නාගරික නිවාස පිළිබඳ ප්‍රමුඛතා

මෙම අවධිය වන විට එක්සත් ජාතික පක්ෂ රාජ්‍ය බලය පැවතුණු කාලයේ බිහි වූ නව සංවර්ධකයින් හා ඉදිකිරීම්කරුවන්ගෙන් සැදුම් ලත් කණ්ඩායම් ආර්ථික සහ සමාජමය වශයෙන් ඉතා ඉහළ මට්ටමකට පැමිණ තිබුණි. ආණ්ඩුවේ එක් උපාය මාර්ගයක් ලෙස විශාල මට්ටමේ පෞද්ගලික නිවාස සංකීර්ණ පිහිටුවීමට අවශ්‍ය පහසුකම් සහ දිරි දීමනා මෙම නව ඉදිකිරීම්කරුවන්ගෙන් සමන්විත කණ්ඩායම වෙත ලබා දීමට ජනාධිපති වන්දිකා බණ්ඩාරනායක කුමාරණතුංගගේ රජය කටයුතු කරන ලදී<sup>3</sup>. මේ හේතු නිසා ඇයගේ රාජ්‍ය පාලන සමයේ දී නිවාස සංවර්ධන කටයුතුවලින් වඩාත් වාසි ලබා ගන්නා ලද කණ්ඩායම් බවට පත් වූයේ නාගරික මධ්‍යම පන්තිය සහ ඉහළ මධ්‍යම පන්තියට අයත් ජනතා කොටස් බව පැහැදිලිය.



එමෙන්ම, මීට සමගාමීව, අඩු ආදායම්ලාභී ජනතා කොටස් පදිංචි වී සිටින කොළඹ නගරයේ වටිනා ඉඩම් පිහිටා ඇති ප්‍රදේශවලින් ඔවුන් ඉවත් කිරීම (slum renewal) සඳහා වූ වැඩ පිළිවෙළක් මෙම කාල සීමාවේ දී ආරම්භ කරනු ලැබීය. මෙම ද්‍රව්‍ය ජනතාව සඳහා නගරය තුළ ආකර්ෂණීය නොවූ වෙනත් ප්‍රදේශවල මහල් නිවාසවලින් නිවාස ඒකක ලබා දීමට නාගරික අධිකාරීන් විසින් පියවර ගනු ලැබීය. ඉන් අනතුරුව මෙම ජනතා කොටස් පෙර වාසය කරන ලද වටිනා ඉඩම්වල ආණ්ඩුව මගින් ඉහළ මධ්‍යම පන්තික කොටස් සඳහා නවීන සාප්පු සංකීර්ණ (shopping malls) සහ මහල් නිවාස සංකීර්ණ (condominium) ගොඩනැගීමට පියවර ගන්නා ලදී.

වගු අංක 2 මගින් පැහැදිලි වන්නේ ශ්‍රී ලංකාව තුළ 2006 වසර වන විට ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් කර්මාන්තයේ ඉදිකිරීම්කරුවන් ලෙස 2265 දෙනෙක් ලියාපදිංචි වී සිටි බවය. මෙහි ඇති විශේෂත්වය වන්නේ ඉන් 800 ක් වන (35.0%) ඉදිකිරීම්කරුවන් සංඛ්‍යාවක් බස්නාහිර පළාත තුළ ඒකරාශී වී සිටීමය. මින් පැහැදිලි වන්නේ 1977 හඳුන්වා දෙන ලද නව ලිබරල්වාදය සහ 1980 දශකයෙහි මතු වූ ගෝලීයකරණය හේතුවෙන් කොළඹ පුරවරය තුළ ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් කර්මාන්තයේ යෙදී සිටි ඉදිකිරීම්කරුවන් සංඛ්‍යාව ක්‍රම ක්‍රමයෙන් ඉහළ ගොස් ඇති බවත්, එම ක්ෂේත්‍රය පිළිබඳ ඇති වූ උනන්දුව වර්ධනය වී ඇති බවත්ය.

**වගු අංක 2:** ශ්‍රී ලංකාවේ ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් කර්මාන්තයේ යෙදී සිටින ඉදිකිරීම්කරුවන්ගේ සංඛ්‍යාව සහ එහි ව්‍යාප්තිය

පළාත	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය
බස්නාහිර පළාත	800	35.3
නැගෙනහිර පළාත	266	11.7
උතුරු පළාත	117	5.2
දකුණු පළාත	287	12.7
මධ්‍යම පළාත	210	9.3
උතුරු මැද පළාත	205	9.0
වයඹ පළාත	142	6.3
සබරගමුව පළාත	103	4.5
ඌව පළාත	135	6.0
එකතුව	2,265	100.0

මූලාශ්‍රය : ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම්කරුවන්ගේ නාම ලේඛණය, ඉදිකිරීම් සංවර්ධන සහ පුහුණු ආයතනය, නිවාස ඉදිකිරීම් අමාත්‍යාංශය, කොළඹ - 2006

මෙවැනි නිවාස වැඩ පිළිවෙළවල් හේතුවෙන් නව ඉදිකිරීම්කරුවන්ගෙන් සමන්විත කණ්ඩායම් ජනාධිපති චන්ද්‍රිකාගේ රාජ්‍ය පාලන අවධියෙහි ඉතා ප්‍රබල සමාජ ක්‍රියාකාරීන් වශයෙන් මතු වන්නට විය. ඔවුන්ගේ ක්‍රියාකාරීත්වයට හොඳින්ම ගැලපෙන උදාහරණ වශයෙන් කිවහොත්, මුල් අවධියේ දී කම්කරුවන් ඒකරාශී වූ ප්‍රදේශයක් වන ඔරුවල යකඩ සහ වානේ කම්හල පිහිටුවා තිබූ ඉඩම් කොටසක අතුරුගිරියේ 'මිලේනියම් සිටි' ලෙස නම් කර

මධ්‍යම පාන්තික නිවාස සංකීර්ණයක් එහි පිහිටුවීමට කටයුතු කරන ලදී. එමෙන්ම, වැල්ලවත්ත ප්‍රදේශයේ රෙදි මෝල පිහිටා තිබූ ඉඩම ඉහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස් සඳහා මහල් නිවාස සංකීර්ණ සහ සාප්පු සංකීර්ණ සහිතව හැව්ලොක් සිටි ඉදිකිරීමට යොදා ගනු ලැබිණි. මෙම ක්‍රියාවලිය කොළඹ පුරවරයේ පන්ති නැවත සකස්වීම කෙරෙහි බෙහෙවින් බලපා තිබේ.

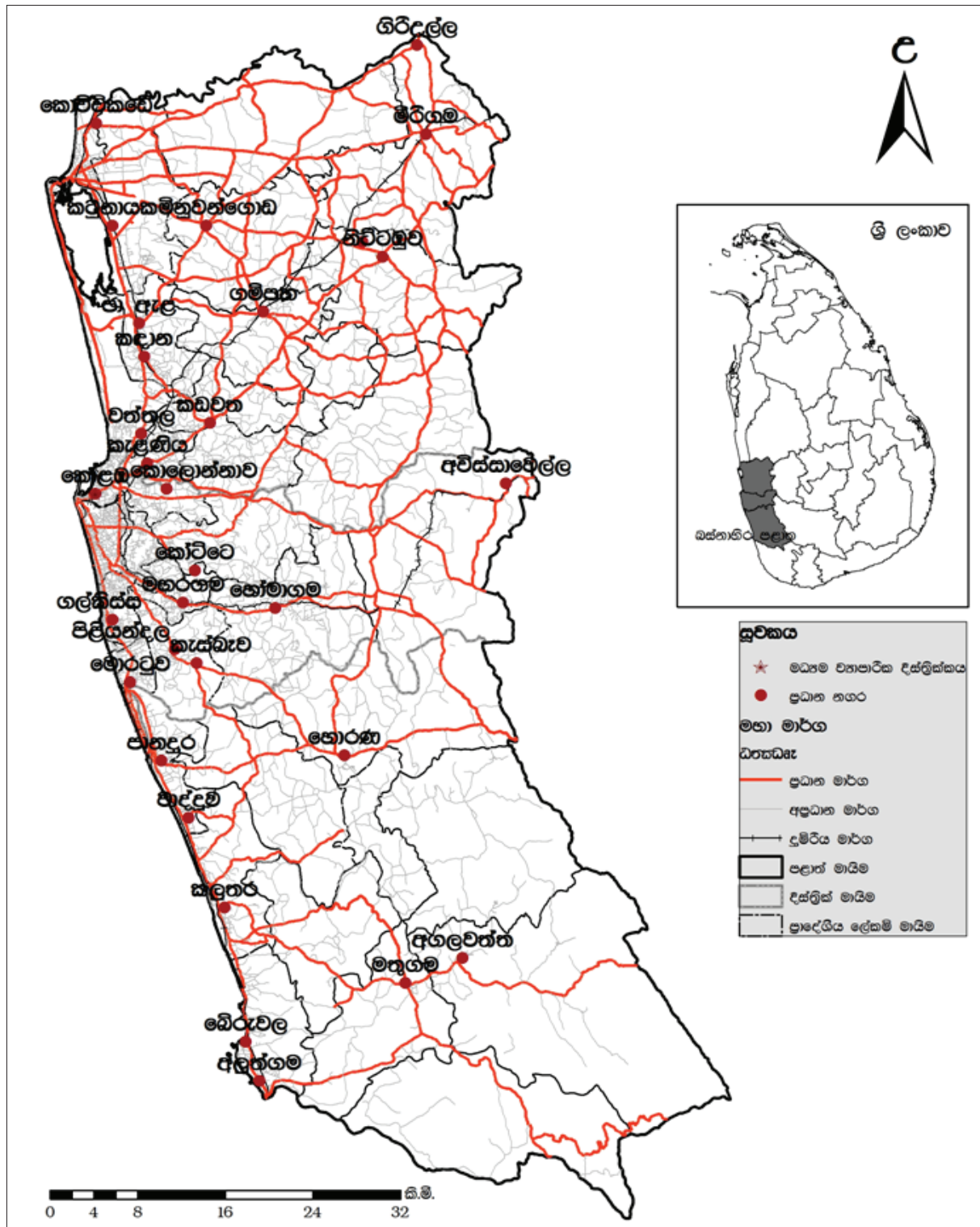
ජනාධිපති චන්ද්‍රිකාගේ පාලන අවධියේ තිබූ තවත් විශේෂත්වයක් ලෙස දක්විය හැක්කේ දේශපාලන නායකත්වය උපදෙස් දුන් නමුත්, නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙළවල් සැලසුම් කිරීමට සහ ඒවා ක්‍රියාත්මක කිරීමට රජයේ නිලධාරීන්ට මෙන්ම පෞද්ගලික අංශයට ද යම් මට්ටමක නිදහසක් හෝ එවැනි වාතාවරණයක් රජය මගින් ඇති කර දීමය. මෙම හේතු නිසා නිවාස සංවර්ධන වැඩ කටයුතුවලට අදාළව නිලධාරීවාදයක් මතුවී එන්නට විය. මෙවැනි තත්වයට සමාන අවස්ථාවක් ලෙස දක්වන්නේ නම් නාගරික සමාජ රටාවන් සහ ආර්ථික අසමානතාවන් ඇතිවීම කෙරෙහි නාගරික කළමනාකරුවන්ට නගරයක සම්පත් බෙදා හැරීමට සහ සේවා සැපයීමට තිබෙන ස්වාධීනත්වය බලපෑම් කරන බව Pahl (1975) තර්ක කරන ලදී.

තවද, රජයේ බැංකුවලට අමතරව පෞද්ගලික බැංකු මෙන්ම, නිවාස සඳහා ණය සැපයීමට පෞද්ගලික අංශය ද දිරිගන්වන ලද අතර, විවිධ ආකර්ෂණීය නම්වලින් හඳුන්වන ලද ණය පහසුකම්<sup>4</sup> සැපයීමට අවශ්‍ය වාතාවරණයක් මෙම අවධියේ දී ඇති කරන ලදී. නමුත් මේ සෑම තීරණයකින්ම විශාල වාසියක් අත්වන ලද්දේ නාගරික මධ්‍යම සහ ඉහළ මධ්‍යම පන්තිවලට අයත් ජනතා කොටස්වලටය.

තවද 1998 වසරේ දී ශ්‍රී ලාංකික බුද්ධිමතුන්ගෙන් සැදුම්ලත් කණ්ඩායමක් තෝරාගෙන නාගරික සහ නිවාස සංවර්ධනය සඳහා වන කාර්ය සාධක බලකායක් (task force) පිහිටු වන ලදී. නමුත් මෙම කණ්ඩායම ඉදිරිපත් කරන ලද නාගරික සහ නිවාස සංවර්ධනයට අදාළ යෝජනා සහ වැඩ පිළිවෙළවල් තුළ ප්‍රබල දේශපාලන වැඩ පිළිවෙළක් දකින්නට නොතිබූ බැවින් එම යෝජනා බොහෝමයක් ක්‍රියාත්මක නොවීය. මෙම බුද්ධිමතුන් සමාජයේ ප්‍රගතිශීලී කොටස් වීමත්, පැවතුන දේශපාලනය හෝ නිලධාරී පැලැන්තිය සමග හොඳින් බද්ධ නොවූ නිසාත් එම යෝජනා සහ වැඩ පිළිවෙළවල් වටිනාකමක් තිබූ ඒවා වුවද ක්‍රියාත්මක නොවීය. කෙසේ වෙතත්, ජනාධිපති චන්ද්‍රිකාගේ රාජ්‍ය පාලන කාලය තුළ ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික සහ උප නාගරික ප්‍රදේශවල විශාල මට්ටමේ පෞද්ගලික නිවාස සංකීර්ණ මෙන්ම උසස් මධ්‍යම පාන්තික කොටස් ඉලක්ක කරමින් නිවාස ඉදිකිරීම් විශේෂ සමාජ සංසිද්ධියක් බවට පත් විය. මෙම පසුබිම යටතේ නාගරික ප්‍රදේශවල ඉඩම් සහ නිවාසවල මිළ ඉතා සීඝ්‍රයෙන් ඉහළ යාම වැලැක්විය නොහැකි කරුණක් විය.

## පර්යේෂණ ක්‍රමවේදය

මෙම පර්යේෂණයේ ප්‍රධාන අරමුණ වූයේ කොළඹ පුරවර නිවාස වෙළඳපොළෙහි මතුවීම සහ වර්ධනය සොයා



රූප සටහන 1: කොළඹ පුරවර ප්‍රදේශය



බැලීම සහ ඒ තුළින් එම ප්‍රදේශයේ නව සමාජ පන්ති පෙළගැසී ඇති ආකාරය විග්‍රහ කිරීමය. කලින් සඳහන් කළ පරිදි මෙම සමාජ විද්‍යාත්මක අධ්‍යයනය සඳහා රාජ්‍යය අංශය විසින් ගොඩනගන ලද නිවාස සංකීර්ණ දෙකක් ද පෞද්ගලික අංශය විසින් ගොඩනගන ලද නිවාස සංකීර්ණයක් ද විද්‍යාත්මක පදනමකින් තෝරා ගන්නා ලදී. ඒවා නම්; (1) සහස්පුර (රජය විසින් නැවත පදිංචි කිරීමේ ක්‍රියාවලිය යටතේ 1990 දශකයේ දී ගොඩනගන ලද නිවාස යෝජනා ක්‍රමයකි), (2) මත්තේගොඩ (රජය විසින් 1980 දශකයේ දී ගොඩනගන ලද නිවාස යෝජනා ක්‍රමයකි) සහ (3) මිලේනියම් සිටි (පෞද්ගලික අංශය විසින් 2000 දශකයේ මුල් භාගයේ දී ගොඩනගන ලද නිවාස යෝජනා ක්‍රමයකි) වේ. මුළු නියැදිය 325 ක් විය. සම්පූර්ණ නියැදිය ආවරණය වන පරිදි නියැදි සමීක්ෂණයක් 2006 වර්ෂයේ පෙබරවාරි මාසයේ සිට 2008 වර්ෂයේ සැප්තැම්බර් දක්වා සිදු කරන ලද අතර, දත්ත රැස් කරන ලද ශිල්පීය ක්‍රමයන් වූයේ (1) නියැදි සමීක්ෂණය, (2) ගැමුරු සම්මුඛ සාකච්ඡා ක්‍රමය සහ (3) සහභාගී නොවන නිරීක්ෂණ ක්‍රමයය. සරල සසම්භාවී නියැදීම අනුව යට කී පිළිවෙලට (100+112+113) අනුව තෝරා ගත් 325 ක් වූ නියැදියට අයත් ගෘහමූලිකයින් සහ තෝරා ගන්නා ලද නිවාස සංගම්වල නිලධාරීන්, නිවාස ඉදිකිරීම්කරුවන්, නාගරික නිවාස සැලසුම්කරුවන්, නාගරික අධිකාරීන් සහ බැංකුකරුවන් සමග සම්මුඛ සාකච්ඡා පවත්වා දත්ත රැස් කරන ලදී. පන්ති තීරණය කිරීමේ දී ගෘහමූලිකයින්ගේ මාසික ආදායම, රැකියාව සහ අධ්‍යාපන තත්ත්වය යන මූලික විචල්‍යයන් තුන (Social Economic Index – SEI) සැලකිල්ලට ගන්නා ලදී. ඊට අමතරව එම ප්‍රතිග්‍රාහකයින්ගේ ධනය, ජීවන ශෛලීන් යන විචල්‍යයන් කෙරෙහි ද අවධානය යොමු කරන ලදී. පන්තිය තීරණය කිරීමේ දී පුද්ගලයින්ගේ මාසික ආදායම හෝ ධනය සැලකිල්ලට ගත යුතු නමුත්, විශේෂයෙන්ම මධ්‍යම පාන්තික ප්‍රතිග්‍රාහකයින්, ආදායම් බදු ගෙවීමට හසුවේ යැයි යන බිය නිසා ඒ සම්බන්ධව ගැමුරට සාකච්ඡා කිරීමට මැලි වීම විශේෂ අවධානයට යොමු විය. නමුත් සහභාගී නොවන නිරීක්ෂණ ක්‍රමය භාවිතා කිරීමෙන් එම බාධාව යම් මට්ටමකට හෝ ජය ගැනීමට හැකි විය.

### තෝරාගත් නව නාගරික පරිස්ථාන පිළිබඳ කෙටි හැඳින්වීමක්

තීරසර පුරවර වැඩසටහන යටතේ REEL සමාගම (Real Estate Exchange Pvt. Ltd.) විසින් පොදු පෙරමුණ රජයේ අනුග්‍රහය මත 1999 දී ආරම්භ කරන ලද 'සහස්පුර', 2001 වසර වන විට මහල් 13 කින් යුතුව වැඩ නිම කොට එහි ජනතාව පදිංචි කරන ලදී. කොළඹ නගරයට අයත් දෙමටගොඩ කොට්ඨාසයේ අක්කර 2.2 ක භූමි භාගයක පිහිටුවා තිබෙන ලංකාවේ ප්‍රථම 'condominium' නිවාස සංකීර්ණය වන මෙය නාගරික දුගී පවුල් 671 ක් සඳහා වෙන් කර ඇත. කොළඹ නගරයේ අඩු ආදායම්ලාභී පවුල්වලින් තෝරා ගන්නා ලද මෙම නිවාසලාභීන්ගෙන් රු. 25,000.00 ක මුදලක් ගොඩනැගිල්ලේ නඩත්තු කටයුතු වෙනුවෙන් අය කර ගනු ලැබේ. ජලය, විදුලිය, දුරකථන, ප්‍රජා සහ විනෝදාත්මක පහසුකම්, පෙර පාසලක්, දිවා සුරැකුම් මධ්‍යස්ථානයක්, වාණිජමය සහ රථ වාහන නවතා තැබීම සඳහා අවශ්‍ය අවකාශ ආදියත් ඔවුන් සතුය. තමන් කලින් පදිංචිව සිටි ස්ථානවල දී ජලය සහ

විදුලිය සඳහා ගාස්තු ගෙවීමක් නොකළ අතර නව තත්ත්වය යටතේ එවැනි ගාස්තු ගෙවීමට සිදුවන නමුත්, කොළඹ නගරය තුළින් ස්ථිර නිවසක් තමන් සතුටුට ඔවුන්ගේ සමාජ මට්ටම ඉහළ යාමක් ලෙස සැලකිය හැකිය. අනික් අතට පදිංචි වන අවස්ථාව වන විට මෙම නිවාස ඒකකයක වටිනාකම රුපියල් දාහතර ලක්ෂයක් පමණ වූ අතර වර්තමානය වන විට ඒවායේ වටිනාකම ඉහළ ගොස් ඇත. තවද, නිවැසියන් පදිංචි කිරීමේ දී ඔවුන්ගේ ජාතිය හෝ දේශපාලනය ගැන නොසලකා තිබෙන බැවින් විවිධ ජාතීන්ට (සිංහල, දෙමළ, මුස්ලිම්) අයත් ජනයාගෙන් මෙම ප්‍රජාව සමන්විත වී තිබේ.

කොළඹ නගරයේ මධ්‍යම ව්‍යාපාරික දිස්ත්‍රික්කයේ සිට කි.මී. 25 ක පමණ දුරින් කොට්ටාව මත්තේගොඩ ප්‍රදේශයේ 'මත්තේගොඩ නිවාස සංකීර්ණය' පිහිටුවා තිබේ. මත්තේගොඩ වත්තට අයත් අක්කර 990 ක් වූ භූමි භාගයක නාගරික මායිමට (urban fringe) වන්නට 1985 දී පිහිටුවා ඇති මෙම නිවාස සංකීර්ණය අග්‍රාමාත්‍ය ප්‍රේමදාස රජයේ එක් විශාල නිවාස යෝජනා ක්‍රමයක් විය. නවලෝක ඉදිකිරීම් සමාගම විසින් ඉදිකර තිබෙන මෙම නිවාස සංකීර්ණයට අයත් නිවාස ඒකක සංඛ්‍යාව 1122 ක් වේ. නිවාස ලක්ෂයේ වැඩසටහන (1978-1983) යටතේ පදිංචි කර ඇති මෙම නිවැසියන් ඒ සඳහා තෝරාගනු ලැබ ඇත්තේ රජයේ හෝ පෞද්ගලික අංශයෙහි සේවය කළ පුද්ගලයින් වශයෙන් සැලකිල්ලට ගෙනය. ඒ අනුව එවකට මෙම නිවැසියන්ගෙන් බහුතරයක් පහළ මධ්‍යම පන්තියට හෝ මධ්‍යම පන්තියට අයත් වූ බව පැහැදිලිය (Perera, 1989). ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය මගින් මෙම නිවාස සංකීර්ණයට ජල විදුලිය, මංචාවන් ඇතුළුව පොදු පහසුකම් වශයෙන් ප්‍රජා සහ විනෝදාත්මක පහසුකම් මෙන්ම පෙර පාසැලක්, දිවා සුරැකුම් මධ්‍යස්ථානයක්, පුස්තකාලයක්, ප්‍රජා ශාලාවක්, ක්‍රීඩා පිට්ටනි, ආගමික ස්ථාන, පොදු ප්‍රවාහන සේවා සහ වෙළඳ පොළක් ආදිය ලබා දී තිබේ. එසේම B, C සහ F වශයෙන් මෙම නිවාස වර්ග කර ඇති අතර ඉන් බහුතරයක් (912) වන B වර්ගයේ නිවාස වඩාත් සුදුසු වන්නේ කුඩා පවුල්වලටය.

තුන්වැනි අධ්‍යයන නියැදියට අයත්වන අතුරුගිරියේ 'මිලේනියම් සිටි' සුබෝපහෝගී නිවාස සංකීර්ණය කොළඹ මධ්‍යම ව්‍යාපාරික දිස්ත්‍රික්කයේ සිට කි.මී. 15 ක් පමණ දුරින් පිහිටුවා තිබේ. ඔරුවල යකඩ සහ වානේ කර්මාන්ත ශාලාව පිහිටා තිබූ මෙම භූමිය 1978 විවෘත ආර්ථික ප්‍රතිපත්තිය යටතේ එවකට පාලන බලයෙහි සිටි එක්සත් ජාතික පක්ෂ රජය විසින් කොරියාවේ චිකෝ (CHICO) ආයතනයට විකුණනු ලැබූ අතර, ඉන් පසුව එම සමාගම විසින් මෙම ඉඩම ශ්‍රී ලංකා ආයෝජන මණ්ඩලයට (BOI) විකුණා තිබේ. ඉන් අනතුරුව, සෙලින්කෝ සංවර්ධන සමාගම විසින් මෙම භූමිය ශ්‍රී ලංකා ආයෝජන මණ්ඩලය වෙතින් මිලදීගෙන 1998 දී 'මිලේනියම් සිටි' ඉදිකර, 2001 වර්ෂය පමණ වන විට එහි ජනතාව පදිංචි කර ඇත. පෞද්ගලික අංශයට අයත් ලංකාවේ ප්‍රථම මධ්‍යම පාන්තික නිවාස සංකීර්ණය වන මෙම ව්‍යාපාරිකයට අයත් නිවාස ජාති හෝ පන්ති හේදයකින් තොරව ජනතාවට අලෙවි කර ඇත. මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස්වලට අලෙවි කිරීම මූලික කර ගත් 1669 ක් පමණ වන මෙම නිවාස ඒකක, පැරඩයිස්, ඔලිම්පස්, ටියුලිප්, හොරයිසන්, හාර්ට්ලන්ඩ් සහ සාප්පු නිවාස වශයෙන් වර්ග 6 ක් යටතේ

ඉදිකර තිබීම විශේෂ ලක්ෂණයක් විය. මධ්‍යම පන්තියට අයත් විවිධ සමාජ පන්තීන්වලට ගැලපෙන පරිදි මූලික යටිතල පහසුකම් මෙන්ම විනෝදාස්වාදය සහ විවේකය ගත කිරීමට අවශ්‍ය පසුබිමක් 'මිලේනියම් සිටි' සතුය (උදාහරණ වශයෙන්, පිහිනුම් තටාක, සමාජ ශාලා, පිම්බේසියම්, ටෙනිස් සහ බාස්කට්බෝල් ක්‍රීඩා පිටි, නිදහස් අන්තර්ජාල පහසුකම්, කේබල් රූපවාහිනී පහසුකම්, පැය විසිහතර ආවරණය වන පරිදි ආරක්ෂාව, වෛද්‍ය මධ්‍යස්ථාන, බැංකු පහසුකම් සහ සුබෝපහෝගී වෙළඳපොළ ආදිය). නමුත් නිවැසියන්ට ලැබී තිබෙන ඉහත කී පහසුකම් නිවාස වර්ග අනුව සහ ඒවායේ වටිනාකම් අනුව වෙනස් වන බව සැලකිල්ලට ගත යුතුය.

### සෞභූෂණ අධ්‍යයනයන්හි ප්‍රතිඵල

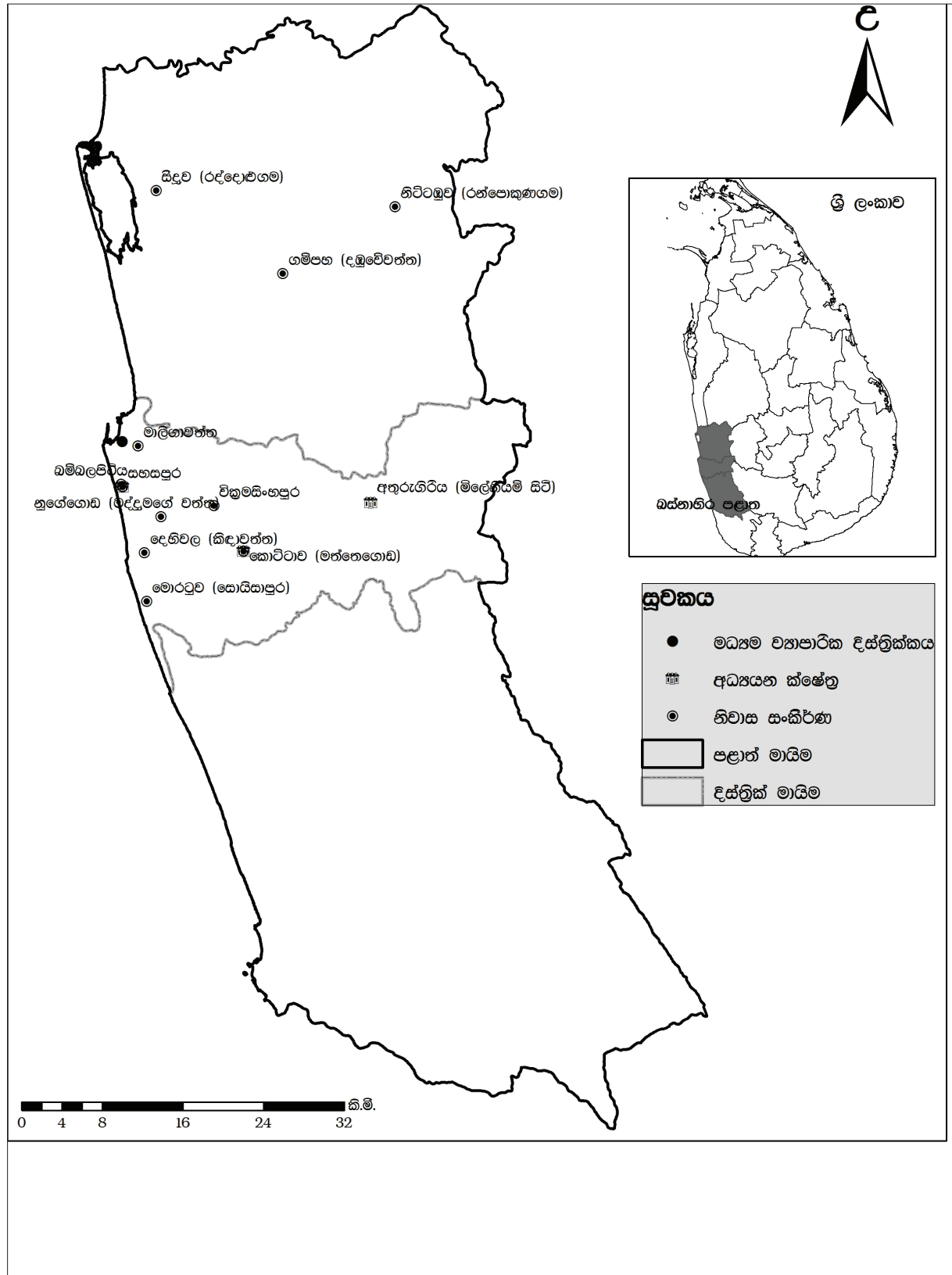
පර්යේෂණ නියැදියට (325) අයත් පුද්ගලයින් තමා කොළඹ පුරවරයට සංක්‍රමණය වීමට පහත සඳහන් දෑ හේතු වූ බව සඳහන් කරන ලදී. ඒවා නම්; (1) කොළඹ ප්‍රධාන වාණිජ නගරය වීම සහ තවමත් ප්‍රධාන පරිපාලන ආයතන සහ මධ්‍යම ව්‍යාපාරික දිස්ත්‍රික්කය සහ ඊට ආසන්නව පිහිටුවා තිබීම, (2) සියලු වර්ගයේ නවීන පහසුකම් කොළඹ නගරය සතු වීම, (3) රැකියා ඉඩ ප්‍රස්ථා බහුල වීම, (4) තමන්ගේ දරුවන් කොළඹ ප්‍රසිද්ධ පාසල්වලට සහ ජාත්‍යන්තර පාසල්වලට ඇතුළත් කර ගැනීමට ඇති පහසුව, (5) ව්‍යාපාරික පහසුකම් බහුලවීම, (6) ඉහළ මට්ටමේ මාර්ග සහ ප්‍රවාහන පහසුකම් නිසා රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික අංශයේ රැකියාවලට පැමිණීමේ පහසුකම් තිබීම, (7) නිවසක් ඉදිකිරීමට වඩා නිවසක් මිලදී ගැනීමට අවශ්‍ය සියලු පහසුකම් වර්තමානයේ දී නව විවාහක තරුණ ජෝඩුවලට ලැබී තිබීම, (8) කුලියට හෝ බද්දට ජීවත්වීම වෙනුවට නිවාස සංකීර්ණයකින් ස්ථිරව පදිංචි වීමට ඇති ඉඩප්‍රස්තාව, (9) නව නිවාස සංකීර්ණ තුළ අවිවාහක, දික්කසාද, වැන්දඹු හෝ විවාහයෙන් වෙන් වූ කාන්තාවන්ගේ දේපළ සහ ජීවිත ආරක්ෂාවට සුදුසු පරිසරයක් තිබීම, (10) නව නිවාස සංකීර්ණයක ජීවත්වීම, මහලු වියැති පුද්ගලයින්ට ආරක්ෂාවක් ලැබීම සහ කොළඹ සහ ඒ අවට පදිංචි තම දූ දරුවන්ට ඔවුන්ව රැකබලා ගැනීමට පැමිණීමට පහසුවක් වීම, (11) ග්‍රාමීය ප්‍රදේශයක ජීවත්වීමේ දී මුහුණපෑමට සිදුවන ඉඩම් පිළිබඳව ඇති වන විවිධ ගැටලු සහ නඩුබවලින් තොරව නාගරික පරිසරයක පිහිටි නිවාස සංකීර්ණයක තමන්ගේ කැමැත්ත පරිදි නිදහසේ ජීවත්වීමට ඇති හැකියාව, (12) රජයේ තීරණයට එකඟවීම ආදී විවිධ හේතු කරුණු නව නිවාස සංකීර්ණයට සංක්‍රමණය වීමට බලපෑ හේතු ලෙස සඳහන් කරන ලදී.

කලින් සඳහන් කර තිබෙන ආකාරයට කිසියම් සමාජ ක්‍රමයක සමාජ පන්ති තීරණය කිරීමේ දී එම සමාජ සමූහයෙහි අධ්‍යාපනික මට්ටම්, රැකියාව හෝ වෘත්තීය සහ මාසික ආදායම කෙරෙහි මූලික අවධානය යොමු කළ යුතුය. ගෘහමූලිකයින් මූලික කරගෙන කරන ලද නියැදි සමීක්ෂණයෙන් පැහැදිලි වන්නේ සහස්පුර ප්‍රජාවේ නියැදියට (100) අයත් ප්‍රතිග්‍රාහකයින්ගෙන් 51 දෙනෙකු (51%) පශ්චාත් මූලික අධ්‍යාපනයක් (6-9 ශ්‍රේණිවල) ලබා ඇති බවයි. ඒ අතරතුර එම ගෘහමූලිකයින් 19 (19%) අ.පො.ස. (සා.පෙළ) සමත්වී ඇති අතර, 7 දෙනෙකු (7%) අ.පො.ස. (උ.පෙළ) සමත්වී

ඇත. මේ අනුව පැහැදිලි වන්නේ පොදුවේ ගත් කළ සහස්පුර ප්‍රජාවේ අධ්‍යාපන තත්වය පහළ මට්ටමක පවතින බවය. නමුත් මන්නේගොඩ නියැදියට අයත් (112) ප්‍රතිග්‍රාහකයින්ගේ අධ්‍යාපන මට්ටම මධ්‍යම මට්ටමක තිබෙන බව පැහැදිලි විය. ඔවුන්ගෙන් 30 දෙනෙකු (26.8%) අ.පො.ස. (සා.පෙළ) සමත් අතර, 45 දෙනෙකු (40.2%) අ.පො.ස. (උ.පෙළ) සමත්වී ඇත. ඒ අතරතුර 20 දෙනෙකු (17.9%) තාක්ෂණික හෝ වෘත්තීය පාඨමාලා සමත් වී ඇති අතර, 13 දෙනෙකු (11.6%) උපාධිධාරීන් වේ. සංසන්දනය කර බැලීමේ දී මිලේනියම් සිටි නියැදියට (113) අයත් ගෘහමූලිකයන්ගේ අධ්‍යාපන මට්ටම මන්නේගොඩ නියැදියේ අධ්‍යාපන මට්ටමට වඩා උසස් බව පැහැදිලි වෙයි. මෙම ප්‍රජාවෙන් 34 දෙනෙකු (30.1%) අ.පො.ස. (උ.පෙළ) සමත්ව ඇති අතර, 24 දෙනෙකු (21.2%) තාක්ෂණික හෝ වෘත්තීය ඩිප්ලෝමා ලබා තිබේ. මෙහි විශේෂත්වයක් වන්නේ 42 දෙනෙකු (37.2%) උපාධිධාරීන් වීම සහ ඔවුන්ගෙන් සැලකිය යුතු පිරිසක් පශ්චාත් උපාධි ලබා තිබීමය.

පොදුවේ ගත් කළ නාගරික ප්‍රදේශවල රැකියාවන් තීරණය වන්නේ එම වැසියන්ගේ අධ්‍යාපන හෝ වෘත්තීය සුදුසුකම් පදනම් කොටගෙනය. එයින් අදහස් වන්නේ විධිමත් සංවිධාන, ව්‍යාපාරික ආයතන ආදියට පුද්ගලයින් බඳවාගනු ලබන්නේ අධ්‍යාපනික හෝ වෘත්තීය සුදුසුකම් පාදක කොට ගෙනය යන්නය. නියැදි සමීක්ෂණයට අනුව සහස්පුර ප්‍රජාවේ 63 දෙනෙකු (63.0%) ඔවුන්ගේ රැකියාව ලෙස ප්‍රකාශ කළේ 'කම්කරු' වශයෙනි. ඊට අමතරව 16 (16.0%) ක් වන ගෘහමූලිකයින් සංඛ්‍යාවක් සාප්පු හිමියන් වූ අතර, 12 ක් (12.0%) ස්වයං රැකියාවල නියුක්ත වී සිටියදී, 7 ක් මාණ්ඩලික සහකාර හෝ සුදු කරපටි (7.0%) රැකියාවල නියුක්ත වී සිටියහ. එහෙත් මන්නේගොඩ ප්‍රජාවේ රැකියා ව්‍යුහය මීට වඩා භාත්පසින්ම වෙනස් විය. එම ප්‍රජාවෙන් 39 දෙනෙකු (34.8%) සුදු කරපටි රැකියාවලට අයත් වූ අතර, 27 දෙනෙක් (24.1%) කනිෂ්ඨ විධායකයින් විය. ඊට අමතරව ප්‍රතිග්‍රාහකයින් 16 ක් (14.3%) ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායකයින් ලෙසට කටයුතු කරමින් සිටිති. වාර්තා වූ පරිදි, මිලේනියම් සිටි ප්‍රජාවේ තෝරා ගත් ගෘහමූලිකයින්ගෙන් 40 ක් (35.4%) කනිෂ්ඨ විධායක රැකියාවල නියුක්ත අතර, 25 ක් (22.1%) ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායකයින් ලෙස කටයුතු කරති. ඊට අවශේෂ වශයෙන් මෙම ප්‍රජාවේ 16 දෙනෙකු (14.2%) නව ව්‍යාපාරිකයින් වන අතර, 14 ක් (12.4%) සුදු කරපටි රැකියාවලට අයත් විය.

සමස්තයක් වශයෙන් බලන කළ පුද්ගලයකුගේ හෝ ප්‍රජාවක මාසික ආදායම ගණන් බැලීමේ දී ඔවුන්ගේ අධ්‍යාපන මට්ටම සහ රැකියාව ඒ සඳහා උපයෝගී කොට ගැනීම අත්‍යාවශ්‍ය කරුණක් ලෙස සැලකිය හැකිය. ඒ අර්ථයෙන් ගත් කළ සහස්පුර ප්‍රජාවෙන් තෝරා ගත් ප්‍රතිග්‍රාහකයින්ගෙන් 55 දෙනෙකු (55%) මාසිකව රු. 5,001 සිට රු. 10,000 දක්වා ආදායමක් ඇති අතර, ඊට අමතරව 23 දෙනෙකු (23%) රු. 10,001 සිට රු. 15,000 දක්වා ආදායමක් ලබයි. 10 දෙනෙකු (10.0%) පමණක් රු. 15,001 සිට රු. 20,000 දක්වා මාසික ආදායමක් උපයාගනු ලැබේ. නියැදි සමීක්ෂණයට අනුව පෙනීගිය කරුණක් වන්නේ මන්නේගොඩ ප්‍රජාවේ ගෘහමූලිකයින් 36 ක් (32.1%) රු. 25,001 කට වඩා මාසික ආදායමක් ලබන අතරතුර, 15 ක් (13.4%) රු. 20,001 සිට 25,000 දක්වා ආදායමක් ලබති. තව දුරටත් පෙනී ගිය



රූප සටහන 2: කොළඹ පුරවර ප්‍රදේශය තුළ නිවාස සංකීර්ණවල ව්‍යාප්තිය



කරුණක් වූයේ මෙම ප්‍රජාවෙන් 34 ක් (30.3%) රු. 10,001 සිට රු.20,000 දක්වා මාසික ආදායමක් උපයනු ලබන බවයි. එසේම, මිලේනියම් සිටි ප්‍රජාවේ ගෘහමූලිකයින්ගේ මාසික ආදායම විශ්ලේෂණය කිරීමේ දී පැහැදිලි වූයේ තෝරා ගත් නියැදියෙන් 50 සංඛ්‍යාවක් (44.2%) රු. 25,001 වඩා ආදායමක් ලබන බවත්, 30 දෙනෙකු (26.6%) රු. 20,001 සිට රු. 25,000 දක්වා ආදායමක් ලබන බවත්ය. ඊට අමතරව ප්‍රතිග්‍රාහකයින් 19 ක් (16.8%) තමන්ගේ මාසික ආදායම රු. 15,001 සිට රු. 20,000 වන බව ප්‍රකාශ කරන ලදී. බලාපොරොත්තු වූණු ආකාරයටම මධ්‍යම පාන්තිකයින්ට තිබෙන පොදු ලක්ෂණයක් වන ආදායම් බදු ගෙවීමට හසුවිය යන බිය හේතුවෙන් ඔවුන් තම තර්ජන ආදායම් ඉදිරිපත් කිරීමට මැලිවීම හෝ වසන් කිරීම මෙහි දී සැලකිල්ලට ගන්නා ලදී. එහෙත් පොදුවේ බලන විට ඔවුන්ගේ රැකියාවල්වලට ලැබෙන මූලික වැටුප සහ දීමනා තාර්කිකව නිරීක්ෂණය කළ හැකි කරුණකි. ඒ අනුව මෙම ප්‍රජාවන්වල සමාජ පන්ති තීරණය කිරීමේ දී පොදුවේ ඔවුන්ගේ අධ්‍යාපනික මට්ටම, රැකියාව සහ මාසික ආදායම යන විචල්‍යයන් තුනට අමතරව Weber (1958) විසින් සඳහන් කරන්නට යෙදුන පුද්ගලයාගේ ජීවන ශෛලීන් ද, Marx (1887) විසින් ප්‍රකාශ කරන්නට යෙදුන දේපල (property) හෝ ධනය (capital) හෝ භෞතික භාණ්ඩ (Tonkiss, 2006) සම්බන්ධව ද සැලකිල්ල යොමු කරන ලදී.

වගු අංක 3 මගින් පැහැදිලි කර ඇත්තේ තෝරාගත් නිවාස සංකීර්ණ තුළ ගෘහමූලිකයින්ගේ සුබෝපහෝගී භාණ්ඩවල අයිතිය සහ පරිහරණයයි. ඒ අනුව පැහැදිලි වන්නේ මෝටර් රථ අයිතිය මිලේනියම් සිටි සංකීර්ණය තුළ 75 දෙනෙකුට (66.4%) සහ මත්තේගොඩ නිවාස සංකීර්ණය තුළ 44 දෙනෙකුට (39.3%) ඇති බවයි. එහෙත් සහස්පුර නිවාස සංකීර්ණයේ 17%ක් පමණ ත්‍රි රෝද රථ භාවිතයක් දකින්නට ලැබේ. පොදුවේ ගත්කල රූපවාහිනිය සහ විඩියෝ භාවිතය සෑම නිවාස සංකීර්ණයක් තුළම ඉහළ ප්‍රතිශතයකින් දකින්නට ලැබේ. එමෙන්ම ශීතකරණ සහ ගෑස්

කුකර් භාවිතයද පොදුවේ සැලකිය යුතු මට්ටමක් පෙන්නුම් කෙරේ. එහෙත් මත්තේගොඩ සහ මිලේනියම් සිටි නිවාස සංකීර්ණවල ප්‍රදීර්ඛකරුවන්ගේ සුබෝපහෝගී භාණ්ඩ වල භාවිතය පිළිවෙලින් ඉහළ අගයක් ගනු ලබන බව පැහැදිලි අතර රෙදි සෝදන යන්ත්‍ර භාවිතය මත්තේගොඩ 78.6% ක් සහ මිලේනියම් සිටි හි 73.5% කට තිබීමෙන් එය වඩාත් පැහැදිලි වේ.

### තාක්ෂණ

කොළඹ නගර සභාවේ වාර්තාවලට (2003) අනුව 1977 දී කොළඹ නගරයට අයත් දේපළ සංවර්ධකයින් (Property developers) සංඛ්‍යාව 3 ක් වූ නමුත් එම සංඛ්‍යාව 2003 වර්ෂය වන විට 200 දක්වා වර්ධනය වී තිබේ (Ariyawansa & Wickramaratne, 2008). වගු අංක 2 ට අනුව 2006 වන විට බස්නාහිර පළාත තුළ ලියාපදිංචි ඉදිකිරීම්කරුවන්ගේ සංඛ්‍යාව 800 ක් (35.0%) විය. කොළඹ නගර සභාවේ වාර්තාවලට (2004) අනුව 2002 සහ 2004 වසර දෙකක කාලය තුළ කොළඹ නගරය තුළ පිහිටුවනු ලැබූ කොන්ඩමිනියම් සංඛ්‍යාව 77 ක් වූ අතර ඉන් බහුතරයක් පිහිටුවා තිබුනේ වැල්ලවත්ත ප්‍රදේශයේය (Niriella, 2010b). මෙම කරුණු අනුව පැහැදිලි වන්නේ නිවාස වෙළඳපළට සමගාමීව කොළඹ දේපළ වෙළඳාම සම්බන්ධව සීග්‍ර වර්ධනයක් යට කී කාලය තුළ ඇති වූ බවයි (Ariyawansa & Wickramaratne, 2008). තවද 2005 වසරේ දී රාජ්‍ය උකස් සහ ආයෝජන බැංකුව (SMIB), නිවාස සංවර්ධන මූල්‍ය සංස්ථාව (HDFC) සහ ජාතික ඉතිරි කිරීමේ බැංකුව (NSB) විසින් නිකුත් කරන ලද නිවාස ණය 22,501 ක් වූ සංඛ්‍යාව 2006 වසර සමග සැසඳීමේ දී පැහැදිලි වන්නේ රුපියල් මිලියන 12,187 ක් වටිනා නිවාස ණය 35,137 ක සංඛ්‍යාවක් එම වසර තුළ නිකුත් කර ඇති බවයි (Ganepola, 2004). එපමණක් ද නොව, එච්. එස්. බී. සී. බැංකුව නිවාස ණය ලබා දීමේ දී කොළඹ තම ප්‍රධාන ශාඛාවේ සිට කි.මී. 35 ක් සහ

**වගු අංක 3:** සුබෝපහෝගී භාණ්ඩ වල අයිතිය සහ පරිහරණය (නියැදියට අනුව)

භාණ්ඩ වර්ගය	සහස්පුර		මත්තේගොඩ		මිලේනියම් සිටි	
	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය	සංඛ්‍යාව	ප්‍රතිශතය
මෝටර් රථ	03	3.0	44	39.3	75	66.4
ත්‍රි රෝද රථ	17	17.0	-	-	05	4.4
යතුරු පැදි	08	8.0	19	17.0	20	17.7
ශීතකරණ	56	56.0	108	96.4	109	96.5
රූපවාහිනී සහ විඩියෝ යන්ත්‍ර	97	97.0	109	97.3	109	96.5
රේඩියෝ	91	9.1	105	93.8	104	92.0
දුරකතන	24	24.0	103	92.0	110	97.3
විදුලි සෝපාන	77	77.0	112	100.0	113	100.0
ගෑස් උදුන්	57	57.0	106	94.6	113	100.0
රෙදි සෝදන යන්ත්‍ර	11	11.0	88	78.6	83	73.5
පරිගණක	-	-	24	21.4	32	28.3
එකතුව	100	100.0	112	100.0	113	100.0

මහනුවර තම ප්‍රධාන ශාඛාවේ සිට කි.මී. 20 ක් ඇතුළත නාගරික පරිසරයකින් තම නිවාස ඉදිකිරීමට හෝ මිලට ගැනීමට හැකි වන පරිදි සිය ගනුදෙනුකරුවන්ට දිරිදීම (incentives) දෙන ලදී. මෙයින් පැහැදිලි වන්නේ නිවාස ඉදිකිරීම් සම්බන්ධයෙන් රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික බැංකු විවිධ කොන්දේසි මට්ටමින් වුව ද සැලකිය යුතු උනන්දුවක් යට කී කාල සීමාව තුළ දක්වා ඇති බවයි.

තවද, වගු අංක 1 ට අනුව කොළඹ දිස්ත්‍රික්කය තුළ 1985 සිට 2001 දක්වා කාල සීමාව තුළ පිළිවෙලින් වෘත්තීමය සහ තාක්ෂණික පන්තිවල පැහැදිලි වර්ධනයක්, දැකිය හැකි අතර, පරිපාලන සහ කළමනාකරණ පන්තිවල ද වර්ධනයක් දැකිය හැකිය. යට කී සමාජ, ආර්ථික පසුබිම කොළඹ පුරවරයේ පන්ති පෙළගැසීම පිළිබඳ සාකච්ඡාවට කදිම පසුබිමක් සපයා තිබේ.

ඉහතින් සඳහන් කළ ආර්ථික ඉඩ ප්‍රස්තාවන් හි දී ඇති වූ ඉල්ලුම නිසා බිහිවූ නිවාස සංවර්ධන කටයුතු හේතු කොට ගෙන කොළඹ නගරය සහ ඒ අවට නාගරික ප්‍රදේශවලට පුද්ගලයින් ස්ථිර පදිංචිය සඳහා සංක්‍රමණය වීමේ නැඹුරුවක් දැකිය හැකි<sup>6</sup>. ඊට සමගාමීව යට කී නාගරික ප්‍රදේශවල නව පන්ති සකස්වීමක් දකින්නට තිබෙන බව තර්ක කළ හැකිය.

ජනාධිපති ප්‍රේමදාසගේ නාගරික අඩු ආදායම්ලාභීන්ගේ නිවාස වැඩිදියුණු කිරීමේ වැඩසටහන හේතු කොට ගෙන එම ප්‍රදේශවල ජනතාවට ප්‍රථම වරට යටිතල පහසුකම් හුක්කි විදීමට හැකියාව ලැබිණ. ඒ අනුව මංගාවත්, විදුලි බලය, ජල පහසුකම්, සනීපාරක්ෂක පහසුකම් මෙන්ම ප්‍රජාශාලා ආදිය එම ප්‍රදේශවලට ලබා දෙන ලදී. ස්ථිර පදිංචියක් නොතිබූ මෙම ජනතාවගේ තාවකාලික වාසස්ථාන සඳහා කොළ පැහැති කාඩ් පතක් (green-card) සංකේතයක් වශයෙන් ප්‍රදානය කිරීම තුළින් එම ප්‍රදේශවල ඔවුන්ගේ පදිංචිය යම් තලයකට තහවුරු කරන ලදී. මෙම තත්ත්වය තුළ තමන්ගේ නිවාසවල නව ඉදිකිරීම් හෝ ප්‍රතිසංස්කරණ කටයුතු කරගෙන යාමට යම් මට්ටමකට මුදල් තිබූ ජනතා කොටස්වලට හැකියාව ලැබිණි.

මෙසේ වැඩිදියුණු කරන ලද නාගරික අඩු ආදායම්ලාභීන් වාසය කළ ප්‍රදේශවලට පටබැදි පැරණි නම් (මුඩුක්කුව/පැල්පත/වත්ත) වෙනුවට නව නම්වලින් හෝ සංකේතවලින් හෝ අංකවලින් අදාළ ප්‍රදේශය (නාම පුවරු) හැඳින්වීමට අවශ්‍ය කටයුතු සම්පාදනය කරන ලදී (උදාහරණ වශයෙන් 60 වත්ත, 30 වත්ත, ආදියයි). මෙම ක්‍රියාකාරකම් අඩු ආදායම්ලාභීන්ගේ සහ එම ප්‍රදේශවල අනන්‍යතාව (identity) සම්බන්ධව ඇති කරන ලද ධනාත්මක සමාජ වෙනසක් වශයෙන් සැලකිය හැකිය. එමෙන්ම 1977 දී රටේ ආර්ථිකය නිදහස් ආර්ථිකයක් බවට පත් කිරීම හේතුවෙන් විවිධ ජන කොටස්වලට ඉන් ආර්ථික වාසි ලබා ගැනීමට හැකි විය. නාගරික දුගීන්ගෙන් සමහර ජන කොටස්වලට මැද පෙරදිග රටවල රැකියා සඳහා ඉදිරිපත් වීමට හැකි වූ අතර, මෙසේ නිදහස් ආර්ථිකයෙහි ප්‍රතිඵල ලබමින් තමන්ගේ ආර්ථික තත්ත්වය උසස් කර ගැනීමට ඔවුන්ට හැකියාව ලැබිණ. මෙම තත්ත්වය හේතු කොට ගෙන අඩු ආදායම්ලාභී ජනතාව නියෝජනය කළ ප්‍රදේශ තුළින් පන්ති විභේදනයක් ඇති වීම නොවැළැක්විය හැකි කරුණක් බවට පත් විය. මේ අනුව

නාගරික දුගීන් වශයෙන් ජීවත්වූ ජන කොටස් තුළින් මධ්‍යම පන්තිය, පහළ මධ්‍යම පන්තිය සහ පහළ පන්තිය යනුවෙන් පන්ති විභේදනයක් වර්තමානයේ කොළඹ අඩු ආදායම්ලාභී ජනතාව ජීවත්වන ප්‍රදේශවලින් හඳුනා ගැනීමට හැකියාව ලැබී තිබේ.

කලින් සාකච්ඡා කළ පරිදි 'මත්තේගොඩ' නිවාස සංකීර්ණය පිහිටුවා තිබෙන්නේ කොට්ටාව උප නාගරික ප්‍රදේශයට අයත් වන ග්‍රාමීය පරිසරයක් තුළයි. 1985 දී මෙම නිවාස සංකීර්ණය තුළ පුද්ගලයින් පදිංචි කරවීම ආරම්භ වූ දා සිටම එහි පදිංචියට පැමිණියේ පහළ මධ්‍යම පන්තියට අයත් ජනතා කොටස්ය. මෙම නිවාස සංකීර්ණ පිහිටුවන ලද්දේ රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික අංශයේ රැකියාවල නියුක්ත සේවකයින්ට වන අතර එය රජයේ තීරණයක් විය. මෙවැනි නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙලක් ලැබීමත් සමගම එම ප්‍රදේශයෙහි යටිතල පහසුකම් දියුණු විය (උදාහරණ වශයෙන් මාර්ග පද්ධතිය, විදුලිය, ජලය, බස් සේවා, සුබෝපහෝගී වෙළඳ පොළ සහ ප්‍රජා ශාලා, ආදිය). මේ හේතු කොට ගෙන මත්තේගොඩ ප්‍රදේශය සහ ඊට ආසන්න ප්‍රදේශයේ ඉඩම්වල මිළ ඉහළ ගිය අතර, නව මධ්‍යම පාන්තික කොටස් ඒ අවට ඉඩම්වල නිවාස ගොඩනගාගෙන පදිංචියට පැමිණියහ.

ජනාධිපති ප්‍රේමදාසගේ නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙල යටතේ මෙවැනි පහළ මධ්‍යම පාන්තික සහ මධ්‍යම පන්තිය සඳහා වන නිවාස සංකීර්ණ කිහිපයක්ම කොළඹ උප නාගරික කලාපයට ඔබ්බෙන් ඉදිකරන ලදී. උදාහරණ වශයෙන් රුක්මල්ගම (1980), රද්දොළුගම (1982), මද්දුමගේ වත්ත (1982) ජයවඩනගම (1984) සහ රත්පොකුණගම (1984) දක්විය හැක. මේ තත්ත්වය හේතු කොට ගෙන 'නව උප නාගරික කලාපයක්' කොළඹ නගරයට සහ උප නගරවලට ඔබ්බෙන් අර්ධ කවයක හැඩයකින් ගොඩනැගෙන ලදී (සිතියම් අංක 1 සහ 2 බලන්න). එසේම මෙකී ප්‍රදේශවල පදිංචිය සඳහා පැමිණ ඇත්තේ මැතදී රජයේ සහ පෞද්ගලික අංශයට සම්බන්ධ වූ විධායක ශ්‍රේණිවලට අයත් සහ සුදු කරපටි රැකියාවල (white collar jobs) යෙදෙන පුද්ගලයින්ය. තවත් එක් තර්කයක් වන්නේ ජනාධිපති ප්‍රේමදාස විසින් ඇති කරන ලද මෙවැනි නිවාස සංවර්ධන වැඩ පිළිවෙළ නිසා නව සමාජ ස්තරයන්ගෙන් නගරෝපාන්තයට යාබදව සහ ඔබ්බෙන් බිහිවී ඇති බවය. පසුගිය මැතිවරණවල දී විශේෂයෙන්ම පහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස්<sup>7</sup> නියෝජනය වන ජනතා විමුක්ති පෙරමුණට ප්‍රථම වරට මෙම කලාපයෙන් මැතිවරණ ආසන කිහිපයක් දිනා ගැනීමට හැකිවීම සහ සැහිමකට පත් විය හැකි ඡන්ද ප්‍රමාණයක් ලැබීම මීට කදිම උදාහරණයක් ලෙස පෙන්විය හැකිය.

කලින් සාකච්ඡා කළ පරිදි ජනාධිපති චන්ද්‍රිකාගේ ආණ්ඩුවේ නිවාස ව්‍යාපෘතියක් ලෙස 'සහස්පුර' නිවාස සංකීර්ණය පිහිටුවීම හේතු කොට ගෙන අඩු ආදායම්ලාභී නිවාසවල ජීවත්වූ කම්කරු සහ පහළ පන්තියට අයත් පවුල් 400 කට අධික සංඛ්‍යාවකට ස්ථිර වාසස්ථාන කොළඹ නගරයේ ජනාකීර්ණ නොවූ දෙමටගොඩ ප්‍රදේශයෙන් ලබා දී තිබේ. මෙහි විශේෂත්වයක් වන්නේ එම නිවාසවල නිත්‍යානුකූල අයිතිය මෙන්ම, අවශ්‍ය වන්නේ නම් ඒවා

වෙනත් පුද්ගලයකුට විකිණීමේ වරප්‍රසාදය ද (වක්‍රව) ප්‍රථම වරට මෙම නිවාසවල අයිතිකරුවන්ට හිමි වී තිබීමයි. මේ අතර මෙම නිවාස සංකීර්ණයේ වාසය කරන මුදල් සහ යම් ධනයක් ඇති ජනතා කොටස් තමන්ගේ නිවාස ඒකක මධ්‍යම පන්ති ජීවන ශෛලියට අනුව සකස් කර ගැනීමට කටයුතු කර ඇති බව පෙනීයයි. තවත් සැලකිය යුතු පිරිසක් තම නිවාස ඒකක වෙනත් පුද්ගලයින්ට විකිණීමෙන් අනතුරුව කඩවත, හෝමාගම, හෝකන්දර සහ පාදුක්ක වැනි ප්‍රදේශවල පදිංචියට ගොස් ඇති බව වාර්තා විය. තවද සහස්පුර නිවාස සංකීර්ණයෙන් මේ ආකාරයෙන් ඉවත්ව යන පුද්ගලයින්ගේ නිවාස ඒකක මිලදීගෙන ඇත්තේ මධ්‍යම මට්ටමේ ආදායම් ලබන පුද්ගලයින් විසින්ය. එබැවින් මෙවැනි නිවාස යෝජනා ක්‍රම අඩු ආදායම්ලාභී නිවාසීයන් නගරයේ වෙනත් ප්‍රදේශවල පදිංචි කිරීමේ උවමනාවෙන් ඉදි කරනු ලැබුවත් ඉදිරි කාලයේ දී මෙම නිවාස යෝජනා ක්‍රම වල මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස් පදිංචියට යෑමට අවශ්‍ය පරිසරය දැනටමත් සැකසී තිබේ.

ජනාධිපති චන්ද්‍රිකාගේ රජය මධ්‍යම සහ ඉහළ මධ්‍යම පාන්තික ජනතා කොටස්වලට පෞද්ගලික අංශය මගින් නිවාස සංකීර්ණ ඉදිකිරීමට අවශ්‍ය ඉඩ ප්‍රස්තා සලසා දුන් බව මින් පෙර සාකච්ඡා කරන ලදී. ඒ අනුව ලංකාවේ පළමු මධ්‍යම පාන්තික පෞද්ගලික නිවාස සංකීර්ණය ලෙස ‘මිලේනියම් සිටි’ අතුරුගිරිය ප්‍රදේශයෙහි ඉදිකරනු ලැබීය. මේ හේතුවෙන් කම්කරුවන් ජීවත්වූ මෙම ග්‍රාමීය ප්‍රදේශයට මේ වන විට මධ්‍යම පන්තියට අයත් ජනතාව ලංකාවේ විවිධ පළාත්වලින් පදිංචියට පැමිණ ඇත. මෙම නිවාස සංකීර්ණය නිසා ඇති වූ යටිතල පහසුකම් හේතුවෙන් අතුරුගිරිය ප්‍රදේශය අවට ඉඩම්වල මිළ වර්තමානයේ දී ඉතාමත් ඉහළ අගයකට පත්ව තිබේ. එපමණක් ද නොව, ඒ අවට ප්‍රදේශයට වර්තමානය වන විට තිබෙන ඉහළ ඉල්ලුම නිසා මධ්‍යම සහ ඉහළ මධ්‍යම පන්තිකයින්ගේ වාසස්ථාන ඉදි කිරීම පිණිස දැඩි තරගයක් ඇතිවී තිබේ.

මෙසේ රාජ්‍ය සහ පෞද්ගලික අංශවලට අයත් නිවාස සංකීර්ණ රාශියක් කොළඹ ආශ්‍රිත උප නාගරික ප්‍රදේශවලට යාබදව දැනටමත් ඉදිකර ඇති බැවින් එම ප්‍රදේශවලට ද මධ්‍යම පන්තික ජනතා කොටස් ගහනය (Congestion) විමක් දක්නට ලැබේ. එසේම විවෘත ආර්ථික ප්‍රතිපත්තිය හේතු කොට ගෙන ඇති වූ ආර්ථික ඉඩ ප්‍රස්තාවන්, තරඟ-කාරීත්වය සහ ගෝලීයකරණය නිසා තමන්ගේ නිවාස නවීන විලාසිතාවලට අනුව සකස් කර ගැනීමේ හැකියාව එම ජනතා කොටස්වලට ලැබී ඇති අතර, මේ අනුව නව මධ්‍යම පාන්තික සංස්කෘතියක් කොළඹ පුරවර කලාපය තුළ වර්ධනය වෙමින් පවතින බව පෙන්වාදිය හැකිය.

ශ්‍රී ලංකාව සංවර්ධනය වෙමින් පවතින රටක් හෝ මධ්‍ය ආදායම් ලබන රටක් ලෙසට හඳුන්වනු ලැබූ ද, එම සමාජය වර්තමානය තුළ ගමන් කරනු ලබන්නේ පශ්චාත් යටත්විජිතවාදී වින්තනය පදනම් කොට ගත්, ගෝලීය පසුබිමක් තුළය. මේ අනුව කොළඹ දැනට පවත්නා නිවාස වෙළඳ පොළ හැසිරෙන්නේ දේශපාලනික, ව්‍යාපාරික සහ පන්ති උවමනාවන් පදනම් කොට ගෙනය. ඒ අනුව පැහැදිලි කරුණක් වන්නේ, විශේෂයෙන්ම පහළ මධ්‍යම පාන්තික

කොටස් කොළඹ නගරයෙන් තල්ලු වී යෑමේ ක්‍රියාවලියක් ආරම්භ වී ඇති බවයි. අනික් අතට නව ධනවතුන් සහ දෙමළ සහ මුස්ලිම් ජනයා නගරය තුලට ආකර්ෂණය වීමේ සහ සංක්‍රමණය වීමේ ක්‍රියාවලියක් ද වර්තමානයේ දකින්නට ලැබේ. Harvey (1973) විසින් නිවාස වෙළඳ පොළක ආණ්ඩුවේ ආයතනවල කාර්යභාරය ද වැදගත් සංරචකයක් බව සඳහන් කරනු ලැබූ ද, විවෘත ආර්ථිකය සහ ගෝලීයකරණය තුළ ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික නිවාස සදහා තිබෙන ඉල්ලුමට අවශ්‍ය සැපයුම ලබා දීමට රාජ්‍ය අංශය වර්තමානය වන විට අපොහොසත් වී ඇත. මේ හේතු කොට ගෙන පෞද්ගලික අංශය කොළඹ නිවාස වෙළඳ පොළ හැසිරවීම අද ප්‍රකට සමාජ සංසිද්ධියක් බවට පත්ව ඇත.

මේ අනුව, ශ්‍රී ලංකාව පසුගිය දශක තුන තුළ (1977-2007) විශේෂයෙන් ම විවෘත ආර්ථිකය සහ ගෝලීයකරණය හේතුවෙන් නාගරික නිවාස සංවර්ධන කටයුතුවල කැපී පෙනෙන වර්ධනයක් පෙන්නුම් කරයි. එසේම වෙළඳ පොළ ආර්ථිකයේ ඇති වූ සමාජ-ආර්ථික වෙනස්කම් නිසාවෙන් මතු වූ පන්ති ව්‍යුහයන්ට හෝ ඉල්ලුමට ගැළපෙන අයුරින් නාගරික නිවාස වෙළඳ පොළ වර්තමානයේ සකස් වෙමින් පවතී. අනෙක් අතට බලන කළ, නාගරික නිවාස වෙළඳ පොළට අනුව කොළඹ පුරවරයේ පන්ති නිර්මාණය වීම ඉහතින් ඉදිරිපත් කරන ලද ප්‍රාථමික සහ ද්විතීයික දත්ත මත පදනම්ව පහත සඳහන් පරිදි ගොඩනැගී ඇති බව සඳහන් කළ හැකිය.

1. නව ධනවතුන්ගෙන් සැදුම් ලත් ඉහළ පන්තිය (පාලක, කළමනාකාර හෝ දේපළ හිමි ව්‍යාපාරික පිරිස)
2. ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය (රජයේ හෝ පෞද්ගලික ආයතනවල ඉහළ ශ්‍රේණිවලට අයත් තනතුරුවල සේවය කරන ඉහළ බුද්ධිමතුන්ගෙන් හෝ විශේෂඥයින්ගෙන් සමන්විත පිරිස)
3. කනිෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් මධ්‍යම පාන්තිය (රජයේ හෝ පෞද්ගලික ආයතනවල දෙවන පෙළ ශ්‍රේණිවලට අයත් තනතුරුවල සේවය කරන නව බුද්ධිමතුන්ගෙන් විශේෂඥයින්ගෙන් සමන්විත පිරිස)
4. මධ්‍යම ව්‍යාපාරික පන්තිය (මධ්‍යම මට්ටමේ ව්‍යාපාර හිමියන් හෝ නවව්‍යාපාර හිමියන් හෝ නව ආර්ථික ඉඩ ප්‍රස්තාවන් හේතුවෙන් මෑතදී මතු වූ සහ පශ්චාත්-ප්‍රාථමික හෝ ද්විතීක මට්ටමේ අධ්‍යාපනය ලැබූ පිරිස)
5. පහළ මධ්‍යම පන්තිය (සුදු කරපටි සේවකයින්ගෙන් සැදුම් ලද්දා වූ මාණ්ඩලික සහකාර හෝ පහළ මධ්‍යම මට්ටමේ ආදායමක් උපයන්නා වූ පිරිස)
6. පහළ පන්තිය (පහළ මට්ටමේ වැටුපකට රාජ්‍ය හෝ පෞද්ගලික අංශයෙහි තම පුහුණු ශ්‍රමය විකුණන්නන් හෝ නුපුහුණු ශ්‍රමය සහිත ස්වයං හෝ දෛනික වැටුපකට රැකියාවල නියුක්ත පිරිස)



කොළඹ පුරවරය තුළින් වර්තමානයේ හඳුනාගත හැකි ඉහත සඳහන් ප්‍රධාන පන්ති නිර්මාණය වීම පැහැදිලි කිරීමට, කලින් සඳහන් කර ඇති පරිදි වෙබර්ගේ “නගරය වනාහී වෙළඳපළකි” (Weber, 1958) යන ප්‍රකාශයත්, “වෙළඳපළ තත්වය මගින් පන්ති තත්වය තීරණය කෙරේ” (Weber, 1958) යන විග්‍රහයත් මනාව උපයෝගී කර ගත හැකිය. ඊට අමතරව, Pahl (1975) පැහැදිලි කළ නාගරික අධිකාරීන්ට හෝ කළමනාකරුවන්ට නගරයක සම්පත් බෙදා හැරීම සහ සේවා සැපයීමට තිබෙන ස්වාධීනත්වය නගරයක අසමානතාවන් ඇති කරනැයි වන තර්කය ද ඉහත පන්ති නිර්මාණය වීම විග්‍රහ කිරීමට යොදා ගත හැකිය.

වෙබර් සහ නව වෙබර්වාදීන් නාගරික ප්‍රදේශවල පන්ති සැකසීම ගැන එසේ පැවසුවත් නව මාක්ස්වාදියකු සහ නව නාගරික සමාජ විද්‍යාවේ පුරෝගාමියා ලෙස සැලකෙන Castells (1977) ‘නාගරික ප්‍රශ්නය’ පිළිබඳ ඔහුගේ ග්‍රන්ථය තුළින් තර්ක කරන්නේ ඊට වඩා වෙනස් තත්වයකි. ඔහු සඳහන් කර ඇත්තේ නව සුභසාධක රාජ්‍යයන් විසින් සාමූහික පරිභෝජනයට පුද්ගලයා යොමු කරන අතර (නිවාස, සෞඛ්‍යය, අධ්‍යාපනය සහ යටිතල පහසුකම් ආදිය පොදුවේ ලබා දීම), ඒ තුළින් ශ්‍රමය ප්‍රතිනිෂ්පාදනය කර පෙරටත් වඩා ලාභය උපරිමය කර ගන්නා බවත්, නාගරික සැලසුම්කරණය තුළින් මිනිසාට අවශ්‍ය යටිතල පහසුකම් (මාර්ග පද්ධතිය, සන්නිවේදන, උද්‍යාන සහ විනෝදාත්මක පහසුකම්, ආදිය) නාගරික අධිකාරීන් සෘජුව ජනතාවට ලබා දී වක්‍ර මාර්ගයෙන් ඒවාට බදු අය කිරීමෙන් තවත් අතකින් ලාභය උපරිමය කර ගන්නා බවත්ය (Castells, 1977). මෙම දේශපාලන ආර්ථික ක්‍රියාවලීන් හේතු කොට ගෙන ද නගරයක පන්ති නිර්මාණය විය හැකිය. එක් අතකින් දැනට කොළඹ නගරයෙහි සිදුවන්නා වූ එහි ජීවත්වන අඩු ආදායම්ලාභීන් වෙනත් තෝරා ගත් ස්ථානවල පදිංචි කිරීම සහ එම ඉඩම් තුළ සාප්පු සංකීර්ණ හෝ ආර්ථික මධ්‍යස්ථාන පිහිටුවීම හෝ මහල් නිවාස ඉදිකිරීම සහ පොදු පහසුකම් ලබා දීම ආදී ක්‍රියාවලීන් මෙම න්‍යායික මතයට අනුව තේරුම් කළ හැකිය. මෙලෙස සමාජ ව්‍යාපාර අබිබවා කාර්මික නිෂ්පාදන සංවිධාන රාජධානිය නගරයක මූලිකත්වය ගන්නා බව ඔහු ලතින් ඇමෙරිකාවේ වෙනස් වන නාගරික සංකීර්ණතාවන් ඇසුරෙන් ද විග්‍රහ කර ඇත. පොදුවේ ගත්කල පැහැදිලි වන්නේ නිවාස වෙළඳ පොළ සහ එහි ක්‍රියාකාරිත්වය පදනම් කරගෙන ඕනෑම නාගරික සමාජ ව්‍යුහයක් පැහැදිලි කිරීමට හැකියාව තිබෙන බවය.

### නිගමනය

මෙම පර්යේෂණය සඳහා තෝරා ගන්නා ලද ක්ෂේත්‍රයන් තුන පිළිබඳව සහ එයට අදාළ අධ්‍යාපන මට්ටම, රැකියා ව්‍යුහය සහ ආදායම් මට්ටම හෙවත් සමාජ, ආර්ථික දර්ශකය (මිලේනියම් සිටි ප්‍රජාව 1.351, මත්තේගොඩ ප්‍රජාව 0.720, සහස්පුර 0.409) මත පිහිටා මෙම ප්‍රජා තුන එකිනෙකට සංසන්දනය කිරීමේ දී පැහැදිලි වන්නේ මිලේනියම් සිටි ප්‍රජාව සමාජ, ආර්ථික අතින් ඉහළ සමාජ මට්ටමකට අයත් අතර, මත්තේගොඩ මධ්‍යම සමාජ මට්ටමකත්, සහස්පුර පහළ සමාජ මට්ටමකත් පවතින බවය.

සහස්පුර ප්‍රජාවේ බහුතරයක් නිවැසියන් පහළ පන්තිය හෝ කම්කරු පන්තිය නියෝජනය කරන බවත් සුළු කොටසක්

පහළ මධ්‍යම පන්තිය සහ මධ්‍යම පන්තිය ද නියෝජනය කරන බව නිගමනය කළ හැකිය. මත්තේගොඩ නිවාස ප්‍රජාව තුළ බහුතරයක් නිවැසියන් පහළ මධ්‍යම පන්තිය නියෝජනය වන බවත් සෙසු අය පිළිවෙලින් මධ්‍යම පන්තියට අයත් කණිෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් මධ්‍යම පන්තිය සහ සුළු පිරිසක් ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය ද නියෝජනය කරන බවත් නිගමනය කළ හැකිය.

මිලේනියම් සිටි නිවාස ප්‍රජාව තුළ ජීවත්වන බහුතරයක් දෙනා කණිෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් මධ්‍යම පන්තිය ද ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායකයින්ගෙන් සැදුම්ලත් ඉහළ මධ්‍යම පන්තිය ද නියෝජනය කරති. තවද මෙම ප්‍රජාව තුළින් නව මධ්‍යම පන්තික ව්‍යාපාරික පන්තියක් ද හඳුනාගත හැකි විය. තවද නව ධනවතුන්ගෙන් සැදුම්ලත් ඉහළ පන්තියට අයත් කුඩා පිරිසක් ද මෙහි වාසය කරති.

කලින් සඳහන් කළ පරිදි මෙම අවධිය වන විට යට කී වර්ගවලට අයත් නිවාස ව්‍යාපෘති සැලකිය යුතු සංඛ්‍යාවක් කොළඹ පුරවරය තුළ ඉදිකර ඇති අතර ඒවායේ විවිධ පන්තිවලට අයත් ජනතා කොටස් පදිංචිව සිටිති. මේ හේතු කොට ගෙන කොළඹ පුරවරය තුළ පසුගිය දශක තුනක කාලයක සිට පන්ති අළුතින් නිර්මාණය වෙමින් පවතින බවට තර්ක කළ හැකිය<sup>10</sup>.

### සටහන්

- 1 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය (UDA) විසින් මූලික වශයෙන් නිවාස ඉදිකිරීම සඳහා වන ඉඩම් සපයා දීම සහ යටිතල පහසුකම් සැපයීම කරනු ලබයි. ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය (NHDA) මගින් නිවාස සංවර්ධන ව්‍යාපෘති ක්‍රියාත්මක කිරීම සහ අදාළ නිවාස ණය සැපයීම මෙන්ම, අදාළ ආයතන සමග සම්බන්ධීකරණ කටයුතු කරනු ලබයි.
- 2 නිවාස ණය සපයන රාජ්‍ය බැංකු - Bank of Ceylon, People's Bank, National Savings Bank, Housing Development and Finance Corporation, State Mortgage and Investment Bank. පෞද්ගලික බැංකු - Sampath Bank, Commercial Bank, Hatton National Bank, Seylan Bank, National Development Bank, HSBC.
- 3 2006 වසර වන විට ශ්‍රී ලංකාවට අයත් පළාත් නවය තුළ නිවාස ඉදිකිරීම්කරුවන් 2265 ක් සිටි අතර ඉන් 800 ක් හෙවත් 35% විසිරී සිටියේ බස්නාහිර පළාතේය (Colombo Metropolitan Region) (ICTAD-2006).

උදාහරණ වශයෙන්: Lotus Apartment (Pvt) Ltd; Pramuka Construction and Engineering Company; L.H. Piyasena & Company; John Keels; Vajira House Builders; Sierra Construction; Tudawe Brother Ltd; Ceylinco Developers Ltd, and Navaloka Housing and Constructions, etc.

#### 4 රාජ්‍ය බැංකු ණය වර්ග:

Home loans, Jaya Nivasa, Ge Dora, Sahana Sevana, Kedella, Siku sevana, Pahan Piyasa, Kapthura, Ran Vimana, Soubhagya, Suwa Shakthi, Shrama Abimani, etc.

පෞද්ගලික බැංකු ණය වර්ග:

Sampath Sevana, Nivahana, Home loans, Shanthi, Piyasa, Velada Nivasa, Siri Nivasa, Viyana etc.

#### 5 2002 සිට 2004 දක්වා කාලය තුළ කොළඹ නගරය තුළ පිහිටුවනු ලැබූ Condominium සංඛ්‍යාව 77 කි. එයින් බහුතරයක් පිහිටුවා ඇත්තේ වැල්ලවත්ත ප්‍රදේශයේ ය (CMC Report-2004).

#### 6 ජනාධිපති මහින්ද රාජපක්‍ෂගේ මූලිකත්වයෙන් පැවති ආණ්ඩුව මහින්ද විත්තන ඉදිරි දැක්ම අනුව තම දස අවුරුදු සැලැස්ම (2006-2016) යටතේ නාගරික සංවර්ධනය පිළිබඳව විශේෂ අවධානයක් යොමුකර තිබේ. මෙම පර්යේෂණය සඳහා දත්ත රැස්කල කාලය (2006-2008) වන විට රජය තිස් අවුරුදු යුද්ධයේ අවසාන භාගය තුළ ආරක්‍ෂක කාර්යයන්හි නිරත විය. එබැවින් 2006න් පසුව ඇතිවුනු නාගරික සංවර්ධන වැඩ කටයුතු සහ එහි ප්‍රතිඵල වෙනත් පර්යේෂණ ලිපියක් මගින් සාකච්ඡා කිරීමට අදහස් කරමි.

#### 7 නාගරික ප්‍රභූ පන්තිය, පහළ මධ්‍යම පන්තිය, සමාජ ස්තරායනය සහ සමාජ වලාකාවය පිළිබඳව වැඩිදුර අවබෝධය ලබා ගැනීමට කාලිංග විශ්වවිද්‍යාල සිල්වා (1997) "කුලය, පන්තිය හා වෙනස්වන ලංකා සමාජය" Kandy: Community Education Centre, කෘතිය කියවන්න.

#### 8 The emerging new political economy of urban renewal වඩා හොඳින් තේරුම් ගැනීම සඳහා David Harvey (1973), Manuel Castells (1977), Michael Harloe (1977), Saskia Sassen (2006), Mike Davis (2010) කියවන්න.

#### 9 නාගරික සමාජය තුළ නිවාස පන්තීන් (Housing classes) ප්‍රධානම සාධකයක් බව Rex & Moore (Race, community and conflict – 1967) යෝජනා කර තිබේ. නාගරික සමාජ ව්‍යුහය තුළ නිවාස පන්තියක සාමාජිකත්වය ලැබීම පුද්ගලයාගේ සංගමය, ඔහුගේ හෝ ඇයගේ උනන්දුන්, ජීවන ශෛලීන් සහ ඔහුගේ/ඇයගේ තත්වය/ස්ථානය නිශ්චය කිරීමට වැදගත් වන බව ඔවුන්ගේ අදහසයි.

#### 10 ජනාධිපති රොනල්ඩ් රේගන් සහ අගමැති මාලුට් තැවර් තම රටවල නිවාස අවශ්‍යතාවන් සඳහා වූ ප්‍රතිපත්තීන් සැකසීමේ දී පැහැදිලිවම තම පක්ෂවල බලය සෘජුව ඒ සඳහා යොදාගන්නා ලදී. මෙම ලිපිය සැකසීමේ දී කර්තව්‍යය ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස ප්‍රශ්නය ස්වාධීනව විග්‍රහ කිරීමට ජනාධිපති ප්‍රේමදාසගේ සහ ජනාධිපති වන්දිකාගේ ද නාගරික නිවාස වැඩසටහන් පාදක කොටගෙන ඇති බව සලකන්න. ලෝකයේ වඩාත් සාර්ථක සහ

එකිනෙකට වෙනස් නාගරික සහ නිවාස සංවර්ධන උපාය මාර්ග තේරුම් ගැනීම උදෙසා සිංගප්පූරුව, හොංකොං සහ ස්වීඩනය යන රාජ්‍යයන්හි රාජ්‍ය අංශයේ හෝ පෞද්ගලික අංශයේ මැදිහත් වීම පරීක්ෂා කර බලන ලෙස කර්තව්‍යයා පාඨකයින්ට යෝජනා කරයි.

## REFERENCES

Alailima, P. J. (1997) Social Policy in Sri Lanka, in W.D. Lakshman ed. *Dilemmas of development: fifty years of economic change in Sri Lanka*, Colombo: Association of Economists.

Allen, J. & Hamnett C. (1991) *Housing and Labor Markets: Building the Connections*, London: Unwin Hyman.

Ariyawansa, R. G. & Wickramaratne, G. H. K. N. S. (2008) *A review of state policy on international property market in Colombo*, Conference on Fundamental & Operational Research for Development, Colombo: National Centre for Advanced Studies in Humanities and Social Sciences.

Bendix, R. G. & Lipset, S. M. (1954) *Class, status and power: a reader in social stratification*, London: Routledge & Kegan Paul Ltd.

Berger, B. (1969) *Working class suburb*, Cambridge: Cambridge University Press.

Burgess, E. (1925) The Growth of the City, in R. E. Park, E. W. Burgess and R.D. McKenzie, eds., *The City*, Chicago: University of Chicago Press.

Carver, T. (1987) *A Marx dictionary*, Cambridge: Polity Press.

Castells, M. (1977) *The urban question*, London: Edward Arnold Publishers Ltd.

Central Bank of Sri Lanka (1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007) *Housing and urban development annual reports*, Colombo: Central Bank of Sri Lanka.

Deheragoda, K. (2004) Housing as a Fundamental Right & Sector Policy, *Housing: policy issues and challenges – Economic Review (January – March)*, Colombo: The People's Bank.

*Economic Review* (1988) Housing Construction, 14, Colombo: The People's Bank.

Ganepola, G. A. P. (2004) New trends for the construction of cost-effective housing units, *Economic Review* (January-March), Colombo: The People's Bank, pp: 17-18.

Ganepola, P. H. (2004) Issues & initiatives relating to housing in western province, *Housing Policy Issues and Challenges-*

- Economic Review* (January-March), Colombo: the People's Bank, pp: 2-8 & 16.
- Gans, H. (1968) Urbanism and Suburbanism as a Ways of Life, in J. Raynor and J. Harden eds., *Cities, communities and the Young RKP*, Open University.
- Goonatilake, S. (1982) *Crippled minds – an exploration into colonial culture*, New Delhi: Vikas Publishing House (Pvt) Ltd.
- Gottdiener, M. & Hutchison, R. (2006) *The new urban sociology*, New York: Westview Press.
- Gunasinghe, N. (1984) The open economy & its impact on ethnic relations in Sri Lanka, *Lanka Guardian* 6(17) January 1; 1984, pp: 6-8, 15; 6(18) January 15, 1984, pp: 15-17, Table 1, 6(19) February 1, 1984, pp: 10-12.
- Gunasinghe, N. (No Date) *Udarata Gamaka Panthi Pelageseema*, Kandy: Sri Lanka.
- Harvey, D. (1973) *Social justice and the city*, Maryland: The Johns Hopkins University Press.
- Hettige, S. T. (1989) Urban informal economy, the politico-economic process and the sharing of urban space: recent trends with particular reference to Colombo, *Upanathi*, 4(1 & 2).
- Institute for Construction Training and Development (ICTAD) (2006) A list of building contractors, Colombo: Ministry of Housing and Construction.
- Jayasuriya, L. (1996) The challenge of the welfare state in reclaiming social democracy in Sri Lanka (Sixth J. E. Jayasuriya Memorial Lecture), Colombo: J. E. Jayasuriya Memorial Foundation.
- Jayawardena, K. (2000) *Nobodies to somebodies: the rise of the colonial bourgeoisie in Sri Lanka*, New Delhi: Leftword Books.
- Marx, K. (1887) *Capital: A Critique of political Economy*, Vol. 1 (*The process of production of capital* trans. by Samuel Moore and Edward Aveling, ed. by Frederick Engels), Moscow: Progress Publishers.
- Muniratne, R. P. L. M. (1983) An evaluation of the middle-class house from in relation to social change, Moratuwa, Sri Lanka: Unpublished dissertation submitted for the degree in M.Sc. (Architecture).
- National Housing Development Authority (1990) Shelter for 1.5 million families, Colombo: NHDA & Ministry of Housing Construction.
- Niriella, C. N. (2010a) *Ethnic strife and urban neighbourhood ties: lessons learnt from low-income dwellers in Colombo, Sri Lanka*, Dortmund: VDM Verlag Dr. Muller GMBH & CO. KG.
- Niriella, C. N. (2010b) *Urban housing policy in Sri Lanka: a study of relationship between state, market and social classes in south Asia*, Dortmund: VDM Verlag Dr. Muller GMBH & CO. KG.
- Pahl, R. E. (1975) *Whose city*, Harmondsworth: Penguin.
- Park, B. G. (1998) Where do tigers sleep at night? the state's role in housing policy in South Korea and Singapore, *Economic Geography*, 74(3), pp: 272-288.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.2307/144377>
- Park, R. E. (1915) The city: suggestions for the investigation of human behavior in the urban environment, in R. E. Park, E. W. Burgess & R. D. McKenzie (1967), *The City*, Chicago: Chicago University Press.
- Perera, R. (1989) Socio-economic mobility as design determinant for urban middle class housing in Sri Lanka in the context of the Support Based Housing Policy (M.Sc. Thesis), Bangkok: Asian Institute of Technology (AIT).
- Rayan, B. (1953) *Caste in modern Ceylon: the Sinhalese system in transition*, New Brunswick: Rutgers University Press.
- Selfe, P. (1993) *Work out sociology*, Houndmills: The Macmillan Press Limited.
- Senanayake, M. A. P. (1995) An Overview of Housing in Sri Lanka, *Economic Review* - Jun-July 1995, Colombo: The People's Bank.
- Sharma, R. N. (2003) *Industrial/urban classes: conceptual and methodological issues*, Mumbai: Tata Institute of Social Sciences.
- Simmel, G. (1903) The Metropolis and Mental Life, in Kurt H. Wolf ed. *The Sociology of George Simmel*, New York: Free Press.
- Slattery, M. (1985) *Urban sociology*, Liverpool: Causeway Press Ltd.
- Tambiah, S. (1963) Ceylon, in Richard D. Lambert & Bert F. Hoselitz eds. *The role of savings and wealth in southern Asia and the west*, Paris: UNESCO.
- Tonkiss, F. (2006) *Contemporary economic sociology: globalization, production, inequality*. London: Routledge.
- Tonnies, F. (1887) *Gemeinschaft und Gesellschaft*, trans. by Charles P. Loomis as 'Community and society', East Lansing: Michigan State University.
- Weber, M. (1958) *The city trans and eds.*, Don Martindale & Gertrud Neuwirth. New York: The Free Press.
- Weber, M. (1982) Status groups and class, in A. Giddens & D. Held eds. *Classes, power and conflict: classical and contemporary debates*, Basingstoke: Macmillan.
- Wirth, L. (1938) Urbanism as a Way of Life, *American Journal of Sociology*, 44, pp: 1-24.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1086/217913>