



Article Info/Makale Bilgisi

✓Received/Geliş: 01.07.2024 ✓Accepted/Kabul: 10.09.2024

DOI:10.30794/pausbed.1508146

Review Article/Derleme Makalesi

Doğan, A. C. (2024). "Covid-19 Salgını Döneminde Kiracı Tahliyeleri ile İlgili Olarak ABD'de Uygulanan Politikaların Değerlendirilmesi", *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, sayı 65, ss. 351-374.

## COVID-19 SALGINI DÖNEMİNDE KIRACI TAHLİYELERİ İLE İLGİLİ OLARAK ABD'DE UYGULANAN POLİTİKALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Adnan Coşkun DOĞAN\*

### Öz

Covid 19 salgını hayatın her alanında olumsuz etkiler yaratmıştır. Salgının yansımaları hayatın ekonomik, sosyal ve politik alanlarını etkilemeye devam etmektedir. Ekonomi içerisinde önemli bir sektör olan konut sektörü de salgından olumsuz etkilenmiştir. Kiracılar salgının daha da ağırlaştırdığı konut krizinin en önde gelen mağdurları arasında yer almıştır. Diğer ülkeler gibi ABD'de salgın ortamında konut krizi ile mücadele etmiştir. Dünya ekonomisinin önemli aktörleri arasında yer alan ABD'nin Covid-19 salgını esnasında yaşanan kiralık konut krizi ve bununla bağlantılı tahliye moratoryumlarına ilişkin uyguladığı politikalar ve bunların sonuçları çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Çalışmada salgın sırasında ABD'nin yaşadığı konut krizi deneyimini ele alan literatürde yer alan tespitlerden ve resmî kurumların verilerinden faydalanılmıştır. Çalışma sonucunda salgın sırasında ABD'de yaşanan Covid-19 salgını kaynaklı kiralık konut sorununun çözümünde kısa vadede kira desteği gibi doğrudan yardım politikalarının uygulandığı; uygun fiyatlı kiralık konut arzını artırılması gibi politikaların ise uzun vadeli çözüm olarak ön plana çıktığı tespitlerine yer verilmiştir.

**Anahtar kelimeler:** Covid-19, CARES Yasası, CDC emirleri, Kiralık konut, Tahliye moratoryumu.

## EVALUATION OF POLICIES IMPLEMENTED IN THE USA REGARDING TENANT EVICTIONS DURING THE COVID-19 PANDEMIC PERIOD

### Abstract

The Covid 19 epidemic has had negative effects in all areas of life. The repercussions of the pandemic continues to affect the economic, social and political areas of life. The housing sector, which is an important sector in the economy, was also negatively affected by the pandemic. Tenants have been among the most prominent victims of the housing crisis, which has been exacerbated by the pandemic. Like other countries, the USA struggled with the housing crisis in the pandemic environment. The subject of the study is the policies implemented by the USA, one of the important actors of the world economy, regarding the rental housing crisis and related eviction moratoriums during the Covid-19 pandemic and their consequences. In the study, findings in the literature and data from official institutions regarding the housing crisis experience of the USA during the pandemic were used. As a result of the study, direct aid policies such as rental support were implemented in the short term to solve the rental housing problem caused by the Covid-19 pandemic in the USA during the pandemic, and also it has been determined that policies such as increasing the supply of affordable rental housing stand out as a long-term solution.

**Keywords:** Covid-19, CARES Act, CDC orders, Rental housing, Eviction moratorium

\*Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ABD, ANKARA.  
e-posta: adnancoskun2000@gmail.com, (<https://orcid.org/0000-0002-3568-919X>)

## 1. GİRİŞ

Kiracılar açısından gayrimenkulün barınma fonksiyonu ön plana çıkmaktayken ev sahipleri açısından ise yatırım fonksiyonu ön plana çıkmaktadır. Gayrimenkulün alınıp satılabilirlik ya da kiralanabilirlik gibi parasal karşılığı olan fonksiyonlara sahip olması ekonominin önemli sektörlerden birisi olmasına yol açmaktadır. Gayrimenkul piyasası, satılık konut piyasası ve kiralık konut piyasası gibi alt piyasaların birleşiminden oluşan geniş bir yelpaze meydana getirmektedir. Gayrimenkul piyasası diğer piyasalar gibi ekonomik ortamda oluşan dengesizliklerden etkilenmektedir. Gayrimenkul piyasaları tarih boyunca çeşitli ekonomik ve finansal krizlerin ya nedeni ya da tetikleyicisi olmuştur (Güneş ve Apaydın, 2022). Zaman içinde yaşanan salgınlar ekonomik yapıyı etkilediği kadar gayrimenkul piyasasının alt kolu olan kira piyasasını da etkilemektedir. Gayrimenkul piyasasında oluşan dengesizlikler göç hareketlerine sebep olacak kadar etkili olmaktadır.

Çevre ve göçle ilgili teorilerin çoğu, bireylerin tehlikelerle karşı karşıya kaldıklarında göç kararlarını nasıl verdiklerine odaklanmaktadır (Lei ve Liu, 2022). Bu kapsamda oluşturulmuş teorilerden memnuniyetsizlik modelinde (Speare, 1974) öne sürüldüğü gibi, kentsel alanlarda değerli olanakların bulunmaması ve salgın sırasında değişen standartlara göre yer temelli özelliklerin yeniden değerlendirilmesi, mevcut yerleşim yerlerinden memnuniyetsizliğe ve artan taşınma niyetlerine yol açmaktadır. Salgının da bir tehlike çeşidi olduğu göz önüne alındığında, salgına insanların verdiği ilk tepki, salgının yayılım bölgesinden geçici olarak uzaklaşmak yönünde olmaktadır. Yaşam ortamının ve çalışma mekanının bulunduğu yer yarattığı bağlayıcılık bu tavrın sergilenmesinde etkili olmaktadır. Nihayetinde mesleklerin çoğu uzaktan icra edilebilirlik özelliğine sahip değildir. Her şeye rağmen salgının makul bir zaman dilimini aşan etkilere sahip olması, kişilerin hayati konuları öncelemesine ve kalıcı yer değiştirme faaliyetlerine sebep olmaktadır. Bu durum, dünyanın diğer yerlerine benzer şekilde ABD’de de insan hareketliliğine sebep olmuştur. Her ne kadar [ABD] hükümeti düşük ve orta gelirli ailelere ekonomik yardım sağlasa da birçok kişi salgın sırasında işini veya gelirini kaybetmiştir (Coibion ve diğerleri, 2020). Bireylerin işsiz kalması durumunun yarattığı problemlerin karşısında kişilerin daha katlanılabilir bir hayat beklentisi ile birlikte yakın arkadaş ya da akrabalara doğru nüfus hareketliliğine sebep olmaktadır. İşsizliğin harcamalarda yaptığı olumsuz etki kira ödemelerinde de aksama şeklinde kendini göstermektedir. Bu durum, ev sahiplerinin kiracı tahliye başvurularında artışa sebep olmaktadır.

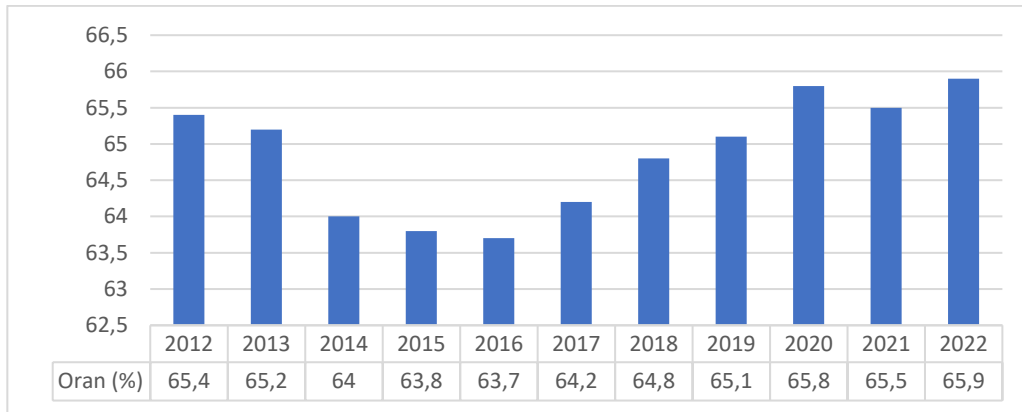
Covid-19 salgınının deneyimlenmesinden önceki zaman diliminde de ABD’de salgınlar yaşanmış ve bu kapsamda çeşitli tedbirler alınmıştır. 1918- 1919 yılları arasında yaşanan İspanyol Gribi sırasında alınmış, St. Louis’deki Belediye Mahkemesi’nin Missouri eyaleti halk sağlığı otoritelerince kapatılması (McKinsey vd., 2018) bu tedbirlere örnek olarak verilebilir. Bu ve benzeri örnekler, salgın gibi acil durumların gerektirmesi halinde devletin temel felsefesinden ödün verilerek tedbirler alındığı görülmektedir.

ABD konut piyasasının kırılganlığı, mali krizin konut güvensizliği üzerinde önemli etkilerinin olduğu 2008 Büyük Durgunluğu sırasında açığa çıkmıştır (Houghton vd., 2021). Bu kırılganlığın salgınla birlikte barınma krizinin yaşanmasına etkisi olmuştur. Bu dönemde de konut kredilerinin ev sahiplerince ödenememesi ve akabinde mülkiyetin kreditorlere geçmesi gibi olumsuzluklar yaşanmıştır.

Salgın, sadece sağlık sektörünü ilgilendiren bir kavram olmayıp tüm sektörleri ve meslekleri etkileyebilecek değişiklikleri de beraberinde getirmiştir (Tanrıvermiş, 2020). Salgının yarattığı sağlık sorunları, kalabalık yaşam şeklinden daha bireysel ortama ve yaşam tarzına geçişi teşvik eden etki yaratmıştır (Ellen vd., 2023). Diğer taraftan, salgının bireysel yaşamı ve uzaktan çalışmayı daha makul hale getirmesi oluşan konut talebini arttırıcı yönde etki yaratmıştır. Gamber vd.’ne (2023) göre 2020’de yaşanan konut fiyatlarındaki artışın neredeyse yarısında evde kalma eğilimi etkili olmuştur. Salgının yarattığı ortamın teşvik ettiği evden çalışma kurgusu, maliyetleri azaltmak maksadıyla geçim maliyetlerinin daha ucuz olduğu bölgelere yönelimi teşvik ederken bu durumun kaçınılmaz bir sonucu olarak, uzak bölgelerdeki nüfusu ve konut fiyatlarını artırmıştır (Brueckner ve Sayantani, 2023). Bu durumun kiralık konut talebinde artışa etkisi olması kaçınılmazdır. Konut fiyatlarında ve kiralarda bugüne kadar görülmemiş artışlar yaşanmış olması bu durumun en belirgin sonuçları arasında yer almaktadır. Konut piyasasına arz edilen konut tiplerinin bu sorunların çözümüne yönelik dizayn edilmesi; işverenler açısından uzaktan verilebilecek hizmetlerde çalışanların evden çalıştırılmasının getirdiği mali kolaylıklar gibi nedenlerden dolayı konut piyasasının salgının etkisiyle yaşadığı değişimlerin kalıcı sonuçlarının olması kaçınılmazdır.

Salgının yarattığı şartlar “konut istikrarsızlığı”nı da beraberinde getirmiştir. Konut istikrarsızlığı ifadesi, salgının konut kullanım hakkını ve güvenliğini doğrudan veya dolaylı olarak nasıl etkileyebileceğinin çoklu ve sıklıkla örtüşen boyutlarını ifade etmek için kullanılmaktadır (Layser vd., 2021). Konut güvenliği, yüksek konut maliyetleri, düşük konut kalitesi, aşırı kalabalık ve evsizlik gibi unsurları içinde barındırmaktadır (Houghton vd., 2021). Salgının yarattığı olumsuzluklar bu şartların daha da ağırlaşmasına sebep olmuştur.

Kira sorunu da salgın şartlarının ağırlaştırdığı sorunlardan birisidir. ABD’de şehir merkezinde yaşayanların yarıya yakını kiracıdır (Ellen ve Karfunkel, 2016; JCHS, 2019). ABD’de Covid-19 salgınının yaşanmasından önce 2001-2018 arası dönemde mülkiyeti bireylere ait olmayan konut oranı %18’den %26’ya yükselmiştir (JCHS, 2022). Bu durum, bahsi geçen zaman dilimi için mevcut konut stokunun barınma ihtiyacından çok yatırım amaçlı kullanıldığını göstermektedir. Hal böyle iken, kar güdüsüyle davranan kurumsal şirketlerin tercihlerinin mevcut konut stokunun barınma sorununun çözümünde etkin kullanımını engelleyici etki yaratmış olabilir. Grafikte-1’de 2012 - 2022 döneminde ABD genelinde ev sahipliği oranları verilmiştir.



**Grafik 1: ABD’de 2012-2022 Döneminde Ev Sahipliği Oranları**

Kaynak: <https://www.statista.com> Erişim: 15.12.2023

Grafik-1’den de anlaşılacağı gibi 2014-2017 döneminde düşüş eğilimine giren ev sahipliği oranı, Covid-19 salgınının yaşandığı döneme yaklaşırlarken artmıştır. Salgının en yoğun yaşandığı 2021 yılındaki azalışın ardından tekrar artma eğilimi göstermiştir. Uygulanan genel politikalar neticesinde 2014-2017 döneminde şirketlerin konut sahipliğinde artış yaşanması, bu durumun oluşmasında önemli etkenlerden birisi olabilir. Covid-19 salgını, 2021 yılında insan hareketliliğinin göreceli olarak azalmasının önemli nedenlerindedir. Salgın ortamından bireysel izolasyon yoluyla uzaklaşma, kamunun aldığı izolasyon tedbirleri gibi unsurların bu durumun oluşmasında etkisi vardır.

Konutlarda kiracı olarak barınanların tahliye uygulamalarına maruz kalmaları; salgın döneminde işsiz kalanların kiralalarını ve konut kredilerini ödeyememeleri gibi sebepler konut istikrarını olumsuz etkileyen etmenlerdendir. Konut güvensizliğine ilişkin endişeler, Covid-19 salgınının sebep olduğu ciddi ekonomik bozulma nedeniyle daha da artmıştır (Houghton vd., 2021). Elaine’e (2022) göre Covid-19 salgınının yarattığı şok dalgası zamanla azalsa da konut talebinde ve yerleşim düzeni tercihlerinde yaşanan değişikliklerin izleri kalıcı olacaktır.

Salgın, bütün dünyada olduğu gibi ABD’deki konut istikrarını olumsuz etkilemiştir. Covid-19 salgını, ABD’de iş ve ücret kaybı, kiralık konut istikrarsızlığı gibi olumsuzluklar yaşanmasına da sebep olmuştur (Parrott ve Zandi 2021). Yüksek işsizlik ve gelir kaybının da bahsi geçen kırılgan ortama katkıda bulunmasıyla birlikte haciz ve tahliyelerde artış yaşanmıştır (Baker, 2018; Crump ve Scheutz, 2021).

Çalışmada Covid-19 salgını ile ilgili olarak ABD’nin yaşadığı deneyim, kiralık konut piyasası açısından tahliye moratoryumları ile bağlantılı uygulamalar özelinde ele alınmıştır. Literatürde yer alan tespitlerle birlikte açık kaynaklardan edinilen bilgilerin kullanıldığı çalışmada ABD kiralık konut piyasasında Covid-19 salgını esnasında var olan durum ele alınmıştır. Buna ek olarak politika yapıcılarının federal ve yerel bazlı almış olduğu tedbirlere yer verilmiştir. Kiralık konut sektörü açısından Covid-19 deneyiminin orta ve uzun vadeli yansımalarına da değinilmiştir.

## 2. LİTERATÜR TARAMASI

Benfer vd. (2022), Covid-19 salgınının yarattığı olumsuz etki karşısında ABD’de federal düzeyde ve eyalet düzeyinde uygulanan konut politikalarının 13 Mart 2020 ile 13 Mart 2021 dönemini kapsayan zaman dilimindeki ilk sonuçlarını değerlendirmişlerdir. Çalışma kapsamında salgın döneminde ABD’de uygulamaya sokulmuş 1500’den fazla koruyucu önlemin tümevarım/tümdengelim yaklaşımına dayalı yasal ve politik analizi, nüfus; uygulama gerekçeleri; tahliye sürecinin askıya alınması; koruma süresi; uygulanan politikaların kaynağı kıstasları dikkate alınarak yapılmıştır. Buradan elde edilen veriler kullanılması suretiyle etkinlik analizi yapılmıştır. Çalışma neticesinde ABD’de moratoryum karşıtı uygulamaların temel gerekçesinin halk ağılığı olduğu; halk sağlığında ortaya çıkan Covid-19 kaynaklı sıkıntıların azalması ile paralel olarak tahliye moratoryumlarının kaldırılması yoluna gidildiği; yerel uygulamalardaki kopukluk ve farklılıklar, avukat hakkının kullanımındaki zorluklar gibi sebepler dolayısıyla tedbirlerin uygulanmasında etkinlik problemlerinin mevcut olduğu; salgının yarattığı ekonomik olumsuzluğun aşılabilmesi için kira ödemesi yapılması ve kira ödemesinde gecikme cezalarının yasaklanması gibi uygulamaların eyaletlerin %30’u gibi bir oranda uygulandığı sonuçlarına varılmıştır.

Brueckner ve Sayantani (2023), iki şehirli ve tek çalışan olduğu bir model geliştirerek bunu farklı senaryolar kullanarak genelleştirmişlerdir. Bu senaryoların uygulanması neticesinde uzaktan çalışan ve çalışmayanların birbirinin zıttı yönde etki yarattığını; talep yoğunlaşmasına bağlı olarak konut fiyatlarının şehir merkezlerine göre banliyölerde daha hızlı artış sergilediği savını destekler bulgulara erişmişlerdir.

Campa ve Reina (2023), mülk sahiplerinin salgın sırasındaki faaliyet ve tutumlarını açıklamayı hedeflemişlerdir. Çalışma kapsamında ABD’nin 10 şehrinde 2500 mülk sahibiyle şehir bazlı ve bireysel bazlı mülk portföyleri hakkında anket çalışması yürütmüşlerdir. Covid-19 öncesi ve sonrası kiralama faaliyetleri; mülkleri yönetmekte kullandıkları araçlar; demografik bilgiler ve kiralık hakkında bilgiler toplanmıştır. Verilerin toplanmasında sınırlı örneklem büyüklüğü ve cevap oranı sorunuyla karşılaşmıştır. Veriler ırk, portföy büyüklüğü ve kira piyasası kıstasları dikkate alınarak analiz edilmiştir. Verilerin analizi neticesinde mülk sahiplerinin salgın öncesine göre salgın döneminde daha düşük kira geliri elde ettikleri, buna bağlı olarak gayrimenkul yatırım hızının azaldığı; tahliye talebi ve gecikme cezası uygulamalarının beyaz olmayan ırkların yoğunlaştığı bölgelerde daha yaygın olduğu sonuçlarına varılmıştır.

Cohen vd. (2022) Covid-19’un New York’ta yaşayan tek ve iki aileli konutların satış fiyatı üzerindeki etkilerini ele almışlardır. Çalışmada fiyat korelasyonu tahmininde kullanılan birden çok kaynaktan (PLUTO veri seti, New York Şehri Maliye Departmanı tarafından açıklanan konut satış verileri gibi) gelen verilerden oluşan bilgi seti kullanılmıştır. Buna ek hedonik regresyon analizi yapılmıştır. Çalışma neticesinde salgının birinci ve ikinci dalgasının yarattığı etki karşılaştırıldığında tekrarlanan satışlar üzerindeki etkisinde farklılıklar olduğu; bulaşma etkisinin ortalamanın altında kira payına sahip mahallelerde tekrar tekrar satılan mülklerin fiyat değişimlerinden kaynaklandığı; gelir-fiyat etkisinin ihmal edilebilir düzeyde olduğu; daha zengin bireylerin alternatif konut şansının daha yüksek olduğu tespitlerine yer verilmiştir.

Elaine vd. (2022), salgının başlamasının ardından metropol alanlardaki farklı nüfus yoğunluğu türlerine sahip ilçeler arasındaki yer değiştirme modellerini tanımlamayı hedeflemişlerdir. Çalışmada bölgesel nüfus verileri kullanılarak yoğunluk hesaplaması yapılmıştır. Çalışma neticesinde metropollerdeki kiralıklarla ilgili nüfus hareketliliğinin yaklaşık %20’sinin iş modeli kaynaklı olduğu, metropol bölgelerdeki satış pazarlarının yüzde 30’unun ve kiralık pazarlarının yüzde 46’sinin orta düzeylilerin hareketliliğinden kaynaklandığı vurgulanmıştır.

Gamber vd. (2023) Covid-19 salgını dolayısıyla kiralama trendlerindeki değişimin analizini yapmışlardır. Çalışma neticesinde yazarlar, salgın dolayısıyla evde geçirilen süredeki artışa paralel olarak evde tüketim harcamalarında artış yaşandığı; bu durumun konut fiyatlarında artışı da tetiklediği; 2020’de yaşanan konut fiyatlarındaki artışın ana nedenlerinden birinin evde kalma süresindeki artış olduğu; düşük ipotek oranlarının ikinci önemli neden olduğu; genç insanların ve ilk kez konut alanların da konut talebi artışının önemli sebepler arasında yer aldığı, diğer taraftan konut fiyatlarındaki artışa bağlı olarak bu kişilerin önemli bir oranının dışlama etkisine maruz kaldığı bu artışta tespitine yer vermişlerdir.

Gilgoff (2022), ihtiyaç fazlası mülklerin salgın şartlarında ihtiyaç sahiplerine dağıtımını konusunu ele almıştır. Bahsi geçen çalışmada, yaygın uygulamalar yürürlüğe konulana kadar yerel yönetimlerin bu konuda düzenleme yapması gerektiği; konut sorununun çözümü konusunda kar amacı gütmeyen kuruluşların faaliyetlerinin kolaylaştırılması gerektiği; kasıtlı olarak boş tutulan mülklerin yeniden dağıtımına ağırlık verilmesi gerektiği sonuçlarına varmıştır.

Hepburn vd. (2023), 2020 ve 2021 yıllarında ABD'nin 31 şehrinde salgından kaynaklı tahliye başvurularındaki değişimleri analiz ederek uygulanan politikaları analiz etmişlerdir. Bu çalışmalarını, kendi kurguladıkları Tahliye Takip Sistemini kullanarak dava dosyalarındaki verileri kullanmışlardır (Hepburn vd., 2020a). Çalışma neticesinde kiracılara sağlanan gelir desteklerinin, tahliye moratoryumlarının ve bu konudaki diğer kısıtlamaların, ödenmemiş kira borçlarının doğrudan ödenmesine dair yardımların tahliye uygulamalarını hafifleten unsurlar (Choi vd., 2022; Greig vd. 2021) olduğu; tahliye başvurularının en dramatik şekilde salgının ilk aylarında azaldığı, Nisan 2020'de ise tarihsel ortalamaların yüzde 8,6'sına kadar düştüğü tespitlerinde bulunulmuştur.

Houghton (2021) konut güvensizliğinin değerlendirilebilmesi ve tedbirlerin zamanında alınmasının sağlanması amacıyla tahliye düzeyinin tahminini sağlayacak bir modelin geliştirmiştir. Oluşturulan modelin uygulaması ABD'nin New Jersey ilinde uygulanarak acil yardım sağlanması gereken alanların belirlenmesine ve tahliye moratoryumlarının kaldırılması halinde ne gibi etkiler olabileceğine dair tahminler yapılmıştır. Çalışma neticesinde Covid-19 sebebiyle konut krizinin arttığı; tahliye moratoryumunun sona ermesinin ardından düşük gelirli hane sakinlerinin geçmiş dönem birikmiş kira borçlarının ödenememesi gibi sebeplerden dolayı zor duruma düşebilecekleri; şehirlerdeki yoksulluğa çözüm üretilerek uygulamaya sokulmasının olumlu sonuçlarının olabileceği; ihtiyaç sahiplerine doğrudan yapılacak yardımların kredi sağlanması gibi dolaylı yardımlara oranla daha olumlu etki yapabileceği; yine aynı şekilde hibelerin vergi indirimlerine oranla daha işlevsel sonuçlar edinilmesini sağlayabileceği; uygun fiyatlı konut teşviklerinin bu konuda karşılaşılan sorunların aşılmasına katkısının olabileceği tespitleri yapılmıştır.

JCHS (2022) tarafından hazırlanan raporda salgının başında hareketliliğini yitiren konut piyasasının 2021 yılı içinde yeniden hareketlenmeye başladığı; kiralık konut piyasasında canlanma yaşandığı; kiralık mülkiyetlerinin ticari şirketlerin sahipliğinde olma oranında artış yaşandığı; kiracıların kira ödemelerinde bulunmak için harcama ve tasarruf eğilimlerinde değişiklik olduğu; federal yardımların gerçek ihtiyaç sahiplerine ulaştırılmasında zorluk yaşandığı; talep yönümlü politikalarda konut seçimi kupon gibi uygulamaların, arz yönlü politika uygulamalarında ise kamu konutları, uygun fiyatlı konut üretimi ve düşük gelirli konut vergisi kredisi gibi araçların olumlu etkisi olduğu belirtilmiştir.

Keene vd. (2023) yürüttükleri çalışmayı ABD'nin Connecticut, Florida ve Ohio eyaletlerinde kiracıların moratoryum (özellikle Federal Acil Durum Kira Yardımı- ERA kapsamındaki) uygulamalarına dair tecrübelerine ve bunu nasıl algıladıklarına; ırkçılığın moratoryum politikalarının belirlenmesine ve uygulanmasına etkisini tespiti yönelik sınırlı sayıda (560 kişi) kiracıyla görüşmelere dayandırmışlardır. Çalışmanın üç eyalette sınırlı sayıda kiracıyla yapılan görüşmelere dayandırılmış olması; eldeki verilerin kısa vadeli etkiyi anlamaya yönelik olması; görüşmelerin salgın sürecinde yapılması dolayısıyla sanal görüşme yolunun kullanılmak durumunda kalınması ve ABD'de yaşayan grupların çok dilli olmasına rağmen görüşmelerin İngilizce dilinde yapılmış olması nedenlerinden dolayı sınırlı nitelik taşımaktadır. Çalışma neticesinde moratoryumların kiracıları destekleyen etkileri olsa da yetersiz kaldığı; gelecekte yapılacak moratoryum düzenlemelerinin daha kapsamlı gerçekleştirilmesi gerektiği; moratoryum uygulamasının yanı sıra konut yardımı, gelir ikameleri gibi acil yardımlara erişimi ve bunların kullanımını kolaylaştırıcı düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu sonucuna varılmıştır.

Kuk vd. (2021) Covid-19 salgınının Mart-Haziran 2020 döneminde Calgrist web sitesinde kiralık konutlara ilişkin veriler esas alınarak salgının 49 büyükşehir belediyeleri sınırlarında yaşayanlar üzerindeki etkisi ele alınmışlardır. Metropollerdeki genel eğilimin yanı sıra etnik ve ırksal etkiler de araştırma konusu yapılmıştır. Çalışma neticesinde konut kirası ve yeni vaka arasındaki ilişkinin negatif korelasyona sahip olmasının sebebinin beyaz ırk dışındaki ırkların yaşadığı bölgelerdeki düşüşlerden kaynaklandığı; analiz sonuçlarının Covid-19'un ekonomik, ırksal ve mekânsal olarak farklı etkilerini gösteren diğer analizlerle tutarlı olduğu (Borjas ve Cassidy, 2020; Chetty vd., 2020; Gaynor ve Wilson, 2020); Covid 19 kaynaklı nüfus hareketlerinde ırksal benzeşmelerin de dikkate alındığı tespitlerine yer verilmiştir.

Layser vd. (2021) salgınla mücadele kapsamında oluşturulan politikalar neticesinde konut istikrarsızlığının önlenememesi durumunda halk sağlığı stratejilerinin de bu durumdan olumsuz etkilenmesine yol açacak sebepleri Büyük Depresyon döneminde oluşturulan politikaların irdelenmesi suretiyle ele almışlardır. Çalışmada literatürden edinilen bilgiler kullanılmıştır. Çalışma neticesinde politika yapımcıların konut istikrarsızlığı problemini öncelikli olarak ele almaları gerektiği; kira yardımı ve ipotek ödeme yardım programlarının geliştirilmesi gerektiği; tahliyelerin dondurulması ve haciz moratoryumlarının etkililiğinin sağlanmasına yardımcı olacak tahliye danışmanlığı mekanizması oluşturulması; uygun fiyatlı konut üretimini teşvik edici politikaların geliştirilmesi önerisi yapılmıştır.

Lei ve Liu (2022), Covid-19'un ABD'deki nüfus hareketlilik niyetleri üzerindeki etkisini ele almışlardır. Çalışmada göç teorilerinden ve literatür bilgilerinden faydalanılarak oluşturulan teori çerçevesinde Covid-19 öncesinde ve sonrasındaki konuta bağlı nüfus hareketlilik niyetleri analiz edilmiştir. İnsanların nüfus hareketlilik niyetlerinin ölçülmesi için Ocak 2011- Şubat 2021 arası Google arama motoru trend verileri kullanılmıştır. Çalışma neticesinde başlangıçta konut satın alma eğilimi yaşanırken sonraki dönemde uzun vadeli artış yaşandığı; salgın zamanında satılık konut arayışlarında belirgin artış olduğu; Covid-19'un ilk döneminde nispeten kısa bir zaman diliminde taşınma eğiliminde azalış ve kısa vadeli kaçış düşüncesinin ön plana çıktığı; 2020 yazından sonra ise yer değiştirme eğiliminde belirgin bir artış olduğu tespitlerine yer verilmiştir.

Schuetz ve Crump (2021), konut ve işgücü piyasası özelliklerine göre seçilen Las Vegas, Phoenix, Riverside, Los Angeles, Orlando, and New Orleans metropol bölgelerinde yaşanan konut sıkıntısı 2007- 2019 yılları arasındaki veriler dikkate alınarak ele almışlardır. Çalışma neticesinde federal kurumların eyalet ve yerel yönetimlere fonların nasıl dağıtılacağı konusunda bilgilendirme yapılmasına ihtiyaç olduğu; yardım için uygunluk kriterlerinin esnek olması gerektiği; ihtiyaç sahiplerinin kolaylıkla anlayabileceği şekilde açıklayıcı rehberlik sunulması gerektiği ifade edilmiştir.

Vasquez vd. (2022) tarafından hazırlanan raporda ABD'de 2021'de yürürlüğe koyduğu veya uyguladığı kiracıların korunması ve ERA ile ilgili politikaları ele alınmıştır. Kısa vadeli kiracı koruma araçları acil kira yardımı ve moratoryumlar gibi önlemler iken uzun vadeli olan kiracı koruma araçlarının ise gelir kaynağı ayrımcılığı yasaları, avukatlık hakkı ve tahliye kararlarının mühürlenmesi mevzuatı gibi tedbirler olduğu tespitlerine yer verilmiştir. Kısa vadeli tedbirlerin belli süre zarfında sona ereceği dikkate alınırca özellikle uzun vadeli etki yaratan koruma tedbirlerinin geliştirilmesinin önemine vurgu yapılmıştır.

### **3. SALGIN SÜRECİNDE ABD'DE UYGULAMAYA KONULAN FEDERAL VE YEREL DÜZENLEMELER**

ABD'nin yönetim şeklinin federal nitelik taşıması sebebiyle yasaların katmanlı uygulanması söz konusu olmaktadır. Federal nitelikli yasalar ülke genelindeki eyaletlerin tamamında uygulama alanı bulmaktadır. Diğer taraftan, yerel nitelikli yasalar da eyaletlerin kendine has düzenlemelerinin hayata geçirilmesine olanak sağlamaktadır. Eyalet düzeyindeki yasalar kimi zaman ABD vatandaşlarına federal yasalardan daha fazla hak tanırsa da vatandaşların federal olarak tanınmış haklarını sınırlayıcı hükümler içermemektedir. Bütün bunlara ek olarak, eyalet düzeyindeki yasalarda yer alan yükümlülükler federal düzeydeki yükümlülüklerden daha ağır olabilmektedir (Ayhan, 2008).

ABD'de gayrimenkul kiralama ile ilgili federal seviyede uygulama alanı bulan iki düzenleme bulunmaktadır. Bunlar, Adil Kredi Raporlama Yasası (The Fair Credit Reporting Act-FCRA) ve Adil Konut Yasası (The Fair Housing Act-FHA)'dır. FCRA, kredi bilgilerine erişim şartlarını ve bu bilgilerin kullanım amaçlarını belirleyen; mevcut verilerin işlenmesi ve analizi neticesinde ortaya çıkacak yükümlülükleri ortaya koyan nitelik taşımaktadır. Konuya ilişkin kontrol başvurusunda bulunulabilmesi için yinelenmiş veya yeni bir kira kontratının bulunması gerekmektedir. Bu kapsamda edinilen bilgilerin kiralamaya dair işlemler dışında kullanılmaması beklenmektedir. FHA ise kira sözleşmelerinin oluşturulması ile ilgili olarak federal düzeyde belirlenmiş sınırlamaları ve ayrımcılık (din, dil, ırk vb.) önleyici tedbirleri ortaya koymaktadır.

ABD'de eyaletler düzeyinde uygulanan gayrimenkul kira kanunlarını beş grupta toplamak mümkündür. Bunları,



- kiralamanın feshine dair hükümler içeren kanunlar;
- kiralanan gayrimenkulün tahliyesine ilişkin hükümler içeren kanunlar;
- evsahibi-kiracı ilişkilerini düzenleyen kanunlar;
- kira kontrol kanunları;
- gecekondü sakınlarının haklarına dair hükümler içeren kanunlar;
- güvence bedeline ilişkin kanunlar;

şeklinde gruplamak mümkündür (Doorlops, 2024)

Covid-19 salgınının ekonomik ve sosyal alanda yarattığı etkilerin azaltılması amacıyla yürürlüğe konulan Koronavirüs Yardım, Koruma ve Ekonomik Güvenlik Yasası (The Coronavirus Aid, Relief and Economic Security Act - CARES Yasası), federal düzeyde 27 Mart ila 24 Ağustos 2020 tarihleri arasında federal desteklenen konutlarla sınırlı olmak kaydıyla tahliyeleri önleyici tedbirlerin yürürlüğe sokulmasına dayanak olmuştur (CARES, 2020). CARES Yasası'nın süresinin dolmasının akabinde Hastalık Kontrol ve Önleme Merkezi (Centers for Disease Control and Prevention- CDC) tarafından toplum sağlığının korunması hususu dikkate alınarak yayımlanan CDC Emrine istinaden 4 Eylül 2020 tarihinde moratoryum uygulanmaya başlanmıştır. Bahsi geçen moratoryumun süresinin birkaç defa uzatılmasının ardından bu uygulama 31 Temmuz 2021 tarihinde sona ermiştir. Salgının gidişatı dikkate alınarak ikinci bir tahliye moratoryumu yayımlanmasına rağmen bu moratoryum ABD Yüksek Mahkemesi tarafından 26 Ağustos 2021 tarihinde iptal edilmiştir. İkinci moratoryumun özelliği, bulaşma oranı yüksek topluluklara uygulanabilirliğinin olmasıdır.

Covid-19 salgınının yarattığı olumsuzluklarla mücadele amacıyla federal düzeyde alınan tedbirlerin yanı sıra yerel düzeyde de çeşitli önlemler alınmıştır. Kiracının Satın Alma Fırsatı Yasası (Tenant Opportunity to Purchase Act-TOPA) ve Topluluğun Satın Alma Fırsat Yasası (Community Opportunity to Purchase Act- COPA) uygulamaları bunların en önemlileridir. Bu uygulamaların yanı sıra genele yaygın olmayan, yerel yönetimlerin bireysel olarak yürürlüğe koyduğu tedbirler de mevcuttur.

ABD Başkanı Joe Biden, 31 Ocak 2023 tarihinde kongrede yaptığı açıklamada, şartların normale dönmeye başlaması ile birlikte COVID-19'a yönelik ikili ulusal acil durum uygulamalarını 11 Mayıs itibarıyla sona erdireceğini bildirmiştir (Miller ve Seitz, 2023). Covid-19 salgını kaynaklı tedbirler yürürlükten kaldırılmış olsa da bu durum, benzeri felaketlerin yeniden yaşanmayacağı anlamına gelmemektedir.

### **3.1. Federal Düzeyde Uygulanan Düzenlemeler**

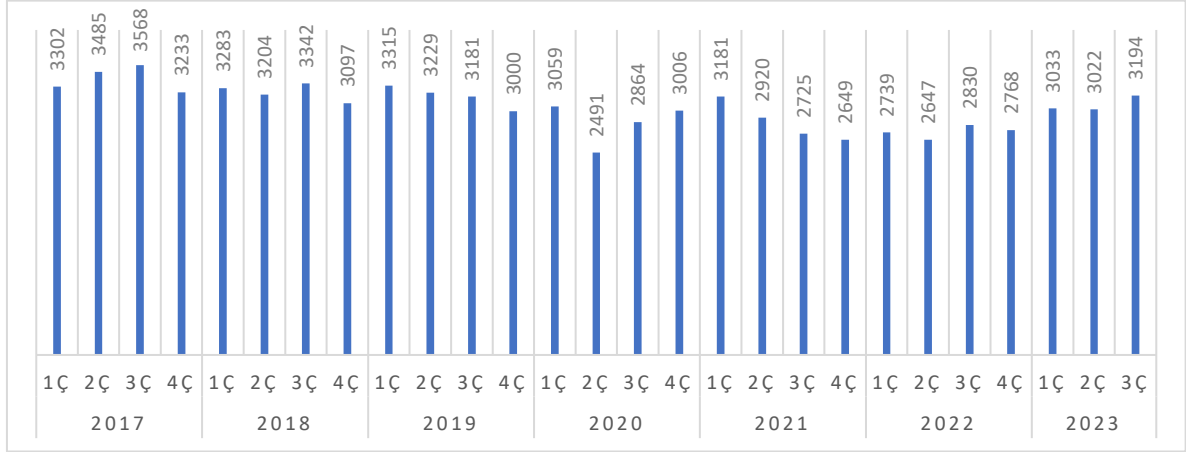
ABD'de federal düzeyde uygulanan yasalar arasında geçmişte yürürlüğe girip de Covid-19 salgını süresince uygulaması devam eden yasaların yanı sıra salgının ekonomik ve sosyal alanda yarattığı etkilerle mücadele amacıyla bu dönemde çıkarılmış CARES Yasası ve CDC Emirleri gibi düzenlemeler de bulunmaktadır. ABD'nin federal yapısı sebebiyle yasaların ve diğer düzenlemelerin yerel uygulamalarında farklılıklar olabilmektedir.

Salgın ortamında oluşan ekonomik acil duruma yanıt olarak federal, eyalet ve yerel düzeylerdeki politika yapıcılar, gelir desteği sunan ve konut istikrarsızlığını azaltan bir dizi politikayı yürürlüğe koymuşlardır. Bunlar arasında ekonomik etki ödemeleri (Economic Impact Payments-EIP) ve genişletilmiş işsizlik sigortası (Unemployment Insurance- UI) gibi toplumun geneline sağlanan desteklerin yanı sıra, tahliye moratoryumları; acil kira yardımı (ERA) gibi tahliyeleri önlemeyi hedefleyen önlemler de yer almaktadır.

#### **3.1.1. Koronavirüs Yardım, Koruma ve Ekonomik Güvenlik Yasası**

CARES Yasası 26 Mart 2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir (US Congress, 2020). Yasanın 4024. maddesi kapsamında 27 Mart-25 Temmuz döneminde kiracı tahliyelerini durduran 120 günlük moratoryum uygulanmıştır. Diğer taraftan, CARES Yasası'ndaki tahliye moratoryumunun yalnızca federal destek alan konutları kapsamı sebebiyle yasanın ülke çapındaki tüm kiralık konutları kapsamı söz konusu değildir. CARES Yasası'nda bahsi geçen tahliye moratoryumunun ülke çapında işgal edilen 44 milyon civarında olan kiralık konut stokunun yüzde 28,1 ila yüzde 45,6'sını kapsadığını tahmin edilmektedir (Stein, 2020). Bu bakımdan CARES Yasası'na dayanan moratoryum tedbirinin uygulanmasında ABD toplumunun tamamını kapsayan bir yaklaşım sergilenmediği anlaşılmaktadır.

CARES Yasası kapsamına dahil olan konutların kapsamının belirlendiği “örtülü konutlar” tanımı, federal hükümet tarafından sübvans edilen, finanse edilen, sigortalanan, garanti edilen veya başka bir şekilde desteklenen konutları içermektedir (NHLP, 2020). Diğer bir deyişle yasa kapsamındaki uygun fiyatlı konut kategorisi, federal olarak sahip olunan; federal finansman alan veya uygun fiyatlı konut oluşturmak için tasarlanmış federal finansman veya aktif teşvik programları kullanılarak inşa edilen veya satın alınan mülkleri içerir. Federal olarak teminatlandırılan mülkler kategorisi ise federal destekli bir ipotek kredisi tarafından ipotek altına alınan tek aileli veya çok aileli mülkleri içerir (Stein, 2020). Grafik-2’de 2017-2023 döneminde ABD’de mevcut olan kiralık konut sayıları verilmektedir.



**Grafik-2: 2017-2023 Döneminde ABD’de Mevcut Olan Kiralık Boş Konut Sayıları (000)\*.**

\* Sezonluk düzeltme sonrası hesaplanan rakamlardır.

Kaynak: US Census Bureau, <https://www.census.gov/>

CARES Yasası’nın kapsadığı konut stokunun büyüklüğü dikkate alındığında yasanın Covid-19 salgını kaynaklı kiralık konut sorununun hafifletilmesine katkısı olduğu düşünülebilir. Diğer taraftan, ABD’deki kiralık konut piyasasının 44 milyon adet olduğu ve bunun en çok %45,6’sının (Stein, 2020) bu yasa kapsamına girdiği düşünüldüğünde CARES Yasası’nın etkisinin sınırlı kaldığı sonucu çıkarılabilir.

CARES Yasası -yasa kapsamına giren varlıklarla sınırlı olmak üzere- haciz moratoryumları, müsamaha hakları ve tahliyelerin dondurulmasını gibi önlemleri uygulamaya sokarak kiracıların Covid-19 ortamında karşılaştığı barınma sorununu hafifletilmesini hedeflemiştir. CARES Yasası kapsamında federal destekli konutların ipotek borçlularının 180 günlük müsamaha talep etme hakları bulunmaktaydı. Bu süre, Yasa’nın 4022. maddesinin tanıdığı hak kapsamında bir katına kadar uzatılabilmekteydi. Bu kapsamda ipotek sağlayan kurumların bahsi geçen süreler kapsamında geçici olarak haciz uygulamalarının önüne geçilmiştir (Richardson, 2020). CARES Yasası aynı zamanda federal destekli ipoteklerle finanse edilen binalarda yaşayan kiracılara karşı yapılan tahliye başvurularına da geçici bir moratoryum getirmiştir (Layser vd., 2021).

CARES Yasası, doğrudan konut ödemesi yardımı yapılması gibi bir yaklaşım yerine bireylere ve işverene işsizlik sigortası, teşvik ödemeleri ve işverene kredi verilmesi gibi dolaylı tedbirlerle soruna çözüm bulma arayışına girişmiştir. CARES Yasası’nın 2104. maddesi hükmü gereğince Federal İşsizlik Programı (Federal Pandemic Unemployment Compensation FPUC) kapsamında haftalık 600-USD verilmesi; Yasanın 2107. maddesi hükmü gereğince serbest meslek sahiplerine, yarı zamanlı çalışanlara, sürekli iş sahibi olmayanlara, düzenli nitelik taşıyan yardımların yanı sıra işsizlik yardımını da kullanmış olanlara 13 hafta boyunca 600-USD verilmesi bu yardımlara örnek olarak verilebilir. CARES Yasası’nın 2201. maddesi gereğince, devam eden işsizlik yardımına ek olarak çalışma durumuna bakılmaksızın ABD’de yaşayanlara (ABD’de yerleşik olmayan yabancılar ve başkalarının vergi beyannamesine dahil olanlar hariç) tek bir nakit ödeme yapılmasını da öngörmekteydi. Ödeme, bireylerin 2020 vergi borcuna mahsup edilebilmesi için iade edilebilir bir vergi kredisi olarak yapılandırılmıştır. CARES Yasası çocuklu hanelere ek teşvik sağlasa da kişilerin bakmakla yükümlü olduğu yetişkin bireyleri ek destek kapsamı dışında tutmuştur (Rubin, 2020).



Salgın sırasında konut istikrarsızlığını dolaylı olarak hafifletmenin ikinci biçimi, işverenlere yönelik parasal yardım yapılmasıdır (Layser vd., 2021). CARES Yasası, işverenlerin mevcut personel istihdamını sürdürebilmelerini sağlamak için borç alabilecekleri fonları genişletmiştir. Bu kapsamda Küçük İşletmeler Kanunu'nun 7. maddesi hükmü gereğince Maaş Koruma Programı (The Paycheck Protection Program- PPP) ile küçük işletmelere kredi verilmesinin yanı sıra Küçük İşletme İdaresi'ne (Small Business Administration- SBA) küçük işletmelere kredi sağlama yetkisi veren mevcut bir kredi programı olan Acil Ekonomik Afet Zararı Kredisi (The Covid-19 Economic Injury Disaster Loan EIDL) Hibe Programını da genişletmiştir. CARES Yasası'nın 1102. maddesine göre, Yasada belirtilen şartları taşımakta olup 501'den az çalışanı olan işverenlerin yanı sıra serbest meslek mensupları gibi mesleklerle iştigal edenler de bu düzenlemelerden faydalanabilmıştır. PPP kredileri, bankalar ve diğer kredi kuruluşları tarafından dağıtılmıştır. CARES Yasası'nın 1110. maddesine göre, EIDL'ler uygun borçluları şahıs şirketleri, kooperatifler, Çalışan Hisse Sahipliği Planları (Employee Stock Ownership Plan -ESOP) ve kabile küçük işletmeleri dahil olmak üzere 500'e kadar çalışanı olan işverenlerle sınırlandırmıştır.

CARES Yasası'nın Bölüm 3.B.2'de belirtilen işverenlere yönelik yardımların yanı sıra, eyalet; yerel yönetim ve kuruluşlar tarafından kontrol edilen yardım mekanizmaları PPP ve EIDL'ler de dahil olmak üzere SBA'dan borç alan küçük işletmeler dışında kalan bütün işletmeler bu düzenlemelerden faydalanabilmekteydi (Wood, 2020). İşletmenin cari vergi yükümlülüğü olmasa da iade edilebilir vergi kredisine başvurma hakkının tanınmış olması, bu kredilerin hibe ile benzer özelliğe sahip olmalarına yol açmıştır (Layser vd., 2021).

CARES Yasası'nda yer alan moratoryum süresi boyunca gayri resmi tahliye girişimleri ile ilgili özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Diğer taraftan, moratoryum süresinin dolmasını takip eden zamanda geçmişe dönük borçların tahsilat şekline ve zamanlamasına dair belirsizlikler bulunmaktadır. Salgının yarattığı olumsuz ortama çare olması amaçlanan tedbirlerin kısa zamanda yürürlüğe konulması bu durumun nedenleri arsında yer almaktadır.

### **3.1.2. Hastalık Kontrol ve Önleme Merkezleri Emirleri**

CARES Yasası'nda yer alan kiracı tahliyelerini önlemeye yönelik tedbirlerin sona ermesini takip eden süre zarfında Covid-19 nedeniyle oluşan toplumsal sıkıntıları hafifletmek amacıyla 1 Eylül 2020'de bir CDC Emri yayımlanmıştır. Bu emir, 4 Eylül 2020'den itibaren geçerli olmak üzere bazı tahliye başvurularının işleyişini durduran acil durum emri niteliğini taşımaktaydı. Söz konusu CDC Emrinin süresi başlangıçta 31 Aralık 2020 olarak belirlenmiştir. Fakat Covid-19 ile ilgili gelişmeler dikkate alınarak bu emrin geçerlilik süresi ABD Kongresi tarafından Konsolide Ödenek Yasası'nın 502. maddesi gereğince 31 Ocak 2021'e kadar uzatılmıştır. Moratoryumun süresi daha sonra CDC tarafından 31 Mart 2021'e, tekrarında 30 Haziran 2021'e ve son olarak 31 Temmuz 2021'e kadar olmak üzere toplamda üç kez uzatılmıştır (Shaw, 2023). Her ne kadar Biden yönetimi tarafından bu moratoryumun revize edilmiş versiyonu 3 Ağustos 2021'de tekrar yürürlüğe konmuş olsa da bu karar, Birleşik Devletler Yüksek Mahkemesi tarafından 26 Ağustos 2021 tarihinde iptal edilmiştir.

CDC moratoryumunun yürürlüğe girmesinin ardından Colorado, Kentucky, North Carolina ve Montana gibi eyaletler moratoryum içeren CDC emrini yasaya dönüştürerek kabul etmişlerdir. Çıkarılan yasalar kapsamında kimi eyaletlerde kiranın ödenmemesi nedeniyle tahliye başvurusunda bulunmadan önce ev sahiplerinin kiracılara bir bildirimde bulunması şartı gerekirken; kimi eyaletlerde ise ev sahiplerinin CDC moratoryumuna uyum konusunda bir beyanda bulunmaları zorunluğu getirilmiştir (Benfer vd. 2022). Moratoryum içeren CDC emrinde yer alan şartlar gereğince kiracıların tahliye korumasına hak kazanabilmeleri için tahliye edilmeleri halinde evsiz kalma riskiyle karşı karşıya kalacaklarını belirten bir beyan formu doldurmaları gerekmekteydi. Bahsi geçen beyan formunda kiracıların, hane halkının önemli bir gelir kaybına uğradığını; iş ve gelir kaybı sebebiyle kiranın tamamını ödeyemediklerini; tahliye edilmeleri durumunda evsiz kalacaklarını beyan etmeleri talep edilmekteydi. Bütün bunlara ek olarak, bu hususları mümkün olduğunca kanıtlamaları başvuru sahiplerinden beklenmekteydi (Federal Register, 2020).

İlk CDC emri, belirli gelir yoksunluğu şartlarını karşılayan ve zor durumda olduğunu kanıtlayan kiracıları kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. İkinci CDC emri ise Covid-19 yayılımının yüksek olduğu alanlarla sınırlı olmakla birlikte yine de kiracıların yaklaşık yüzde 90'ını kapsıyordu. (JCHS, 2022). ABD Yüksek Mahkemenin iptal kararının yürürlüğe girmesinin ardından herhangi bir federal tahliye koruması kalmamıştır.

### **3.1.3. Acil Durum Kira Yardımı**

Acil Durum Kira Yardımı (Emergency Rental Assistance Program - ERA) Aralık 2020'de yürürlüğe konan Konsolide Ödenek Yasası (ERA-1) ile Mart 2021'de yürürlüğe konan Amerikan Kurtarma Planı Yasası (ERA-2) kapsamında öngörülen yardımlar olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. ERA-1 kapsamında dağıtılması planlanan fonun büyüklüğü 25 milyar ABD doları tutarındaydı. Bu yardımın temel hedefi Covid-19 salgınından etkilenen kesimlere acil kira yardımında bulunularak salgınının toplumda yarattığı olumsuz etkiyi hafifletmek olmuştur. ERA-2 kapsamında öngörülen yardımın tutarı ise 21,55 milyar ABD dolarıdır. ERA programları Amerikan Hazine Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

ERA Programı kapsamında yardımların dağıtılmasından önce federal hükümet, yaşam masraflarını karşılamalarına yardımcı olmak amacıyla belirli bir gelir eşiğinin altında kazanç sağlayan insanlara üç parça halinde ödeme yapmıştır. Ayrıca işsizlere Nisan-Temmuz 2020 döneminde haftalık ek 600 ABD Doları işsizlik yardımı yapılmıştır. Bu yardımlar sona erdikten sonra, 2020'nin sonundan Eylül 2021 sonuna kadar haftalık 300 ABD Doları tutarında yardım yapılmıştır. Öğrenci kredisi ertelemeleri, aylık çocuk vergisi kredisi ödemeleri ve artan SNAP (Supplemental Nutrition Assistance Program) yardımları da uygun şartları taşıyan hanelere gelir takviyesi sağlamıştır (JCHS, 2022). Bahsi geçen uygulamalar salgının yarattığı istikrarsızlıkları ve sorunları hafifletmek amacıyla yürürlüğe konulan acil önlem niteliği taşımaktadır.

ERA programı, Covid-19 salgınının ekonomik sonuçlarından etkilenen düşük gelirli hanelerin karşılayamadıkları kira ve kamu hizmetleri giderlerine yardımcı olmak amacıyla oluşturulmuştur. Amerikan Kongresi tarafından salgının kiracılar ve ev sahipleri üzerindeki baskısını azaltmak amacıyla Konsolide Ödenek Yasasının N bölümü hükümleri gereğince 2021 yılında ERA-1 programı yürürlüğe konulmuştur. ERA-1 programının ilk etapta 31 Aralık 2021 tarihine kadar yürürlükte kalması planlanmıştır. ERA-1 programı Koronavirüs Yardım Fonu (Coronavirus Relief Fund-CRF) aracılığıyla finanse edilmiştir. ERA-1 kapsamında kullanılması öngörülen fonun kira, kamu hizmetleri ve konut istikrarı faaliyetleri kapsamında kullanılması öngörülmüştür.

Zaman içinde artan ihtiyaçlar dikkate alınarak yine aynı yıl içerisinde 22,55 milyar dolar tutarındaki Acil Kira Yardımı (ERA-2) Amerikan Kurtarma Planı Yasası'nın 3201. Bölümüne dahil edilmiştir. ERA-2 düzenlemeleri kapsamında ERA-1'in uygulanabilirliği 30 Eylül 2022 tarihine kadar uzatılmıştır. ERA-2 düzenlemeleri ise 30.09.2025 tarihine kadar yürürlükte kalacaktır.

Kiracıların ERA-1 yardımı alabilmeleri için düşük gelirli olma, evsiz olma veya konut riski altında olma kriterlerini karşılanmaları gerekmektedir. Diğer taraftan, hibe kullandırmalarında düşük gelirli kiracılara öncelik verilmesi planlanmıştır. ERA-2 tedbirlerinde ise hibe alabileceklerin kapsamı genişletilmiştir. ERA-2 tedbirlerinin kapsamı salgın sırasında mali sıkıntıya düşmüş olan haneler de kapsama dahil edilmiştir.

ERA-2 kapsamında kiracılara yapılacak yardımlar, kira ve kiradan kaynaklı borçları; kamu hizmetleri ve konut enerji maliyetleri ve borçları; konutla ilgili olarak Covid-19 salgını kaynaklı masrafları kapsamaktadır. ERA programları kapsamında alınabilecek yardımların azami süresi 18 ayla sınırlandırılmıştır.

ERA-1 kapsamında yapılacak ödemelerin doğrudan kiracıya yapılması öngörülmüştür (U.S. Department of The Treasury, 2023). ERA-1 kapsamında bireysel uygunluk ve önceliklendirme mekanizması Konsolide Ödenek Yasası kapsamında belirlenmiştir. Bahsi geçen önceliklendirme mekanizması, gelir düzeyi, gelir kaybına veya diğer mali zorluklara; evsizliğe veya konut istikrarsızlığına ilişkin kriterleri içermektedir. ERA-2 uygunluk kriterleri ERA-1 ile büyük ölçüde paralellik taşısa da yardım adayının içine düştüğü mali sıkıntının kaynağının Covid-19 kaynaklı olması şartını içermemektedir.

ERA programları, hem kira ödemesi geciken hem de gelecekte ödeme yapamayacağı öngörülen hanelere yardımcı olmak için fon sağlamak üzere planlanmıştır. ERA uygulamaları kapsamında getirilen koruma mekanizması sayesinde kiracının ERA başvurusunu gerçekleştirme esnasında tahliye işlemlerini 30 ila 90 gün geciktirme imkanı getirilmiştir (Vasquez, 2022). Bu düzenlemelerin kriz anında ağırlaşması öngörülen sorunların geçici çözümü için planlandığı; Covid-19 salgınının yarattığı tahribatın giderilmesi için uzun vadeli ve kapsayıcı çözümlere ihtiyaç olduğu unutulmamalıdır.

ERA fonlarından yardım alan ev sahiplerinin tahliye başvurularını geri çekmesi ve/veya ödenmemiş kira borçlarını, faizlerini veya ücretlerini affetmesi gerekliliklerini içeren düzenlemeler de uygulamaya sokulmuştur. Buradaki amaç, ERA desteklerinden faydalanan ev sahiplerinin tahliye işlemlerine devam etmelerinin önüne geçilmesi suretiyle kiracıların yeni maddi yük ile karşılaşmalarının engellenmesidir. Salgının yoğun bir şekilde yaşandığı 2021 yılında ABD’de 29 eyalet ve bölge, ERA’ya katılan ev sahiplerinin 30 gün ile 12 ay arasında değişen sürelerde kiracıları tahliye etmesini yasaklayan yasa veya politikaları kabul etmiştir (Vasquez, 2022).

### **3.2. Covid 19 Salgını Sırasında Yerel Düzeyde Uygulanan Düzenlemeler**

Salgın sırasında ortaya çıkan konut istikrarsızlığına çözüm üretilmesi amacıyla acil kira yardımı gibi ülke çapında geçerli düzenlemelerin yanı sıra eyalet düzeyinde veya yerel yargı kararlarıyla ek önlemler de uygulamaya sokulmuştur. (Vasquez vd., 2022) ABD’nin federal nitelikli yönetim yapısı, birtakım federal düzenlemelerin yerel yönetimlerce farklı yorumlanmasına ve esnek uygulanmasına imkan vermektedir. Bu durum, Covid-19 salgını süresince uygulanan tedbirlerde de kendini göstermiştir. Bu kapsamda yerel bazda uygulama imkanı olmuş çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Kiracının Satın Alma Fırsatı Yasası (The Tenant Opportunity to Purchase Act- TOPA), Topluluğun Satın Alma Fırsatı Yasası (Community Opportunity to Purchase Act -COPA) yerel boyutta uygulanan kanunların en önde gelenlerindedir.

Federal düzeyde alınan moratoryum kararlarının eyalet düzeyinde uygulanmasında, gerekçe; tahliyenin dondurulma aşaması; süre; kaynak ve uygunluk (Benfer vd., 2022) açısından farklılıklar mevcuttur. Bu farklılıkların kökenleri, tahliye ile salgının azaltılması stratejilerindeki etki zıtlığı; salgının kiracıların kira ödeme kapasiteleri üzerindeki olumsuz etkisi gibi nedenlere dayanmaktaydı (Benfer vd., 2022). Bölgesel şartlardaki farklılıklar ile şehirleşme düzeyi gibi unsurlar da bu durum üzerinde etki yaratan unsurlar arasındadır.

Yerel düzeyde uygulanan moratoryumların kaynağı yasama organı kararı; vali kararı veya mahkeme kararı olabilmekteydi. Moratoryum uygulamalarından faydalanacakların suça bulaşmamış olması; başkalarının veya mülkün sağlığına zarar verici davranışta bulunmaması; güvenlik riski oluşturmaması gibi istisnai şartlar moratoryum kuralları içerisinde bulunabilmekteydi (Benfer vd., 2022).

COVID-19 salgınının etkilerinin uzun vadeye yayılı olacağına ortaya çıkmasıyla savunmasız topluluklar için kalıcı barınma çözümleri bulmanın önemi CDC tarafından vurgulanmıştır (The Centers for Disease Control and Prevention, 2021). Kimi eyalet ve yerel yönetimler, bu durum karşısında evsizlerin otellerde geçici barındırılması; uygun fiyatlı konutların inşaatı; düşük gelirli ilk konut edinimlerine maddi destek sağlanması; devlet arazilerinin konut girişimlerine tahsisi gibi uygulamalar başlatmıştır (Gilgoff, 2022).

Kiracı tahliye sürecinin duraklatılmasına ek olarak eyalet bazında kiracılara mali yardım yapılmasına; kamu hizmeti verilmesinin durdurulmasının önlenmesine, kamu hizmetinin yeniden başlatılmasına ilişkin tedbirler; gecikme ücretlerine ve kira artışlarına ilişkin yasaklar; kira ödemesi için ek süre verilmesi gibi tedbirler yer alıyordu (Benfer vd., 2022). Kira yardımında bulunulması, uygulama yaygınlığı açısından ilk sırada (Reina vd., 2021; Yae vd., 2020); kamu hizmeti verilmesinin durdurulmasının yasaklanması ise (Benfer vd., 2022) ikinci sırada yer almaktadır. Bu önlemlerin yanı sıra tahliye sürecindeki – işlemlerin yerine getirilmesi için tanınan- sürelerin uzatılması; arabuluculuk -benzeri- alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin uygulanmasının zorunlu kılması gibi yöntemler de eyalet bazında uygulanan yöntemler arasındaydı (Benfer vd., 2022). Kiracıların hukuki hak ve sorumluluklarından haberdar olmaları; bu hak ve yükümlülüklerle ilişkin hukuki gereklerin zamanında yerine getirilmesi açısından bu yöntemlerin olumlu sonuçları olmuştur.

Yerel düzeyde gerçekleştirilen uygulamaların en önde gelenlerinden olan TOPA ve COPA gibi uygulamalar ise kiraya verilen konutların sahiplerinin konutlarını doğrudan satışa sunmaları durumunda devreye girmektedir. TOPA ve COPA gibi yerel yasaların uygulanmasındaki temel amaç, konut kullanımı açısından mülklerin “Topluluk Arazi Tröstleri”ne ve diğer kar amacı gütmeyen konut kuruluşlarına yeniden dağıtılarak mülklerin düşük gelirli uygun fiyatla kiralanmasıdır (Gilgoff, 2022).

### **3.2.1 Kiracının Satın Alma Fırsatı Yasası**

TOPA Yasası yerel nitelik taşıyan yasalardandır. İlk defa 1980’de Washington D.C.’de kabul edilmiştir. TOPA Yasası, birden fazla ailenin yaşayabileceği birimlerin satışa sunulması durumunda o birimde yaşayan kiracılara öncelikli satın alma hakkı tanımaktadır. Bu kapsamda elde edilen ek süre zarfında kiracının satın alma opsiyonuna finansman arama imkanı doğmaktadır.

TOPA uygulamasına Washington D.C.’de uygulanan şekliyle açıklama getirmek gerekirse; TOPA Yasası kapsamında gelir kriterini karşılayan kişilerle kiracı gruplarının ikamet ettikleri evi satın alırken ödeyecekleri peşinat ve bununla ilgili ödemelerde; satın alınacak konut ile ilgili yasal, mimari ve mühendislik masraflarından yasanın uygun gördüklerinin karşılanmasında kullanılmak üzere düşük faizli kredi sağlanmaktadır. TOPA Yasası kapsamındaki yardımlardan faydalanabilmek için Washington D.C.’de ikamet ediyor olmak; hane gelirinin düşük veya orta seviyede olması; iyi bir kredi notunun olması; bölgede veya komşu bölgelerde konut payının olmaması kriterlerinin karşılanması gerekmektedir.

TOPA uygulamaları kapsamında apartman binalarını kooperatif veya kat mülkiyeti olarak satın almak isteyen kiracı gruplarına ücretsiz, özel geliştirme hizmetleri de sağlanmaktadır. Söz konusu hizmetler arasında başvurularını grup olarak yapacakların örgütlenmesi ve yapılandırılması, yasal organizasyon belgelerinin hazırlanması ve kredi başvurularının yapılması kapsamında yapılan yardımlar bulunmaktadır. Başvurunun gerçekleştirilebilmesi için söz konusu binanın Washington D.C. sınırları içinde olması; binanın kooperatife veya kat mülkiyetine dönüştürülmek üzere başvurunun yapılması; binada bulunan kiracıların yarısından fazlasının başvuru konusu binada bir daire alma kararının olması; binadaki kiracılardan en az yarısının düşük veya orta gelirli hane halkından olması şartlarının karşılanması gerekmektedir (TOPA Programs Fact Sheet, 2023).

### **3.2.2 Topluluğun Satın Alma Fırsat Yasası**

COPA Yasası’nın çıkarılmasındaki amaç kendi ihtiyacından fazla mülke sahip kişilerin mülklerini kiralamadan veya satışa çıkarmadan önce daha yüksek fiyata satış/kiralama yapabilmek amacıyla mülklerini boş tutmalarının önüne geçilmesidir. Bu sayede kiralık konut olarak kullanılacak mekanların en iyi şekilde kullanılması yoluyla konut krizinin hafifletilmesine katkı sunulması amaçlanmıştır.

San Francisco (City and County of San Francisco Trails Ordinance, 2020) ve California yerel yönetimleri COPA Yasası’nı uygulayan yerel yönetimlere örnek olarak gösterilebilir. COPA Yasasının amaçlarına şehir uygulamaları üzerinden açıklık getirmek gerekirse, 13 Kasım 2020 tarihinde yürürlüğe giren San Francisco şehri uygulamasında kiracıların kısa vadede yerinden edilmesinin önlenmesi ve mülklerin uzun vadede satın alınabilirliklerinin sağlanması hedeflenmiştir.

Özel mülkiyette olan 3 ve daha fazla konutlu binalar; üzerinde inşaat olup ta 3 ve daha fazla konuta dönüştürülebilecek araziler ile yasaya ve ilgili mevzuata göre üzerine 3 ve daha fazla konut inşa edilebilecek boş parseller yasanın kapsamına girmektedir. Yasa, barınma sorununun çözümü ile ilgilenen kar amacı gütmeyen kuruluşlara satışa çıkarılmış konutlarla ilgili olarak ilk teklifi verme; kendisi teklif vermeden önce verilmiş başka bir teklif hakkında değerlendirme yaparak teklif vermekten vazgeçme haklarını tanımıştır.

Yasanın yürürlüğe girdiği 3 Eylül 2019’dan önce yürürlükte olan satın alma sözleşmeleri ve opsiyonlar gibi mevcut bazı haklar yasanın kapsamı dışındadır. Ayrıca, vakıf senetleri, hacizler; iflas transferleri, federal veya eyalet kuruluşları tarafından yapılan transferler, ömür boyu kayyumluk hakkı veren trustlar ile veraset yoluyla mülk devrine ilişkin işlemler, aynı evde yaşayanlar arası transferler kapsam dışında tutulmuştur.

COPA kapsamında mülk alan kar amacı gütmeyen kuruluşların kısmi şehir vergisi muafiyeti; İşletme ve Vergi Muafiyeti Kanunu kapsamında uygulanan artan oranlı vergiden muafiyet ve diğer bazı federal vergi avantajlarından faydalanma imkanı bulunmaktadır. Diğer taraftan, satıcının COPA düzenlemelerine aykırı davranması ve diğer taraflarla gizli anlaşma yapması durumunda satıcı ile anlaşmaya taraf olanlar hakkında dava açılabilir. COPA ihlalleri dolayısıyla belediye tarafından cezai işlem uygulanması da mümkündür (City and County of San Francisco, 2023).

### **3.2.3. Konut İstikrarsızlığının Azaltılmasına Yönelik Diğer Yerel Uygulamalar**

ABD'nin federal yönetim biçimi, diğer alanlarda olduğu gibi konut politikalarında da çeşitliliğe neden olmaktadır. Federal yasaların eyalet veya yerel yönetimler düzeyinde farklı yorumlanması da bu çeşitliliği destekleyen ortamın oluşmasına katkı yapmaktadır. Salgın döneminde eyalet veya yerel yönetimler seviyesinde kiracıları korumaya yönelik tedbirler hem kısa hem de uzun vadeli nitelik taşımaktaydı. Kısa vadeli korumalar arasında tahliye moratoryum mevzuatı; kiracının ERA başvurusu incelenirken tahliyelere ara verilmesi; acil durum kiralama yardımı ile tahliye sürecini koordine etme çabaları yer almaktaydı. Uzun vadeli korumalar, kiracıların uzun vadede konut konusunda daha az engelle karşılaşması için ayrımcılığı azaltmayı ve konut istikrarını teşvik etmeyi amaçlayan yasa ve politikalar (Vasquez, 2022).

ABD'de kiracıların Covid-19 salgını kaynaklı yaşadığı sorunların aşılabilmesinde yerel yönetimlerce kullanılan araçların en belirgin olanlarını,

- sivil avukatlık hakkı,
- gelir kaynağı ayrımcılığını yasaklayan tedbirler,
- tahliye kaydı mühürleme ve silme mevzuatı,
- kira istikrarı ve kira kesintisine karşı mevzuat,
- “haklı sebep” tahliye kanunları (Hussein ve Gallagher, 2023)

olarak sıralamak mümkündür.

Avukat edinme hakkı, tahliye tehdidiyle karşı karşıya kalan kiracılara tahliye süreci boyunca hukuki temsil sağlanacağına dair yasal bir garanti sağlamıştır (Hussein ve Gallagher, 2023). Bu hak sayesinde kiracıların haklarını ve sorumluluklarını açık bir şekilde anlamalarına; yerine getirmeleri gereken hukuki prosedürleri zamanında gerçekleştirmelerine olanak sağlamıştır. Bu garanti sayesinde ev sahiplerinin ekonomik üstünlükten kaynaklı avantajlarının kiracılar açısından dengelenmesi yönünde adım atılmıştır.

Gelir kaynağı ayrımcılığını önleyici düzenlemeler (Source of Income Discrimination- SOI) düşük gelirli bireylerin barınma sorununu çözmelerine yardımcı olabilmek amacıyla yapılmıştır. SOI mevzuatı, ev sahiplerinin, mal sahiplerinin ve emlak komisyoncularının, konutları için kullandıkları gelire göre mevcut veya potansiyel kiracılara kira vermeyi reddetmelerini yasaklamaktadır. Washington D.C. gibi yerel yönetimlerin SOI uygulamaları bulunmaktadır (Office of Human Rights- District of Columbia, 2023). Bu sayede kiracıların aslında kiralayacakları konut ile bağlantılı olmayan fakat kiralamayı zorlaştıran etmenlerden bazılarının bertaraf edilmesi amaçlanmıştır.

Gelir kaynağı ayrımcılığını yasaklayan tedbirler, bir bireyin yasal gelir kaynağına dayalı olarak konuttan tam ve eşit şekilde yararlanmasını sağlamaya yönelik uygulamalardır. Gelir kaynağı ayrımcılığını yasaklayan tedbirler özellikle konut kuponları, acil kira yardımı veya diğer kamu yardımları gibi konut yardımlarından yararlanan düşük gelirli kiracılara koruma sağlamaktadır (Hussein ve Gallagher, 2023). Bu tür tedbirlerin uygulanmasındaki temel sebep, yardımlardan faydalanan kiracıların finansal gücünün zayıf olduğunu düşünen ev sahiplerinin kimi zaman kiralama taleplerini reddetmeye daha yatkın tutum içine girmelerinin önüne geçilmek istenmesidir. Gelir kaynağı ayrımcılığının önlenmesine yönelik düzenlemeler bu tarz tutumların ortaya çıkmasını engelleme amacı taşımaktadır.

Kira istikrarı ve kira kesintisine karşı mevzuat, ev sahiplerinin bir kiracının kirasını ne sıklıkla artırmasına izin verildiği de dahil olmak üzere, özel mülkiyete ait kiralık birimler için maksimum kira ve/veya kira artış hızına sınırlar koyar (Hussein ve Gallagher, 2023). Bu tarz tedbirler, hem mülk sahibine hem de kiracıya, kiralama dönemi ve kiralık mülkün kullanımına ilişkin öngörülebilirlik sağlamaktadır. Diğer taraftan, enflasyon seviyesi bu tarz uygulamaların etkinliğinde belirleyici olabilir. Piyasadaki mal ve hizmet fiyatlarındaki beklenmedik artışlar bu kararlardan umulan sonuçların edinilmesini zorlaştırabilir. Halihazırda kira istikrarı yasalarını uygulayan üç eyalet (California, Oregon ve Columbia Bölgesi) bulunmaktadır (Hussein ve Gallagher, 2023).

“Haklı sebep” tahliye kanunları ise kiracının kusurlu olmadığı veya ihlalde bulunmadığı durumlarda ev sahibinin kiracıyı tahliye etmesine veya kiracının kira sözleşmesini yenilemeyi reddetmesine neden olabilecek

sebepleri sınırlamayı amaçlamıştır. Haklı sebeplerle tahliye yasalarını halihazırda Kaliforniya, Columbia Bölgesi, New Hampshire, New Jersey, Oregon ve Washington eyaletleri uygulamaktadır (Hussein ve Gallagher, 2023).

Eyaletlerde ve yerel düzeydeki tahliye moratoryumlarının sona ermeye başlamasıyla birlikte yerel düzeyde tahliye geciktirici düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden en yaygın olanlarından bazıları, kiracılara tahliye süreci tamamlanmadan önce ERA'ya başvurmaları ve/veya ERA yardımı almaları için zaman tanımayı amaçlamaktadır. ERA uygulamalarına bağlı çoğu koruma, kiracının usulünce ERA başvurusunu bekleyene kadar tahliye işlemlerini 30 ila 90 gün geciktirmiştir (Vasquez, 2022). Geciktirici önlemlerin uygulanması, salgının yarattığı karmaşa ortamında resmi işlemleri tamamlamak için kiracılara önemli bir fırsat sunmuştur.

Yerel mahkemelerce verilen tahliye kararının ertelenmesi kararları; kira ödemelerinde gecikme ücretlerini sınırlayan ve azaltan uygulamalar (Vasquez, 2022); kiracılara yönelik arabuluculuk ve hukuki danışmanlık desteği sağlanması yoluyla temsil hakkının kullanımının desteklenmesi (Park ve Pollock, 2021) gibi uygulamalar salgın sürecinde kiracıların karşılaştığı tahliye uygulamalarını hafifletici etkileri olan tedbirlerdendir. Gönüllü veya zorunlu katılımı da içeren arabuluculuk politikaları eyalete ve bölgeye göre değişmektedir.

Tahliye kayıtlarının mühürlenmesi veya silinmesine izin veren yasalar (Vasquez, 2022) kiracıların kiralık konut arayışlarında kolaylık sağlamayı hedefleyen uygulamalardandır. Tahliye mühürlemesi, mahkemenin bir kayda erişimi kontrol etmesi veya kısıtlaması anlamını taşımaktadır. Tahliye kayıtlarının mühürlenmesi ve silinmesine dair yasal düzenlemeler, resmi kayıtlarına tahliye kaydı düşülmüş kişilerin gelecekte konut ararken herhangi bir engelle karşılaşmalarını sağlamayı amaçlamaktadır. Halihazırda tahliye kayıtlarının mühürlenmesi ve silinme korumalarını uygulayan 10 eyalet bulunmaktadır (Hussein ve Gallagher, 2023). Mülk sahiplerinin kiralık arayan kişilerin geçmişteki kayıtlarına erişebilme imkanına sahip olması durumu karşısında bu kayıtların güncelliğini kaybetmiş olma ihtimali de bulunmaktadır (Duke ve Park, 2019). Mülk sahiplerinin bu kayıtlarda yapacakları tarama sonucunda kiracının daha önce tahliye talebiyle muhatap olduğuna dair bilgisi edinmeleri halinde kiralama talebini reddetme ihtimalleri yüksektir (Collatz, 2017). Ev sahibinin yapacağı tahliye başvurusunun olumlu sonuçlanması ile kiracı konumundakilerin sicilinin bozulacak olması durumu karşısında, tahliye başvurusunun - sonucu ne olursa olsun -kiracıyı yıllarca takip eder nitelik taşıması, bunun da kiracının gelecekte konut edinmesini ve sürdürmesini zorlaştırması bireyleri ve aileleri yoksulluk döngüsüne hapseder (National Law Center on Homelessness & Poverty, 2018). Bahsi geçen uygulamalar kira sorununun toplumsal yansımalarını hafifletmeyi hedefleyen uygulamalardır.

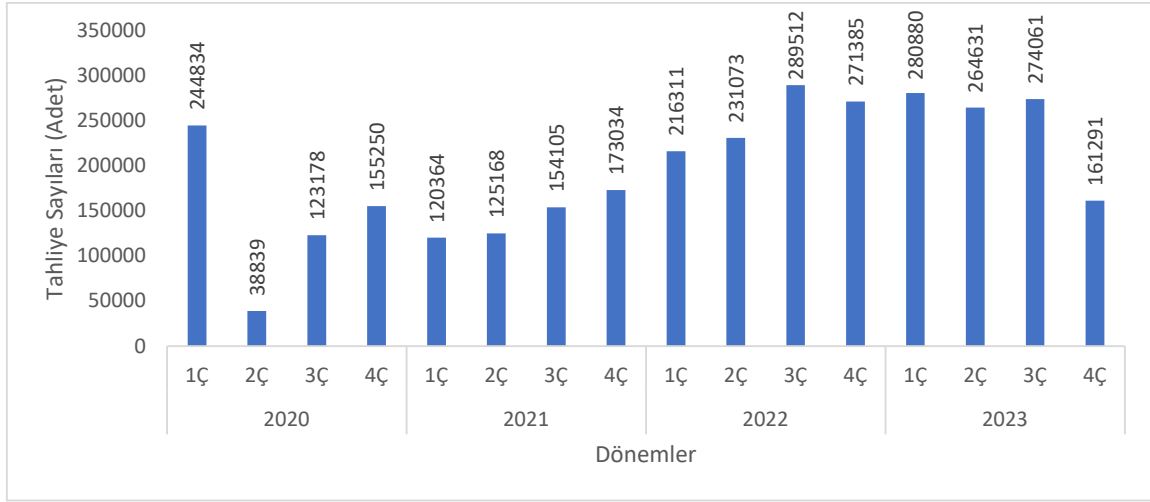
#### **4. TAHLİYE UYGULAMALARININ GENEL NİTELİĞİ**

Tahliye, ev sahibinin kiracıyı kiralık bir birimden çıkarmaya zorladığı yasal bir süreçtir (Benfer ve ark., 2021). Yasal tahliye talebinin kaynağı, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesinden veya kira süresinin sona ermesinden kaynaklanmaktadır. Yasal olmayan tahliyelerin kaynağı ise ev sahibinin konutu yeni kiracıya daha yüksek fiyattan kiralama gibi beklentileri olabilmektedir.

2000 ile 2018 yılları arasında ABD'de, her yıl ortalama 2,7 milyon hane tahliye edilme tehdidiyle karşı karşıya kalmıştır (Benfer vd., 2022). Bu da her 14 kiracı hane için bir vaka anlamına gelmektedir (Gromis vd. 2022). Pandemiden önceki dönemde kiracı konumundakilerin neredeyse yarısı harcamalarını karşılamakta güçlük çekmekteydi (JCHS, 2020). Diğer taraftan bu gruba giren kiracıların, çok azının beklenmedik bir mali açığı atlatacak kişisel birikimi vardı (Pew Charitable Trusts, 2018).

Covid-19 salgını, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki uygun fiyatlı konut ve tahliye krizini daha da kötüleştirmiştir (Keenye vd., 2023). Kentli nüfusun en yoksul kesimini oluşturan siyahiler arasında bu sıkıntılar daha da ağır hissedilmekteydi (Hepburn vd., 2020; Desmond ve Gershenson, 2017). Grafik- 3'te dönemler itibarıyla 2020-2023 yılları arasındaki ABD genelinde yapılan tahliye başvurularına ilişkin istatistikler verilmiştir.





**Grafik- 3 ABD Genelinde Tahliye Başvuru Sayıları (\*)**

\* 2023 yılına ilişkin veriler yılın ilk 11 ayına ilişkin dönemi kapsamaktadır.

Kaynak: <https://evictionlab.org/eviction-tracking/>

Grafik-3'ten de anlaşılacağı gibi, 2020 yılının ilk çeyreğinde kiracı tahliye oranlarındaki artış trendi devamlılık gösterse de tahliye karşıtı tedbirleri yürürlüğe konulması, Covid-19 salgınının nüfus hareketliliğini azaltması gibi sebepler dolayısıyla 2020- 2023 yılları arasında en düşük tahliye başvuru sayısı 2020 yılının ikinci çeyreğinde gerçekleşmiştir. Takip eden dönemlerde ise tahliye başvurularındaki artış trendi devam etmiştir.

ABD'de eyaletler düzeyinde çıkarılmış yasalar çerçevesinde uygulanan tahliye süreçlerini beş aşamada gruplandırılması mümkündür:

Aşama 1: ev sahibi kiracıya tahliye talebinde bulunma niyetini bildirmesi,

Aşama 2: ev sahibi mahkemeye tahliye davası açması,

Aşama 3: mahkeme tahliye davasına ilişkin duruşmayı gerçekleştirmesi,

Aşama 4: mahkeme hükmü verir ve tahliye emrini vermesi ve

Aşama 5: tahliye işlemini kolluk kuvvetlerinin veya diğer sözleşmeli tarafın gerçekleştirmesi (Benfer vd., 2022).

Bahsi geçen aşamalar arasında kiracının aktif olarak yer alabildiği tek aşama duruşma aşamadır. Ev sahipleri ise tahliye niyetinin kiracıya bildirilmesi ve tahliye davasının açılması aşamalarında aktif durumdadır. Diğer aşamalarda ise mahkeme veya kolluk kuvvetleri etken rol oynamaktadır. Bu aşamaların işleyişi, gerekli bildirim türündeki değişiklik, tahliye başvurusunun maliyeti, bildirim ile başvuru arasında geçen süre, duruşma süreci, erişim ve olası dava nedenleri (Keenye vd., 2023) gibi sebeplerden dolayı eyalet veya yerel yönetimler bazında farklılıklar göstermektedir. Diğer bir deyişle, tahliye sürecini düzenleyen ev sahibi-kiracı yasalarında eyaletler düzeyinde önemli farklılıklar bulunmaktadır (Hatch, 2017; Nelson vd., 2021). Bu farklılıklar bir yandan çeşitliliğe; diğer yandan karmaşaya yol açabilme potansiyeline sahiptir.

Her ne kadar ev sahiplerinin bir kiracıyı yasal süreç dışında tahliye etmesi yasak olsa da, yargısız "kendi kendine yardım" ve gayri resmi tahliyeler nadir değildir (Keene vd., 2023). Tahliye süreci, güç dengesizlikleri, bilgi asimetrisi ve ağırlıklı olarak kiracıların üzerine düşen idari yüklerle karakterize edilir (Keene vd., 2023). Bahsi geçen olumsuzlukların dengelenmesi hukuk uygulama birimlerinin ve yargı otoritelerinin uygulamaları ile mümkün olmaktadır. Diğer taraftan ev sahiplerinin maddi gücünün genellikle kiracılardan daha fazla olması sebebiyle dengenin ev sahipleri lehine olduğu açıktır.

Öğrenme maliyeti, psikolojik maliyet ve uyum maliyetini içeren "idari yükler"le (Moynihan, 2015) ağırlıklı olarak kiracılar muhatap olmaktadır. Tahliye durumunda öğrenme maliyetleri, yasal haklar ve mevcut kaynaklar

hakkındaki bilgiden; psikolojik maliyetler damgalanma, stres veya tahliye süreciyle ilişkili özerklik kaybindan; uyum maliyetleri, seyahat etme ihtiyacı, işten izin alma, çocuk bakımını güvence altına alma veya çevrimiçi mahkeme duruşmalarında gezinme dahil olmak üzere mahkeme süreçlerine katılımın önündeki engellerden kaynaklanmaktadır (Hoffman ve Strezhnev, 2022). Yasal haklar ve mevcut kaynaklar hakkındaki bilgi, kimi zaman açık kaynaklardan edinilebilir nitelikte olsa da bu bilginin resmi prosedür esnasında kullanımının gerektirdiği zaman diliminde veya daha öncesinde edinilmiş olması önemlidir. Tahliye uygulamaları kapsamında maruz kalınabilecek psikolojik yükün –kiralık konutun boşaltılmadığı durumda- en kalıcı etkisi damgalanma ile ilgili toplumsal yönelimdir. Bu durumun doğal sonucu olarak yadırganma ve dışlanma gibi sonuçlarla karşılaşılabilir. Başvuruların zamanında usulünce yapılması ve duruşmalara katılım gereklerinin yerine getirilmesi gibi mahkeme safhasında yaşanacak aksaklıkların etkileri daha ağır hissedilebilir. Bu konuda yaşanacak uyumsuzluklar tahliye talebinin mahkeme tarafından kabulü ile sonuçlanabilir.

Tahliye, ekonomik zorluklara ve konut istikrarsızlığına katkıda bulunabilecek bir dizi kayıpla sonuçlanır. Bu zorluklar mikro düzeyde bireyi ve ailesini ilgilendirirken makro düzeyde toplumu ilgilendirmektedir. Tahliye uygulamaları kimi zaman zorunlulukların yönlendirdiği bir uygulama olsa da- nihayetinde toplumun huzuru ve zenginliği için tehdit unsurudur.

## **5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

ABD’de 2000 ile 2018 yılları arasında, her yıl ortalama 2,7 milyon hane tahliye edilme tehdidiyle karşı karşıya kalmıştır (Benfer vd., 2022). Bu da her 14 kiracı hane için bir vaka anlamına gelmektedir (Gromis vd., 2022). Covid-19 salgını, Amerika Birleşik Devletleri’ndeki uygun fiyatlı konut ve tahliye krizini daha da kötüleştirmiştir (Keenye vd. 2023).

Diğer taraftan, konut krizinin olumsuz etkilerinden birisi de konut sahipliği hususunda kendini göstermiştir. Salgın öncesi 2001-2018 arası dönemde mülkiyeti bireylere ait olmayan konut oranı %18’den %26’ya yükselmiştir (JCHS, 2022). Bu durum, salgından hemen önceki zaman diliminde konutların mülkiyetinde tüzel kişilerin sahiplik oranında artış olduğuna işaret etmektedir. Tüzel kişiliklerin mülk edinimindeki temel motivasyonun kar elde etmek olduğu düşünülürse bunun konut fiyatlarında ve kiralardaki artışı tetikleyen unsurlardan birisi olması doğaldır. Bu durumun alt ve orta gelirli kesimin bu ortamda barınma ihtiyacını karşılamasını güçleştirici etki yaratması mümkündür.

Kiracılık oranlarındaki artış 2010’lu yılların başında metropol bölgelere yönelmişken 2016-2019 tarihleri arasında şehir merkezi mahallelerine kaymıştır. Salgının başlaması ile yönelim tekrar banliyölere kayma eğilimi göstermiştir (JCHS, 2022). Büyükşehirlerin kalabalık ortamının yarattığı sıkıntılardan uzak kalmak isteyenlerle, salgın sırasında orta veya küçük boyutlu şehirlerde yaşama deneyimi sonrasında bu ortama uyum sağlayanların sürekli olarak bu yerleşim yerlerinde kalayı tercih etmeleri söz konusu olmaktadır.

ABD Ortak Konut Çalışmaları Merkezi tarafından yapılan analizlerde istihdam gelirlerini kaybeden kiracıların üçte ikisinden fazlasının hayatını idame ettirmek için kredi kartı kullanımını arttırmak, yakınlarından borç almak gibi kaynakları kullanmak zorunda kaldıkları tespitine yer verilmiştir (JCHS, 2022). Bu durum, barınma sorununun çözümü yolunda bireylerin tüm imkanlarını seferber ettiklerini göstermektedir. Hal böyle iken Covid-19 salgını döneminde kiracıların diğer zaruri ihtiyaçlarını karşılama ihtimalinin azaldığı anlaşılmaktadır.

Ulusal Düşük Gelirli İskan Koalisyonu (National Low Income Housing Coalition)’na göre Covid-19 salgınından önce asgari ücretli bir işçinin barınma gideri, gelirin yüzde 30’undan fazlasını kapsıyordu (National Low Income Housing Coalition, 2020). Salgınla birlikte ortaya çıkan istihdam krizi, barınma giderlerinin çalışanların zaruri giderleri içindeki payını arttırmıştır. Uygun fiyatlı konut eksikliğinin zaman içinde zaman içinde artmasıyla bu barınma harcamalarının gelirdeki payındaki artış, düşük gelirli bireylerin tahliye edilme riskinin artmasına sebep olmuştur (National Low Income Housing Coalition, 2020).

Kiracı olsun olmasın ABD’de nispeten büyükşehirlerde bulunan konutlarda ikamet eden kişiler üzerinde Covid 19’un yarattığı ilk tepki, özellikle uzaktan çalışma imkanı olan meslek sahiplerinin daha düşük konut maliyetleri ve belki de daha fazla çevresel olanak arayışıyla büyük şehirlerden ortalama büyüklükteki şehirlere (Elaine vd.,

2022) yönelmeleri şeklinde olmuştur. Büyük şehirlerde karşılaştırmalı olarak yüksek seyreden konut fiyatlarının yanı sıra orta büyüklükteki şehirlere yönelik talep artışı da konut fiyatlarında dolayısıyla kiralarda artışa yol açan etmenler arasındadır.

Covid-19 salgını sırasında yaşanan yaygın ücret ve iş kaybı, kira borcunun ve tahliye riskinin artmasına ve konut güvensizliğinin kötüleşmesine neden olmuştur (Kneebone ve Murray, 2020). Tahliye, ev sahibinin kiracıyı kiralık bir birimden çıkarmaya zorladığı yasal bir süreçtir (Benfer vd., 2021). Tahliyeler, evsizlik; sağlık hizmetlerine erişimin azalması (Schwartz vd., 2022) gibi etmenlerin de katkısıyla oluşan sorunların toplumsal boyut kazanmasına katkı yapmaktadır. Salgının başlamasıyla beraber ABD çapında işten çıkarmaların artmasının kaçınılmaz etkisi olarak kira ödemelerinde aksamlar yaşanması tahliye riskini artırmıştır (Kochhar, 2020).

İspanyol Gribi ve Büyük Durgunluk gibi dönemlerde politika yapıcıların tercihlerinin kimi vergilerin alınmaması gibi dolaylı müdahale araçlarının kullanılması yönünde olduğu görülmektedir. Covid-19 salgınının başlarında dolaylı müdahale tercihi yinelenmekle birlikte geçen zaman diliminde bu müdahalelerden istenilen sonucun alınamayacağı kanısı ağır basmıştır. Bu bakımdan konut piyasasında yaşanan sıkıntıların aşılması için konut kirasını veya kredi taksitini ödeyemeyenlere finansman sağlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda konut ödeme yardımı, işsizlik sigortası gibi yardımların yanı sıra tahliye ve haciz moratoryumları gibi tedbirlerin uygulanması gündeme gelmiştir.

Mevcut sorunlara salgının da eklenmiş olması sonucunda artan tahliye uygulamalarının da desteklediği halk sağlığının tehlikeli derecede bozulması karşısında ABD’li politika yapıcılar tarafından yürürlüğe konulan CARES Yasası, federal düzeyde 27 Mart ila 24 Ağustos 2020 tarihleri arasında federal desteklenen konutlarla sınırlı olmak kaydıyla tahliyeleri önleyici tedbirlerin yürürlüğe sokulmasına sebep olmuştur. CARES Yasası’nın süresinin dolmasının akabinde Hastalık Kontrol ve Önleme Merkezi (CDC) tarafından 4 Eylül 2020 tarihinde moratoryum uygulanmaya başlanmıştır. Bahsi geçen moratoryumun süresinin birkaç defa uzatılmasının ardından 31 Temmuz 2021 tarihinde sona ermiştir. Salgının gidişatı dikkate alınarak ikinci bir tahliye moratoryum yayımlanmasına rağmen bu moratoryum ABD Yüksek Mahkemesi tarafından 26 Ağustos 2021 tarihinde iptal edilmiştir. İkinci moratoryumun özelliği, bulaşma oranı yüksek topluluklara uygulanabilirliğinin olmasıdır.

Birleşik Devletlerin idari ve hukuki yapılanmasının müsaade etmesi sebebiyle söz konusu moratoryumların uygulanması eyaletten eyalete farklılık göstermektedir (Benfer vd., 2022). CARES Yasası ve CDC gibi federal korumalara ek olarak, Mart 2020’den itibaren 43 eyalette, Columbia Bölgesi’nde, beş Amerika bölgesinde ve çok sayıda ilçe ve belediyede tahliye moratoryumları kabul edilmiştir (Keenye vd., 2023). Bahsi geçen hukuki düzenlemelerin hiçbiri, tahliyelerin tamamen yasaklanmasını öngörmemekteydi. Eyalet düzeyinde moratoryumların çoğu, korumaları kiranın ödenmemesi nedeniyle açılan tahliye davalarıyla veya Covid-19 sıkıntısı gösterebilecek kiracılarla sınırlandırılmıştır (Benfer vd., 2022). CARES ve CDC önlemlerinin yanı sıra işsizlik yardımları, teşvik ödemeleri, çocuk vergisi kredisi, yerel kira yardımı ve yönlendirme programları ve federal ERA’daki 46,5 milyar dolar gibi destekleyici önlemler muhtemelen tahliyelerin önlenmesine yardımcı olmuştur (Martin, 2022).

Salgın süresince uygulanan tedbirler arasında en önemlilerinden olan tahliye moratoryumlarının uygulanma kararının alınmasında odak noktasının salgının etkilerinin azaltılması olması sebebiyle, salgının yaygınlık ve etki düzeyi ile moratoryumların işlerliği arasında bağlantı çeşitli yazarlar tarafından vurgulanmıştır (Leifheit- Pollack, vd., 2021; Leifheit- Linton vd., 2021; Sandoval-Olascoaga vd., 2021; Jowers vd., 2021; Nande vd., 2021). Salgının yaygınlık düzeyinin bundan etkilenenlere erişimi ve başvuru prosedürlerinin yerine getirilmesini olumsuz etkilemesi, uygulamaların etkinliğini azaltıcı unsurlar arasındadır.

Covid-19 salgını sırasında yürürlüğe konan tahliye moratoryumları konut sakinlerinin yerinden edilmesini engellese de, ev sahiplerinin salgın sırasında tahliye başvurusunda bulunmasını veya kiracıların borcunun gecikmiş olarak birikmesini engellememiştir (Weiss vd., 2021). Diğer taraftan, resmi olmayan veya yasadışı tahliyelerin sayısı resmi tahliyelerden daha fazla olabilir (Desmond ve Shollenberger, 2015). Gayri resmi veya yasadışı tahliyelerin sayısının tam olarak tespiti için doğası gereği pek de mümkün değildir.

İşsizlik dolayısıyla kiracı gelirlerinde yaşanan kalıcı veya geçici nitelikli kesintiler sebebiyle kira ödemelerinde yaşanan istikrarsızlıklar kira ödememe riskini arttıran etmenlerin başında gelmektedir. Bu durum ev sahiplerinin kiracılarını tahliye etme veya mülklerini kiraya vermeme seçeneklerini gündeme taşınmalarına sebep olmaktadır. Mülklerin şu veya bu sebeplerle boş bırakılması, konut değerinin düşmesine; vergi hasılatında düşüşlere veya suç oranındaki artışa sebep olabilmektedir (Gilgoff 2022). Mülklerin boş tutulması durumuna ABD’de yasa koyucunun ürettiği çözüm, boş bırakılan konutlardan alınan emlak vergisinin daha yüksek belirlenmesi olmuştur. Örneğin Kaliforniya’da bu vergi yıllık olarak 6.000-USD’na kadar çıkmaktadır (Office of Tax Revenue, 2023).

Houghton vd.’ne (2021) göre tahliye moratoryumlarının orta vadeli en belirgin sonucu, moratoryumların süresinin bitmesi ile devam eden tahliye davalarına yenilerinin de eklenmesi olacaktır. Bu konudaki sorunun hafifletilmesi için kiralık konut stokunun arttırılmasının yanı sıra kiracıların birikmiş borçlarını zamana yayabilmelerini sağlayıcı tedbirlerin (uygun şartlı kredi gibi) uygulamaya sokulması gerekmektedir.

Salgından olumsuz etkilenen konut sakinlerine yönelik yardımlar arasında kira yardımları ve ipotek yardımları önemi korumakla birlikte kiracılara yönelik tahliyelerin dondurulması ve haciz moratoryumlarının uygulanması önem arz etmektedir. Salgın ile ilgili yaşanan sorunun genel manada aşılmasına kadar geçen süre zarfında tahliyelerin dondurulması ve haciz moratoryumlarının uygulanması geçici olarak konut sorununu ertelemiş olsa da kiralar ve kiralıkların zamanında ödenmemesinden kaynaklı biriken kiracı borçları da ayrı bir sorun başlığını olmaya devam etmektedir. Bu sorunun çözümünde zamana yaygın taksitlendirme; düşük faizli ve uzun vadeli kredi temini gibi araçların devreye sokulması gerekebilir.

Var olan kiralık konut sorununun salgın ile birlikte arttığı göz önüne alındığında, dar ve orta gelirli vatandaşın uzun vadede katlanılabilir maliyeti olan, sosyal konut niteliği taşıyan konut üretimine dair politikaların uygulamaya sokulmasının faydası olabilir. Barınma probleminin genel manada çözüme kavuşturulması, evsizlikten kaynaklı sosyal sorunların çözümüne de katkı sağlayabilir.

Layser vd.’ne (2021) göre salgın sırasında yapılan müdahaleler, insan odaklı müdahaleler (Kira yardımı, ipotek ödeme kolaylığı) ve yer bazlı müdahaleler (boş ve terk edilmiş alanların ve bölgelerin kontrol altına alınması ve değerlendirilmesi) olarak iki gruba ayrılabilir. 2008 Büyük Durgunluğu sırasında konut sorununa dolaylı müdahale yolunun seçilmiş olması ve zaman içinde bunun beklenen etkiyi göstermemesi, salgın sırasında doğrudan müdahale (kira yardımı veya hibe ödemeleri gibi) yolunun tercih edilmesinde etkili olmuştur.

Uygun fiyatlı konut arzındaki eksikliğin giderilmesi ise uzun vadede çözüme kavuşturulabilir nitelik taşımaktadır. Salgın sonrası dönemde konut arz ve talebindeki istikrarın sağlanmasına yönelik yer bazlı müdahalelerin göz önünde bulundurulması çözümü kolaylaştırabilir. Uygun fiyatlı kalıcı konut arzının artırılması, konutların evsahiplerince kasıtlı olarak boş bırakılmasının önlenmesi yer bazlı müdahalelere örnek olarak verilebilir. Salgın gibi kriz dönemlerinin ardından uzun vadeli konut istikrarsızlığını önlemek için yer bazlı müdahalelerin uygulanmasının kiralık konut sorununun çözümüne de faydası olacaktır.

#### **KAYNAKÇA**

- Ayhan, U. 2008. Amerika Birleşik Devletlerinde Yerel Yönetimler. Sayıştay Dergisi, 70, S. 103-120.
- Baker, D. 2018. The Housing Bubble And The Great Recession: Ten Years Later. Center For Economic And Policy. Elde edilme tarihi: 11 Ekim 2023, <https://www.cepr.net/report/the-housing-bubble-and-the-great-recession-ten-years-later/>
- Benfer, E. A., Koehler, R., Mark, A., Nazzaro, V., Alexander, A. K., Hepburn, P., Keene, D. E., Desmond, M. (2022), “Covid-19 Housing Policy: State And Federal Eviction Moratoria And Supportive Measures In The United States During The Pandemic”, Housing Policy Debate, 33(6), S. 1390-1414, <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2076713>
- Benfer, E. A., Vlahov, D., Long, M. Y., Walker-Wells, P. Jr., Evan. J. L., Gonsalves, G., Keene, D. (2021), “Eviction, Health Inequity, And The Spread Of Covid-19: Housing Policy As A Primary Pandemic Mitigation Strategy”, Journal Of Urban Health, 98 (1), S. 1–12.
- Birkland, T. A. (2004), “Emergency Planning And The Judiciary: Lessons From September 11. Center For Court Innovation”, A Public/Private Partnership With The New York State Unified Court System, S. 1-35 <https://www.innovatingjustice.org/sites/default/files/emergencyplanning.pdf>.

- Black, R., Adger, W. N., Arnell, N. W., Dercon, S., Geddes, A., Thomas, D. (2011), "The Effect Of Environmental Change On Human Migration", *Global Environmental Change*, 21, S. 3-11.
- Borjas, G. J., and Cassidy, H. (2020), "The Adverse Effect Of The Covid-19 Labor Market Shock On Immigrant Employment", NBER Working Paper No. 27243, S. 1-25. <https://www.nber.org/papers/w27243> (Erişim: 23.11.2023).
- Bowman, C. P. (2021), Coronavirus Moving Study: People Left Big Cities, Temporary Moves Spiked In First 6 Months Of Covid-19 Pandemic. (23.11.2023) <https://www.mymove.com/moving/coronavirus-moving-trends/>
- Bruelckner, Jan K., Sayantani, S. (2023), "Intercity Impacts Of Work-From-Home With Both Remote And Non-Remote Workers", *Journal Of Housing Economics*, March 2023, 59, 101910, S. 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101910>,
- Cherek, K.S. (2012), "From Trespasser To Homeowner: The Case Against Adverse Possession In The Post-Crash World", 20 VA. J. Soc. PoL'Y & L., S. 271, 282.
- Chetty, R., Hendren, N., Stepner, M. (2023), "How Did Covid-19 And Stabilization Policies Affect Spending And Employment? A New Real-Time Economic Tracker Based On Private Sector Data", The Opportunity Insights Team, 2020, *The Quarterly Journal of Economics*, 2023, qjad048, S. 1-61. <https://doi.org/10.1093/qje/qjad048>.
- City and County of San Francisco. (2023). Community Opportunity to Purchase Act (COPA). (11.12.2023). <https://sf.gov/information/community-opportunity-purchase-act-copa>
- City and County of San Francisco Trails Ordinance. (2020). COPA Act. San Francisco, (11.12.2023). <https://sfmohcd.org/sites/default/files/Documents/MOH/COPA/Leg%20Final-October%202021.pdf>
- Cohen J.P., Friedt F.L., Lautier, J.P. (2022), "The Impact Of The Coronavirus Pandemic On New York City Real Estate: First Evidence", *Journal Of Regional Sciences*, 2022 Jun, 62(3), S. 858-888. doi:10.1111/jors.12591.
- Cohn, D. V. (2021), "About A Fifth Of U.S. Adults Moved Due To Covid-19 Or Know Someone Who Did. Pew Research Center, (23.11.2023) <https://www.pewresearch.org/short-reads/2020/07/06/about-a-fifth-of-u-s-adults-moved-due-to-covid-19-or-know-someone-whydid/#:~:text=Overall%2C%20around%20one%2Din%2D,new%20Pew%20Research%20Center%20survey>
- Coibion, O., Gorodnichenko, Y., Weber, M., (2020), Labor Markets During The Covid-19 Crisis: A Preliminary View. National Bureau Of Economic Research (18.11.2023) <https://www.nber.org/papers/W27017>
- Collatz, A. (2017), "Landlord Survey: Optimism In Renting Your Property. Smart Move". 23.11.2023 <https://www.mysmartmove.com/SmartMove/blog/transunion-landlord-survey-summary.page>
- Congressional Research Service (CRS). (2023). Pandemic Relief- The Emergency Rental Assistance Program. CRS Report No: R46688, (23.11.2023) <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46688>
- D.C. Department Of Housing and Community Development. (2023). TOPA Programs Fact Sheet. (11.12.2023) [https://dhcd.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/dhcd/service\\_content/attachments/TOPA%20Program%20Fact%20Sheet%202018%20a\\_0.pdf](https://dhcd.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/dhcd/service_content/attachments/TOPA%20Program%20Fact%20Sheet%202018%20a_0.pdf)
- de la Campa, E. A., Reina, V. J. (2023), "Landlords' Rental Businesses Before And After The Covid-19 Pandemic: Evidence From A National Cross-Site Survey", *Journal of Housing Economics*, 59, 101904, 1-32.
- Desmond, M., Gershenson C. (2017), "Who Gets Evicted? Assessing Individual, Neighborhood, and Network Factors." *Social Science Research*, 62 (February), S. 362–377. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2016.08.017>
- Desmond, M., Kimbro, R. T. (2015), "Eviction's Fallout: Housing, Hardship, And Health", *Social Forces*, 94(1), S. 295–324. <https://doi.org/10.1093/sf/sov044>
- Discover U.S. Government Information (2023). Small Business Act. (23.11.2023). <https://www.govinfo.gov/content/pkg/COMPS-1834/pdf/COMPS-1834.pdf>
- Doorloops. 2024. Real Estate Rental Laws. (04.09.2024) <https://www.doorloop.com/laws>
- Duke, A., Park, A. (2019), Court Database Shouldn't Be Landlord Screening Tool. *Commonwealth Magazine* (15.11.2023) <https://commonwealthmagazine.org/opinion/court-database-shouldnt-be-landlord-screening-tool/>



- Elaine Ng., Urbas, H., Albright, J., Usowski, K. (2022), "Are Settlement Patterns Changing In The United States As We Emerge From The Covid-19 Pandemic?" US Department Of Housing And Urban Development, Cityscape, 24(3), S. 53-180. <https://www.jstor.org/stable/10.2307/48707850>
- Ellen, I. G., Howland, R., Glied, S. (2023). "Demons Of Density Do Higher-Density Environments Put People At Greater Risk Of Contagious Disease?", Journal Of Housing Economics, Elsevier, 59 (Part B), ISSN 1051-1377, <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101905>.
- Ellen, I. G. Karfunkel, B. (2016). "Renting In America's Largest Metropolitan Areas". NYU Furman Center. (17.11.2023) [http://furmancenter.org/files/CapOneNYUFurmanCenter\\_\\_NationalRentalLandscape\\_MAY2015.pdf](http://furmancenter.org/files/CapOneNYUFurmanCenter__NationalRentalLandscape_MAY2015.pdf)
- Federal Register. (2020). Temporary Halt in Residential Evictions To Prevent the Further Spread of COVID-19. (07.12.2023) <https://www.federalregister.gov/documents/2020/09/04/2020-19654/temporary-halt-in-residential-evictions-to-prevent-the-further-spread-of-covid-19>
- Foohy, P., Jiménez, D. O., Christopher K. (2020). "CARES Act Gimmicks: How Not To Give People Money During A Pandemic And What To Do Instead". 2020 (April) U. Ill. L. Rev. Online 81, <https://ssrn.com/abstract=3583464>
- Gamber, W., Graham, J., Yadavd, A. (2023). "Stuck At Home: Housing Demand During The Covid-19 Pandemic", Journal of Housing Economics, 59 (Part B), March 2023, S. 1-17.
- Gaynor, T. S., Wilson, M. E. (2020). "Social Vulnerability And Equity: The Disproportionate Impact Of COVID-19", Public Administration Review, 80(5), S. 832-838. <https://doi.org/10.1111/puar.13264>.
- Gilgoff, J. (2022). "Land Redistribution In The Aftermath Of The Covid-19 Pandemic", Wayne Law Review 67(2), Winter 2022, S. 211-252.
- Goldstein, A. (2020, 22 June). Income Emerges As A Major Predictor Of Coronavirus Infections, Along With Race. The Washington Post, Elde edilme tarihi: 23.11.2023, [https://www.washingtonpost.com/health/income-emerges-as-a-major-predictor-of-coronavirus-infections-along-with-race/2020/06/22/9276f31e-b4a3-11ea-a510-55bf26485c93\\_story.html](https://www.washingtonpost.com/health/income-emerges-as-a-major-predictor-of-coronavirus-infections-along-with-race/2020/06/22/9276f31e-b4a3-11ea-a510-55bf26485c93_story.html)
- Goodman, L. Choi, J. H., Pang, D. (2021). "The Pandemic Is Making It Difficult For Mom-And-Pop Landlords To Maintain Their Properties", Urban Wire, July 23, 2021. <https://www.urban.org/urban-wire/pandemic-making-it-difficult-mom-and-pop-landlords-maintain-their-properties>
- Goodman, L., Zhu, J., (2023). "Single Borrowers Versus Coborrowers In The Pandemic: Mortgage Forbearance Take-Up And Performance", Journal of Housing Economics, Elsevier, 59 (Part B) 101909, S. 1-8 <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101909>
- Greig, F., Zhao, C., Lefevre, A. (2021). How Did Landlords Fare During Covid? New York, JP Morgan Chase. Research. (23.11.2023) <https://www.jpmorganchase.com/institute/research/household-debt/how-did-landlords-fare-during-covid>
- Gromis, A., Fellows, I., Hendrickson, J. R., Edmonds, L., Leung, L., Porton, A., Desmond, M. (2022). "Estimating Eviction Prevalence Across The United States", PNAS, 119(21), S. 1–8.
- Güneş, T. ve Apaydın A. (2022). "Spatial Heterogeneity In Housing Market: Ankara Metropolitan Area". Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 63, S. 9-16, doi:10.18070/erciyesiibd.1122568.
- Hal, M. (2022). "Making Sense Of Eviction Trends During The Pandemic". Federal Reserve Bank Of Cleveland. Economic Commentary, Published August 23, doi:10.26509/frbc-ec-202212
- Hatch, M. E. (2017). "Statutory Protection For Renters: Classification Of State Landlord–Tenant Policy Approaches", Housing Policy Debate, 27(1), S. 98–119. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1155073>
- Hepburn, P., Haas, J., Graetz, N., Louis, R., Rutan, D. Q., Alexander, A. K., Rangel, J., Jin, O., Benfer, E., Desmond, M. (2023). "Protecting The Most Vulnerable: Policy Response And Eviction Filing Patterns During The Covid-19 Pandemic." The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences, May 2023, 9 (3) S. 186-207. <https://doi.org/10.7758/RSF.2023.9.3.08>
- Hepburn, P., Louis, R., Fish, J., Lemmerman, E., Alexander, A. K., Thomas, T. A., Koehler, R., Benfer, E., Desmond, M. (2021). U.S. Eviction Filing Patterns In 2020. Socius, 7(1). S. 1-18. <https://doi.org/10.1177/237802312111009983>.
- Hepburn, P., Louis, R., Desmond, M. (2020). Eviction Tracking System. Princeton, N.J.: The Eviction Lab at Princeton University. (23.11.2023) <https://evictionlab.org/eviction-tracking/>



- Herbert, C. E., Lew, I., Moyano, R., (2013). The Role Of Investors In Acquiring Foreclosed Properties In Low And Moderate Income Neighborhoods: A Review Of Findings From Four Case Studies. Joint Center for Housing Studies (JCHS), Harvard University, (13.11.2023) [https://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w13-11\\_herbert\\_lew\\_moyano.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w13-11_herbert_lew_moyano.pdf)
- Himmelstein, G., Desmond, M. (2021). "Association Of Eviction With Adverse Birth Outcomes Among Women In Georgia, 2000 to 2016". 175(5), S. 494-500, doi:10.1001/jamapediatrics.2020.6550
- Hoffman, D. A., Strezhnev, A (2022). "Longer Trips to Court Cause Evictions (June 8, 2022)", PNAS (2022), U of Penn, Inst for Law & Econ Research Paper No. 22-29, S. 1-62. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4130696>
- Houghton, J., Keenan, H., Swami, N., Weber A., Mathew, S. (2021). "Forecasting Evictions To Determine Areas At High Risk Of Housing Insecurity", IEEE MIT Undergraduate Research Technology Conference (URTC), Cambridge, MA, USA, S. 1-6. doi:10.1109/URTC54388.2021.9701630
- Hussein, N., Gallagher, S. (2023). "End Rental Arrears To Stop Evictions: The State Of Statewide Tenant Protections", National Low Income Housing Coalition, S. 1-8. <https://nlihc.org/sites/default/files/The-State-of-Statewide-Tenant-Protections.pdf>
- Hyun, C. J., Pang, D., Goodman, L. (2022). "Tracking Rent Payments to Mom-and-Pop Landlords." Washington, D.C.: Urban Institute (01.11.2023) <https://www.urban.org/data-tools/tracking-rent-payments-mom-and-pop-landlords>
- Immergluck, D., Carpenter, A., Lueders, A. (2016). "Declines In Low-Cost Rented Housing Units In Eight Large Southeastern Cities", FRB Atlanta Community And Economic Development Discussion Paper, 03-16. S. 1-32. <https://www.atlantafed.org/-/media/documents/community-development/publications/discussion-papers/2016/03-housing-declines-in-low-cost-rented-housing-units-in-eight-large-southeastern-cities-2016-05-10.pdf>
- Joint Center for Housing Studies (JCHS). (2022). "America's Rental Housing". Joint Center For Housing Studies Of Harvard University, Ekim 22, 2023 Tarihinde <https://www.jchs.harvard.edu/americas-rental-housing-2022> Adresinden Alındı.
- Joint Center For Housing Studies (JCHS). (2020). America's Rental Housing, 2020. Cambridge, Mass.: Harvard University. <https://www.jchs.harvard.edu/americas-rental-housing-2020>
- Joint Center for Housing Studies (JCHS). (2019). "The State Of The Nation's Housing". Ekim 22, 2023 Tarihinde [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_State\\_of\\_the\\_Nations\\_Housing\\_2019%20%281%29.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_State_of_the_Nations_Housing_2019%20%281%29.pdf) Adresinden Alındı.
- Keene, D. E., Denary, W., Harper, A., Kopolka, A., Benfer, E. A., Hepburn, P. (2023). "A Little Bit Of A Security Blanket: Renter Experiences With Covid-19—ERA Eviction Moratoriums", Social Service Review, The University of Chicago Press, 97(3), S. 423-455. <https://doi.org/10.1086/725320>
- Kneebone, E., Murray, C. (2020). "Estimating Covid-19's Near Term Impact On Renters.", Turner Center for Housing Innovation, University of California, Berkeley. Eylül 23, 2023 Tarihinde <https://turnercenter.berkeley.edu/research-and-policy/estimating-covid-19s-near-term-impact-on-renters/> Adresinden Alındı.
- Kochhar, R. (2020). Unemployment Rose Higher In Three Months Of Covid-19 Than It Did In Two Years Of The Great Recession. Pew Research Center <https://www.pewresearch.org/short-reads/2020/06/11/unemployment-rose-higher-in-three-months-of-covid-19-than-it-did-in-two-years-of-the-great-recession/> (23.11.2023)
- Kuk, J., Schachter, A., Faber, J. W., Besbris, M. (2021). "The Covid-19 Pandemic And The Rental Market: Evidence From Craigslist", The American Behavioral Scientist, 65, S. 623 - 1648.
- Layser, M. D., de Barbieri, E. W., Greenlee, A. J., Kaye, T. A., Saito, B. G. (2021). "Mitigating Housing Instability During Pandemic". Oregon Law Review, 99(2), S. 445-522.
- Legal Service Corporation (LSC). (2021). Eviction Laws Database: State/Territory Dataset. (23.11.2023) <https://www.lsc.gov/initiatives/effect-state-local-laws-evictions/lsc-eviction-laws-database> .
- Lei, L., Liu, X. (2022). "The Covid-19 Pandemic And Residential Mobility Intentions In The United States: Evidence From Google Trends Data". Population Space And People, 28(6), S. 1-18 <https://doi.org/10.1002/psp.2581>

- Leifheit, K.M., Linton, S.L., Raifman, J., Schwartz, G.L., Benfer, E.A., Zimmerman, F.J., Pollack, C.E. (2021). "Expiring Eviction Moratoriums And Covid-19 Incidence And Mortality", *Am J Epidemiol.* Dec 1, 190(12), S. 2503-2510. <https://doi:10.1093/aje/kwab196>.
- Leifheit, K. M., Pollack, C. E., Raifman, J., Schwartz, G. L., Koehler, R. D., Rodriguez Bronico, J. V., Benfer, E. A., Zimmerman, F. J., Linton, S. L. (2021). "Variation In State-Level Eviction Moratorium Protections And Mental Health Among US Adults During The Covid-19 Pandemic". *JAMA Network Open* 4 (12), S. 1–12.
- McKinsey, D. S., McKinsey, J. P., Enriquez, M. (2018). "The 1918 İnfluenza İn Missouri: Centennial Remembrance Of The Crisis". *Missouri Medicine*, 115(4), S. 319–324.
- Moynihan, D., Herd, P., Harvey H. (2015). "Administrative Burden: Learning, Psychological, And Compliance Costs İn Citizen-State Interactions". *Journal Of Public Administration Research And Theory* 25 (1), S. 43–69.
- National Law Center on Homelessness & Poverty. (2018). National Law Center on Homelessness & Poverty. Protect Tenants, Prevent Homelessness. Washington, DC. (23.11.2023) <https://homelesslaw.org/wp-content/uploads/2018/10/ProtectTenants2018.pdf>
- National Low Income Housing Coalition (NLIHC). (2020). Out Of Reach 2020. (23.11.2023) <https://nlihc.org/resource/nlihc-releases-out-reach-2020>
- National Housing Law Coalition (NHLC). (2022). 2022 Public policy priorities. (23.11.2023) [https://nlihc.org/sites/default/files/2022\\_Policy-Priorities.pdf](https://nlihc.org/sites/default/files/2022_Policy-Priorities.pdf)
- National Housing Law Project (NHLP). (2020). Summary And Analysis Of Federal CARES Act Eviction Moratorium. (23.11.2023) <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2020.03.27-NHLP-CARES-Act-Eviction-Moratorium-Summary.pdf>
- Nelson, K., Garboden, P., McCabe, B. J., Rosen, E. (2021). "Evictions: The Comparative Analysis Problem", *Housing Policy Debate*, 31(3–5), 696–716. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1867883>.
- Nichols M., Thorson, M., Procell, C. (2020, 1 July). We Looked At Coronavirus İn 8,500 Zip Codes Across America. Here's What We Found. USA Today. Elde edilme tarihi: 23.11.2023 <https://www.usatoday.com/in-depth/graphics/2020/06/30/maps-covid-19-rich-and-poor-neighborhoods-show-big-disparities/3257615001/>
- Office of Human Rights, District of Columbia. (2023). "Source Of Income" Discrimination İn Housing. (23.11.2023). [https://ohr.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/ohr/publication/attachments/OHRGuidance16-01\\_SourceofIncome\\_FINAL%202\\_17.pdf](https://ohr.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/ohr/publication/attachments/OHRGuidance16-01_SourceofIncome_FINAL%202_17.pdf)
- Office Of Tax Revenue. (2023). OTC Vacant Real Property. (23.11.2023) <https://otr.cfo.dc.gov/node/388912>
- Park, S., Pollock, J. (2021). Tenants' Right To Counsel Is Critical To Fight Mass Evictions And Advance Race Equity During The Pandemic And Beyond. American Civil Liberties Union (ACLU), New York City, NY: (15.12.2023) <https://www.aclu.org/news/racial-justice/tenants-right-to-counsel-is-critical-to-fight-mass-evictions-and-advance-race-equity-during-the-pandemic-and-beyond>
- Parker, K., Menasce Horowitz, J., Minkin, R. (2021). Americans Are Less Likely Than Before Covid-19 To Want To Live İn Cities, More Likely To Prefer Suburbs. Pew Research Center. (01.11.2023) <https://www.pewresearch.org/social-trends/2021/12/16/americans-are-less-likely-than-beforecovid-19-towant-to-live-in-cities-more-likely-to-prefer-suburbs>
- Parker, K., Menasce Horowitz, J., Brown, A. (2020). About Half Of Lower-Income Americans Report Household Job Or Wage Loss Due To Covid-19. Pew Research Center. (01.11.2023) <https://www.pewsocialtrends.org/2020/04/21/about-half-of-lower-income-americans-report-household-job-or-wage-loss-due-to-covid-19/>
- Parrott, J., Zandi, M. (2021). Averting An Eviction Crisis. Urban Institute, 25 January 2021. (23.11.2023) <https://www.urban.org/research/publication/averting-eviction-crisis>
- Paybarah, A., Bloch, M., Reinhard, S. (2020, 16 May). Where New Yorkers Moved To Escape Coronavirus. The New York Times. Aralık 11, 2023 Tarihinde <https://www.nytimes.com/interactive/2020/05/16/nyregion/nyc-coronavirus-moving-leaving.html> Adresinden Elde Edildi.

- Pollack, C. E., Leifheit, K. M., McGinty, E. E., Levine, A. S., Barry, C. L., Linton, S. L. (2021). Public Support For Policies To Increase Housing Stability During The Covid-19 Pandemic. *American Journal Of Preventive Medicine*. 2021 Dec; 1(6), S. 919-922, <https://doi:10.1016/j.amepre.2021.05.006>
- Rangel, J., Haas, J., Lemmerman, E., Fish, J., Hepburn, P. (2021). Preliminary Analysis: 11 Months Of The CDC Moratorium. Princeton, NJ: The Eviction Lab, Princeton University. (01.11.2023) <https://evictionlab.org/eleven-months-cdc/>
- Richardson, B. (2020). Government Agencies Extend Foreclosure And Eviction Moratoriums. *FORBES* (05.08.2023) <https://www.forbes.com/sites/brendarichardson/2020/06/17/government-agencies-extend-foreclosure-and-eviction-moratoriums/?sh=7bc296726bbb>
- Rubin, R. (2020, 28 Mar). Who's Left Out Of Coronavirus Stimulus Payments? Many College Students, Adult Dependents. *Wall Street Journal*, Elde Edilme Tarihi: 11.06.2023, <https://www.wsj.com/articles/whos-left-out-of-coronavirus-stimulus-payments-many-college-students-adult-dependents-11585396800>
- Sandoval-Olascoaga, S., Venkataramani, A. S., Arcaya, M. C. (2021). "Eviction Moratoria Expiration And Covid-19 Infection Risk Across Strata Of Health And Socioeconomic Status In The United States", *JAMA Network Open* 4 (8), S. 1–11.
- Scherer, J. J. (2021). "Changing The Rule That Changes Nothing: Protecting Evicted Tenants By Amending Cleveland Housing Court Rule 6.13", *Cleveland State Law Review*, 70(1), S. 1-31.
- Schuetz, J., Crump, S. (2021). The Housing Market And The Covid-19 Pandemic: Implications For Las Vegas, Phoenix, Riverside, Los Angeles, Orlando, And New Orleans. *Brookings Mountain West*, S. 1-14. (23.11.2023) [https://digitalscholarship.unlv.edu/brookings\\_policybriefs\\_reports/3](https://digitalscholarship.unlv.edu/brookings_policybriefs_reports/3)
- Schwartz, G. L., Feldman, J. M., Wang, S. S. Glied, S. A. (2022). "Eviction, Healthcare Utilization, And Disenrollment Among New York City Medicaid Patients", *American Journal Of Preventive Medicine*, 62(2), S. 157–164. <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2021.07.018>.
- Shaw, M. O. (2023). Revisiting The Impact Of Covid-19 On The Residential Real Estate Practice. 2 Agust. (23.11.2023). [https://www.americanbar.org/groups/gpsolo/publications/gp\\_solo/2022/may-june/revisiting-impact-covid-19-residential-real-estate-practice/](https://www.americanbar.org/groups/gpsolo/publications/gp_solo/2022/may-june/revisiting-impact-covid-19-residential-real-estate-practice/)
- Sjaastad, L. A. 1962. The Costs And Returns Of Human Migration. *Journal Of Political Economy*, 70(5), S. 80–93.
- Speare, A. (1974). Residential Satisfaction As An Intervening Variable In Residential Mobility. *Demography*, 11(2), S. 173–188.
- Stein, S. (2020). Housing Policy Impact: Federal Eviction Protection Coverage And The Need For Better Data. Federal Reserve Bank Of Atalanta. 17.11.2023 <https://www.atlantafed.org/community-development/publications/partners-update/2020/covid-19-publications/200616-housing-policy-impact-federal-eviction-protection-coverage-and-the-need-for-better-data>
- Tanrıvermiş, H. (2020). Possible Impacts Of Covid-19 Outbreak On Real Estate Sector Andpossible Changes To Adopt: A Situation Analysis And Generalassessment On Turkish Perspective. *Journal Of Urban Management*, 9(3), S. 263-269.
- The Centers for Disease Control and Prevention (CDC). (2021). Interim Guidance On People Experiencing Unsheltered Homelessness. 4 November 2021 (23.11.2023) [https://stacks.cdc.gov/view/cdc/106874/cdc\\_106874\\_DS1.pdf](https://stacks.cdc.gov/view/cdc/106874/cdc_106874_DS1.pdf)
- The Fair Credit Reporting Act. 2023. (04.09.2024) <https://www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/fair-credit-reporting-act>
- The Fair Housing Act.1968. US Civil Rights Law, Title VIII. (04.09.2024) <https://www.govinfo.gov/content/pkg/COMPS-343/pdf/COMPS-343.pdf>
- The Pew Charitable Trusts. 2018. American Families Face A Growing Rent Burden. Philadelphia, Pa. Pew Charitable Trusts (23.11.2023) [https://www.pewtrusts.org/-/media/assets/2018/04/rent-burden\\_report\\_v2.pdf](https://www.pewtrusts.org/-/media/assets/2018/04/rent-burden_report_v2.pdf)
- Todaro, M. P. (1969). A Model Of Labor Migration And Urban Unemployment In Less Developed Countries. *The American Economic Review*, 59(1), S. 138–148.

- U.S. Census Bureau. (2021). Current Population Survey Historical Geographic Mobility/Migration Graphs. (18.11.2023) <https://www.census.gov/library/visualizations/time-series/demo/historic.html>
- US Congress. (2020). Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act (CARES Act)., <https://www.congress.gov/116/plaws/publ136/PLAW-116publ136.pdf> Erişim:04.12.2023.
- U.S. Department of The Treasury. (2023). FAQ. (23.11.2023) <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/emergency-rental-assistance-program/faqs>
- U.S. Department of The Treasury. (2023). Frequently Asked Questions- ERA Programs. (23.11.2023). <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/emergency-rental-assistance-program/faqs>
- Vasquez, J., Calabro, A., Johnson, K., Gallagher, S. (2022). Tenant Protections And Emergency Rental Assistance During Beyond Covid-19 Pandemic. National Low Income Housing Coalition. January, S. 1-19
- Weiss, C., Kraner, N. J., Holder, C. (2021). Residential Evictions: What Tenants Need To Know. Lowenstein Sandler LLP, 02-Jul-2021. (23.11.2023) <https://www.lowenstein.com/media/7576/residential-evictions-what-tenants-need-to-know-123021.pdf>
- Wood, R. W. (2020, 11 May). Virus-Related Tax Credits IRS Pays In Cash Long Before Tax Time, FORBES. Haziran 11, 2023 Tarihinde [https://www.woodllp.com/Publications/Articles/pdf/3\\_Virus\\_Related\\_Tax\\_Credits\\_IRS\\_Pays.pdf](https://www.woodllp.com/Publications/Articles/pdf/3_Virus_Related_Tax_Credits_IRS_Pays.pdf) Adresinden Elde Edildi.
- Zeke, M., Seitz, A., (2023, 31 January). President Biden To End COVID-19 Emergencies On May 11. AP News, Kasım 2, 2023 Tarihinde <https://apnews.com/article/biden-united-states-government-district-of-columbia-covid-public-health-2a80b547f6d55706a6986debc343b9fe> Adresinden Elde Edildi.

#### **Beyan ve Açıklamalar (Disclosure Statements)**

1. Bu çalışmanın yazarları, araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyduklarını kabul etmektedirler (The authors of this article confirm that their work complies with the principles of research and publication ethics).
2. Yazarlar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir (No potential conflict of interest was reported by the authors).
3. Bu çalışma, intihal tarama programı kullanılarak intihal taramasından geçirilmiştir (This article was screened for potential plagiarism using a plagiarism screening program).