

纽约市租房为什么需要担保人？

找不到怎么办？常见问与答

人生有许多事，谁也保证不了。但是租房这件事，却可以找担保人(guarantor)。尤其是正规房产公司管理出租的房子。如果你因为信用不够担心在纽约租不到正规房，先别担心。根据 StreetEasy 报道，首先，你可能想知道，什么是担保人？我们将一一解答。

为什么需要担保人？

一个人可能需要担保人是有关原因的，与金钱、信用或两者有关。例如，也许你是一名全日制学生，并且自己的收入不符合收入=40倍租金的要求。(仅供参考，房产管理公司或房东常使用该公式来确定一个人可以负担多少租金。)或者，你的信用评分可能非常低。(信用评分低于650，你可能很难租到公寓。)

什么是担保人？

担保人是信用不佳或没有信用的情况下租到公寓的解决方案。它可能只是要求你的朋友或家人作为担保人。万一你交不上房租，担保人要替你支付。此人不

需要是亲属，但他们通常需要居住在纽约州。这样，房东可以在需要时轻松地担保人收取费用。

有一个障碍

但请记住，您的担保人除了有良好的信用外，还需要满足特定的财务要求。“他们的年收入最好是租金的80倍，”位于曼哈顿和布碌仑的柯克兰集团(Corcoran Group)持牌副房地产经纪人汤姆说。“房东希望你最好背靠‘摇钱树’，这样在你付不起的时候担保人可以帮你付房租。他们希望担保人收入是通常要求的40倍的基础上乘以两倍，即80倍。”

担保人和共同签署人(co-signer)有什么区别？

与住在其他地方但一旦你付不起租金随时‘顶上’的担保人不同，“共同签署人”是共同租户。他们和你一起在租约上，住在公寓里。双方都有责任支付租金。

共同签署人也意味着其他

然而，在购买房屋时，共同签署人一词的含义有所不同。它更

像是担保人。当主要借款人在财务上没有资格获得抵押贷款时，贷方将要求其他人“共同签署”贷款。如果主要借款人违约，则共同签署人将对抵押付款负责。

可以合并担保人吗？

是的！你可以。一位担保人的收入可能不满足房东对收入=80倍租金的要求。所以你可以请另一个担保人加入——比如你妈妈(担保人A)和你的一位阿姨(担保人B)。这是一种相当普遍的做法。如果租金为2,500美元，则担保人需要年收入为200,000美元。对很多人而言，这是高收入，单凭一份收入可能无法达标。

如果不被接受，其他支付方式也可能使你获批。如果你本人或你的父母有大量储蓄，可以向房东提交银行账户证明。无论如何，值得一问。毕竟，在纽约市，一切皆有可能。

担保人可以住在外州或在国外吗？

来自世界各地的人们来到纽



约生活。你可能会质疑担保人是否可以在外州甚至在国外。经纪人说，有的房东接受国外的担保人。也有房东愿意接受位于美国任何州的担保人，所以不妨一问。如果没有人愿意做你的担保人怎么办？

不是每个人在需要担保人都 都有家人或朋友可以求助。纽约持牌房地产销售瑞根说，你可能可以考虑获得“机构担保人，有点昂贵就是”。但要踏入纽约公寓的大门，值得考虑。像 Insurent 和 The Guarantors 这样的公司或许可以帮助减轻房东对你的后顾之忧。

不是每个人在需要担保

如何解读美国当前房地产市场存量

7月13日，美国云端不动产管理解决方案 Tenant Cloud 的 CEO Joseph Edgar 于福布斯发表了一篇专栏，向各位读者解读目前房地产市场的低库存。

Joseph 指出，目前美国的房地产市场已经火到疯狂。他是在德州的奥斯汀撰写的这篇专栏文章，而他的邻居有一套挂牌100万的房产，在四天之内就以104万美金售出，同样的房子在2008年的售价只需要26万3000美金。

这并不是个例，在奥斯汀这条街道上发生的售房故事，正于美国的各个角落每天上演。许多人很容易地将这种现象归咎于当今极低的买房贷款利率，但实际上这显然是供需不匹配导致的。2020年之前，房租不断上涨，促使许多州制定房租相关的调控政策，疫情导致了一部分人在郊区寻求带院子的大空间的租住体验，而另一部分人选择结束租房的生活，成为首次购房者。

根据房地产经纪公司 Redfin 估计，2020年的郊区地带的房屋供应量下降了44%，得益于旺盛的市场需求以及多数房主并没有出售的打算，这些不断涌现的购房者是从哪里来？至少部分可以归因于千禧一代。

千禧一代购房者

千禧一代，即25至40岁的一代，估计有7200万人口，是该国潜在首次购房者的最大群体。婴儿潮一代有7100万成为房主，他们的总数在7100万左右。被忽视的X世代，人数在6500万左右。还有年岁更高的一部分美国公民，组成了约2000万人口左右的“沉默一代”。虽然千禧一代占成年人口的一大部分，他们对于房屋的拥有比例最低为43%，最近，也有一些数据表明，千禧一代的购房率在稳步上升。

考虑到大量年轻一代的需求，2020年建造

的130万套新房中，大多数是入门级产品。但在过去的五年内，入门级产品向市场的投放量一直在下降，2020年仅有65,000套入门级新房进入市场，同年有近240万首次购房者。入门级的房屋供应量不足，导致年轻的购房者要么竞争不过其他的购房者，要么被迫购买更大、更加昂贵的房屋。房地美估计，截止2020年底，全美房屋短缺380万套，继2008年大萧条之后，新房建设大幅下降至最低点。从那之后，建筑率有所上升，不过新房的需求仍然远远超过供应。

新房供应

经常有人会猜想，对于新房的巨大需求会引发开发商建造大量的建筑，但是建造新房的成本上升也可能减缓这一趋势。铜、钢、石膏、木材、软木材、胶合板和预拌混凝土的价格均创下历史新高。

这些价格上涨被认为与疫情相关，因此不会持续长期的价格飙升，但价格下降到市场水平可能还需要几年的时间。此外，许多在2008年经济衰退期间受到大幅度冲击的开发商拒绝根据销售预期速度进行建设，现在主要基于已经售出的情况进行建设。

这意味着只有拥有良好信用记录和资金储备的人才可以建造房屋。开发商并不会冒投机性入门级开发项目的高价建设风险。

如果继续以目前的速度建造，据 Joseph 估计至少需要五年时间才能恢复到每年150万套新房的建造速度，届时紧张的供需关系可能被缓解。

位置，位置，位置

在过去的十年中，许多人搬到了其他州；16个州的人口出现了下降，其中加利福尼亚州的人口下降幅度最大。德克萨斯州、犹他州、亚利桑那州和俄勒冈州等州的人员流动净增加。一些净增长的州也是每平方英里人口密度最低的州，这并非巧合。

这种趋势是否会持续还不得而知，但我们最近看到了数十年来最高的离职率之一。在我看来，随着疫情结束，人们可能不想搬回办公室和城市生活；相反，他们可能会选择从事更适合他们新农村生活的新工作。

值得考虑的是，某些市场的供应量比其他市场多。房地美比较了空置率、房屋销售和库存，以确定哪些州有新购房者的潜在供应。位居榜首的是阿肯色州。毫不奇怪，名单上的许多州都被认为是“飞越”州，包括北达科他州、怀俄明州和俄克拉荷马州。库存最少的州包括俄勒冈州、加利福尼亚州、德克萨斯州和佛罗里达州。



长岛商业写字楼市场不景气 租赁量下跌42%

长岛的房地产市场正在蓬勃发展。然而，商业写字楼市场表现不佳。租赁活动受到了打击。罪魁祸首是疫情。

根据福克斯新闻报道，“商业市场库存过多，没有需求，”房产公司道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的房地产经纪人杰·奥尔西尼(Jay Orsini)说。

房产公司雅维森·杨(Avison Young)最近的一份报告发现，租赁量比20年来的年平均水平下降了42%。

“我们有一位客户正在寻找大约8,000平方英尺的租赁空间，他们在纳苏和萨福克[县]之间有30多栋大楼可供他们选择，”Avison Young 董事总经理泰德·斯拉提格(Ted Stratigos)说。“真的很多选择。”

尽管42%是很大的跌幅，

但斯拉提格说他认为这只是暂时的。人们远程工作是剩下这么多空置办公楼的原因之一。不过，他表示，大部分公司目前都没有签署长期租约。

“2020年甚至2021年都不是做出任何长期决定的时候，”他说。

奥尔西尼说，道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)在长岛有60个写字楼，几乎没有任何活动。租户有优势，因为房东愿意协商价格和条款。

“我们过去租用商业租赁时，期限过去是7到10年，”Orsini说。“现在房东将这些条款降级为三到五年，并在其中加入了大流行保护条款。”

斯拉提格表示，公司正在慢慢地让员工回来。他认为，商业市场可能需要两年时间才能恢复。

纽约市房租一年跌14% 市场仍排行第一贵

根据 Zumper 的一份新报告，即使在经历了一年的危机、人口外流和经济衰退之后，纽约市仍然是纽约州、新州一带住房最贵的地区。

根据 amNY 报道，报告写道，“纽约市是最昂贵的市场，一卧的月租为2,530美元。”该报告汇总了6月的活跃房源，然后对其进行分析以找出房价中值。新泽西的李堡(Fort Lee)以2,520美元位居第二，仅相差10美元。

尽管纽约市的租金仍然是最高的，但与邻近城市相比，其下降幅度是惊人的；纽约市和霍博肯(Hoboken)均以14%的比例同比下降，年度跌幅最大。这两个城市的都市性使它们更具病毒风险，而居民富裕程度较高，可能是造成这种情况的原因，因为富人更有能力在大流行期间迁往农村和郊区。

这种从都市到郊区的转变清楚地反映在数字中：新泽西

州东部的两个城市朗布兰奇(Long Branch)和哈肯萨克(Hackensack)的租金中位数在过去一年中分别上涨了15.9%和14.7%，与附近霍博肯和附近的房价下跌成正比。尽管如此，差距虽然在缩小，但仍然很大；纽约市的平均租金仍比霍博肯的租金高出500美元。

对于中低收入居民而言，哈德逊河沿岸及纽约上州的选择仍然是最实惠的：泽西市(Jersey City)和扬克斯(Yonkers)的租金仍保持在纽约州中位数1,874美元左右，而东奥兰治(East Orange)的租金为1,330美元，代表了新泽西和纽约地区的最低租金。

尽管纽约市的租金继续下降，附近郊区的租金继续上涨，但随着疫情减弱，更多人返回纽约市，我们可以预期这种下跌趋势会放缓。这已经可以从数字中看出，因为纽约市的租金在经过数月的下滑后开始缓慢上涨。