



아파트 등록 정보(RAI) 이해 가이드

동봉된 아파트 등록 정보(Registration Apartment Information, RAI)는 일반적으로 아파트 임대 내역이라고 하며, 건물 소유자가 매년 보고한 내용을 바탕으로, 매년 4월 1일 기준 해당 아파트의 임대료 및 등록 상태를 보여줍니다. 아래 내용은 요약본으로, 임대 내역을 이해하는 데 도움이 됩니다. 자세한 정보는 HCR.NY.GOV/tenant-resources에서 확인하실 수 있습니다.

임대차

임차인이 임대료 안정화 임대차 계약을 체결할 경우, 1년 또는 2년의 기간 중 하나를 선택할 수 있습니다. 허용 가능한 임대료 인상률은 가이드라인 조정이라고 하며, 지역 임대료 가이드라인 위원회에서 정합니다. 이는 법정 임대료에 적용되며, 우대 임대료가 적용되고 있는 경우에는, 해당 임대료에도 적용됩니다. 2 페이지의 최근 임대차 가이드라인 요율표를 참고하시기 바랍니다. 뉴욕주(New York State) 주택 지역사회 개발부(Division of Housing and Community Renewal, DHCR)의 임대료 안정화 임대차 계약 부속서/부칙은 임대차 계약에 첨부되어야 하며, 임차인 권리 요약본 등 임대차에 대한 중요 정보를 담고 있습니다. 임대료 안정화 및 임대차 요건에 대한 자세한 정보는 DHCR 팩트 시트 #1, #4, #5, #40을 참고하시기 바랍니다.

개별 아파트 개선(IAI)

소유자가 아파트에 새 설비를 설치하거나 아파트를 개선한 경우, 소유자는 개별 아파트 개선(Individual Apartment Improvements, IAI)에 따른 임대료 인상을 적용받을 자격이 있습니다. IAI에 따른 임대료 인상 내역은 임대 내역에 기록됩니다. IAI에 따른 임대료 인상을 적용받기 위해서는 소유자가 DHCR에 신고해야 하며, 해당 아파트에 임차인이 거주 중인 경우에는 임차인의 서면 동의가 요구됩니다. IAI 요건에 대한 추가적인 세부 사항은 DHCR 운영 게시판 2024-2를 참고하시기 바랍니다.

주요 설비 개선(MCI)

소유자는 보일러 교체 또는 신규 배관 설치와 같이 건물 전체를 대상으로 한 주요 설비 개선(Major Capital Improvements, MCI)의 비용을 충당하기 위해 임대료를 인상할 수 있습니다. 소유자는 DHCR에 신청서를 제출하고, 임대료 인상에 대한 승인 또는 거부 결정을 받아야 합니다. MCI 요건에 대한 추가적인 세부 사항은 DHCR 팩트 시트 #24를 참고하시기 바랍니다.

규제 해제

2019년 6월 14일 이전에는, 법적으로 규제 해제 기준 임대료에 도달한 공실 아파트가 규제에서 해제될 수 있었으며, 새로 입주하는 임차인에게는 시장 임대료가 적용될 수 있었습니다. 임대료와 소득이 규제 해제 기준에 도달한 임차인이 거주 중인 아파트 역시 규제에서 해제될 수 있었으나, 이는 DHCR의 결정에 의해서만 가능했습니다. 이러한 경우 임대 내역에 “영구 면제”(Permanently Exempt, PE)로 기록됩니다. 세제 혜택 적용 임대차의 통지 요건 등 규제 해제에 대한 추가적인 세부 사항은 DHCR 팩트 시트 #36 및 #41을 참고하시기 바랍니다.

최신 임대 가이드라인 요약

- 2019 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA) 발효일인 2019년 6월 14일 이전, 이 가이드라인이 임대료 갱신 계약에 적용됩니다.
- 2023년 11월 8일 이후 임대료 규정 개정안은 공실 및 갱신 임대에 가이드라인 조정이 적용된다는 점을 명확히 합니다. 이 날짜 이전 지침에서는 각주 ‘1’이 표기(이전에는 ‘G’로 표기)로 사용되었습니다. 이번 수정에 따라 이후 연도의 지침에서 본 각주의 사용이 더는 필요하지 않습니다.
- 2025년 6월 18일, 뉴욕주 항소 법원은 긴급 임차인 보호법(Emergency Tenant Protection Act, ETPA) 사건인 Hudson Valley Property Owners Association Inc. et al. v. City of Kingston et al. (허드슨 밸리 부동산 소유주 협회 주식회사 등 v. 킹스턴시 등)에 대하여 판결을 내렸습니다. 해당 판결은 킹스턴의 ETPA 채택을 비롯한 킹스턴 임대 지침 위원회(Kingston Rent Guidelines Board, KRGB)의 공정 시장 임대료 및 지침 조정안을 지지했습니다. 각주 ‘7’ 참조.

갱신 임대 계약 기간	뉴욕시 (NYC)		나소 (Nassau)		록랜드 (Rockland)		웨스트체스터 (Westchester)		웨스트체스터 (세입자가 온수 또는 난방비 지불)		킹스턴시 (City of Kingston)	
	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년
2019/10/1-2020/9/30	1.50%	2.50%	1.50% ¹	2.50% ¹	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%	-	-
2020/10/1-2021/9/30	0.00% ¹	0.00% ^{1,2} 1.00% ^{1,2}	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	-	-
2021/10/1-2022/9/30	1.50% ^{1,3}	2.50% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	0.50% ¹	0.75% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	-	-
2022/10/1-2023/9/30	3.25% ¹	5.00% ¹	2.00% ¹	3.50% ¹	0.50% ¹	0.75% ¹	2.00% ¹ 1.00% ^{1,4}	3.00% ¹ 2.00% ^{1,4}	2.00% ¹	3.00% ¹	-15.00% ⁷	-15.00% ⁷
2023/10/1-2024/9/30	3.00% ¹	2.75% ^{1,5} 3.20% ^{1,5}	1.00% ¹ 0.00% ^{1,6}	2.00% ¹ 0.00% ^{1,6}	0.00% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹
2024/10/1-2025/9/30	2.75%	5.25%	1.50%	2.50%	2.00%	3.00%	2.50%	3.50%	2.50%	3.50%	0.00%	0.00%
2025/10/1-2026/9/30	3.00%	4.50%	2.00%	3.00%	5.00%	6.00%	2.00%	3.00%	2.00%	3.00%	0.00%	0.00%

1 가이드라인 조정은 공실 및 갱신 임대에 대해 승인되었습니다.

2 임대 첫 해는 0%, 임대 두 번째 해는 1%.

3 임대 첫 6개월은 0%, 임대 마지막 6개월은 1.5%.

4 이러한 가이드라인 조정은 2023년 3월 27일에 6개 이상의 세대로 1974년 이전에 건축된 건물로 ETPA 적용 범위를 확장한 크로턴온허드슨 빌리지(Village of Croton-on-Hudson)에만 적용됩니다. 2023년 3월 27일부터 2023년 9월 30일 사이에 시작되는 임대에 적용됩니다.

5 2023년 10월 1일 또는 그 이후 및 2024년 9월 30일 또는 그 이전에 시작되는 2년 임대의 경우 임대 첫 해에 2.75%, 임대 2년 차에는 첫 해에 합법적으로 청구된 금액의 3.20%이고, 첫 해 가이드라인 조정분 이외의 인상분은 제외됩니다.

6 이러한 가이드라인 조정은 나소 카운티 내의 헴프스테드 빌리지(Village of Hempstead)에만 적용됩니다.

7 KRGB는 -15%로 허용 가능한 임대료 조정을 정했습니다. 이는 2022년 7월 29일부로 29일부로 ETPA 적용 대상인 아파트와, 2022년 8월 1일과 2023년 9월 30일 사이에 ETPA에 따라 임대차 계약이 시작되어야 했던 아파트에 적용됩니다.