



세계의 주택협동조합을 찾아서(19)

## 새로운 희망을 품은 이집트 주택협동조합



2013.07.26 새사연 부동산 정책모임 번역

이집트의 협동조합 운동은 2008년 협동조합 운동 100주년 기념식에서 나온 무바라크 대통령의 연설 이후 새로운 희망을 가지게 되었다. 무바라크 대통령은 정부가 협동조합의 필요성과 이집트 현대화와 관련된 협동조합의 역할에 대해 확신을 가지고 있다고 강조했다. 그는 협동조합이 이집트 경제 시스템의 3가지 축—공공, 협동조합, 민간—가운데 하나임을 인식했다.

새로운 사회를 여는 연구원의 부동산 정책 모임은 유럽연합사회주택위원회(CECODH AS Housing Europe)와 국제협동조합연맹의 주택분과(International Co-operative Alliance Housing)가 함께 발간한 “Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World”를 통해 세계주택협동조합의 역사와 현황에 대해 소개하고자 한다.

새사연이 직접 국제협동조합연맹의 주택분과로부터 저작권 이용허가를 받아 번역한 본 자료는 총 22개국의 주택협동조합들의 사례들을 담고 있다. 주택협동조합이 이 국가들에서 왜 필요했고, 누가 어떤 과정을 통해 주택협동조합 운동을 이끌어 왔으며, 이에 대한 정부와 시민 사회의 역할은 어떠한지, 그리고 이들 국가들에서 주택협동조합은 어떤 긍정적 혹은 부정적 유산들을 남겼는지에 대해 본 자료는 잘 설명하고 있다.

사회적 협동조합의 형태를 가진 진정한 의미의 주택협동조합을 경험할 기회가 없었던 우리에게 있어서 본 자료는 좋은 지침서의 역할을 할 수 있을 것이라고 생각한다. 본 자료를 통해 약 1세기 전부터 있었던 주택협동조합 운동의 역사를 접하면서 협동조합이라는 우리에게 아직 새로운 아이디어에 대해 좀 더 친숙해질 수 있는 기회를 가질 수 있길 기대한다.(편집자 주)

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

### 이집트 주택협동조합 역사 요약

이집트에서 주택협동조합은 개인들에게 적절한 주택을 제공할 목적으로 1930년대부터 설립되었다. 1952년 혁명 후 정부는 주택문제 해결에 적극적으로 나섰다. 공공부문과 협동조합을 포함하는 준 공공기관들은 이 시점부터 주택개발에 중요한 역할을 수행하기 시작했다. 이러한 개발을 위한 재원은 개인이나 가족의 저축, 건설 및 주택 협동조합청(General Building and Housing Co-operative Authority, GAHBC), 그리고 정부로부터의 저리대출로부터 나왔다. GAHBC는 1954년에 협동조합이 조합원들에게 주택을 제공하는 것을 지원하기 위해 창설되었다.

주택협동조합의 발전은 1952년 카이로의 마아디(Maadi)에서 설립된 Al Shamsharygy라는 최초의 주택협동조합으로부터 시작되었다. 주택협동조합 운동은 다른 도시와 지방정부로 확산되었고 1953년까지 21개의 주택협동조합이 설립되었다(Cairo 13개, Giza 4개, 기타 Sharqyam, Port Said, Assuit 지역 등).

1970년대 후반, 강한 성장세에 있던 경제는 주택 상황을 변화시켰다. 이후 20년간, 민간 개발자들의 투자는 주택부문에 큰 역할을 하였다. 공공부문의 역할은 줄어들었고, 점차 중저가 주택의 건설로 그 범위가 제한되었다. 그러나 정부는 다른 한편 주택협동조합들에 대출을 제공함으로써 주택협동조합 운동을 지원하였다(1991~1992년 시기 대출액은 120억 이집트 파운드). 그 덕분에 주택협동조합의 수는 1995년부터 2006년까지 1,660개에서 약 2,000개로 증가하였다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



### 이집트의 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 80,081,093명 (2011년)
총 주택 수: 12,200,000호 (1991년)
총 협동조합주택 수: 약 60년에 걸쳐 2,320개의 주택협동조합이 대략 50만 호의 주택을 건설
주택협동조합 조합원 수: 이집트 인구의 거의 3분의 1이 주택협동조합의 조합원임

### 역사

이집트의 협동조합 운동은 2008년으로 100주년을 맞았다. 협동조합은 '반식민지 투쟁'의 일환으로 도입되었다. 당시 협동조합은 독일의 라이파이젠(Raiffeisen)과 영국의 산업 및 공제조합법(industrial and provident societies, IPS) 틀을 기반으로 한 분권화되고, 자치적인 구조였다. 협동조합 등록을 맡은 조직을 설립한 것과 연합조직 및 정상조직을 가지고 있었던 것이 당시 협동조합의 주요한 특징이었다. 오늘날의 협동조합 운동은 소비자, 농업, 어업, 주택과 생산 등 5개 부문, 18,000개의 민주적 협동조합 조직들로 구성된다. 이들은 2500만 시민들에게 다양한 서비스를 제공한다.

이집트에서 주택협동조합은 개인들에게 적절한 주택을 제공할 목적으로 1930년대부터 설립되기 시작했다. 주택협동조합의 개별사업들은 대부분 다소간의 정부 지원을 받았다.

임대료에 대한 규제가 시작된 1950년대까지, 주택은 민간 개발자에 의해 공급되었다. 1952년 혁명 후 정부는 주택문제 해결에 적극적으로 나섰다. 공공부문과 협동조합을 포함하는 준 공공기관들은 이 시점부터 주택개발에 중요한 역할을 수행하기 시작했다. 이러한 개발을 위한 재원은 개인이나 가족의 저축, 건설 및 주택 협동조합청(General Building and Housing Co-operative Authority, GAHBC) 그리고 정부로부터

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

의 저리대출로부터 나왔다. GAHBC는 1954년에 협동조합이 조합원들에게 주택을 제공하는 것을 지원하기 위해 창설되었다. 주택협동조합의 발전은 1952년 카이로의 마아디(Maadi)에서 설립된 Al Shamshargy라는 최초의 주택협동조합으로부터 시작되었다. 주택협동조합 운동은 다른 도시와 지방정부로 확산되었고 1953년까지 21개의 주택협동조합이 설립되었다(Cairo 13개, Giza 4개, 기타 Sharqyam, Port Said, As suit 지역 등).

이집트에서는 각각의 협동조합 부문이 각기 다른 법률의 적용을 받는다. 1981년의 주택협동조합법 채택 이전에, 주택협동조합들은 소비자협동조합 법률인 no.109/1975를 따랐고, 중앙 소비자협동조합 연합의 감독을 받았다. 주택협동조합 부문이 독립한 것은 주택협동조합을 위한 법률이 채택되면서부터였다. 이후 주택협동조합 부문에 대한 규정이 만들어졌고, 중앙조직, 연합조직, 그리고 개별 주택협동조합 사이를 연계하는 내부 시스템이 설립되었다.

1970년대 후반, 강한 성장세에 있던 경제는 주택 상황을 변화시켰다. 이후 20년간 민간 개발자들의 투자는 주택부문에 큰 역할을 하였다. 공공부문의 역할은 줄어들었고, 점차 중저가 주택의 건설로 그 범위가 제한되었다. 그러나 다른 한편 정부는 주택협동조합들에 대출을 제공함으로써 주택협동조합 운동을 지원하였다(1991~1992년 시기 대출액은 120억 이집트 파운드). 그 덕분에 주택협동조합의 수는 1995년부터 2006년까지 1,660개에서 약 2,000개로 증가하였다.

1995~1996년 이집트는 경제개혁의 방안으로 공공예산과 재정적자 축소를 단행했다. 개혁 시기 동안 정부 대출은 5억 달러나 감소하였다. 보조금 대출의 이자율도 4%에서 6%로 높아졌다. 이와 같은 조치들은 주택협동조합 조합원 구성상의 변화를 가져왔다.

## 이집트 주택협동조합이 처한 상황

이집트는 세계에서 가장 도시화 수준이 높은 나라들 중 하나이고, 카이로와 알렉산드리아는 높은 인구 성장률을 보여주고 있다(이집트 인구는 매년 130만 명씩 증가하고 있다). 이러한 도시화와 인구증가는 많은 도시지역의 슬럼화를 가져왔다. 2000년대 초기, 700만 명가량이 400호의 슬럼가 주택에 거주하고 있었다. 히시마 아레프(Hishma Aref) 교수에 따르면 카이로 내 건설 활동의 50%~75%정도는 비공식 부문에서 이루어졌다고 한다. 즉 주택들은 적절한 토지 소유권도 없이 건설되었고, 건설자금도

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

비공식적 은행시스템을 통해 조달되었던 것이다(예를 들면 비공식 저축 협동조합). 그러나 민간, 정부, 그리고 협동조합 사이의 협력이 이러한 주택문제를 해결하는데 있어 어느 정도의 진전을 이뤄왔음도 부정할 수 없다.

이집트는 심각한 주택문제들을 겪고 있다. 40%의 국민들이 빈곤선 아래에서 생활하고 있고, 대부분의 사람들은 대출을 받거나 값을 능력도 가지고 있지 못하다. 따라서 많은 인구가 슬럼가에 살고 있지만, 다른 한편으로는 이집트 전체적으로 2백만 호의 주택이 비어있는 상태이다. 이집트는 저렴주택의 심각한 부족을 겪고 있다. 그리고 교육 수준이 높은 사람들은 반대로 더 나은 조건의 주택을 요구하고 있는데, 이는 결과적으로 주택가격과 임대료의 상승을 가져오고 있다. 이집트의 주택협동조합 대표들은 주택협동조합 발전을 막는 주된 장애요인으로 높은 토지가격, 비싼 건축 자재, 그리고 주택면적에 따라 지불되는, 제한된 보조금 대출 등을 꼽고 있다.

지난 십년 사이에 전체 협동조합 운동은 어려운 변화의 시기를 겪었다. 먼저 정부로부터 완벽한 지원을 받아오다가, 이제 시장경제에서 자립하도록 요구받게 되었다. 그리고 정부는 예전처럼 협동조합의 개발에 직접적으로 개입하고 있지는 않지만, 여전히 이들에 대한 엄격한 통제를 유지하고 있다. 이와 같은 변화 속에서 협동조합은 그 발전이 어렵게 되고, 심지어 그 존재자체도 위협을 받고 있는 실정이다.

협동조합의 리더들은 협동조합이 해왔고 할 수 있는 것에 대한 보다 완전한 이해뿐만 아니라 새로운 입법을 통한 협동조합 운동의 완전한 변화를 요구하고 있다. 협동조합의 최상위 조직인 이집트 협동조합 총연맹(the General Co-operative Union of Egypt, GCU)은 전 분야의 협동조합들을 아우르는 통합된 법률안을 만들어서 이집트의 회에 제출한 상태이다(현재 협동조합들은 그 활동 분야에 따라 다른 법률 하에서 조직되어 있음). 협동조합 리더들은 '현재의 협동조합 법률은 최근의 사회, 경제 정치적 변화에 적절히 대응할 수 없다'고 지적한다. 이 제안된 법률안은 협동조합 운동의 자율성, 비정부기구로서 협동조합의 정체성을 강조하는 일관성 있는 구조, 그리고 협동조합의 국제적 원칙에 맞는 역할 보장을 그 목적으로 하고 있다.

또한 GCU는 이집트의 현대화를 지원할 그들의 전략을 '2020년까지의 이집트에서의 협력 전략과 이집트 현대화 운동의 역할(The Strategy of Co-operation in Egypt until 2020, and the role for the movement in modernizing Egypt)'이라는 책으로 출판했다. 이집트 협동조합 운동은 2020년까지 고용 측면에서 큰 성장을 가져오겠다는 목표를 가지고 있으며 주택협동조합 부문도 15,000명을 고용할 목표를 세웠다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.

이집트의 협동조합 운동은 2008년 협동조합 운동 100주년 기념식에서 나온 무바라크 대통령의 연설 이후 새로운 희망을 가지게 되었다. 무바라크 대통령은 정부가 협동조합의 필요성과 이집트 현대화와 관련된 협동조합의 역할에 대해 확신을 가지고 있다고 강조했다. 그는 협동조합이 이집트 경제 시스템의 3가지 축—공공, 협동조합, 민간—가운데 하나임을 인식했다. 무바라크 대통령은 그의 2005년 선거 공약으로 2005~2011년 사이에 정부가 협동조합과 민간 부문과 협력하여 50만 호를 건설하겠다고 밝혔다. 주택협동조합 운동은 5만 호를 건설하겠다고 약속했다.

## 주요특징

이집트 주택협동조합의 주요 특징은 아래와 같다.

- 대부분 도시에 위치하고 있다.
- 조합원이 소유주로서 주택을 점유하는 방식: 조합원들은 개별주택을 점유할 권리를 얻기 위해 지분을 매입한다. 점유 후 최초 10년 내에 주택을 떠나고자 하는 구성원은 협동조합에 시장에서 거래된 매매가격의 20%를 반환해야만 한다. 10년 이후에 조합원은 그 주택에 대한 완전한 권리를 갖게 된다. 이 방식은 일정 수준 이상의 수입을 가진 사람들을 주 대상으로 하며, 저소득 계층의 조합원은 25%를 넘지 않는다.
- 조합에 참여할 공통된 이유를 가진 사람들로 구성된다(예를 들어, 엔지니어, 교사와 같은 동일업종 종사자들)
- 국립 사회경제 개발계획의 조사에 따르면 다른 건설부문 보다 낮은 가격으로, 공인된 엔지니어링 표준에 따라 지어진다.
- 주택협동조합법을 집행할 의무가 있는 주택부가 주택협동조합을 감독한다.

주택협동조합은 아래의 책임을 진다:

- 건물과 조합자산의 유지관리
- 조합원의 저축을 취합하여 주택 프로젝트에 투자
- 주택협동조합법에 따라 국가에서 주어진 권한에 의거하여 토지를 제공
- 주택 프로젝트의 개발(건축자재의 취득, 디자인과 엔지니어링, 부동산 연구에 대한 참여)
- 장기 대출 확보

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

이집트의 가장 큰 주택협동조합 계획 중의 하나는 1978년에 미국 주택재단의 재정지원으로 10만 명이 거주하는 빈민가 세대를 개축함으로써 시작되었다.



FCH에 속한 협동조합주택

## 자금조달

주택협동조합법 no.14/1981은 주택협동조합이 다양한 세금 및 수수료 면제혜택을 받을 수 있음을 명시하였다.

- 산업 및 무역과 관련된 이윤에 대한 세금, 은행과 저축기금 계좌의 이자에 대한 세금
- 지자체에 의해 부과되는 세금과 수수료
- 관세, 통계 관련 수수료, 수입 수수료, 수입 공구나 기계, 건축 자재와 물류에 대한 추가적인 수수료
- 계약에 대한 인지세
- 계약과 모기지에 대한 몇 가지 수수료들
- 건물 인허가와 토지 할당에 대한 수수료
- 법무 수수료와 인쇄료

주택협동조합은 모든 정부 소유 토지에 대해 25%의 할인혜택을 받는다(재정부 장관의 승인이 있을 경우 50%까지도 가능).

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

## 법률체계

이집트의 헌법은 정부가 협동조합 연합을 보호할 것을 요구한다. 따라서 주택협동조합법 no.14/ 1981은 정부가 아래와 같은 지원, 보호, 면제 및 특혜를 제공할 것을 규정한다:

- 지원: 대통령령으로 공적 자금을 대가 없이 협동조합주택 프로젝트로 전용할 수 있도록 했다.
- 보호: 주택협동조합 프로젝트는 모든 종류의 민, 형사상 보호를 받는다.
- 면제: 수입품에 대해 부과되는 관세 면제 이외에도 주택협동조합에게는 전면적인 세금 면제가 주어진다.
- 특혜: 정부는 주택협동조합에 대한 대출을 촉진하고, 주택협동조합 단체가 할인을 통해 토지 취득을 용이하게 할 수 있도록 한다.

주택협동조합법 no.14/1981은 주택협동조합을 '조합원들에게 주택을 공급하고, 이를 유지, 보수하는데 필요한 서비스를 제공하는 민주적이고, 대중적인 조직'이라고 정의한다.

주택협동조합 연합은 주택부의 감독 하에 있다. 모든 정부 부처는 각자 해당되는 법률을 집행할 책임이 있고, 행정적, 재무적 감시와, 주택협동조합 내 이사회, 운영자 그리고 기타 피고용인들을 감독할 권한을 가진다.

## 주택협동조합 운동

이집트의 주택협동조합 운동은 4단계로 구성되어 있다. 2,320개의 개별 주택협동조합, 4개의 건설-주택 협회(Joint Associations for Building and Housing), 13개의 연방 건설-주택 협회(Federal Associations for Building and Housing), 그리고 예전에 중앙 주택협동조합으로 불렸던 주택협동조합 연맹(Federation of Co-operative Housing, FCH)로 구성되어 있다.

4개의 건설-주택 협회는 몇몇 주택협동조합이 관련된 연합 프로젝트의 개발 수행에 대한 책임을 진다. 그들은 협동조합을 대신하여 프로젝트의 개발과 필요한 재정조달을 수행한다.

13개의 연방 건설-주택 협회는 각자의 행정단위 내의 주택협동조합에 개발 서비스를 제공한다. 제공되는 서비스의 종류는 다음과 같다:

- 연구수행과 주택협동조합의 토지와 건축 자재 수요와 관련된 통계에 대한 관리
- (국가소유든 민간소유든) 가능한 최저비용으로 주택협동조합에 토지 제공
- 주택협동조합을 대신하여 도매가로 건축 자재 구입
- 가능한 최저비용으로 건물 주자재를 제조, 공급할 수 있는 공장의 설립
- 건축 자재를 대상 부지로 옮겨오는 교통수단의 제공
- 디자인 및 시공과 관련된 전문지식을 제공
- 연합 프로젝트의 시행
- 프로젝트 수행을 위한 자금조달

FCH는 이집트 주택협동조합의 최상위 기구이다. 이 기구는 5년 임기로 선출되는 19명의 이사들에 의해 관리된다. FCH는 개별 주택협동조합, 연합조직과 연방 협회의 활동을 감독한다. FCH는 이들의 활동이 협동조합의 원칙에 맞게 이루어지는지를 확인한다. FCH는 다음과 같은 역할을 한다:

- 협동조합 주택을 위한 일반적인 정책 제안
- 협동조합 이념의 촉진
- 협동조합 훈련센터를 통한 훈련과 교육
- 국제 협동조합 운동과의 교류와 연락
- 연구의 수행, 통계와 데이터 수집, 신문과 정기간행물의 발간
- 조직적, 행정적, 재무적 측면에서의 협동조합 규정을 준비하고, 이에 대한 장관 승인을 통해 조합원 이해를 보호
- 협동조합을 적절한 행정적, 재무, 회계적 시스템으로 유도
- 기술적, 법적 조언과 분쟁조정 제공
- 연간회계감사를 포함한 협동조합 운영의 관찰
- 낡은 주택의 처리
- 프로젝트 개발을 위한 주택협동조합간의 공동투자

2008년 협동조합주택 부문의 매출은 EGP(이집트 파운드) 1,074,800,000였다. 조합원의 투자는 총 EGP 17,277,300,000였다. 주택협동조합 관련 단체들은 300명을 고용했다. 주택 협동조합 운동은 지중해변에 여행자를 위한 129개의 협동조합 리조트를 설립하고 운영 중이다. 

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

## 2013년 새사연의 ‘세계주택협동조합’ 목록

2013년 7월 26일 현재

아젠다	발간일	제목
주택협동조합	4/22	세계주택협동조합 연재를 시작하며
주택협동조합	4/24	비영리 임대형 주택협동조합이 일반적인 캐나다
주택협동조합	5/3	지속가능한 개발에 충실한 이탈리아 주택협동조합
주택협동조합	5/8	강한 자생력의 스웨덴 주택협동조합
주택협동조합	5/13	신자유주의 위기에 직면한 폴란드 주택협동조합
주택협동조합	5/20	민주화와 함께 성장한 포르투갈 주택협동조합
주택협동조합	5/23	정부의 지원으로 성장한 스위스 주택협동조합
주택협동조합	5/31	시장주의에 잠식된 미국 주택협동조합
주택협동조합	6/5	공공임대주택의 역할을 대신한 스페인 주택협동조합
주택협동조합	6/13	소유형 중심의 노르웨이 주택협동조합
주택협동조합	6/19	제3의 대안, 독일의 주택협동조합
주택협동조합	6/24	정부로부터 완전히 독립한 체코의 주택협동조합
주택협동조합	6/28	유럽 경제위기와 싸우고 있는 아일랜드의 주택협동조합
주택협동조합	7/2	다양한 종류의 벨기에 주택협동조합
주택협동조합	7/5	민영화로 시작 된 에스토니아 주택협동조합
주택협동조합	7/9	특수한 소유구조의 헝가리 주택협동조합
주택협동조합	7/16	다양한 계층을 위한 오스트리아 주택협동조합
주택협동조합	7/22	위기에 직면한 터키 주택협동조합
주택협동조합	7/26	새로운 희망을 품은 이집트 주택협동조합

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.