



세계의 주택협동조합을 찾아서(16)

특수한 소유구조의 헝가리 주택협동조합



2013.07.09 | 새사연 부동산 정책모임 번역

헝가리 주택협동조합의 특수한 소유구조는 이러한 역사적 배경과 관련이 깊다. 주택 및 공동이용시설 부지만 조합의 재산이었으며, 주택은 조합원의 소유였다(주택소유는 조합원 자격 중의 하나였음). 1992년 협동조합법이 통과된 뒤에야 주택협동조합은 주택을 소유할 수 있는 자격을 얻게 되었다.

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 어떠했는지, 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.

헝가리 주택협동조합 역사 요약

헝가리의 주택협동조합 운동은 100년 이상의 역사를 가지고 있다. 최초의 주택협동조합은 1912년 부다페스트에서 조직되었고 현재까지 운영되고 있다. 세계 2차 대전 이후 전쟁복구기간 동안 정부는 주로 임대형 공동주택을 건설하였다. 하지만 그 이후 정부는 주택공급에 대한 지출을 줄이기 위해 정부가 관리하는 주택협동조합을 통해 민간자본을 활용하는 방식도 많이 사용하였다. 그 결과 1960년대부터 협동조합을 통한 대형 고층주택의 공급이 현저하게 증가하였다.

헝가리 주택협동조합의 특수한 소유구조는 이러한 역사적 배경과 관련이 깊다. 주택 및 공동이용시설 부지만 조합의 재산이었으며, 주택은 조합원의 소유였다(주택 소유는 조합원 자격 중의 하나였음). 1992년 협동조합법이 통과된 뒤에야 주택협동조합은 주택을 소유할 수 있는 자격을 얻게 되었다.

불행히도 1990년을 기점으로 새로운 주택협동조합은 설립되고 있지 않다. 단지 기존의 주택을 전환시키는 방법을 통해 협동조합주택 재고가 약간 늘어났을 뿐이다. 또 최근 10~15년 동안 주택협동조합이 임대주택 공급 확대에 중요한 역할을 해오긴 했지만, 헝가리의 임대주택 부문은 유럽의 여러 국가들에 비해 여전히 왜소한 모습을 보이고 있다.



헝가리 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 9,985,722명 (2011년) (Eurostat)
총 주택 수: 4,303,000호 (2010년) (Housing statistics in the EU)
총 협동조합주택 수: 약 300,000호 (1,269개 주택협동조합이 건설) (전체 주택 수의 7%차지)
협동조합주택에 거주하는 총 인구: 714,000명

역사

헝가리의 주택협동조합 운동은 100년 이상의 역사를 가지고 있다. 최초의 주택협동조합은 1912년 부다페스트에서 조직되었고 현재까지 운영되고 있다. 세계 2차 대전 이후 전쟁복구기간 동안 정부는 주로 임대형 공동주택을 건설하였다. 하지만 그 이후 정부는 주택공급에 대한 지출을 줄이기 위해 정부가 관리하는 주택협동조합을 통해 민간자본을 활용하는 방식도 많이 사용하였다. 그 결과 1960년대부터 협동조합을 통한 대형 고층주택의 공급이 현저하게 증가하였다. 헝가리 주택협동조합의 특수한 소유구조는 이러한 역사적 배경과 관련이 깊다. 당시 주택협동조합에 관련된 규정은 주택협동조합을 법인체로 간주하였다. 주택 및 공동이용시설 부지만 조합의 재산이었으며, 주택은 조합원의 소유였다(주택소유는 조합원 자격 중의 하나였음). 이러한 소유구조는 주택협동조합과 관련된 상위법령이 1960년대 이후 수차례 변경되었음에도 불구하고 여전히 유지되고 있다.

1990년에 주택협동조합의 재무관리와 운영에 있어 중요한 정치·경제적 변화가 발생하였다. 1992년에는 협동조합법이 개정되어 주택협동조합과 관련된 규정이 별개의 장으로 추가되었다. 1996년부터 2003년까지 종합적인 국가 주택 프로그램이 수립되었다. 이에 따라 2005년 1월 1일부터 주택협동조합은 독립적 법령 및 규정들에 근거하여 기능하게 되었으며, 재무관리에 있어서 조합의 특수성이 회계규정에 명시되었다.

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

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

헝가리 주택협동조합이 처한 상황

국가 전체의 주택보급률은 거의 100% 수준에 달하지만, 주요 산업 및 상업 중심지 등 몇몇 지역에서는 주택부족 문제가 나타나고 있다. 불행히도 1990년을 기점으로 새로운 주택협동조합은 설립되고 있지 않다. 단지 기존의 주택을 전환시키는 방법을 통해 협동조합 주택재고가 약간 늘어났을 뿐이다. 또 최근 10~15년 동안 주택협동조합이 임대주택 공급 확대에 중요한 역할을 해오긴 했지만, 헝가리의 임대주택 부문은 유럽의 여러 국가들에 비해 여전히 왜소한 모습을 보이고 있다.

2010년에 들어선 새 정부는 주택협동조합을 통한 임대주택 건설의 중요성을 강조하였지만, 세계 경제위기의 여파로 정부의 임대주택 공급 프로그램은 차질을 빚고 있다. 2010년과 2011년 사이 헝가리의 부동산 시장은 정체되었으며, 자산 가치는 지속적으로 하락하였다. 민간자금(특히 해외차입을 통한 대출)을 조달하여 건설된 자가 소유 주택들의 경우 포린트화(HUF, Forint)의 약세로 인해 심각한 상환문제를 겪게 되었다. 그러나 다행히도 주택협동조합 부문은 이러한 악재의 직접적인 영향을 피할 수 있었고, 2011년에 정부는 중기주택정책을 담은 주택건설전략(Home Building Strategy)을 수립하였다.



LOSZ에 속한 협동조합주택

주요특징

헝가리에는 1,269개 주택협동조합이 등록되어 있다. 현재 약 30만 호의 공동주택이 주택협동조합에 속해있다. 그 대부분은 1965년에서 1985년 사이에 건설된 조립식 주

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

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

택이다. 1992년까지 협동조합은 주택을 소유할 수 없었으며, 다만 임대된 주택을 관리할 수 있었다. 현재 협동조합에 속한 주택은 조합원의 소유이다. 조합은 주택이 건설되어 있는 부지와 공용부분의 내부 공간, 가구, 집기 등을 소유한다. 주택협동조합의 주된 활동은 주택협동조합이 소유하고 있는 공용부분의 유지 및 개선(renovation)이다(2004년부터 2011까지 '헝가리 주택협동조합 및 콘도미니엄 협회(LOSZ)'에 속한 회원 단체에 의한 유지 및 보수는 총 256,450건에 달함).

자금조달

주택의 유지 및 개선을 위한 실제 비용은 조합원 지분금만으로는 충당될 수 없었다. 따라서 과거에 정부는 주택협동조합의 이러한 활동을 사회적 기여로 간주하고 부족한 부분을 지원하였다. 그러나 1990년대 정치경제적 변혁을 겪으면서 정부는 주택공급에서의 역할 및 운영과 관련된 지원을 축소하였다. 주거시설을 위한 공공서비스는 잇따라 종료되었다. 이런 변화로 인해 유지 및 개선비용을 충당하기 위한 조합원의 재정적 부담이 가중되었고 주택협동조합은 재원부족에 시달리게 되었다. 문제의 심각성을 인식한 정부는 몇몇 건설 및 개선 지원 프로그램을 발표하였다.

현재의 지원 프로그램은 중앙정부가 자금을 지원하고, 이를 지방정부가 분배하는 시스템으로 구성되어 있으며, 건축물의 개선 및 에너지 절약을 지원하는 것을 목적으로 하고 있다. 통상적으로 개선비용의 1/3은 주택협동조합이 충당하고, 1/3은 지방정부가 지원하며, 나머지 1/3은 조합이 비 상환 개선 보조금을 신청해 해결할 수 있다. 그러나 이 보조금에 대한 신청규모는 가용재원을 초과하고 있는 실정이다. 범용개선 신청은 5~10년 만기이고 이자 비용이 지원되며 조건부로 신청할 수 있다(예들 들어, 사용 최소 5년 동안을 중심으로 산정된 최소 개선비용을 설정하는 것이 요구된다). 이 경우에 주택협동조합의 부담은 10~60%이며, 구체적인 부담 정도는 신용도와 신청액에 따라 결정된다. 용자조건은 금리 3~7%에서 변동된다.

1997년 제정된 주택저축기금법에 따른 지원 조건이 개선비용에도 적용될 수 있다. 하지만 주택협동조합의 소유구조가 이러한 지원을 통해 용자를 받을 시 문제가 될 수 있다. 왜냐하면 처분할 수 있는 자산을 지닌 조합이 극히 일부이거나 거의 없기 때문이다. 이는 조합의 저당대출을 어렵게 하는 요인이 되고 있다. 건축물 현대화 및 에너지 절약 프로그램이 2010년에서 2013년 동안 재개되어, 단열과 건축물의 개선 및 시설 현대화뿐만 아니라 난방·온수공급 등에 대한 지원으로 전환되었다. 이 프로그램(일명 녹색투자프로그램 (Green Investment Programme)은 현재 진행 중이며, 재원은 헝가리의 탄소배출권(CO2 quota) 판매를 통해 충당된다.

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

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

법률체계

1992년 협동조합법(주택협동조합 포함)은 전통적인 세계협동조합원칙을 따르고 있으며, 주택협동조합에 대해서 별개의 장으로 구성하여 세세히 규정하고 있다. 이 법은 주택협동조합이 주택을 소유할 수 있도록 소유구조에 대한 규정을 보완하고 있다. 또한 주택협동조합의 운영, 내부 서비스(공유부문의 유지와 개선, 공공시설 서비스 중개, 청소 등 주거건물의 관리, 협동조합의 재무 및 행정 기능 등)와 외부 서비스 (조합정관에 기재된 건물의 유지 및 개선을 제외한 모든 행위(예들 들어, 공유자산의 대실, 조합원 소유 주택에 대한 내부 수리 및 개선, 타 주택협동조합, 공동주택 또는 제3자에 대한 건축서비스 제공 등)의 구분에 대하여 규정되어 있다.

2003년 부가가치세법 개정에 따라 주택협동조합의 내부 서비스에 대해서는 부가가치세가 적용되지 않지만, 외부 서비스에 대해서는 부가가치세가 적용된다. 주택협동조합은 법인세 규정에서도 유리한 조건을 누리고 있는데, 매출이 연간 1천만 포린트 미만일 경우 법인세가 면제된다. 하지만 매출이 그 이상일 경우에는 일반적인 규정이 적용된다.

2005년에 법령이 개정되어 보다 상세한 책임과 권한이 주택협동조합 조합원에게 부여되었다. 이 법령을 통해 조합은 주택 관리에 있어서 더 큰 안정성을 갖게 되었다. 회계법은 주택협동조합의 운영에도 적용되고 있다. 주택협동조합의 특수성(비영리, 소규모, 자조 원칙 등)에 따라 회계법은 주택협동조합을 경제단체로 간주하지 않는다. 대신에 소위 '기타 경제단체'로서 특수한 지위를 부여하고 회계법보다 간소화 된 부기 규정이 허용된다.

새 정부의 국가 주택 프로그램은 주택협동조합을 위한 새롭고 독립적인 규정을 예정하고 있으며, 이와 관련된 사전작업이 진행 중이다. 주택협동조합에 적용되는 세계협동조합원칙(정관, 이사회, 감사, 조합원의 권리와 의무, 설립, 합병 등)은 유지되지만, 새로운 법체계에서 주택협동조합의 소유구조 전환, 주택협동조합에 의한 임대주택 건설, 주택협동조합의 부동산 취득 등이 가능해질 것이다. 이런 요소들은 새로운 협동조합주택 건설을 촉진할 것으로 예상된다.

주택협동조합 운동

콘도미니움 협회(LOSZ)는 1990년 5월에 전국협동조합협회의 후신으로 창설되었다. LOSZ는 19개 광역행정구역과 부다페스트의 독립적인 지역 주택협동조합 협회들의 연합체이다. 주택협동조합과 콘도미니움은 자발적으로 지역협회의 회원이 될 수 있다.

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

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

LOSZ의 주요 목적 및 기능은 주택협동조합 및 콘도미니움의 운영, 규정, 관리환경 등의 개선; 정보제공 등 지원; 교육 및 경험 공유; 정부연계 및 국제교류; 이러한 활동과 관련된 로비 및 서비스 제공 등이다. LOSZ의 회원은 보유하고 있는 주택재고에 상당하는 연간회비를 낸다. 연간회비는 지역협회에서 모아서 전국협회로 보낸다. LOSZ의 회원은 총 1,021개 주택협동조합(공식적으로 등록되어 있는 1,269개 주택협동조합 중)과 369개 콘도미니움이다. 주택협동조합 및 콘도미니움의 건물 유지 및 개선과 밀접하게 연관된 재화와 용역을 제공하는 회사와 기업들도 후원 회원이 될 수 있다. LOSZ에는 21개 후원 회원이 있다(예들 들어, 주택저축펀드, 건물에 대한 보험회사, 설계 및 에너지 절약 전문회사, 난방설비개선, 주거 건물과 관련된 기타업체 등)

더 많은 정보를 얻으려면 www.losz.hu로 가면 된다. 

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 9일 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

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

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