

BÝVANIE

HOUSING

V

ČASE

IN

TIMES

KRÍZ

OF

CRISIS

Lýdia Grešáková,
Viktória Mravčáková (eds.)

Spolka | **KPTL**

BÝVANIE
HOUSING
V ČASE
IN TIMES
KRÍZ
OF CRISIS

Lýdia Grešáková,
Viktória Mravčáková (eds.)

Editoriky / Editors

Lýdia Grešáková, Viktória Mravčáková

Odborné recenzie / Academic review

Iva Čukić, Alena Vachnová

Ďakujeme kolektívu Spolka za ich podporu.

/ We thank the Spolka collective for their support.

Jazykové korektúry / Proofreaders

Anglický jazyk / English: Vít Bohal, Bradley McGregor

Slovenský jazyk / Slovak: Lýdia Grešáková

Český jazyk / Czech: Vít Bohal

Translations / Preklady

Z angličtiny do slovenčiny

/ From English to Slovak: Lukáš Lengyel

Z angličtiny do češtiny

/ From English to Czech: Vít Bohal

Grafický dizajn, sadzba a predtlačová príprava

/ Graphic design, layout and prepress

MBP (Matúš Buranovský, Kateřina Pravdová)

Písmo / Font

NN Grotesk

Fotografie a umelecké diela / Photos and artworks

Ďakujeme všetkým prispievateľom a prispievateľkám, ktorí poskytli obrázky pre túto publikáciu. Autorské práva sú vo väčšine prípadov uvedené priamo pod obrázkami, s výnimkou prípadov, kde sú uvedené na konci príslušných kapitol.

/ We extend our gratitude to all contributors who provided images for this publication. Credits are generally listed under each image, with exceptions where credits are provided at the end of the respective chapters.

Tlač a väzba / Printed and bounded by

Tiskárna Helbich, a. s.,

Valchařská 36, 614 00 Brno

Vydavateľstvo / Published by

Spolka, Košice

spolka@spolka.cc

Spoluvydavateľstvo / Co-published by

OZ KPTL, Bratislava

info@kapital-noviny.sk

2025

ISBN číslo / ISBN number

978-80-973580-5-1

978-80-973477-4-1

Všetky texty v tejto publikácii vznikli v angličtine a boli preložené do slovenčiny alebo češtiny podľa autorstva.

All texts in this publication were originally written in English and translated into Slovak or Czech, depending on the author.

06	<u>Lýdia Grešáková: Bývanie v čase kríz / Housing in Times of Crises</u>
----	--

14 Rámovanie problematiky bývania / Contextualizing the “Problem” with Housing

14	<u>Zuzana Révészová: Prečo sa ešte stále píše o bývaní? / Why is Housing Still a Thing?</u>
26	<u>Dimitris M. Moschos: Za nostalgiou po štáte: Od mesta bývania a mesta globálnych tokov k novej vízii mesta v dobe kríz / Beyond Nostalgia for the State: From the Housing City and the City of Global Flows to a New Urban Vision in the Age of Crisis</u>
38	<u>Isaac Bell Holmström: Menej je viac: Demolácia, výstavba a vznik krízy bývania vo Veľkej Británii / Less Is More: Demolition, Construction, and the Production of the Housing Crisis in the UK</u>

52 Čo je domov? / What is Home?

52	<u>Gaia Pilia a Irene Midttun: Domov(y) v pohybe / Home(s) in Movement</u>
68	<u>Alisa Aleksandrova: Domov ako teritórium / Home as a Territory</u>
82	<u>Kristína Bogárová: Domov nad rámec vlastníctva: príbehy, spomienky a spolupatričnosť / Home Beyond Ownership: Stories, Memories, and Belonging</u>

96 Budúcnosti z Never Never School / Never Never Futures

96	<u>Viktória Mravčáková: Bývanie v Košiciach: Vstupný bod do Never Never School / Housing in Košice: Situating Never Never School</u>
110	<u>Projekty z Never Never School 2023: Bývanie v čase kríz / Projects from Never Never School 2023: Housing in Times of Crisis</u>

134 Techniky a nástroje nad rámec bežného / Techniques & Tools beyond the Ordinary

134	<u>Jan Malý Blažek, Tomáš Hoření Samec, Václav Orcígr: Ztraceno v očekáváních: zavádění participativního bydlení v Česku / Lost in expectations. Reflections on introducing participatory housing in the Czech Republic</u>
154	<u>Jan Chrzan: Záhradné mestá zajtrajška: Smerovanie k družstevnému bývaniu / Garden Cities of Tomorrow as an Outline for Cooperative Housing</u>
164	<u>Oxana Lema: Rozvoj inkluzívneho susedstva v Trebišove / Formation of an inclusive neighborhood in Trebišov</u>
180	<u>Markéta Svitáková: „Snažíme se řešit shit společně.“ Rozhovor s členstvem komunitního bydlení v Praze / “We Try to Solve Shit Together.” Interview with members of community coliving in Prague</u>
194	<u>Kristina Roman: V rodinnom kruhu / How to Keep It In the Family</u>
208	<u>Bibliografia / References</u>
218	<u>Autori a autorky / Authors</u>
222	<u>Tiráž / Acknowledgements</u>

Táto kniha nadväzuje na otázky a podnety v rámci Never Never School 2023. Never Never School je jedinečný priestor pre dialogické vzdelávanie, utopickú špekuláciu a výskum miest. Kolektív Spolka+ ju vytvára od roku 2018 v Košiciach na Slovensku pre jednotlivcov a kolektívy, ktoré sa venujú miestotvorbe v rôznych umeleckých a spoločensko-vedných odboroch. Každý rok škola vytvára priestor na prepájanie rôznych perspektív a spoločné hľadanie riešení naliehavých otázok. Ročník 2023, tematicky zameraný na Bývanie v čase kríz, sa stal základom tejto knihy.

Never Never School je vzdelávací koncept a prototyp, ktorý reaguje na výzvy dnešnej doby. Je založená na princípoch spolupráce a vzájomného učenia a využíva dizajn ako nástroj na výskum, predstavivosť a dialóg o možných budúcnostiach. Slúži aj ako inkubátor, ktorý účastníkom a účastníckam umožňuje pretaviť ich nápady do projektov zakorenených v miestnych kontextoch, ktoré spoločne testujú a rozvíjajú. K učeniu pristupuje hodnotovo a demokraticky, čím prekračuje tradičné hranice vzdelávania.

This book carries forward the questions and ideas that unfolded during Never Never School 2023. Never Never School is a unique space for dialogical learning, utopian speculation, and research about cities. Since 2018, the Spolka collective has been creating this platform in Košice, Slovakia, for individuals and teams working with spatial practices across artistic, design, and social disciplines. Each year, the school brings together diverse perspectives to address urgent issues. The 2023 edition, themed Housing in Times of Crisis, became the foundation for this book.

Never Never School is a prototype and concept for 21st-century education, built on the principles of collaboration and mutual learning. The school uses design as a tool for investigation, imagination, and dialogue about possible futures. It also serves as an innovation hub, giving participants the chance to turn their ideas into projects rooted in local contexts, which they test and develop together. It takes a democratically oriented approach to learning and transcends the traditional boundaries of education.

BÝVANIE V ČASE KRÍZ

Keď v roku 2022 prekročilo slovensko-ukrajinskú hranicu takmer milión ľudí v dôsledku vojny, mnoho z nich pokračovalo ďalej, do iných krajín. Ľudia, ktorí zostali, sa však ocitli v krajine s minimálnymi skúsenosťami s utečenectvom a zanedbanou krízovou infraštruktúrou. V Košiciach, kde má táto kniha svoje korene, vznikali spontánne záchranné siete. Spolu s Prešovom ide o jedno z najbližších krajských miest k hranici, ktoré nebolo pripravené na takýto nápor. Miestni otvárali svoje domovy, organizovali zbierky, online databázy a poskytovali nevyhnutnú podporu novým susedom. Rýchlosť, s akou sa podarilo ubytovať ľudí z Ukrajiny, odhalila mimo iné aj prekvapivé množstvo dostupných prázdnych priestorov, ktoré mohli byť využité na riešenie už existujúcich problémov s bývaním aj predtým.

O bývaní sme si zvykli hovoriť skôr ako o osobnej záležitosti než o ľudskom práve na útočisko, pričom je často vnímané skôr ako znak statusu než ako základná potreba. V Košiciach je tento problém ešte výraznejší, najmä kvôli nedostatku verejných bytov. Privatizácia bytového fondu v 90. rokoch, spolu s nízkymi daňami z nehnuteľností, zvýhodnili vlastníkov, no zanechali chýbajúce verejné alternatívy pre tých, ktorí si vlastný domov nemôžu dovoliť. Bez verejných bytov udávajú ceny developerské spoločnosti, často bez ohľadu na sociálne potreby. Napríklad, podľa posledných štatistík sa nákupná cena bytu na Slovensku rovná takmer trinásťnásobku priemerného ročného platu, zatiaľ čo v krajinách ako Dánsko je to len niečo cez päťnásobok (Linhart et al., 2024: 28). Dôsledkom

je vysoká nedostupnosť, ktorá ovplyvňuje rodinné rozpočty, zdravie, rozhodovanie o sťahovaní za prácou, a dokonca odďaľuje založenie rodiny.

Aj napriek tomu pretrváva v našej časti Európy sen o vlastnom bývaní, čo sťažuje diskusiu o alternatívach, akými sú najmä nájomné byty, a o ľuďoch, ktorí vlastné bývanie nemajú. Situáciu komplikuje takmer úplná absencia právnej ochrany pre nájomníkov a nájomníčky. Bežnou praxou je reťazenie krátkodobých nájomných zmlúv a neoprávnené zadržiavanie kaucie. Paradoxne, mnohí vlastníci si ani neuvedomujú, že takéto správanie je protiprávne, a na Slovensku zatiaľ neexistujú žiadne organizácie nájomníctva, ktoré by ich chránili. Navyše, verejné nájomné bývanie je takmer nedostupné aj pre najzraniteľnejšie skupiny. Napríklad v mestách, ako sú aj Košice, je na pridelenie mestského nájomného bytu potrebné dosiahnuť určitý príjem, čo sa priamo vylučuje so zmyslom verejného bývania (pozri aj Amnesty International Slovakia, 2024). K tejto už existujúcej kríze prispela aj vojna. Odhaduje sa, že na Slovensku zostalo viac ako 125 000 ľudí z Ukrajiny, ktorí často bývajú v núdzových podmienkach alebo v bytoch špekulantov, bez možnosti presunúť sa do lepších podmienok kvôli nedostatku bytov (United Nations, 2024).

Ako túto tému riešiť v čase, keď nás krízy zasahujú na každom kroku? Ak, ako píše spisovateľka Naomi Klein (2007), kríza odhaľuje systémové zlyhania, môžeme ich pozorovať v rôznych oblastiach – od vojny, ktorá vyhnala ľudí z ich domovov, až po klimatické zmeny, ktoré sa začínajú prejavovať čoraz

HOUSING TIMES IN OF CRISES

When nearly a million people crossed the Slovak-Ukrainian border in 2022 due to the war, many continued onward to other countries. Those who remained in Slovakia found themselves in a country with minimal experience in hosting refugees and a neglected crisis infrastructure. In Košice, where this book is rooted, spontaneous networks of support emerged. Together with Prešov, it is one of the nearest regional cities to the border, unprepared for such an influx. Locals opened their homes, organized collections, online databases, and provided essential aid to their new neighbors. The speed with which accommodation was arranged for people from Ukraine revealed, among other things, a surprising number of available vacant spaces that could have been used to address pre-existing housing problems.

We've grown accustomed to thinking of housing as a private matter and more a symbol of status than a basic human right to shelter. This perspective is particularly pronounced in Košice, where the lack of municipally owned options is stark. The privatization of housing stock in the 1990s and low property taxes have favored property owners, leaving no public alternatives for those who cannot afford private homes. Without municipal apartments, prices are decided by developers, often disregarding social needs. For instance, recent statistics show that the purchase price of an apartment in Slovakia amounts to nearly thirteen times the average annual salary, compared to just over five times in countries like Denmark (Linhart et al.,

2024: 28). Such inaccessibility impacts family budgets, health, decisions about relocation for work, and even delays in starting a family.

Despite this, the dream of homeownership persists in our part of Europe, complicating discussions about alternatives like rental apartments or the realities of people who do not own their own home. The situation is further exacerbated by the near-total absence of legal protections for tenants. Short-term rental contracts and unjust deposit withholding are common practices. Paradoxically, many landlords are unaware that such actions are illegal, and Slovakia lacks tenant advocacy organizations to protect renters. Moreover, public housing is almost inaccessible to the most vulnerable groups. In cities like Košice, for instance, qualifying for social housing requires meeting a minimum income threshold, which contradicts the purpose of such accommodations (see also Amnesty International Slovakia, 2024). This ongoing crisis has been aggravated by the war in Ukraine. More than 125,000 refugees remain in Slovakia, often trapped in emergency shelters or substandard apartments owned by speculators, unable to move to better conditions due to a critical shortage of suitable living spaces (United Nations, 2024).

How can we address this topic at a time when crises are impacting us at every turn? If, as Naomi Klein (2007) suggests, crisis exposes systemic failures, these failures are evident across multiple domains—from the war that displaced people from their homes, to the climate crisis whose effects are increasingly visible. Housing reflects these

zreteľnejšie. Bývanie je zrkadlom týchto zlyhaní – nedostupnosť, segregácia, bezdomovectvo, migrácia a ekonomické nerovnosti sú prepojené problémy, ktoré zasahujú celé komunity. Najviac však postihujú zraniteľné skupiny, ako sú mladí ľudia, starší, viacpočetné rodiny, jednorodičovské domácnosti či vysídlení, bez ohľadu na ich pôvod, rod alebo triedu.

V Spolke, neziskovom štúdiu architektúry a sociológie, kde pôsobím, sme sa rozhodli vytvoriť pravidelný čitateľský klub. Každá z nás prinášala prečítané knihy, články, koncepcie či dokonca newslettere, ktoré sme spoločne rozoberali. Hľadali sme nové participatívne modely, ale aj staré, osvedčené prístupy. Postupne sme odkrývali, ako bývanie formovali sociálne faktory – nukleárna rodina, rozdelenie práce a domova, ale aj mimoludské faktory – energetická efektívnosť, dostupnosť pôdy a financIALIZÁCIA trhov. So stupňujúcim sa vnímaním bývania ako predmetu obchodu a zisku, namiesto bezpečného priestoru (Madden a Marcuse, 2016), sa strácal jeho význam ako základnej ľudskej potreby a práva. Tento kľúčový posun prispel k jeho čoraz väčšej nedostupnosti.

Skúmanie bývania z našich perspektív v nás upevnilo presvedčenie, že je nevyhnutné pristupovať k nemu ako k téme nápaditejšie, prekonávať sektorové hranice a meniť miestny diskurz, ktorý problematiku často prehliada. Predovšetkým však musíme začať relevantnými a kvalitnými dátami. Slovensko, kde chýbajú akékoľvek údaje o dostupnosti bývania, zostáva na periférii tejto diskusie, bez jasnej stratégie či koordinovaného plánu, ako riešiť rôzne problémy. Môžeme sa opierať len o sčítanie obyvateľstva, či niekoľko štúdií a reportov (napríklad Registračný týždeň pre rodiny bez domova, ktorý je v Košiciach každoročne organizovaný neziskovou Nadáciou DEDO priamo v teréne), no tieto informácie sú len zlomkom reality. Aj keď hovoríme o potrebe nových bytov, nevieme ani to, koľko už existujúcich je prázdnych.

Táto kniha sa zaoberá aktuálnou a naliehavou témou, ktorá ovplyvňuje každého a každú z nás – otázkou bývania v čase kríz. Súčasný stav už dávno prestal byť funkčný, krízy sa stali neoddeliteľnou súčasťou každodenného života a nútia nás hľadať nové

prístupy a riešenia. Podobné príbehy ako na Slovensku počuť z rôznych kútov Európy. Problémy sa opakujú, prepletajú, menia tvár, ale zostávajú prepojené, bez ohľadu na hranice národných štátov. Tvorcovia politik, architektky, aktivisti, humanitárny sektor a akademická obec môžu a mali by spolupracovať vo väčšom prepojení: vymieňať si informácie a skúsenosti. Mám za to, že takéto prepojenia otvárajú možnosti pre vytváranie krásnej a udržateľnej miestotvorby, ktorá prináša reakcie, ktoré podporujú schopnosť konať, mier a odolnosť v priebehu času.

Na to, ako by sa takéto prepojenia mohli rozvíjať, sme sa zamerali aj na letnej škole Spolky, Never Never School. V roku 2023 sme organizovali už štvrtý ročník na tému Bývanie v čase kríz. Začali sme rezidenciou, aby nám pomohla formulovať témy relevantné pre košický kontext. V našej práci sa snažíme pracovať situovane, pretože univerzalistické prístupy neberú do úvahy miestne špecifiká. Spojili sme sa s Východoslovenskou galériou v Košiciach a vytvorili partnerstvo s projektom House of Mine, ktorý sa venoval podobným otázkam. Holandsko-írska urbanistka Fiona de Heer strávila mesiac v Košiciach a skúmala možnosti ubytovania v tomto meste. Počas tohto obdobia sme spolu s ňou organizovali workshopy, na ktorých sa stretávali ľudia z rôznych sociálnych skupín – prisídlení Ukrajinci, ženy so skúsenosťami s domácim násilím, rómske rodiny, ľudia s hendikepom a zástupcovia LGBTQIA+ komunity. Výsledkom bola výstava, ktorá nielen mapovala základné štatistiky dostupnosti, ale aj poskytla hlas tým, pre ktorých je otázka bývania ešte komplikovanejšia.

V rámci letnej školy sme sa rozhodli vyhnúť hotelovému ubytovaniu a namiesto toho sme sa vrátili k myšlienke zdieľania. Tak, ako to bolo na jar 2022, keď ľudia vítali v svojich domácnostiach tých, ktorí prichádzali z Ukrajiny, aj tento rok sme privítali prichádzajúcich z celej Európy – účastníkov a účastníčky letnej školy, v našich domovoch. Naše kapacity boli obmedzené, no pomocou otvorenej výzvy sa pripojili aj ďalší, ktorí chceli prispieť. Letná škola tak nebola o bývaní len tematicky. Bola to aj príležitosť na hlbšie skúmanie našich podmienok *in situ*. Tentoraz sme

failures: inaccessibility, segregation, homelessness, migration, and economic inequality are interconnected issues that affect entire communities, with the greatest burden falling on the most vulnerable groups, such as young people, the elderly, large families, single-parent households, and the displaced, regardless of their origin, gender, or class.

At Spolka, a nonprofit studio focused on architecture and sociology, where I work, we decided to come together and create a regular reading group. Each of us brought books, articles, concepts, or even newsletters we had read, which we discussed collectively. We were looking for new participatory models, as well as old, proven approaches. Gradually, we unveiled how housing has been shaped by social factors such as the nuclear family, the separation of work and home, and nonhuman factors like energy efficiency, land availability, and the financialization of markets. The gradual shift of housing from a secure space to a mere commodity (Madden and Marcuse, 2016) has slowly eroded its role as a basic human need and right, making it increasingly harder for many people to access.

Examining housing from our perspectives reinforced our understanding of the need to approach the issue more creatively, to break down sectoral boundaries, and to shift the local discourse, which often overlooks the topic. Most importantly, we need to start with accurate and comprehensive information. However, Slovakia remains on the periphery of the housing discussion due to its lack of data. There is no clear strategy or coordinated plan to address any related problems. We rely on census data or a handful of studies and reports (such as the registration week of families in housing need in Košice, organized annually by the nonprofit Nadácia DEDO), but these represent only a fraction of the reality. Even when discussing the need for new apartments, we don't even know how many existing units remain vacant.

This book addresses a current and urgent issue that affects each and every one of us – the question of housing in times of crisis. The current state has long ceased to be functional; crises have become an inseparable part of daily life, pushing us to seek new approaches and solutions.

Stories similar to those from Slovakia can be heard from various corners of Europe. The problems repeat, intertwine, change their face, but remain connected, regardless of national borders. Policymakers, architects, activists, the humanitarian sector, and academics can and should collaborate more closely—exchanging information and sharing experiences. I believe such connections enable a spatial practice of possibilities which would be beautiful, sustainable, and capable of providing responses that foster agency, peace, and resilience over time.

We focused on how to cultivate these connections during Spolka's Never Never School. In 2023, we organized the fourth edition of this school, drawing on our experiences to address the theme of Housing in Times of Crisis. We began with a residency to help us define topics relevant to the Košice context. In our work, we strive for situated approaches, as universalist methods often fail to account for local specificities. We partnered with the East Slovak Gallery in Košice and collaborated with the House of Mine project, which explored similar questions. Dutch-Irish urbanist Fiona de Heer spent a month in Košice researching accommodation possibilities in the city. During this time, we organized workshops with her, bringing together people from various social groups: displaced Ukrainians, women with experience of domestic violence, Roma families, people with disabilities, and LGBTQIA+ community members. The result was an exhibition that not only presented basic statistics on accessibility but also amplified the voices of those for whom the question of home is even more complex.

For the summer school, we decided to avoid hotel accommodations and return to the idea of sharing. Just as it was in the spring of 2022, when people welcomed those arriving from Ukraine into their homes, this year we welcomed those arriving from across Europe—participants of the summer school, into our homes. Our capacities were limited, but an open call attracted others who wanted to contribute. As a result, the summer school was not only about housing thematically but also an opportunity to engage deeply with our conditions *in situ*. Alongside two dozen

spolu s dvoma tuctami ďalších skúmali nové prístupy, ktoré nám umožnili naozaj pochopiť, ako reagovať na súčasné výzvy.

V tejto knihe otvárame dvere do rôznych perspektív bývania, ktoré nie sú len o číslach a štatistikách, ale aj o tom, ako ovplyvňuje naše každodenné životy, spoločenské vzťahy a životné prostredie. Predstavujeme kolekciu myšlienok, postrehov a návrhov, ktoré vychádzajú zo skúseností a výskumu Never Never School, ako aj z obdobia, ktoré nasledovalo po nej. Dvojazyčný a interdisciplinárny charakter knihy je zámerný. Poukazuje na potrebu prepájania miestnych skúseností s globálnymi výzvami, ktoré sa odrážajú v rozmanitých pojmoch, ktoré v súvislosti s bývaním používame. V slovenčine, kde si slovník v tejto oblasti stále ušľachťujeme, sa pojmy spojené s bývaním líšia podľa kontextu, z ktorého vychádzajú. Preto v tejto knihe pracujeme s rôznymi označeniami. Bývanie si vyžaduje riešenia, ktoré rešpektujú špecifiká miestnych komunít, no zároveň dokážu reagovať na globálne tlaky. Hľadanie spoločného slovníka je toho súčasťou.

Každá kapitola a príspevok je postavený na kontexte autorky či autora a jeho pozícii – či už je z Grécka, Nórska, Ukrajiny či Slovenska, a zohľadňuje ich životné skúsenosti, vrátane veku, genderovej identity a ďalších vzájomne sa prelínajúcich faktorov. Rôzne prístupy a ich použitie v rôznych podmienkach môžete vnímať ako *prvý vstup do témy*. Kniha reflektuje aj odlišnosti medzi rôznymi miestami v Európe, pretože každé miesto čelí špecifickým problémom. Tieto rozdiely však neznamenajú, že riešenia sú jedinečné pre každý región, ale naopak, že sa musíme učiť jeden od druhého a hľadať spoločné prístupy. Som presvedčená, že mnohosť perspektív nám pomáha identifikovať riešenia, ktoré by mohli byť uplatnené aj v iných lokalitách.

Kniha sa skladá zo štyroch hlavných celkov. Na začiatku nájdete dve teoretické kapitoly, ktoré pripravujú pôdu pre praktickú časť. Ak vás teoretické úvahy nezaujímajú, môžete rovno preskočiť na druhú polovicu knihy. Ak sa rozhodnete čítať postupne, začnete časťou, ktorá kontextualizuje problémy bývania a uvedie vás do témy. Preskúmate, ako legislatívne

rozhodnutia, privatizácia, trhové mechanizmy či globálne krízy formujú situáciu na trhu s bývaním, a zároveň sa zoznámite s teoretickými rámcami a definíciami, ktoré pomáhajú pochopiť ich príčiny a dôsledky. Táto časť sa postupne prelína s druhou, kde nájdete texty, ktoré sa pýtajú: „Čo je domov?“ Autorky textov sa v nich venujú konceptu domova ako základného práva a rozmanitým podobám kríz, ktoré tento koncept ohrozujú. Z vlastnej skúsenosti popisujú vojnový konflikt na Ukrajine či tlak klimatickej krízy.

V druhej polovici knihy sa zameriavame na nové alternatívy, vízie a špekulácie. V časti Never Never budúcnosti sú predstavené koncepty, ktoré vznikli počas letnej školy v roku 2023. Osobitnú pozornosť venujeme košickému kontextu a ponúkame príklady, ako si môžeme predstaviť alternatívne budúcnosti a hľadať riešenia reagujúce na konkrétne lokálne výzvy. Kniha ústi do praktických riešení, ktoré môžu prispieť k zmierneniu konkrétnych kríz v oblasti bývania. Obsahuje široké spektrum prístupov, ktoré sa líšia mierkou: začínajú na úrovni politik, pokračujú cez komunitné prístupy a končia osobným príbehom, ktorý ilustruje reálne dopady a možnosti zmien v každodennom živote.

V čase posledných úprav tejto knihy na Slovensku prebieha politická kríza. Rozdiely medzi privilegovanou triedou a takzvanými zvyšnými 99 % sa ešte viac prehľbujú – už teraz je pod hranicou chudoby približne pätina ľudí. A podobné vzorce vnímame aj na globálnej úrovni. Krízy – vojnové, klimatické, ekonomické – zasahujú do života miliónov ľudí a prehľbujú nerovnosti v oblasti bývania všade. Európska únia tieto otázky začala reflektovať systematickejšie, keď sa téma stala jednou z jej hlavných priorít v roku 2024. Nový komisár pre energetiku a bývanie, Dan Jørgensen, má za úlohu vytvoriť rámce pre udržateľné a dostupné bývanie. O to viac je dôležitá otázka, ktorú si v tejto knihe kladú všetky autorky a autori: *Aké formy, politiky, architektúra, ekonomické modely, kolektívne iniciatívy, ekologické prístupy alebo legislatívne rámce môžu pomôcť zmierniť nerovnosti v bývaní?*

others, we explored new approaches that helped us better understand how to respond to current needs.

In this book, we open the doors to various perspectives on housing, which are not only about numbers and statistics, but also about how it impacts our daily lives, social relationships, and the environment. We present a collection of ideas, insights, and proposals drawn from the experiences and research of the Never Never School, as well as from the time that followed. The bilingual and interdisciplinary nature of the book is intentional. It highlights the need to connect local experiences with global challenges, which are reflected in the diverse terms we use in the context of housing. In Slovak, where the vocabulary in this area is still being established, the terms associated with housing vary according to the context from which they are based. That is why in this book we work with different terms. Housing requires solutions that respect the particularities of local communities and can also respond to global pressures. The search for a common vocabulary is part of this.

Each chapter and contribution is based on the context and position of the author—whether from Greece, Norway, Ukraine, or Slovakia, and considers their lived experiences, including age, gender identity, and other intersecting factors. The variety of approaches and their applications in different contexts provide *an entry point into the topic*. The book also reflects the differences between various cities in Europe, as each city and region faces specific problems. However, these differences do not mean that solutions are unique to each region, but rather that we must learn from each other and search for common approaches. I am convinced that the plurality of perspectives helps us identify solutions that could be applicable in other locations.

The book consists of four main parts. At the beginning, you will find two theoretical chapters that set the stage for the practical part. If the theoretical discussions do not interest you, you can skip directly to the second half of the book. If you decide to read it in order, you will start with the section that contextualizes housing issues and introduces the

topic. It examines how legislative decisions, privatization, market mechanisms, and global crises affect the availability of housing, while also providing the theoretical frameworks and definitions that help understand their causes and effects. This part gradually transitions into the second, which poses the question, “What is home?” The authors of these texts explore the concept of home as a basic human right and the various forms of crises that threaten this concept. They draw from personal experiences to describe the war in Ukraine or the pressures of the climate crisis.

In the second half of the book, we focus on new alternatives, visions, and speculations. The section Never Never Futures presents concepts developed during the summer school in 2023. Special attention is given to the context of Košice, offering examples of how we can envision alternative futures and seek solutions that respond to specific local challenges. The book culminates in practical solutions that could help mitigate specific housing crises. It includes a wide range of approaches, varying in scale: starting at the policy level, moving through community-based approaches, and ending with a personal story that illustrates the real impacts and potential for change in everyday life.

At the time of the final edits of this book, Slovakia is experiencing a political crisis. The gap between the privileged class and the so-called remaining 99% is widening—approximately one-fifth of the population is already living below the poverty line. Similar patterns are visible on the global level. Crises—whether it is war, climate, or the economy—affect the lives of millions and deepen inequalities in housing everywhere. The European Union began to address these issues more systematically when the topic became one of its main priorities in 2024. The new Commissioner for Energy and Housing, Dan Jørgensen, is tasked with creating frameworks for sustainable and affordable housing. This makes the question posed by all the authors in this book even more important: *What forms, policies, architecture, economics, collectivity, ecology, or law can help mitigate inequalities in housing?*

Spoločné zamýšľanie sa nad budúcnosťami bývania v rôznych kontextoch počas Never Never School 2023 vo dvore Východoslovenskej galérie.
(Laura Véberová, 2023)





Collaborative reflection on the futures of housing in different contexts during the Never Never School 2023 in the courtyard of the East Slovak Gallery. (Laura Véberová, 2024)

PREČO EŠTE PÍŠE O BÝVANÍ ?

Často si hovorím, v akej spoločnosti to vlastne žijeme, keď si musíme stále klásť tie isté otázky – kde ľudia bývajú, ako si dokážu zabezpečiť základné životné potreby a ako to celé zapadá do tej mýtlickej ekonomickej rovnováhy? Pišem tieto riadky ako osoba so sociologickým, právnym a ekonomickým vzdelaním, ktorá žije v Košiciach, kde sa kríza bývania dotkla viacerých mojich priateľov a priateľiek (ako opisuje aj Hambáľková, 2024). Kontext Košíc podrobnejšie rozoberá kapitola „Bývanie v Košiciach“, v ktorej nájdete cenné postrehy o miestnych výzvach.

Bývanie je neoddeliteľnou súčasťou fungujúcej ekonomiky, no často sa berie ako samozrejmá, bez dostatočnej pozornosti k starostlivosti, ktorú si vyžaduje ako základná ľudská potreba. Aby ľudia mohli pracovať a žiť dôstojne, potrebujú stabilné podmienky. Miesto, kde si oddýchnu, zabezpečia základnú hygienu a vyspia sa. Ako sociologička a členka Spolky, štúdia zameraného na sociálne a priestorové inovácie, otvárať diskusiu o širšom chápaní bývania ako nevyhnutného predpokladu na zlepšenie kvality života v meste čo najinkluzívnejším spôsobom.

Znamená to hľadať nástroje, ktoré pomôžu prelomiť začarovaný kruh nedostupnosti a otvárať cesty k stabilnému bývaniu pre čo najviac ľudí.

Príde mi dosť paradoxné, že na rôzne projekty sa peniaze vždy nájdu, no riešenia tak základnej potreby, akou je bývanie, akoby stále unikali. Architektúra, sociológia, ekonómia aj história už tému bývania podrobne zmapovali – nemali by sme teda dávno vedieť, čo robiť? Aký je vzorec na spokojný život súčasného človeka? A predsa stále narážame na nerovnosti na trhu, nevyhovujúce dispozície bytov, pochybné finančné mechanizmy, konfliktných prenajímateľov a sny o pokojnom mieste – možno pri mori, s vlastnou záhradou a bez susedov.

Táto esej sa venuje stopám súčasného kapitalizmu a jeho prepojeniu s bývaním. Kladiem si provokatívnu otázku: prečo je bývanie stále taký páľčivý problém? Nemali by dobré bytové politiky pozitívny vplyv aj na samotné dominantné ekonomické nastavenie? A ak áno, prečo to nefunguje? Možno by sme mali otázku preformulovať: čo nám súčasná kríza bývania prezrádza o našich spoločnostiach?

WHY IS HOUSING STILL A THING?

I often wonder what kind of society we live in that repeatedly forces us to ask the same questions – where do people live, how do they cope with their basic livelihood needs, and how does it all fit into the mythological economic equilibrium? I write this piece as a person trained in sociology, law and economics, living in Košice, Slovakia, where the housing crisis hit some of my friends (as described also by Hambáľková, 2024). Košice's context is explored in depth in this book in the chapter 'Housing in Košice', which provides valuable insight into the local challenges.

Housing is integral to functioning economies, but is often taken for granted, with little focus on the care it requires as a basic human need. To work and thrive, people need stable living conditions. A place to recharge, maintain regular hygiene and get adequate sleep. My position as a sociologist and as a member of Spolka, a studio engaged in social and spatial innovations, is to open discussion towards a broader understanding of why housing might be essential for increasing the quality of life in the city in the most inclusive manner

possible. This means contributing to finding the tools to break this vicious cycle of inaccessibility and opening up ways for people to secure housing in the city.

I find it quite paradoxical that while funds can always be found for other projects, solutions to such a fundamental need as housing often remain elusive. Given that fields like architecture, sociology, economics, and history have mapped housing issues in significant detail, shouldn't we already know what to do—what the formula is for achieving satisfaction for contemporary humans? Yet, we still struggle with market inequalities, unsuitable apartment layouts, dubious financial mechanisms, confrontational landlords and dreams of finding a peaceful place—maybe by the beach, with a garden, and no neighbors.

This essay aims to explore the traces of contemporary capitalism and its relationship with housing. The provoking question is this: Why is housing still such a critical issue? Wouldn't good housing policies benefit the dominant economic system? And if so, why

Bývanie ako odraz spoločenských zmien

Aby sme lepšie pochopili prepojenie bývania s politikou, pozrime sa na jeho nedávnú históriu a spoločenské korene. Riešenia bývania v 19. storočí odrážali transformáciu spoločnosti do modernej éry (Musil, 2005). Práca sa stala súčasťou spôsobu, akým sme žili a ako sme organizovali priestor. Rast populácie a pracovnej sily viedol k rôznym modelom bývania, od Fourierových *Falanstér* až po berlínske nájomné kasárne *Mietskasernen* a ďalšie formy kolektívneho bývania. Modernizmus kladol veľký dôraz na hygienu a verejné zdravie, čo vyústilo do vzniku kolektívneho bývania ako predpokladu pre masové zamestnávanie. Socialistické projekty bývania ešte viac zdôraznili dôležitosť rovnováhy medzi pracovným a súkromným životom tým, že centralizovali určité aspekty života a oddelili iné, ako varenie a pranie, od súkromného života.

Český sociológ Jiří Musil (2005) označil rodinu za druhý hlavný faktor, ktorý formoval podoby bývania. Ideál občianskeho bývania 19. storočia bol založený na individuálnych domoch, kde boli ženy považované za kľúčové postavy v starostlivosti a zabezpečení domácnosti, čím sa oddelili domáce práce od plateného zamestnania. Tieto dvojité vplyvy – práca a rodina – formovali aj podoby architektúry, ktoré dodnes dominujú európskym mestám.

Napríklad anglickí obchodníci a remeselníci využívali svoje salóny ako miesta na prácu, zatiaľ čo berlínske dielne boli integrované do obytných štruktúr, čím prepojili prácu a domáci život. Bývanie vždy predstavovalo sporný priestor, ktorý odrážal spoločenské štruktúry, dynamiku rodín, pracovné vzory a predstavy o súkromí. Nesie v sebe symbolický význam a status, ktorý veľa prezrádza o spoločenskej organizácii (Musil, 2005). Postupom času sa tento statusovo orientovaný charakter bývania čoraz viac prepojil s jeho komercializáciou.

Dnes bývanie odráža aj meniace sa životné štýly, ako je nárast práce na diaľku a zmeny vo formovaní rodín. Podľa Marcuseho a Maddena (2016) znamená kontrola bývania kontrolu práce aj voľného času. Tiež zahŕňa kontrolu nad rodinným životom. Pre mnohých

ľudí rozhodnutie mať deti alebo ich počet priamo závisí od možnosti zaobstarať si vlastný domov – čo je výsledkom tlaku spôsobeného finančným zhodnocovaním. Tento posun má výrazné dôsledky na prehlbovanie nerovností. Napriek pretrvávajúcej ideológii vlastníctva bývania (Ronald, 2008) sa sen o vlastnom bývaní stáva pre mnohých nedosiahnuteľným, zatiaľ čo pre iných spôsobuje rast osobného dlhu (Hoření Samec a kol., 2024).

Finančná stránka bývania

Pred necelým desaťročím Peter Marcuse a David Madden vo svojej významnej knihe *In Defense of Housing: The Politics of Crisis* (Na obranu bývania: Politika krízy) (2016) odhalili mechanizmy finančného zhodnocovania bývania. Opísali, ako sa trh s bývaním vyvíjal po finančnej kríze v roku 2008, a ako finančné nástroje zmenili spoločenské vzťahy k bývaniu. Ich analýza poukázala na zásadný posun: bývanie sa čoraz viac vníma ako finančné aktívum, slúžiace ako záruka úverov alebo dlhodobá investícia, než ako zdroj stability a bezpečia. Táto finančná transformácia hlboko zmenila prístup k bývaniu a spôsob jeho hodnotenia, čím sa domovy stali komoditami namiesto miest na život. Autori tvrdia, že dom sa stal bojiskom spoločenského konfliktu. Toto napätie – medzi bývaním ako prostriedkom ontologického bezpečia (pocit domova) a ako finančným nástrojom (komodita, s ktorou sa dá obchodovať na trhu) – zostáva ústrednou témou súčasných diskusií (Goulding et al., 2023).

Finančné nástroje sú už dlho súčasťou štruktúr bývania. V poslednom období sa však tieto nástroje spojili so širšími finančnými mechanizmami, čím sa stali súčasťou jediného systému (Aalbers, 2017). Inštitúcie, ktoré sa kedysi špecializovali na bývanie, sa efektívne transformovali na banky. Vytváranie finančných produktov, ako sú cenné papiere kryté hypotékou a ich opätovný predaj, destabilizovali trh bývania, čo prispelo k hypotekárnej kríze v roku 2008. Od 90. rokov verejné financovanie bývania takmer úplne vymizlo a developeri verejného bývania dnes závisia od tých istých finančných trhov ako súkromní developeri.

aren't they working? Or perhaps the question should be reframed: What does the current housing crisis reveal about our societies?

Housing as a Reflection of Societal Changes

To better grasp housing's link to politics, we turn to its recent history and societal roots. Housing solutions in the 19th century mirrored the transformation of society into the modern age (Musil, 2005). Work became intertwined with the way we lived and how we organized space. The increase in population and labor force translated into various housing models, from Fourier's *Falanstère* to Berlin's *Mietkasernen* (rental barracks) and other forms of collective housing. Modernism placed a strong focus on hygiene and public health, making the organization of people for mass employment a necessity, which led to the rise of collective living. Socialist housing projects further emphasized the importance of work–life balance by centralizing certain aspects of life and separating others, such as cooking and washing, from private life.

Czech sociologist Jiří Musil (2005) identified the family as a second major determinant of housing form. The ideal 19th-century civil housing model revolved around individual homes, with women as the central figures responsible for care and sustenance, dividing housework from paid labour. These dual influences—work and family—shaped architectural forms that still dominate European cities today.

For example, English merchants and craftsmen used their parlours as workspaces, while Berlin workshops were integrated into residential structures, intertwining work and home life. Housing has always been a contested space, reflecting societal structures, family dynamics, work patterns and notions of privacy. It carries symbolic meanings and status, revealing much about social organization (Musil, 2005). Over time, this status-driven nature of housing has increasingly intersected with its commodification.

In contemporary society, housing also reflects evolving lifestyles, such as the rise of remote work and changes in family configurations. Controlling housing, as Marcuse

and Madden (2016) argue, means controlling both work and free time. It also means controlling family life. For many, the decision to have children or how many to have depends on whether they can afford a private home—a direct result of the pressures of financialization. The consequences of this shift are even more stark. The commodification of housing has deepened inequality. Despite the enduring ideology of homeownership (Ronald, 2008), the dream of owning a home is increasingly out of reach for many, while increasing personal debt for others (Hoření Samec et al., 2024).

Financialization of Housing

Nearly a decade ago, Peter Marcuse and David Madden illuminated the mechanisms of housing financialization in their influential work *In Defense of Housing: The Politics of Crisis* (2016). They explored how housing markets evolved after the 2008 financial crisis and how financial tools transformed societal relationships with housing. Their analysis highlighted a pivotal shift: housing has increasingly become a financial asset, serving as collateral for loans or a long-term investment, rather than a source of stability and security. This financialization has profoundly altered who can access housing and how it is valued, turning homes into commodities rather than spaces for living. They argue that the house has become a battleground of social conflict. This tension—between housing as a means of ontological security (a sense of being at home) and as a financial tool (a commodity that can be traded in the market)—remains central to debates today (Goulding et al., 2023).

Financial tools have long been part of housing structures. However, housing financial tools have recently merged with broader financial mechanisms, becoming part of a single system (Aalbers, 2017). Former 'housing-only' institutions have effectively become banks. The creation of financial products like mortgage-backed securities and the resale of mortgage debt made housing finance unstable, which contributed to the 2008 mortgage crisis. Public funding for housing has almost

Martín-Gago a Vives-Miró (2023) tvrdia, že finančné zhodnocovanie je charakteristickým znakom neoliberálnych spoločností, kde sú aj nefinančné inštitúcie nútené obracať sa na banky pre podporu, čím sa mení celý systém výroby a reprodukcie. Bývanie je s týmito zmenami úzko prepojené. Ako sa mení spoločenská reprodukcia (rodina, domáce práce a starostlivosť), tak tie, ktoré sú s ňou najviac spojené – častejšie ženy – sú neprimerane ovplyvnené. Finančné zhodnocovanie reprodukuje nerovnosti, keďže opäť privatizuje sociálnu reprodukciu. Hypotekárne splátky často pripadajú na nižšie zarábajúceho partnera, čo často prehlbuje existujúce rodové rozdiely v príjmoch. Akumulácia majetku v nerovných domácnostiach sa môže stratiť aj v prípadoch domáceho násillia.

Bývanie sa stalo jednou z najbežnejších foriem zábezpeky, obľúbenou investičnou stratégiou a efektívnym spôsobom tvorby bohatstva. Veľké dôchodkové fondy čoraz viac investujú do bývania, aby stabilizovali svoje portfóliá na volatilných finančných trhoch. Avšak toto finančné zhodnocovanie bývania zvyšuje nerovnosti, najmä pre tých, ktorí sú vylúčení zo systému.

Úloha finančných inštitúcií

Banky sa stali dominantnými hráčmi v oblasti financovania bývania. Historicky rôznorodé finančné inštitúcie, ako sú *Bausparkassen* v Nemecku, *cajas* v Španielsku a stavebné spoločnosti vo Veľkej Británii, pokrývali potreby financovania bývania oddelene (Aalbers, 2017). Dnes sú „nebankové“ inštitúcie, ktoré dokážu mobilizovať väčšie množstvá kapitálu, náchylnejšie na špekulácie a volatilitu. Tento posun transformoval trhy s bývaním, čím sa zvýšili riziká, ale aj možnosti zisku.

Privatizácia verejného bývania

Východné aj západné štáty zaznamenali rozsiahlu privatizáciu verejného bývania. Pod systémom fordistického bývania financovanie reguloval štát, čo bolo základom poskytnutia bývania (Aalbers, 2017). Tento posun obmedzil dostupnosť verejného bývania a rozšíril zapojenie súkromného sektora, čím sa bývanie ešte viac podriadilo trhovým silám.

Vznik realitných investičných fondov REITs

Zavedenie realitných investičných fondov REITs predstavovalo ďalší zlomový bod. Tieto fondy usmerňujú investície do realitných trhov, často podporované dôchodkovými fondmi, a popularizovali modely, ako je bývanie typu *build-to-rent*. Tieto projekty sa zameriavajú na dizajny orientované na zisk, ktoré vyhovujú špecifickým profilom spotrebiteľov a spotrebiteľiek, napríklad „mladým profesionálom“, ktorí hľadajú flexibilné možnosti bývania (Brill a Durrant, 2021; Goulding a kol., 2023).

Bývanie ako nástroj na tvorbu bohatstva

Bývanie sa kedysi považovalo za investičný nástroj pre stredné a nižšie triedy. Finančný systém ťažil z nahromadeného mestského bohatstva. Tento dynamický vzťah sa však zmenil – dostupnosť bývania klesá a prístup k nástrojom na investovanie do bývania sa pre tieto príjmové skupiny zužuje. V mnohých oblastiach vysoké náklady na bývanie urobili vlastníctvo nedosiahnuteľným, čo ešte viac prehlbuje nerovnosti.

Vplyv na typológiu bývania

Finančné zhodnocovanie ovplyvnilo aj typy domov a bytov, ktoré sa stavajú, ako aj špecifické cieľové skupiny. Napríklad projekty *build-to-rent* podporované REITs často ponúkajú malé, flexibilné byty so zdieľanými zariadeniami, cielené na mladých profesionálov a profesionálky. Tieto byty zvyčajne zahŕňajú dve spálne so spoločnými obytnými priestormi, čo umožňuje nesúvisiacim nájomníkom a nájomníčkam zdieľať náklady bez potreby hlbokých sociálnych väzieb (Brill a Durrant, 2021).

Aj byty typu *build-to-sell* sú často navrhnuté na krátkodobé vlastníctvo. Finančné stimuly povzbudzujú kupujúcich, aby po niekoľkých rokoch zmodernizovali alebo investovali do nových nehnuteľností. Mnohí potom využívajú model *buy-to-let*, v ktorom prenájmajú byty známym na pokrytie hypotekárnych splátok (Marcuse a Madden, 2016). Tento ziskovo orientovaný cyklus tlačí developerov k stavbe menších bytov zameraných na kategóriu mladých profesionálov a malé rodiny, zatiaľ čo bývanie pre rôznorodé spoločenské usporiadania zostáva vzácnosťou.

disappeared since the 1990s, and public housing developers now rely heavily on the same financial markets as private developers.

Martín-Gago and Vives-Miró (2023) argue that financialization is a hallmark of neoliberal societies, where even non-financial institutions are forced to turn to banks for support, reshaping the entire system of production and reproduction. Housing is deeply tied to these changes. As social reproduction (family, housework, and care work) transforms, those most connected to it—often women—are disproportionately affected. Financialization reproduces inequalities by reprivatizing social reproduction. Mortgage payments frequently fall to the lower-earning partner, which often perpetuates existing gendered income disparities. Wealth accumulation in unequal households can also be lost in cases of domestic violence.

Housing has become one of the most common forms of collateral, a favored investment strategy and an efficient means of wealth creation. Large pension funds increasingly invest in housing to stabilize their portfolios in volatile financial markets. Yet, this financialization of housing increases inequality, especially for those excluded from the system.

The Role of Financial Institutions

Banks have become dominant players in housing finance. Historically, diverse financial institutions such as Bausparkassen in Germany, cajas in Spain, and building societies in the UK catered to housing finance needs separately (Aalbers, 2017). Today, contemporary ‘non-bank’ institutions, while capable of mobilizing larger pools of capital, are more prone to speculation and volatility. This has reshaped housing markets, increasing risk but also expanding opportunities for profit.

Privatization of public housing

In both the Eastern and Western contexts, public housing has undergone significant privatization. Previously, under the Fordist housing regime, state-regulated funding was central to housing provision (Aalbers, 2017). This shift has reduced public housing

availability and expanded private sector involvement, further entrenching housing as a market-driven commodity.

The emergence of REITs

The introduction of Real Estate Investment Trusts (REITs) has been another turning point. These trusts channel investments into real estate markets, often backed by pension funds, and have popularized models like *build-to-rent* housing. These developments prioritize profit-driven designs that cater to specific consumer profiles, such as young professionals seeking flexible living arrangements (Brill and Durrant, 2021; Goulding et al., 2023).

Housing as wealth generator

Housing was once viewed as a wealth generator for the middle and lower classes, with the financial system benefiting from accumulated urban wealth. However, this dynamic has shifted, with affordability decreasing and access to housing investment tools narrowing for these income groups. In many areas, the high cost of housing has placed ownership beyond reach, further exacerbating inequality.

Impacts on Housing Typologies

Financialization has also shaped the types of housing being built and their target demographics. For example, *build-to-rent* developments supported by REITs often offer small, flexible apartments with shared amenities, tailored to young professionals. These typically feature two bedrooms with shared living spaces, allowing unrelated tenants to share costs without deep social ties (Brill and Durrant, 2021).

Similarly, *build-to-sell* apartments are often designed for short-term ownership. Financial incentives encourage buyers to upgrade or invest in new properties after a few years, with many leveraging the *buy-to-let* model, where they rent to acquaintances to offset their mortgage payments (Marcuse and Madden, 2016). This profit-driven cycle pushes developers toward smaller