

Pražská developerská společnost pokračuje v přípravě projektů městského dostupného nájemního bydlení. V roce 2026 podá žádosti o povolení pro dalších 1 500 bytů

25.3.2026 - | Magistrát hlavního města Prahy

Pražská developerská společnost (PDS) zúročuje projektovou přípravu městského dostupného nájemního bydlení v uplynulých téměř šesti letech a v rámci letošního roku předloží příslušným pražským stavebním úřadům žádosti o povolení pro dalších 1 500 bytů. Společně s dalšími projekty v přípravě by Praha mohla mít v horizontu roku 2028 mít cca 3 000 bytů s vydaným stavebním povolením. Stavební řízení na prvních 450 bytů, které PDS zahájila v červnu 2024, stále pokračuje. Dosavadní projektovou přípravou PDS zhodnotila svěřený městský nemovitý majetek o přibližně čtyři miliardy korun.

„Jsem velmi rád, že se PDS podařilo přípravu městského dostupného bydlení nastartovat a že k prvnímu balíku 450 městských bytů, pro který PDS již požádala o stavební povolení, letos má přibýt dalších 1 500 jednotek. Spolu s velkými projekty na Nových Dvorech by v optimálním průběhu mohlo hlavní město na konci roku 2028 mít povolení až pro tři tisíce nových bytů. Díky tomu Praha bude moci po 30 letech začít znovu budovat svůj bytový fond v podobě nových bytů určených pro takzvané preferované profese (učitele, zdravotníky a další pracovníky v městských službách) a pro křehké skupiny obyvatel (například rodiče samoživitele a osaměle žijící seniory). V dalším volebním období se již bude řešit samotná výstavba, dlouhodobá správa a další praktické kroky jako konkrétní kritéria a způsob přidělování bytů,“ uvádí Petr Hlaváček, náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj.

Vedení hl. m. Prahy dělá maximum proto, aby přípravu městských bytových projektů akcelerovala. *„Dostupnost bydlení je dnes jedno z nejpálčivějších témat a my o něm nechceme jen mluvit, ale také přinášet konkrétní řešení. Už letos proto Praha prostřednictvím PDS podá žádosti o povolení pro dalších 1 500 městských bytů. Projekty, které město připravuje, ale nejsou jen o samotných bytech – jde o vytváření plnohodnotných městských čtvrtí. Chceme, aby v nich našly domov mladé rodiny, senioři, lidé se zdravotním postižením i zástupci profesí, které Praha potřebuje. Součástí projektů proto budou také školy, služby, včetně sociálních i zdravotních. A samozřejmě i parky a další veřejná prostranství, kde lidé mohou trávit volný čas. Naším cílem je vytvářet místa, kde se nebude jen přespávat, ale kde se bude dobře žít,“* říká Alexandra Udženija, náměstkyně primátora hl. m. Prahy pro sociální oblast, bydlení a zdravotnictví.

„Dnešní krize dostupnosti bydlení je plodem špatné politiky minulosti, kdy mimo jiné v divoké privatizaci v devadesátých a nultých letech město a stát rozprodaly bytový fond a nejcennější pozemky. Kromě posílení tržní výstavby je pro dostupné bydlení nezbytná i role města, proto vykupujeme pozemky a budovy vhodné pro výstavbu nebo rekonstrukci a obnovu bytového fondu,“ popisuje radní hl. m. Prahy pro majetek, transparentnost a legislativu Adam Zábranský.

PDS připomíná, že developerský projekt je vysoce odborná a časově náročná činnost. V Praze obvykle trvá jeho příprava a realizace od akvizice 7–10 let, z nichž jen menší část (2–3 roky) připadá na samotnou výstavbu. Z hlediska délky přípravy městského developementu se činnost PDS neliší od lhůt obvyklých na pražském trhu.

PDS zároveň jako veřejný subjekt pracuje v režimu Zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), což přípravu městských developerských projektů oproti soukromému sektoru zpožďuje o cca 1-2 roky. ZZVZ je nadmíru komplikovaný, a proto výběr klíčových dodavatelů u městského developera trvá déle, než je obvyklé u soukromého sektoru. Podle PDS je také nutná zásadní změna stavební legislativy, aby bylo možné schvalování stavebních záměrů urychlit.

Nicméně PDS věří, že první stavební povolení (pro projekty z prvního balíku 450 bytů) budou vydána ještě letos, a tak bude možné v roce 2026 začít s výběrem dodavatelů, v letech 2026 a 2027 s realizací. „Jen za dosavadní činnosti PDS byl svěřený městský nemovitý majetek zhodnocen o 4 miliardy korun. Jeho hodnota navíc ještě vzroste zahájením povolovacího procesu na 1 500 bytů letos a dalších 1 000 bytů v letech 2027–2028. Na nové politické reprezentaci po podzimních komunálních volbách bude zajištění realizace a uvedení do provozu téměř 3 000 bytů, jejichž stavební povolení PDS pro hlavní město Prahu v následujících třech letech zajistí,“ uzavírá Petr Urbánek, ředitel PDS.

Shrnutí projektové přípravy PDS od roku 2020 (aktuální stav k 24. březnu 2026):

Celkový počet bytů, k jejichž přípravě má PDS předány pozemky od hl. m. Prahy	více než 8 000 v horizontu 10–15 let
Celkový počet bytů, jejichž přípravu odsouhlasil Investiční expertní výbor PDS	3 600
Celkový počet bytů, jejichž přípravu odsouhlasila Rada hl. m. Prahy.	3 000
Celkový počet bytových projektů, u kterých PDS v roce 2024 požádala o vydání stavebního povolení (SP), nebo spojené ÚR + SP. Stavební řízení stále probíhá.	450
Komerční plochy v aktuálně připravovaných projektech PDS	80 000 m ² 2 000 pracovních míst
Školní zařízení v aktuálně připravovaných projektech PDS	2 školy
Multifunkční projekt Nové Dvory – Projekt 1 (administrativa, služby, kultura a parking, nad stanicí metra D). Projektová příprava pro proces EIA	100 000 m ²
Dosavadní zhodnocení městského nemovitého majetku (změny územního plánu + příprava bytových projektů)	4 miliardy Kč

Očekávaný postup projektové přípravy v letech 2026–2028:

Celkový počet bytových projektů, u kterých PDS v roce 2026/2027 požádá o vydání povolení.	1 500
Celkový počet bytových projektů, u kterých PDS v letech 2027–2028 požádá o vydání povolení.	1 000

Pražská developerská společnost (PDS) byla založena z iniciativy Petra Hlaváčka k 1. červnu 2020 jako příspěvková organizace hlavního města Prahy. Jejím cílem je zhodnocení nemovitostních aktiv hl. m. Prahy a příprava projektů především dostupného nájemního bydlení, aby bylo možné městský bytový fond rozšířit a nabídnout jej zejména zástupcům tzv. preferovaných profesí a rodičům-samoživitelům. PDS byly rozhodnutími Zastupitelstva hl. m. Prahy předány k hospodaření městské pozemky o rozloze více než 900 000 m², na nichž se počítá s výstavbou téměř 10 000 bytů

v horizontu až 15 let.

<https://praha.eu/w/prazska-developerska-spolecnost-pokracuje-v-priprave-projektu-mestskeho-dostupneho-najemniho-bydleni-v-roce-2026-poda-zadosti-o-povoleni-pro-dalsich-1-500-bytu>