

Vlastnit a neprodávat? Konzervativní přístup u nemovitostí je v Česku patrný i v případě telekomunikační infrastruktury

Praha, 5. srpna 2026

Koupit byt či dům, dlouhodobě ho vlastnit a poté předat další generaci. Konzervativní přístup Čechů k nemovitostem, který potvrzují i průzkumy, se promítá i do dalších oblastí. Typickým příkladem jsou pozemky s telekomunikační infrastrukturou. Jejich vlastníci v nich díky nájmu od operátorů vidí finanční jistotu, kterou chtějí předat potomkům. Názor mění až v momentu, kdy získají více informací o telekomunikačním trhu a změnách, které se na něm mohou do budoucna odehrávat. Otevřenější přístup k prodeji těchto pozemků je patrný u představitelů samospráv. Získané prostředky často investují do jiných pozemků nebo vzdělávacích projektů.

Vlastní nemovitost zůstává v Česku jedním z hlavních symbolů dlouhodobé jistoty. Ukazují to nejen data Sociologického ústavu AV ČR z roku 2023, podle kterých by si vlastní byt nebo dům přálo 87 % dotázaných a téměř devět z deseti lidí jej považuje za ideální způsob zajištění na stáří. Tendenci nemovitosti dlouhodobě držet potvrzuje také průzkum agentury Ipsos pro Partners Banku z listopadu 2024. Mezi lidmi do 26 let by zděděnou nemovitost prodalo pouze 8 %, zatímco 38 % by ji využilo k vlastnímu bydlení a čtvrtina k pronájmu.

Obdobně vyznívá i výzkum agentury InsightLab. Nemovitosti podle něj považuje 92 % respondentů za bezpečný přístav, 89 % za svůj nejvýznamnější majetek a 82 % za pojistku na stáří. V osobní finanční krizi by jejich prodej nebo odprodej podílu v nemovitostním fondu zvažovalo pouze 8 % lidí.

Konzervativní přístup u telekomunikační infrastruktury

S tímto přístupem se lze přitom setkat i u jiného typu majetku, který s nemovitostmi velmi úzce souvisí. Typickým příkladem je v tomto směru telekomunikační infrastruktura. V Česku vlastní pozemek, na kterém se nachází vysílač či stožár, okolo 10 tisíc lidí. „Zejména u lidí ve středním až vyšším věku,

kteří tvoří většinu vlastníků, sledujeme dlouhodobě podobné konzervativní přemýšlení jako v případě domu či bytu. Vlastnění pozemku s vysílačem pro ně představuje komfortní situaci s jistotou příjmu, a proto o jiné variantě zpočátku často neuvažují," nastínila Veronika Valášková Friedrichová, generální ředitelka společnosti Telecom IP ČR, která se zabývá nákupem a správou nemovitostí s telekomunikační infrastrukturou.

Ačkoliv vlastnický princip je oproti například pronajímání domu či bytu odlišný, implikace z něj vyplývající jsou naopak velmi podobné. Infrastruktura v podobě stožárů či vysílačů formálně patří operátorům či jiným infrastrukturním subjektům, které ji mohou využívat na základě nájemní smlouvy s majitelem pozemku. Jemu za toto využívání plyne od operátora nájemné.

Změna postoje u části vlastníků

Zároveň však platí, že pokud se operátor rozhodne, že vysílač přestane využívat, vlastník tím o tento nájem může přijít. „Hodnota místa plně závisí na strategii konkrétního operátora, který se zpravidla snaží zkvalitňovat a často i zahušťovat infrastrukturu výstavbou modernějších zařízení. Ve finále se to pak může dotknout i některých doposud fungujících starších vysílačů, které logicky mohou přestat být využívány“ doplnila Veronika Valášková Friedrichová.

Lidé proto mají možnost vysílač využívaný operátorem prodat také infrastrukturním společnostem, zpravidla za několikanásobek ročního příjmu od operátora. Rozhodování přitom často ovlivní až konkrétní nabídka. „Prvotní reakce soukromých vlastníků bývá často konzervativní, protože dosavadní model znají, funguje jim řadu let a chtějí objekt předat další generaci. Ve chvíli, kdy ale začnou porovnávat dlouhodobý nájem s konkrétní jednorázovou částkou a zohlední také možné změny spojené s modernizací infrastruktury, část z nich svůj původní postoj přehodnotí. Jednorázově vyplacené prostředky pro ně představují okamžitou jistotu, zatímco budoucí příjem z nájmu zůstává závislý na dalším vývoji,“ doplnila Valášková Friedrichová.

Progresivnější přístup samospráv

Podle Valáškové existuje u objektů s infrastrukturou ve srovnání s klasickou nemovitostí zásadní rozdíl zejména v případě, kdy vysílač přestane být

operátorem využívány. „Pokud bychom to srovnali klasickým bydlením ve městě, tak pokud odejde nájemník z bytu, má jeho vlastník díky vysoké poptávce velkou šanci, že najde nového nájemníka. Ovšem v případě, kdy z místa odejde operátor, pohybuje se šance, že místo začne využívat jiný subjekt, v nízkých jednotkách procent,“ zmínila generální ředitelka Telecom IP ČR.

K jednorázovému zhodnocení nájemního vztahu se v poslední době častěji přiklání také samosprávy, v jejichž majetku se pozemky či budovy s telekomunikační infrastrukturou nacházejí. Podle Valáškové Friedrichové v jejich případě hraje často roli i fakt, že kvůli ukončení činnosti vysílače může konkrétní obec přijít o příjem do rozpočtu. Zároveň mohou dlouhodobý nájem převést do násobně vyšších prostředků, které jsou využitelné okamžitě. „Obce je často využívají na konkrétní rozvojové projekty, například na nákup dalších pozemků nebo financování vzdělávací infrastruktury. Tento způsob uvažování proto mezi samosprávami postupně získává větší prostor,“ uzavřela generální ředitelka Telecom IP ČR.

O společnosti Telecom IP ČR

Společnost Telecom Infrastructure Partners Česká republika je součástí mezinárodní investiční skupiny působící v Evropě, Severní a Jižní Americe a Asii. Společnost se zabývá investováním do telekomunikační infrastruktury přispívá k fungování a rozvoji celého ekosystému. Vlastníkům pozemků a nemovitostí s telekomunikačními vysílači nabízí kapitalizaci nájemného formou jednorázové platby a zajišťuje následnou profesionální správu lokality. Spolupracuje se společnostmi i veřejným sektorem, stejně jako s SVJ, bytovými družstvy a soukromými vlastníky. Na českém trhu působí čtvrtým rokem.

Kontakt

Martin Svoboda

PR Director

LESENSKY.CZ s.r.o.

mobil: +420 728 534 650

e-mail: svoboda@lesensky.cz

Hlinky 487/35, 603 00 Brno