

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2026. aasta I kvartali auditeerimata majandustulemused

Ärinimi:	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
Eesmärk:	peamiselt riigiasutustele kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes
Põhitegevusalad:	kinnisvara haldamine ja hooldamine; kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd); kinnisvara ost, müük ja üürile andmine; ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve
Address:	Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2026 – 31.12.2026
Aruandeperiood:	01.01.2026 – 31.03.2026
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Liina Linsi, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Tarmo Leppoja, Janek Lepp
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (RKAS) on 2001. aastal loodud selleks, et toetada Eesti riigi arengut, luues ja hoides jätkusuutlikke töökeskkondi riigiasutustele. Ettevõtte kuulub 100% ulatuses Eesti Vabariigile ja tema aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. Kinnisvara arendamise ja haldamisega seotud ülesannete koondamine ühte ettevõttesse on võimaldanud tõsta teenuste kvaliteeti ning hoida kokku kulusid. Meie hallatav hooneportfell ulatub 1,7 miljoni ruutmeetrini, millega oleme jätkuvalt tugevaima valdkondliku kompetentsiga kinnisvaraettevõtte Eestis. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

Kokkuvõte 2026. aasta I kvartali majandustulemustest

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi varaportfellis (omandis) oli 31.03.2026 seisuga 462 kinnistut (784 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (88%), arendus- (4%) ja müügiportfelli (8%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,9%. Lisaks omandis olevale varaportfelliile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.03.2026 seisuga 179 kinnistut (280 hoonet) ja

Riigi Kinnisvara

hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.03.2026 seisuga 47 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis töötab 31.03.2026 seisuga 238 töötajat.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi müügitulu 2026. aasta I kvartalis oli 46,3 mln eurot, mis on 1,5 mln eurot rohkem kui 2025. aasta samal perioodil. Kasv tulenes peamiselt suuremast vahendatud teenuste mahust ning müügi eesmärgil soetatud kinnisvara müügitulu kasvust.

Üüritulu ulatus 2026. aasta I kvartalis 24,9 mln euronit, vähenedes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,2 mln eurot. Languse peamiseks põhjuseks on 2025. aastal koostöös Rahandusministeeriumiga uuendatud üüride arvestamise põhimõtted, mille tulemusena vähenesid riigi kinnisvarakulud. Vastumõjuna üüritulu vähenemisele avaldasid kasvu mõju üürile antud valminud uued arendusobjektid, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara ning üüri indekseerimine.

Vahendatud teenuste maht moodustas 16,7 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,1 mln eurot. Kasv tuleneb eelkõige suurenenud tarbimisteenuste mahust (sh elektrienergia ja küte), samuti kasvanud üüri- ja haldusportfelligist.

2026. aasta I kvartali jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 4,6 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli kasv 1,8 mln eurot.

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2026. aasta I kvartalis 18,1 mln eurot, suurenedes võrreldes 2025. aasta sama perioodiga 1,8 mln eurot. Kasv on seotud vahendatud teenuste, eelkõige tarbimisteenuste (elektri- ja soojusenergia) mahu kasvuga.

2026. aasta I kvartali **ärikasum** kokku oli 9,1 mln eurot, vähenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 11,7 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 19,6%, võrdluseks 2025. aasta samal perioodil 46,4%. Ärikasumi ja marginaali languse peamiseks põhjuseks on oluliselt väiksem muude äritulude maht (sh väiksem keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetuste laekumine võrreldes 2025. aasta I kvartaliga), samuti vähenenud üüritulu.

Puhaskasumiks kujunes 2026. aasta I kvartaliga 8,3 mln eurot, vähenedes 2025. aasta sama perioodiga võrreldes 11,7 mln eurot. Languse põhjuseks on ärikasumi vähenemine ning väiksem finantstulude maht.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teeninduspindade arendamisele. 2026. aasta I kvartali jooksul **investeeriti** kokku 11,7 mln eurot, eelmise aasta sama perioodi investeeringute maht oli 14,0 mln eurot. Suurimad tegelikud investeeringud I kvartalis olid Tallinnas Loodusmaja ehitamine 4,1 mln eurot, Sisekaitseakadeemia Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd 3,0 mln eurot, METK aretuskeskus 2 rajamine 0,7 mln eurot ning Võru riigimaja rekonstrueerimine 0,6 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.03.2026 seisuga 279,9 mln eurot, olles võrreldes 2025. aasta lõpuga samal tasemel. Lisaks on registreerimata aktsiakapital 0,1 mln eurot, mis kajastab riigi poolt ettevõtte omandisse üleandmisel olevat vara.

Omakapital moodustas 31.03.2026 seisuga 535,9 mln eurot, suurenedes 2025. aasta lõpu seisuga võrreldes 8,4 mln eurot.

2026. aasta esimene kvartal ehitussektori jaoks kujunes keeruliseks: uute tellimuste maht ei näidanud märkimisväärset kasvu ning ettevõtete vaheline konkurents on tugevalt tihenenenud. Ehitushinnad on stabiliseerunud ja kohati allapoole liikunud, mis pakub riigile ja suurematele kinnisvarainvestoritele head võimalust uusi investeeringuid teha eelarvestatust soodsamatel tingimustel – see on hetk, mida

Riigi Kinnisvara

tuleks aktiivselt ära kasutada. Materjalide hinnatõus on aeglustunud ning tööjõukulude surve, kuigi endiselt olemas, on mõnevõrra leevenenud võrreldes varasemate aastatega. Euribori langus toetab investeerimisaktiivsust, kuid laiem majanduskliima – geopoliitiline ebakindlus ja avaliku sektori eelarvekonsolideerumine – hoiab nii tellimuste mahtu kui ehitusettevõtete investeerimishuvi ohjeldatuna. Selles keskkonnas on hea koostöö usaldusväärsete ehituspartneritega ja läbimõeldud hankepoliitika eriti olulised.

Üks olulisim fookus ettevõtte jaoks on jätkuvalt suunatud riigi kinnisvarakulude vähendamisele. 2025. aastal uuendasime koostöös Rahandusministeeriumiga üüride arvestamise põhimõtteid, mille mõju väljendub alates vähenenud üüritulus ning riigi kinnisvarakulude kokkuhoius 11 miljoni euro ulatuses aastas. Lisaks jätkame riigiasutuste büroopindade optimeerimisega, mille tulemusena soovime 2028. aastaks vähendada pindu viiendiku võrra võrreldes 2024. aastaga.

2026. aasta I kvartali kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.