

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2025. aasta auditeerimata majandustulemused

Ärinimi:	Riigi Kinnisvara AS
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
Aadress:	Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2025 – 31.12.2025
Aruandeperiood:	01.01.2025 – 31.12.2025
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Liina Linsi, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Tarmo Leppoja, Janek Lepp
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001.aastal loodud selleks, on 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 2025. aasta majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 31.12.2025 seisuga 455 kinnistut (791 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (87%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (10%). Haldusportfelli vakantsus oli 3,8%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2025 seisuga 177 kinnistut (279 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.12.2025 seisuga 44 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2025 seisuga 241 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu 12 kuuga oli 177,2 mln eurot, mis on 8,8 mln eurot vähem kui 2024. aasta samal perioodil. Langus tulenes väiksemast mittevajaliku vara müügitulust.

Üüritulu ulatus 2025. aastal 106,5 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,3 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 55,0 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 1,9 mln eurot. Kasv tuleneb eelkõige kasvanud üüri- ja haldusportfelist.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,9 mln eurot, vähenedes eelmise aasta võrreldava perioodi suhtes 2,1 mln eurot.

2025. aasta 12 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 14,7 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aastaga oli kahanemine 13,9 mln eurot.

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2025. aastal 62,3 mln eurot, suurenedes võrreldes 2024. aasta sama perioodiga 1,7 mln eurot.

Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 0,3 mln eurot ning vähenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2 mln eurot, kuna teenusarenduse projekte oli 2025. aastal oluliselt vähem.

2025. aasta **ärikasum** kokku oli 79,5 mln eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 1,7 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 44,9%, võrdluseks 2024. aasta samal perioodil 41,9%. Väga kõrge marginaali peamine põhjus olid endiselt keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist.

Puhaskasumiks kujunes 2025. aasta 12 kuuga 62,1 mln eurot, vähenedes 2024. aasta sama perioodiga võrreldes 5,6 mln eurot. Põhjuseks 9,0 mln eurot suurem dividendide tulumaksu kulu.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2025. aasta 12 kuu jooksul **investeeriti** kokku 74,5 mln eurot (2024. aasta samal perioodil 66,7 mln eurot), millest kinnisvara investeeringud moodustasid 73,4 mln eurot. Suurimad valminud, või töös olevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja (TaRu) ehitamine 32,8 mln eurot, Tartu

Riigi Kinnisvara

kohtumaja rekonstrueerimine 7,9 mln eurot, Sisekaitseakadeemia õppekeskuse moodulhoonete rajamine 4,3 mln eurot ning Maaelu Teadmuskeskuse aretuskeskus 2 rajamine 3,9 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.12.25 seisuga 279,9 mln eurot. Aktsiakapital kasvas riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2024. aasta lõpuga võrreldes 4,8 mln eurot.

Omakapital moodustas 31.12.25 seisuga 527,6 mln eurot, suurenedes 2024. aasta lõpu seisuga võrreldes 11,9 mln eurot. Põhjuseks eelpoolmainitud üle antud vara väärtus ning 2025. aasta puhaskasumi kasv võrreldes 2024. aastaga.

Kinnisvaraturg Eestis oli 2025. aastal stabiilne – tehingumahud ja hinnatasemed püsisid eelneva aastaga võrreldaval tasemel. Turu kasvu toetab inimeste ostujõu tõus, mis peaks väljenduma suuremas sisetarbimises ja kiirenevas majanduskasvus. Osa sellest kasvust jõuab kindlasti ka kinnisvarasektorisse. Ka ehitusturg oli 2025. aastal mõnevõrra positiivsem aasta alguses prognoositust. Optimismi suurendavad kasvanud avaliku sektori investeeringud nii hoonetesse kui teede ehitusse kui ka eratellijate käivitatud arendused. Majanduskeskkond tervikuna on kindlam aastatagusest, kuid jätkuvalt haavatav väliskeskkonna riskidest.

Üks olulisim fookus möödunud aastal oli suunatud riigi kinnisvarakulude vähendamisele. Selleks uuendasime koostöös Rahandusministeeriumiga üüride arvestamise põhimõtteid, vähendades riigi kinnisvarakulusid 11 miljoni euro võrra aastas. Lisaks jätkasime riigiasutuste büroopindade optimeerimisega, mille tulemusena soovime 2028. aastaks vähendada pindu viiendiku võrra võrreldes 2024. aastaga.

2025. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori liimitide piires.