

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2025. aasta 9 kuu 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 – 30.09.2025
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, et tagada riigiasutustele keskkond, kus parimal moel täita endale seatud ülesandeid ning pakkuda Eesti riigi elanikele heal tasemel avalikke teenuseid. 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 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 30.09.2025 seisuga 456 kinnistut (794 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (87%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (8%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,5%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2025 seisuga 178 kinnistut (281 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorst üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.09.2025 seisuga 45 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2025 seisuga 249 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu üheksa kuuga oli 124,3 mln eurot, mis on 0,4 mln eurot vähem kui 2024. aasta samal perioodil. Langus tulenes väiksemast mittevajaliku vara müügitulust.

Üüritulu ulatus 2025. aasta üheksa kuuga 79,6 mln euron, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,0 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 38,0 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 1,3 mln eurot. Kasv tuleneb valdavalt haldusportfelli mahu kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,6 mln eurot, langedes 1,3 mln eurot eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes.

2025. aasta üheksa kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 6,1 mln euro väärtuses. 2025.a. müügiplaan on üle kahe korra väiksem, kui 2024.aastal.

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2025. aasta üheksa kuuga 44,8 mln eurot, suurenedes võrreldes 2024. aasta sama perioodiga 2,4 mln eurot.

Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid üheksa kuuga 0,3 mln eurot ning vähenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,5 mln eurot.

2025. aasta 9 kuu **ärikasum** oli 58,4 mln eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 8,0 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 47,0%, võrdluseks 2024. aasta samal perioodil 40,5%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad (võrreldes eelneva aasta sama perioodiga +11,0 mln eurot) keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks. Haldusobjektide kulud kasvasid samas tempos müügitulude kasvuga.

Puhaskasumiks kujunes 2025. aasta üheksa kuuga 41,8 mln eurot, kasvades 2024. aasta sama perioodiga võrreldes 0,4 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2025. aasta 9 kuu jooksul **investeeriti** kokku 48,2 mln eurot (2024. aasta samal perioodil 49,7 mln eurot). Suurimad töösolevad investeeringuprojektid olid Tallinnas Loodusmaja ehitamine 24,9 mln eurot, Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 5,8 mln eurot, Sisekaitseakadeemia õppekeskuse ajutiste

Riigi Kinnisvara

moodulhoonete rajamine 4,1 mln eurot ning Tallinnas, Paldiski mnt 245 Keskkonnaagentuuri Tallinn-Harku ilmajaama rekonstrueerimine 2,2 mln eurot.

Aktiakapital moodustas 30.09.25 seisuga 279,8 mln eurot, kasvades 2024. aasta lõpuga võrreldes 4,8 mln eurot. Põhjuseks riigi poolt ettevõtte omandisse üle antud vara.

Omakapital moodustas 30.09.25 seisuga 507,2 mln eurot, vähenedes 2024. aasta lõpu seisuga võrreldes 8,5 mln eurot, tulenevalt omanikule makstavatest dividendidest.

Eelmine, 2024.a., oli kinnisvaraturul stabiilne – võrreldes varasema aastaga jäid samaks nii tehingute mahud kui hinnatasemed. Inflatsioon mõnevõrra taandus ning langesid ka intressitasemed. Tööjõukulude suur kasvutempo mõjutab negatiivselt ettevõtete rahvusvahelist konkurentsivõimet ning loob surve ka siseriiklikult teenuste hindade kasvuks. Keerulisem oli aasta ehitusettevõtetele, kuna vähenes uute tellimuste maht – seda nii era- kui ka avalikus sektoris. Tihenenud konkurents ehitusturul pakub arendajatele ja tellijatele head võimalust uute kinnisvarainvesteeringute tegemiseks eelarvestatust soodsamate hindadega. Tervikuna on majanduskeskkond endiselt haavatav, sundides ka meid kõvasti pingutama, et säilitada hea koostöö teenusepakkujatega ning hoida ohjes riigi kinnisvarakulude kasv.

Üks eelmise aasta olulisem tegevus oli strateegiliste eesmärkide kokkuleppimine. Lisaks klientide vajadustele vastava tegevuskeskkonna pakkumisele on meie fookuses lähitulevikus kinnisvara säästlikum majandamine nii kulude kui ka keskkonna vaates. Jätkame riigi kinnisvaraportfelli konsolideerimist ning panustame oma töötajate erialasesse arengusse.

2025. aasta üheksa kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.