Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2026. aasta 9 kuu 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
Aadress:	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 – 30.09.2026
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. Ettevõte 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 kinnisvaraettevõte Eestis. Ettevõte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks kestseks 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 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi varaportfellis (omandis) oli 30.09.2026 seisuga 458 kinnistut (775 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (88,4%), arendus- (5,3%) ja müügiportfelli (6,3%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,6%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2026 seisuga 180 kinnistut (285 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud

riigiasutuste kasutuses olevaid pindu, oli 30.09.2026 seisuga 47 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis töötab 30.09.2026 seisuga 236 töötajat.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi müügitulu 2026. aasta 9 kuuga oli 127,8 mln eurot, kasvades võrreldes 2025. aasta sama perioodiga 3,5 mln eurot (3%). Kasvu andsid peamiselt riigile mittevajaliku kinnisvara müük ja vahendatud teenused, üüritulu vähenes.

Üüritulu ulatus 2026. aasta 9 kuuga 74,0 mln euroni, vähenedes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,6 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 40,1 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,1 mln eurot. Kasv tuleneb eelkõige tarbimisteenuste mahu kasvust (2,0 mln eurot, sh elektrienergia 1,6 mln eurot), mida mõjutasid eelmise aastaga võrreldes kõrgemad elektrienergia börsihinnad ning külmast talvest tingitud suurem tarbimine aasta alguses.

2026. aasta 9 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 12,7 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli kasv 6,6 mln eurot.

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2026. aasta 9 kuuga 47,1 mln eurot, suurenedes võrreldes 2025. aasta sama perioodiga 2,3 mln eurot. Kasv on seotud vahendatud teenuste, eelkõige tarbimisteenuste mahu kasvuga.

2026. aasta 9 kuu **ärikasum** kokku oli **31,6 mln eurot**, vähenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 26,8 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 24,8%, võrdluseks 2025. aasta samal perioodil 47,0%. Ärikasumi ja marginaali languse peamiseks põhjuseks on oluliselt väiksem muude äritulude maht (15,3 mln eurot vs 31,7 mln eurot, peamiselt väiksem keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetuste laekumine võrreldes 2025. aasta 9 kuuga), vähenenud üüritulu ning suurenenud üüri- ja rendikulu (+2,6 mln eurot).

Puhaskasumiks kujunes 2026. aasta 9 kuuga **20,5 mln eurot**, vähenedes 2025. aasta sama perioodiga võrreldes 21,3 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teeninduspindade arendamisele. 2026. aasta 9 kuu jooksul investeeriti kokku 47,3 mln eurot, eelmise aasta sama perioodi investeeringute maht oli 48,2 mln eurot. Suurimad investeeringud 9 kuuga olid Sisekaitseakadeemia Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd 15,9 mln eurot, Tallinnas Loodusmaja (Taru) ehitamine 8,5 mln eurot, Võru riigimaja rekonstrueerimine 3,4 mln eurot, Luhamaa juhtimiskeskuse rajamine ja kordoni rekonstrueerimine 3,1 mln eurot ning Eesti Taimekasvatuse Instituudi Aretuskeskus 2 rajamine 2,2 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 30.09.2026 seisuga 280,1 mln eurot, olles võrreldes 2025. aasta lõpuga sisuliselt samal tasemel (+0,3 mln eurot).

Omakapital moodustas 30.09.2026 seisuga 517,1 mln eurot, vähenedes 2025. aasta lõpu seisuga võrreldes 10,3 mln eurot eelmise majandusaasta dividendimakse otsustest tulenevalt; vähenemist tasandas 9 kuu puhaskasum 20,5 mln eurot.

2026. aasta kolmandaks kvartaliks on ehitusturg taastumas, kuid hinnasurve ei ole taandunud. Statistikaameti viimaste avaldatud mahuandmete järgi kasvas ehitusmaht II kvartalis juba teist kvartalit järjest: 3,8% (kohalikul turul 4,6%) aastasel võrdlusel, kusjuures hooneehituse kasvu taga olid peamiselt remondi- ja rekonstrueerimistööd. III kvartali mahuandmed ei olnud selle dokumendi koostamise ajaks veel avaldatud. Ehitushinnad on kasvanud kiirenevas tempos: ehitushinnaindeks tõusis aastases võrdluses I kvartalis 2%, II kvartalis 3,1% ja III kvartalis 3,8%. Eelmise kvartaliga võrreldes hinnatõus siiski pidurdus (II kvartalis 1,9%, III kvartalis 1,0%) ja materjalide hinnatõus stabiliseerus kvartali lõpuks valdavalt, samas kui tööjõukulud kasvasid kvartaliga 1,1%. See loob riigile ja suurematele kinnisvarainvestoritele keerulisema pildi kui varem eeldatud – soodsate hindadega investeerimisaken on kitsenemas, mistõttu otsuste õigeaegne langetamine muutub kriitilisemaks. Eesti Pank prognoosib septembri prognoosis majanduskasvuks lähiaastatel ligikaudu 2,5%, kuid peamise riskina nimetab hinnatõusu kiirenemist, kui energiahinnad püsivad kõrged; lisaks varjutavad väljavaadet geopoliitiline ebakindlus ja riigivõla kiire kasv. 6 kuu Euribor on 2026. aastal tõusnud: jaanuari algusest (2,1%) septembri alguseni 2,8% ja oktoobri alguseks 3,0%, püsides novembris ligikaudu selle tasemel. Kõrgem intressitase suurendab finantseerimiskulu ja pärsib investeerimisaktiivsust. Selles keskkonnas on hea koostöö usaldusväärsete ehituspartneritega ja läbimõeldud hankepoliitika eriti olulised, arvestades, et ehitushindade ja tööjõukulude surve võib püsida ka mahtude taastumisel.

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 9 kuu kokkuvõttes on ettevõte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.