

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2026. aasta I poolaasta 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 – 30.06.2026
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 ruutmeetri, 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 poolaasta majandustulemustest

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi varaportfellis (omandis) oli 30.06.2026 seisuga 460 kinnistut (776 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (88%), arendus- (4%) ja müügiportfelli (8%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,7%. Lisaks omandis olevale varaportfelliga osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.06.2026 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 30.06.2026 seisuga 47 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis töötab 30.06.2026 seisuga 237 töötajat.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi müügitulu 2026. aasta I poolaastas oli 83,7 mln eurot, mis oli suhteliselt sama tasemel (-0,3 mln eurot) kui 2025. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2026. aasta I poolaastas 49,6 mln euron, vähenedes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 3,9 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 28,5 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 1,8 mln eurot. Kasv tuleneb eelkõige kasvanud üüri- ja haldusportfelliga, suurenenud tarbimisteenuste mahust (sh elektrienergia ja kütte), lisaks oli käesoleva aasta I poolaastal elektrienergia börsihind keskmiselt 18% kallim, kui eelneval aastal.

2026. aasta I poolaasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 5,4 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli kasv 2,1 mln eurot.

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2026. aasta I poolaastas 32,3 mln eurot, suurenedes võrreldes 2025. aasta sama perioodiga 1,6 mln eurot. Kasv on seotud vahendatud teenuste, eelkõige tarbimisteenuste (elektri- ja soojusenergia) mahu ja elektrienergia börsihinna kasvuga.

2026. aasta I poolaasta **ärikasum** kokku oli **22,3 mln eurot**, vähenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 18,3 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 26,6%, võrdluseks 2025. aasta samal perioodil 48,3%. Ärikasumi ja marginaali languse peamiseks põhjuseks on oluliselt väiksem muude äritulude maht (peamiselt väiksem keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetuste laekumine võrreldes 2025. aasta I poolaastaga), samuti vähenenud üüritulu.

Puhaskasumiks kujunes 2026. aasta I poolaastaga 12,0 mln eurot, vähenedes 2025. aasta sama perioodiga võrreldes 8,4 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teeninduspindade arendamisele. 2026. aasta I poolaasta jooksul **investeeriti** kokku 28,5 mln eurot, eelmise aasta sama perioodi investeeringute maht oli 33,2 mln eurot. Suurimad investeeringud I poolaastas olid Sisekaitseakadeemia Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd 10,5 mln eurot, Tallinnas Loodusmaja ehitamine 6,1 mln eurot, Võru riigimaja rekonstrueerimine 2,0 mln eurot ning Luhamaa kordoni rekonstrueerimine 1,8 mln eurot.

Aktiivkapital moodustas 30.06.2026 seisuga 280,0 mln eurot, olles võrreldes 2025. aasta lõpuga sisuliselt samal tasemel (+0,1 mln eurot).

Omakapital moodustas 30.06.2026 seisuga 508,5 mln eurot, vähenedes 2025. aasta lõpu seisuga võrreldes 19,0 mln eurot eelmise majandusaasta dividendimakse otsustest tulenevalt.

2026. aasta esimene poolaasta oli ehitussektorile pigem taastumise algus kui jätkuv seisak: Statistikaameti andmetel kasvas ehitusmaht juba teist kvartalit järjest, II kvartalis 3,8% (kohalikul turul 4,6%) aastasel võrdlusel. Samal ajal on ettevõtete vaheline konkurents jätkuvalt tugev, kuna pakkujaid on turul rohkem kui reaalseid töövõtte, mis hoiab hinnasurvet ohjes ka mahu kasvu tingimustes. Ehitushinnad ei ole stabiliseerunud, vaid kasvasid poolaasta jooksul kiirenevalt — I kvartalis 2% ja II

Riigi Kinnisvara

kvartalis juba 3,1% aastases võrdluses, kusjuures II kvartalis oli hinnatõusu peamine mõjutaja just ehitusmaterjalide kallinemine. Tööjõukulude surve on samuti jätkuvalt olemas, ega ole selgelt leevenenud. See loob riigile ja suurematele kinnisvarainvestoritele keerulisema pildi kui varem eeldatud – soodsate hindadega investeerimisaken on kitsenemas, mistõttu otsuste õigeaegne langetamine muutub kriitilisemaks. Euribori langus toetab jätkuvalt investeerimisaktiivsust, kuid laiem majanduskliima – geopoliitiline ebakindlus ja avaliku sektori eelarvekonsolideerumine – hoiab investeerimishuvi ohjeldatuna. Selles keskkonnas on hea koostöö usaldusväärsete ehituspartneritega ja läbimõeldud hankepoliitika eriti olulised, arvestades, et konkurentsist tulenev hinnasurve võib mahu kasvades kiiresti taanduda.

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 poolaasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.