



EESTI
ETTEVÕTLUSKÕRGKOO
MAINOR



ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2016

Uuringu eesmärk

Uuringu eesmärk oli selgitada välja Ülemiste Citys (ÜC) tegutsevate ettevõtete peamised tegevusvaldkonnad, hinnata millistes majandusharudes on Ülemiste City mõju Eesti majanduskeskkonnale kõige suurem ning peamiste majandusnäitajate võrdlemise teel hinnata Ülemiste City majanduskeskkonda võrreldes kogu Eestiga.

Lisaks eesmärgis sõnastatud uurimisülesandele leiti vastused järgmistele uurimisküsimustele:

1. Kui suure osa Ülemiste City ettevõtete käibest moodustab eksport?
2. Milline on Ülemiste City ettevõtete poolt makstav keskmine töötasu võrreldes valdkonna keskmistega?
3. Kui suur on Ülemiste Citys tegutsevate IT ettevõtete käive ja kasum võrreldes Eesti ja Tallinnaga?
4. Kui suur osa Eesti IT ettevõtete müügikäibest, kasumist ja ekspordist toimub ÜC-s paiknevates ettevõtetes?

Uuringu läbiviijaks oli Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (EEK). Töögruppi kuulusid Rita Sikk, Ulvi Sloog, Andres Laar, Raivo Sulg, Kadi Pärnits, Mare Kurvits, Tauno Õunapuu ja Aire Vaigu. Andmete korrastamisel kaasati EEK finantsjuhtimise eriala üliõpilasi.

Metoodika

Uuringu üldkogumiks olid ettevõtted ja organisatsioonid (edaspidi ettevõtted), kelle tegevuskohaks on täielikult või osaliselt Ülemiste City. Vastava Ülemiste City rentnike loetelu esitasid Mainor Ülemiste City AS (MÜC) ja Technopolis Ülemiste City AS (TÜC). Seisuga 01.02.2016 oli rentnikke kokku 252 ettevõtet (MÜC – 95 ja TÜC – 157). Vastavate ettevõtete kohta esitati infopäring Registrate ja Infosüsteemide Keskusele, kes edastas 199 organisatsiooni 2011-2014 majandusaasta majandustulemuste loetelu. Ülejäänud ettevõtted polnud registreeritud Eesti ettevõttereegis (mitmed omasid näiteks Soome registri koode), olid registreeritud hiljem kui 30.06.2014 (so polnud aruandekohuslased 2014. aastal) või ei olnud 2011-2014 aastaaruandeid esitanud. 2015. aasta majandustulemused ei olnud andmete kogumise hetkeks veel kättesaadavad. Kuna saadud andmed olid lünklikud ja sageli vigased, tuli praktiliselt kogu andmemaht täiendavalt üle vaadata ja vead parandada. Seejuures kasutati AS Krediidinfo andmebaasi. Nimekirjast eemaldati puuduva majandustegevusega ettevõtted ning ettevõtted kellel tegelikult ÜC-ga seotud majandustegevus puudus. Kasutamiskõlblikke

andmeid jäi lõpuks 184 ettevõtte ja organisatsiooni kohta. Seejuures olulistest ÜC rentnikest on Maksu- ja Tolliameti tegevust eripära tõttu kajastataud ainult osaliselt. Kuigi mõned uuringusse kaasatud ettevõtted ei olnud 2014. aastal veel ÜC rentnikud, võime (arvestades viimaste aastate stabiilset majanduskeskkonda) eeldada, et ettevõtete arengus pole möödunud 1,5 aastaga toimunud muudatusi, mis ei võimaldaks allpool esitatud tulemusi kasutada.

Lisaks ettevõtete majandusnäitajatele koguti ka ettevõtete tegevusvaldkondade keskmised majandusnäitajad. Tegevusvaldkondade määramiseks kasutati Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatori (EMTAK) koode.

Üldjuhul on kasutatud ettevõtete konsolideerimata majandustulemusi, samas on sellest põhimõttest üksikutel põhjendatud juhtudel ka kõrvale kaldutud. Valim on üldkogumi suhtes esinduslik, võimaldades usaldusväärselt kirjeldada ÜC-s tegutsevate ettevõtete majandustegevust. Tulevaste uuringute jaoks olulised valimi moodustamisega seotud küsimused on ära märgitud peatükis „Küsitavused metoodikas ja ettepanekud uurimuse jätkamiseks“.

Töörühm võrdles ja analüüsis ÜC ettevõtete ja kõikide Eestis tegutsevate vastavate tegevusalade ettevõtete järgmisi näit- ja suhtarvude absoluutväärtusi ja arengutrende:

1. Aruandeaasta puhaskasum
2. Müügitulu
3. Müük mitteresidentidele (eksport)
4. Omakapital
5. Põhivara kulum ja väärtuse langus
6. Tööjõukulud
7. Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale
8. Varad
9. Ärikasumi maht
10. Tööjõukulud ühe töötaja kohta
11. Absoluutne lisandväärtus (ärikasum + tööjõukulud + aruandeaasta kulum)
12. Vara käibesagedus (müügitulu/varad)
13. Omakapitali puhاسrentaablus, ROE (puhaskasum/omakapital)
14. Vara puhاسrentaablus, ROA (puhaskasum/varad)
15. Müügitulu puhاسrentaablus (müügitulu/varad)

16. Müügitulu ühe töötaja kohta
17. Ekspordi osakaal müügitulus
18. Puhaskasum ühe töötaja kohta
19. Absoluutne lisandväärtus ühe töötaja kohta

Algselt oli planeeritud võrrelda ÜC ettevõtete majandusnäitajaid mitte ainult Eesti keskmiste näitajatega vaid ka Tallinna linna keskmiste majandusnäitajatega. Uurimise käigus selgus, et valdkonniti ja geograafiliste piirkondade lõikes kogub Statistikaamet andmeid ainult ettevõtete kohta, mille töötajate arv on suurem kui 20. Seetõttu võrdlus Tallinna ettevõtete näitajatega viidi läbi ainult IT sektori ettevõtete (EMTAK grupp J62) kohta.

Tulemused

Järgnevas analüüsis on kasutatud ainult 2014. aasta andmeid. 2011-2014 arengutrendide esitamiseks ja tõlgendamiseks on uuringu järgmises etapis oluline lisada ka ettevõtete ÜC-sse kolimise aasta ning ÜC-st nimetatud perioodil lahkunud ettevõtete andmed.

1. Ülemiste City ettevõtete struktuur töötajate arvu järgi

Tabelist 1 näeme, et 60% ÜC ettevõtetest (kokku 111) on väikesed, alla kümne töötajaga ning vähemalt 100 töötajaga ettevõtteid on ainult 10%. Nimetatud, vähemalt 100 töötajaga ettevõtteid annavad 59% ÜC ettevõtete toodetud puhaskasumist, 72% müügitulust ning 78% absoluutsest lisandväärtusest.

Tabel 1. ÜC-s tegutsevate ettevõtete arv, müügitulu, puhaskasum ja absoluutne lisandväärtus.

Ettevõtte suurus	Ettevõtteid	Müügitulu	Puhaskasum	Absoluutne lisandväärtus
üle 250 töötaja	9	897 149 tuh €	66 382 tuh €	287 600 tuh €
100-249 töötajat	9	169 505 tuh €	3 944 tuh €	46 182 tuh €
50-99 töötajat	10	148 019 tuh €	7 072 tuh €	31 780 tuh €
20-49 töötajat	17	95 882 tuh €	13 031 tuh €	30 365 tuh €
10-19 töötajat	28	100 003 tuh €	15 615 tuh €	19 087 tuh €
1-9 töötajat	106	77 850 tuh €	11 725 tuh €	15 614 tuh €
0 töötajat	5	228 tuh €	962 tuh €	-14 tuh €
KOKKU	184	1 488 636 tuh €	118 731 tuh €	430 614 tuh €

ÜC-s tegutsevatest ettevõtetest on suurima müügituluga Telia Eesti AS (305 milj €), AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal (169 milj €), IF P&C Insurance AS (121 milj €), Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (SA tegevustulu 95 milj €) ja Sevenoil EST OÜ (60 milj €).

Tabel 2. ÜC-s tegutsevate äriühingute (176 ettevõtet) töötajate arv, müügitulu, puhaskasum ja absoluutne lisandväärtus töötaja kohta ettevõtte suuruse järgi. Töötajate arv koos riigiametite, sihtasutuste ja MTÜ-dega on 10 588.

Ettevõtte suurus	Töötajaid kokku	Tööjõukulu töötaja kohta	Müügitulu töötaja kohta	Puhaskasum töötaja kohta	Absoluutne lisandväärtus töötaja kohta
üle 250 töötaja	5 087	27 tuh €	138 tuh €	13 tuh €	53 tuh €
100-249 töötajat	1 306	28 tuh €	130 tuh €	3 tuh €	35 tuh €
50-99 töötajat	634	25 tuh €	233 tuh €	11 tuh €	50 tuh €
20-49 töötajat	447	29 tuh €	207 tuh €	29 tuh €	67 tuh €
10-19 töötajat	379	24 tuh €	258 tuh €	41 tuh €	49 tuh €
1-9 töötajat	424	19 tuh €	181 tuh €	27 tuh €	36 tuh €
KOKKU	8 277	27 tuh €	155 tuh €	14 tuh €	50 tuh €

Töötajate arvu järgi on suurimateks ÜC ettevõteteks Telia Eesti AS (1972), Maksu- ja Tolliamet (1690), AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal (1 238), Nortal AS (556), IF P&C Insurance AS (544) ja Playtech Estonia OÜ (519). Loetletud ettevõtetest mitte ükski ei asu täielikult ÜC-s. Ka mitmete teiste ÜC ettevõtete osa tegevusest toimub mujal, mistõttu on ka töötajate koguarv Tabelis 2 oluliselt suurem kui tegelik töökohtade arv ÜC-s.

2. Ülemiste City ettevõtete struktuur tegevusvaldkonna järgi

EMTAK järgi jagatakse ettevõtted esmalt 21 peamise tegevusala järgi, millest ÜC-s on esindatud 16. ÜC-s puuduvad järgmiste tegevusalade ettevõtted: Põllumajandus (A), Mäetööstus (B), Veevarustus; kanalisatsioon, jääme- ja saastekäitlus (E), Kodumajapidamiste (T) ja Eksterritoriaalsete organisatsioonide tegevus (U). Ülejäänud tegevusalasid on andmete kompaktsema esitamise huvides mõnevõrra kombineeritud. Nii moodustavad tegevusalad Kinnisvaraala tegevus (L), Haldus- ja abitegevused (N) ning Ehitus (F) valdkonna Kinnisvara, haldus ja ehitus; tegevusalad Haridus (P) ja Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus (M) valdkonna Haridus ja TAL ning tegevusalad Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine (D), Veondus ja laondus (H), Majutus ja toitlustus (I), Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne (Q), Kunst, meelelahutus ja vaba aeg (R) valdkonna Muud tegevusalad. Tegevusalad Muud teenindavad tegevused (S) ning Avalik haldus ja riigikaitse (O) nimetatakse käesolevas uuringus sisulistest kaalutlustest lähtuvalt Riigiametid, MTÜ-d ja SA-d.

Järgnevas tabelis (3) on näha ÜC eri valdkondade ettevõtete jaotus arvu, müügitulu, puhaskasumi ja absoluutse lisandväärtuse järgi.

Tabel 3. ÜC ettevõtete arv, müügitulu, puhaskasum ja absoluutne lisandväärtus tegevusvaldkonna järgi (valdkonnas Riigiametid, MTÜ-d ja SA-d on esitatud tegevustulu).

Ettevõtte tegevusvaldkond	Ettevõtteid	Müügitulu	Puhaskasum	Absoluutne lisandväärtus
Info ja side	35	458 774 tuh €	48 802 tuh €	238 036 tuh €
Finants- ja kindlustustegevus	5	304 681 tuh €	29 288 tuh €	67 906 tuh €
Hulgi- ja jaekaubandus	39	223 136 tuh €	11 235 tuh €	17 844 tuh €
MTÜ-d ja SA-d	8	202 798 tuh €	n/a	n/a
Töötlev tööstus	27	100 901 tuh €	438 tuh €	23 449 tuh €
Kinnisvara, haldus ja ehitus	34	83 736 tuh €	20 737 tuh €	29 772 tuh €
Haridus ja TAL	23	70 384 tuh €	2 641 tuh €	12 985 tuh €
Muud tegevusalad	13	44 227 tuh €	5 977 tuh €	22 644 tuh €
KOKKU	184	1 488 636 tuh €	119 118 tuh €	412 636 tuh €

Kuigi absoluutarvult on kõige rohkem Hulgi- ja jaekaubanduse ettevõtteid (39), siis müügitulu osas ületavad Info- ja side valdkonna ettevõtted (35) neid enam kui kaks korda. Tabelist 4 nähtub, et hulgi- ja jaekaubanduse ettevõtted on reeglina väikesed, alla 20 töötajaga, seevastu Info- ja side valdkonnas on ÜC-s märksa rohkem nii suuri, rohkem kui 100 töötajaga (6) kui keskmisi ettevõtteid (7).

Müügitulus domineerivad Info ja side, Finants- ja kindlustustegevuse ning Hulgi- ja jaekaubanduse valdkonnad (42% ettevõtete arvust, 66% müügitulust). Puhaskasum on Hulgi- ja jaekaubanduse valdkonnas madal, siin tõuseb lisaks esile Kinnisvara, halduse ja ehituse valdkond (eelkõige tänu TUC ja MUC tulemustele). ÜC ettevõtete absoluutsest lisaväärtusest üle poole (58%) tekib Info ja side valdkonnas.

Tabel 4. ÜC ettevõtted töötajate arvu ja tegevusvaldkonna järgi.

Ettevõtte tegevusvaldkond	alla 20	20-99	100 ja enam	Kokku
Info ja side	22	7	6	35
Finants- ja kindlustustegevus	3		2	5
Hulgi- ja jaekaubandus	34	3	2	39
MTÜ-d ja SA-d	4	1	3	8
Töötlev tööstus	20	5	2	27
Kinnisvara, haldus ja ehitus	29	4	1	34
Haridus ja TAL	18	5		23
Muud tegevusalad	10	2	1	13
Kokku	140	27	17	184

Kolm neljandikku ÜC ettevõtetest on väikesed (alla 20 töötaja). Ainult kolmes valdkonnas (Finants- ja kindlustustegevus, Info ja side ning MTÜ-d ja SA-d) on väikeste ettevõtete osakaal oluliselt alla keskmise.

Tabel 5. ÜC ettevõtete töötajate arv, müügitulu, puhaskasum ja absoluutne lisandväärtus töötaja kohta tegevusvaldkonna järgi.

Ettevõtte tegevusvaldkond	Töötajaid kokku	Tööjõukulu töötaja kohta	Müügitulu töötaja kohta	Puhaskasum töötaja kohta	Absoluutne lisandväärtus töötaja kohta
Info ja side	3805	33 tuh €	121 tuh €	13 tuh €	63 tuh €
Finants- ja kindlustustegevus	1822	21 tuh €	167 tuh €	16 tuh €	37 tuh €
Hulgi- ja jaekaubandus	702	19 tuh €	318 tuh €	16 tuh €	25 tuh €
MTÜ-d ja SA-d	2311	21 tuh €	n/a	n/a	n/a
Töötlev tööstus	761	24 tuh €	133 tuh €	1 tuh €	31 tuh €
Kinnisvara, haldus ja ehitus	484	21 tuh €	173 tuh €	43 tuh €	62 tuh €
Haridus ja TAL	357	30 tuh €	197 tuh €	7 tuh €	36 tuh €
Muud tegevusalad	346	23 tuh €	128 tuh €	17 tuh €	65 tuh €
KOKKU	10588	26 tuh €	141 tuh €	11 tuh €	39 tuh €

3. Ülemiste City ettevõtete struktuur võrreldes kogu Eestiga

Järgnevalt vaadeldakse, millise valdkonna ettevõtted on ÜC-s esindatud võrreldes Eesti üldise valdkondliku struktuuriga. Kuna Statistikaametis ei ole kättesaadavad andmed Finants- ja kindlustustegevus valdkonna ettevõtete kohta on need võrreldavuse huvides ka ÜC andmetest välja jäetud. Samuti ei ole meetodilistel põhjustel võrreldavad valdkonna MTÜ-d ja SA-d andmed ning ka need on välja jäetud.

Tabel 6. ÜC ja Eesti ettevõtete jaotus tegevusvaldkondade kaupa.

Ettevõtte tegevusvaldkond	Ettevõtted		Töötajate arv		Müügitulu		Puhaskasum		Lisandväärtus	
	ÜC	Eesti	ÜC	Eesti	ÜC	Eesti	ÜC	Eesti	ÜC	Eesti
Info ja side	20%	6%	59%	5%	47%	3%	54%	6%	69%	7%
Hulgi- ja jaekaubandus	23%	22%	11%	21%	23%	43%	13%	20%	5%	19%
Töötlev tööstus	16%	9%	12%	26%	10%	23%	0%	18%	7%	25%
Kinnisvara, haldus ja ehitus	20%	27%	7%	21%	9%	12%	23%	27%	9%	21%
Haridus ja TAL	13%	18%	6%	6%	7%	3%	3%	11%	4%	6%
Muud tegevusalad	8%	15%	5%	20%	5%	16%	7%	18%	7%	22%

Võrreldes ülejäänud Eestiga domineerib ÜC-s Info ja side valdkond. Oluliselt vähem esindatud on Muud tegevusalad, Ehitus ning suuremad Hulgi- ja jaekaubandusettevõtted.

4. Ülemiste City ettevõtete struktuur võrreldes kogu Eestiga

Peatükis 3 kirjeldatud põhjustel on ka siin jäetud välja Finants- ja kindlustustegevuse ning MTÜ-d ja SA-d valdkondade ettevõtted.

Tabel 7. ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses tegevusvaldkondade järgi.

Ettevõtte tegevusvaldkond	Ettevõtteid	Töötajate arv	Müügitulu	Puhaskasum	Lisandväärtus
Info ja side	1%	20%	27%	26%	32%
Hulgi- ja jaekaubandus	0%	1%	1%	2%	1%
Töötlev tööstus	0%	1%	1%	0%	1%
Kinnisvara, haldus ja ehitus	0%	1%	1%	3%	1%
Haridus ja TAL	0%	1%	5%	1%	2%
Muud tegevusalad	0%	0%	1%	1%	1%
KOKKU	0%	2%	3%	4%	4%

Info ja side valdkonnas on ÜC väga olulise mõjuga, andes kogu Eesti müügitulust üle veerandi (27%) ja absoluutsest lisandväärtusest ligi kolmandiku (32%). Mõju on väga oluline isegi kui arvestada, et osa mitmete Ülemiste City's asuvate IT ettevõtete töökohtadest paikneb mujal.

Info ja side (tegelikult ka mitmes teises) valdkonnas on töötajate arvu osakaal oluliselt madalam kui müügitulu, puhaskasumi ja lisandväärtuse osakaal, millest võib järeldada, et ÜC-s tegutsevad vastava valdkonna ettevõtted märksa efektiivsemalt kui Eestis keskmiselt.

5. Ülemiste City IT sektor

Ülemiste City IT sektori (EMTAK kood J62) kokku 27 ettevõtte müügitulu aastal 2014 oli 140 miljonit € (23 % kogu Eesti ettevõtete ja 57 % Tallinna ettevõtete vastava sektori müügitulust) ja kasum 7,1 miljonit €.

Eesti IT sektor eksportis aastal 2014 teenuseid kokku 252 miljoni euro eest, sellest 34 % moodustas ÜC ettevõtete eksport.

Tööjõukulu ühe töötaja kohta on ÜC IT ettevõtetes 10-15% kõrgem kui haru keskmine – nii on see programmeerimise valdkonnas 37 500 eurot töötaja kohta (EMTAK J62 Eesti keskmine 33 000 eurot töötaja kohta).

Tabel 8. IT (EMTAK 62) ettevõtete majandusnäitajad ja nende võrdlus Tallinna ja Eesti sama valdkonna ettevõtte majandusnäitajatega protsentides (Statistikaameti andmed Tallinna kohta kajastavad ettevõtteid hõivatute arvuga 20 ja enam).

	ÜC ettevõtted	Tallinna ettevõtted	ÜC vs Tallinn	Eesti ettevõtted	ÜC vs Eesti
Puhaskasum	7 111 tuh €	10 253 tuh €	69%	66 816 tuh €	11%
Lisandväärtus	75 148 tuh €	n/a	n/a	308 389 tuh €	24 %
Müügitulu	139 764 tuh €	247 129 tuh €	57%	599 300 tuh €	23%
Tööjõukulu	64 232 tuh €	124 424 tuh €	52%	217 708 tuh €	30%
Eksport	85 801 tuh €	n/a	n/a	251 935tuh €	34%

6. Ülemiste City ettevõtete palgatase võrreldes Eesti keskmisega

ÜC ettevõtete palgatase on kõigis valdkondades (va Finants- ja kindlustustegevus) oluliselt kõrgem kui Eestis (tabel 9). ÜC ettevõtete brutopalk on arvatud jagades tööjõukulud aastakeskmise töötajate arvuga. Võrdlusandmetena on kasutatud Statistikaameti andmeid keskmise brutopalka kohta. Oluline on märkida, et ÜC puhul kasutatud meetodika rakendamisel Statistikaameti andmetabelile EM001 saaksime tulemused, kus keskmine valdkondlik brutopalk tuleb 10-15% madalam kui veerus 'Brutopalk Eestis' esitatud andmed (näiteks Eesti brutopalk kokku 906 €). Erinevuse põhjuseks võivad olla ebatäpsused ettevõtete poolt aastaaruannetes esitatud töötajate arvus või uurimisrühmale teadmata olevad meetodilised erisused.

Tabel 9. ÜC ettevõtete palgatase võrreldes Eesti keskmisega.

Ettevõtte tegevusvaldkond	ÜC ettevõtteid	Brutopalk ÜC	Brutopalk Eesti	Suhtarv (ÜC/Eesti)
Info ja side	35	2 001 €	1 586 €	126%
Finants- ja kindlustustegevus	5	1 267 €	1 689 €	75%
Hulgi- ja jaekaubandus	39	1 135 €	922 €	123%
MTÜ-d ja SA-d	8	1 305 €	557 €	234%
Töötlev tööstus	27	1 464 €	974 €	150%
Kinnisvara, haldus ja ehitus	34	1 282 €	956 €	134%
Haridus ja TAL	23	1 865 €	1 170 €	159%
Muud tegevusalad	13	1 400 €	922 €	152%
KOKKU	184	1 570 €	1 041 €	151%

7. Ülemiste City ettevõtete eksport

Peatükis 3 kirjeldatud põhjustel on ka siin jäetud välja Finants- ja kindlustustegevuse ning MTÜ-d ja SA-d valdkondade ettevõtted.

Tabel 10. ÜC ekspordi osakaal võrreldes kogu Eesti ettevõtetega.

Ettevõtte tegevusvaldkond	ÜC ettevõtete müügitulu	ÜC ettevõtete eksport	Ekspordi osakaal ÜC ettevõtetes	Ekspordi osakaal Eesti ettevõtetes
Info ja side	458 774 tuh €	118 107 tuh €	26%	30%
<i>sh IT sektor (EMTAK J62)</i>	139 764 tuh €	85 801 tuh €	61%	42%
Hulgi- ja jaekaubandus	223 136 tuh €	49 353 tuh €	22%	28%
Töötlev tööstus	100 901 tuh €	65 644 tuh €	65%	63%
Kinnisvara, haldus ja ehitus	83 736 tuh €	15 272 tuh €	18%	13%
Haridus ja TAL	70 384 tuh €	29 050 tuh €	41%	22%
Muud tegevusalad	44 227 tuh €	12 505 tuh €	28%	30%
Kokku	981 158 tuh €	289 931 tuh €	30%	34%

Ekspordi osakaal müügitulus on küllalt sarnane ülejäänud Eestiga. Statistiliselt oluline erinevus on ainult valdkondades IT sektor (EMTAK J62) ning Haridus ja TAL.

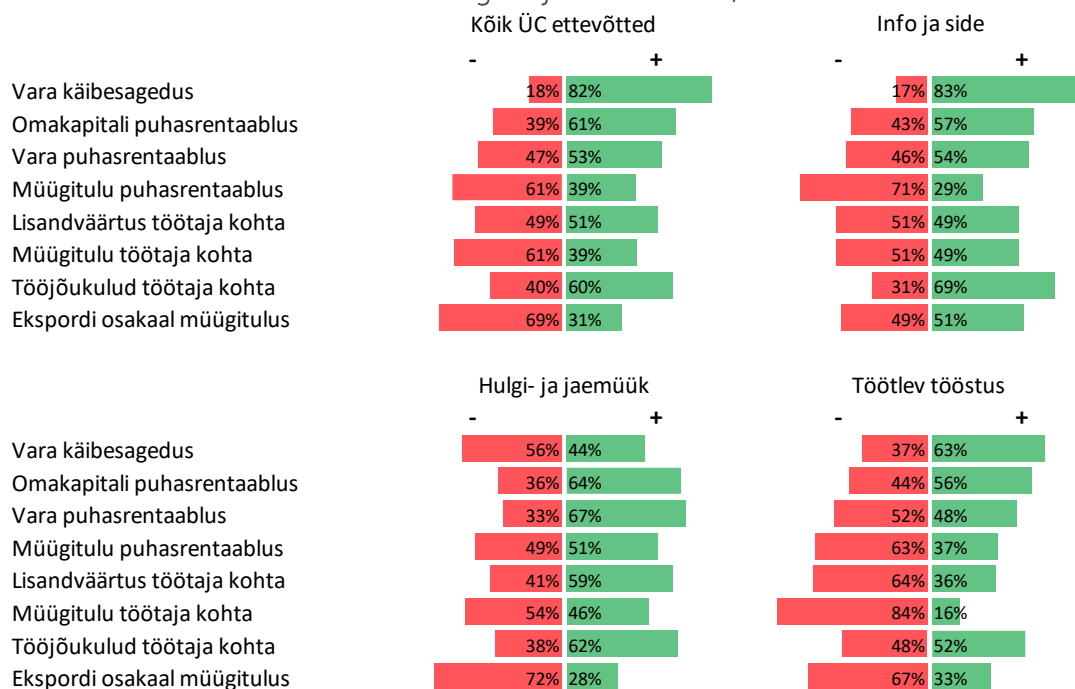
8. Ülemiste City finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabelist 11 ja 12 nähtub, et kolme ettevõtete edukuse hindamiseks kasutatava finantssuhtarvu (vara käibesagedus, omakapitali puhasrentaablus ja vara puhasrentaablus) poolest on ÜC ettevõtted oluliselt Eesti keskmisest edukamad. Sama kehtib ka töötaja kohta tehtavate tööjõukulude osas. Müügitulu puhasrentaablus ning töötaja kohta tekkiv puhaskasum, lisandväärus ja müügitulu on ÜC-s tegutsevatel ettevõtetel kokku märkimisväärselt kõrgem kui Eesti vastavate tegevusvaldkondade keskmine, kuid see tugineb peamiselt väikese arvu väga edukate ettevõtete tulemustele.

Tabel 11. ÜC-s tegutsevate ettevõtete koondtulemuse finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmisega oluliste tegevusvaldkondade lõikes.

	ÜC kokku	Eesti kokku
Vara käibesagedus	1,03	0,88
Omakapitali puhasrentaablus	18,4 %	10,1 %
Vara puhasrentaablus	9,5 %	5,5 %
Müügitulu puhasrentaablus	9,3 %	6,2 %
Lisandväärtus töötaja kohta	50 tuh €	27 tuh €
Müügitulu töötaja kohta	155 tuh €	125 tuh €
Tööjõukulud töötaja kohta	26 tuh €	17 tuh €
Eksporti osakaal müügitulus	30%	34%
Puhaskasum töötaja kohta	14 tuh €	8 tuh €

Tabel 12. ÜC-s tegutsevate ettevõtete finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmisega oluliste tegevusvaldkondade lõikes ('+' näitab kui mitmel protsendil vastava valdkonna ettevõtetest on suhtarv Eesti valdkonna keskmisest kõrgem ja '-' madalam).



Küsitavused metoodikas ja ettepanekud uurimuse jätkamiseks

Läbiviidud uuring kirjeldas ÜC-s tegutsevate ettevõtete majandustegevust. Samas on töörühma kasutuse olevate andmete põhjal keeruline hinnata kuivõrd täpselt saadud tulemused kirjeldavad nimelt Ülemiste City piirkonnas toimuvat äritegevust ja selle mõju Eesti majandusele. Küllalt paljude andmekogumis esindatud ettevõtete (eelkõige just suurte, üle 100

töötajaga ettevõtete) seos ÜC-ga on väike, piirdudes esinduse või mõne osakonna paiknemisega siinsel rendipinnal. Teisalt tegutseb mitmeid väikesi organisatsioone (näiteks suuremate ettevõtete tütarettvõtted) ÜC rentnike allrentnikena, st valimisse nad ei sattunud. Edasistes uuringutes on oluline täpsemate andmete hankimiseks lisaks dokumendianalüüsile ka rentnike küsitlemine.

Ettevõtete tegevusvaldkondade täpsustamiseks ja ÜC-s toimuva majandustegevuse mahu hindamiseks on samuti otstarbekas ettevõtete küsitlemine. Näiteks oleks ettevõtete puhul, kelle majandustegevus toimub olulisel osal väljaspool ÜC-d selle osakaalu hindamiseks võimalik arvestada ÜC-s resideeruvate töötajate osakaalu.

Statistikaameti andmebaasid võimaldavad võrrelda majandusnäitajaid kogu Eesti kohta, kuid tegevusvaldkondade ja erinevate piirkondade (näit. Tallinn, Harjumaa) andmed ei ole vabalt kättesaadavad. Põhjuseks tuuakse info konfidentsiaalsus.

Töörühm otsustas tellida statistikaametist lisa teavet IT valdkonna kohta lähtudes tellija suuremast huvist selle valdkonna andmete vastu. Tellija huvi ja vajaduse korral võib tellida andmeid ka teiste tegevusalade kohta, kuid arvestades ÜC ettevõtete tegevusalade mitmekesisust hetkel sellest loobuti.

Ekspordi statistika eripäraks on see, et erinevalt füüsiliste kaupade ekspordi andmete kogumisest Statistikaameti poolt tegeleb teenuste ekspordi statistikaga Eesti Pank. Teenuste ekspordi andmed kogutakse ettevõtete kohta, mis satuvad Eesti Panga valimi koosseisu.

Kui hargmaine grupp osutab teisele teenust ning arveid ei esita, on teenuse statistiline kajastamine võimalik üksnes küsitlusega ja hinnanguid välja pakkudes.

Seega, kas IT arenduste kajastamine teenuste ekspordis on piisava kvaliteediga, sõltub Eesti Panga valimi ja vastajate andmeesituse kvaliteedist. Praegu, kus mitmed teenused on elektroonilised ning kus hargmaise grupi sees arveid ei esitata, võib märkimisväärne osa teenuste ekspordist ja impordist kajastamata jääda

Kokkuvõte

Ülemiste City ettevõtete peamised majandusnäitajad on mõnevõrra paremad kui sama tegevusala keskmised näitajad Eestis. Varade käibesagedus oli 82% ÜC ettevõtetel Eesti keskmisest kõrgem, omakapitali puhasrentaablus oli kõrgem 61% ettevõtetest, vara puhasrentaablus 53% ettevõtetest, lisandväärtus töötaja kohta 51% ettevõtetest ning tööjõukulud töötaja kohta 60% ettevõtetest. Alla 50% ettevõtetest ületas Eesti keskmisi näitajaid müügitulu puhasrentaabluse (40%) ja töötaja kohta tekkiva müügitulu (41%) osas.

Ekspordi osakaal müügitulus on ÜC ettevõtetel mõnevõrra väiksem Eesti ja Tallinna keskmisest. Ekspordi osakaal oli Eesti keskmisest kõrgem Töötleva tööstuse ning Hariduse ja TAL valdkondades. 2014. aastal moodustas eksport 30% ÜC ettevõtete müügitulust.

Ülemiste City töötajate keskmine kuupalk 2014 aastal oli 1,4 korda kõrgem kui keskmine palk Tallinnas ja 1,5 korda kõrgem kui keskmine palk Eestis samal perioodil.

Ülemiste City IT sektori (EMTAK kood 62) ettevõtete müügitulu aastal 2014 oli 140 miljonit € (23 % kogu Eesti ettevõtete ja 57 % Tallinna ettevõtete vastava sektori müügitulust). Sama tegevusvaldkonna ÜC ettevõtete kasum oli 7,1 miljonit €, mis moodustab Tallinna sama tegevusvaldkondade kasumist 69% ja Eesti IT firmade kasumist 11%.

Ettepanekud uuringute jätkamiseks

- Uurida arengutrende, juurdekasve püüdes ettevõtteid grupeerida valdkonniti näiteks kuni kahe või ühe EMTAKI koodi esimese numbri järgi.
- Huvi pakuks uurida suuremaid (näiteks 20 ja rohkem töötajat) ja väiksemaid ettevõtteid eraldi. Samuti pakuks huvi ettevõtete majandustegevust iseloomustavate suhtarvude uurimine eraldi olenevalt ettevõtte elueast, eeldades, et *start-up*ide inveteerimiskäitumine on erinev juba tegutsevate ettevõtete käitumisest.
- Tegevusvaldkondade järgi uuriti hetkel ainult IT valdkonna näitajaid. Tellija huvi korral on seda võimalik teha, küsides täiendavaid andmeid Statistikaametist.
- Huvi pakub küsimus, kas ÜC-s tegutsemine aitab kaasa parematele majandustulemustele või siis kogunevad ÜC-sse just edukad ettevõtted (mingil põhjusel?). Vastust võiks aidata leida Tabeli 11 sarnase tabeli koostamine aastate kaupa jälgides trende, kas üle haru keskmisenäitajatega ettevõtete arvu osakaal on tõusnud või langenud.
- Huvi pakuks ettevõtete juhtimiskvaliteedi ja edukuse vaheliste seoste uurimine.

Uurimuses kasutatud mõisted

Eksport – Eestis toodetud kaupade väljavedu, välismaalt sisse toodud kaupade väljavedu (reeksport), kaupade ajutine väljavedu nende töötlemiseks välisriigis, kaupade taasväljavedu pärast töötlemist Eestis ning välisriikide vee- ja õhusõidukite varude tarned. Ei hõlma transiiti ega teenuseid.

Ettevõtete arv – tegutsevate ettevõtete arv ehk ettevõtted, millel oli aruandeperioodil finantsmajanduslik tegevus (müügitulud, kulud jne).

IT ettevõtted – antud uurimuses käsitletakse IT ettevõtetena ettevõtteid EMTAK koodiga 62.

Müügitulu – nii põhi- kui ka kõrval tegevusena valmistatud toodete, osutatud teenuste ja edasimüügi eesmärgil soetatud kaupade müügist saadud või saadaolev tulu, mis ei hõlma käibemaksu ega aktsiise. Müügitulu võrdub saadud või saadaoleva tasuga ja seda arvestatakse tekkepõhiselt. Müügiomendiks loetakse omandiõiguse ostjale üleminekut.

Palk, palgakulu - tasu, mida tööandja arvestab töötajatele aruandeperioodil tehtud töö eest (brutopalk)

Puhaskasum – aruandeaasta kasum

Sotsiaalmaksud – sotsiaalmaks, ravikindlustus- ja töötuskindlustusmaks, mida tööandja arvestab kooskõlas seadustega – 33,8% palgast

Tegevusala – ettevõtte põhitegevusala, määratletud vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK 2008).

Töötajate arv - kõigi ettevõttes töötavate isikute arv, taandatuna täistööajale.

Tööjõukulud – palk ning sellelt arvestatud sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks.