

ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2021

Sissejuhatus

Ülemiste City (ÜC) ärilinnak omab olulist kohta Eesti majandusruumis. Ülemiste City's töötab ja õpib igapäevaselt ligi 13 tuhat inimest, kelle töötasu ületab Eesti keskmist ca 1,5 korda ning kelle töötasult makstavad tööjõumaksud moodustavad enam kui 3% kogu Eesti ettevõtlussektori tööjõumaksudest. Tänu linnaku keskkonnale, innovaatsile, asukohale oluliste transpordikeskuste läheduses ning linnaku ettevõtete tuntusele on ÜC muutumas Tallinna ja kogu Eesti visiitkaardiks värvates talente nii Eestist kui välismaalt ning ekspordides teenuseid ja toodangut üle kogu maailma. Seetõttu on oluline omada võimalikult täpset ja objektiivset ülevaadet linnakuettevõtete majandustulemustest, trendidest ja mõjust Eesti majandusele.

Uuringu eesmärk oli selgitada välja suuremad muudatused ÜC tegutsevate ettevõtete struktuuris ja hinnata peamiste majandusnäitajate võrdlemise teel ÜC mõju kogu Eestis majanduskeskkonnale aastatel.

Infot ÜC ettevõtete majandustulemuste kohta on kogutud alates aastast 2014 ja nii ongi tänaseks jõutud võrreldavate andmeteni perioodil 2014 – 2021. Asjaolu, et oluline osa uuringuks vajalike andmeid esitatakse ainult ettevõtete majandusaasta aruannetes ning Eesti võrdlusandmed avalikustab Statistikaamet alles rohkem kui aasta hiljem tekitab kahjuks olukorra kus suur osa vajalikest majandusnäitajatest muutuvad kättesaadavaks alles 1,5 aasta pärast. Seetõttu sisaldavad paljud järgnevas analüüsis esitatud tabelid infot kuni 2020. aastani. Siiski on selline uuring kasulik, kuna senistest tulemustest lähtudes võime kinnitada, et enamik trende on küllalt stabiilsed ja pikaajalised.

Uurimisküsimused:

- Kui suure osa Eesti majandusest moodustab ÜC ettevõtete kogu käive, lisandväärtus, töötajate (sh välistöötajate arv)?
- Kui suure osa käibest moodustab ÜC ettevõtete eksport võrreldes Eestiga?
- Kui suur on ÜC ettevõtete poolt makstav keskmine töötasu võrreldes valdkonna keskmisega?
- Kui suure osa moodustab ÜC IT ettevõtete kasum, eksport, töötasu ja lisandväärtus kogu Eesti IT sektori vastavatest näitajatest?
- Milline on ÜC-s loodavate töökohtade teke aastas võrreldes Eesti ja Harjumaa keskmisega.
- Milline on ÜC kasvukeskkonnana linnakus resideeruvatele ettevõtetele.
- Kuidas on muutunud ÜC ettevõtete ja majanduse struktuur.

Uuringu läbiviijaks on Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (EEK). Töögruppi kuulusid Tauno Õunapuu, Mare Kurvits, Mait Rungi ja Anne Neroda.

Uuringu teostamisel lähtutakse ÜC arendajate poolt esitatud rentnike nimekirjadest, ettevõtetele edastatud elektroonsete küsimuste vastustest ja muul viisil (ostetud aruannetest, otsekontaktide teel) kogutud andmetest.

Uuringu üldkogumiks on ettevõtted ja organisatsioonid (edaspidi ettevõtted), kelle tegevuskohaks on täielikult või osaliselt Ülemiste City. Vastava Ülemiste City rentnike loetelu seisuga 31.12.2020 esitasid Mainor Ülemiste City AS (MÜC) ja Technopolis Ülemiste City AS (TÜC). Andmed rentnike arvu kohta on esitatud tabelis 1.

Andmeid koguti ÜC ettevõtetele edastatud elektroonilise küsimustiku ja Statistikaametile esitatud andmepäringu abil. Kasutati ka Äripäeva, Krediidinfo, EMTA ja Statistikaameti avalikke andmebaase. Puuduvate ja vigaste andmete täiendamiseks vaadati läbi 47 ettevõtte majandusaasta aruanded ja võeti vajadusel ühendust ettevõtete esindajatega.

Tabel 1. Andmed üldkogumi kohta

| | Rentnikke kokku | | | Töötlemiseks sobivaid | | |
|------|-----------------|-----|------------|-----------------------|-----|------------|
| | MÜC | TÜC | Kokku | MÜC | TÜC | Kokku |
| 2016 | 139 | 166 | 305 | 128 | 143 | 271 |
| 2017 | 160 | 168 | 328 | 138 | 144 | 282 |
| 2018 | 196 | 175 | 371 | 169 | 150 | 319 |
| 2019 | 225 | 171 | 396 | 174 | 145 | 319 |
| 2020 | 226 | 168 | 394 | 193 | 144 | 337 |

2020. aastal uuendati arvestusmetoodikat selles osas, kuidas määrata ettevõtete tegevuse osakaalu ÜC-s juhul kui oluline osa töötajaid või ettevõtte peakorter asub mujal. Kaardistati ettevõtete töötajate arv ÜC-s ning võeti kasutusele valem:

$$0,2 * \text{peakorter ÜC-s} + 0,8 * \text{ÜC-s asuvate töötajate osakaal kõigist ettevõtte töötajatest.}$$

101-st ÜC suurest ettevõttest 23 peakorter ei asu ÜC-s ja 78-l asub. 34 ettevõtte puhul (millede peakorter ei asu ÜC-s või oluline osa töötajatest asub mujal) majandusnäitajaid kaaluti ülaltoodud valemi järgi. Keskmine ettevõtte tegevuse kaal ÜC-s on 0,76. Kaalumisevalem on kavas valideerida ekspertide poolt ja ka kvantitatiivseid meetodeid kasutades.

Tööstlusest välja jäetud ettevõtted polnud registreeritud Eesti ettevõttereistris (mitmed omasid näiteks Soome registri koode), polnud vastaval aastal veel aruandekohuslased või ei olnud vajalikke aastaaruandeid esitanud. Nimekirjast eemaldati ka ettevõtted, kellel tegelikult ÜC-s majandustegevust ei toimunud. Olulistest ÜC rentnikest on Maksu- ja Tolliamet tegevuse eripära tõttu kajastatud ainult töötajate arv linnakus. Ka riigiasutuste Haridus- ja Noorteameti ja Lennuameti puhul pole kõik majandusnäitajad esitatavad.

Uuringusse pole kaasatud ÜC aadressitele registreeritud e-residentide ettevõtteid (aastal 2018. on neid ühele Sepapaja aadressile registreeritud rohkem kui 1000).

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

Üldjuhul on kasutatud ettevõtete konsolideeritud majandustulemusi, samas on sellest põhimõttest üksikutel põhjendatud juhtudel ka kõrvale kaldutud. Lõpptöötlusse jäänud ettevõtete hulk on üldkogumi suhtes esinduslik, võimaldades usaldusväärselt kirjeldada Ülemiste City paiknevate ettevõtete majandustegevust.

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. Lisandväärtus (ärikasum+tööjõukulud+aruandeaasta kulum)
12. Vara käibesagedus (müügitulu/varad)
13. Omakapitali puhasrentaablus, ROE (puhaskasum/omakapital)
14. Vara puhasrentaablus, ROA (puhaskasum/varad)
15. Müügitulu puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)
16. Müügitulu ühe töötaja kohta
17. Ekspordi osakaal müügitulus
18. Puhaskasum ühe töötaja kohta
19. Lisandväärtus ühe töötaja kohta

Kuue aasta andmete olemasolu võimaldas analüüsida ning kogu Eesti ettevõtetega võrrelda ka erinevaid trende.

Tulemused

1. ÜC kasv aastatel 2016-2020

Tabelist 2 nähtub, et Ülemiste City on kõigi peamiste majandusnäitajate järgi kiiresti kasvanud. Kasv on toimunud nii rentnike lisandumise kui ka ettevõtete majandustulemuste paranemise tagajärjel.

Tabel 2. Ülemiste City ettevõtete tegevusmahtude muutus

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Kasv 2016- 17 | Kasv 2017- 18 | Kasv 2018- 19 | Kasv 2019- 20 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Töötajate arv ¹ | 7103 | 8049 | 9210 | 10614 | 11649 | + 13% | + 14% | + 15% | + 10% |
| Välistöõjõud ² | 374 | 450 | 670 | 1430 | 1400 | + 20% | + 49% | + 113% | - 2% |
| Varad | 1 219 milj € | 1 467 milj € | 1 728 milj € | 2 038 milj € | 2 476 milj € | + 20% | + 18% | + 18% | + 21% |
| Omakapital | 635 milj € | 796 milj € | 986 milj € | 1 124 milj € | 1 326 milj € | + 25% | + 24% | + 14% | + 18% |
| Tööjõukulud | 182 milj € | 212 milj € | 261 milj € | 333 milj € | 373 milj € | + 16% | + 23% | + 28% | + 12% |
| Keskmine töötasu ³ | 1 885 € | 1 998 € | 2 093 € | 2 181 € | 2 311 € | + 6% | + 5% | + 4% | + 6% |
| Ärikasum | 59 milj € | 115 milj € | 169 milj € | 170 milj € | 154 milj € | + 94% | + 47% | + 1% | - 9% |
| Puhaskasum ⁴ | 52 milj € | 103 milj € | 151 milj € | 140 milj € | 125 milj € | + 97% | + 47% | - 7% | - 11% |
| Müügitulu | 1 082 milj € | 1 322 milj € | 1 624 milj € | 1 745 milj € | 1 765 milj € | + 22% | + 23% | + 7% | + 1% |
| Eksport | 462 milj € | 655 milj € | 813 milj € | 894 milj € | 944 milj € | + 42% | + 24% | + 10% | + 6% |
| Eksporti osa müügitulust | 43% | 50% | 50% | 51% | 54% | + 16% | + 1% | + 2% | + 4% |
| Lisandväärtus ⁵ | 268 milj € | 350 milj € | 452 milj € | 552 milj € | 622 milj € | + 30% | + 29% | + 22% | + 13% |

¹ Töötajate arvu on korrigeeritud vastavalt ettevõtetest saadud andmetele juhul kui oluline osa ettevõtte tegevusest (näiteks tootmine) paikneb mujal. Töötajate arv sisaldab ka Maksu- ja Tolliametit, ülejäänud mitte. Tegemist on (enamike ettevõtete puhul) täistööaja ekvivalendiga, st tegelikult ÜC-s tööl käivate inimeste arv on mõnevõrra suurem.

² Välistöõjõu andmed pärinevad Statistikaametilt. Osad välistöötajad võivad arvestusest puududa.

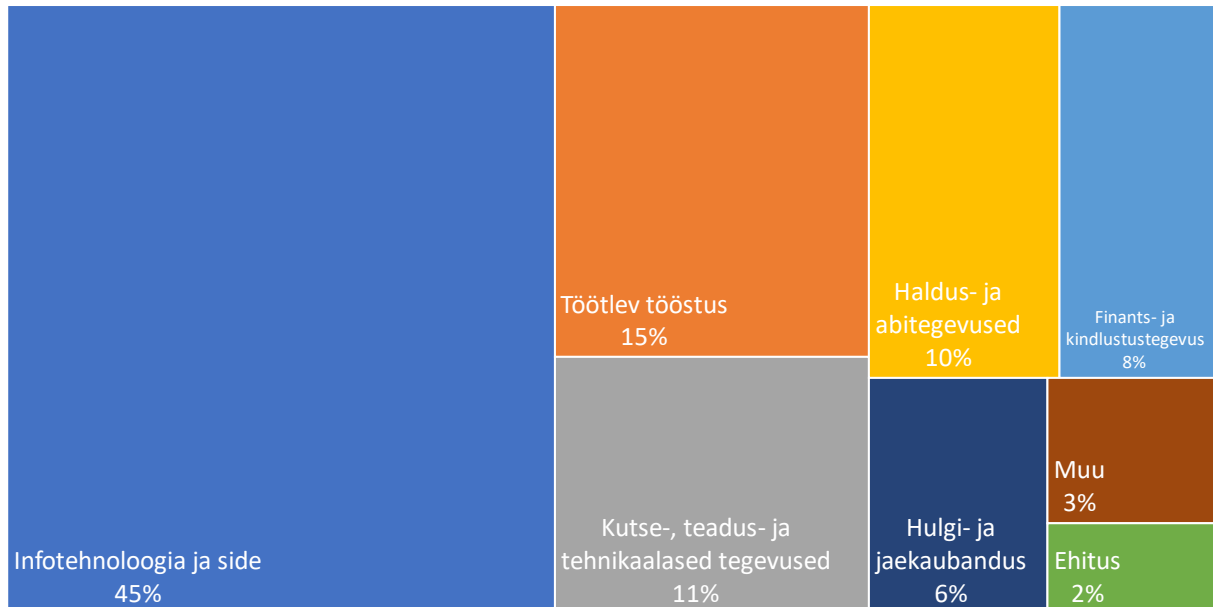
³ Keskmine töötasu on leitud tööjõukulude ja töötajate arvu suhtest lähtuvalt. Metoodilisteks probleemideks on asjaolu, et tööjõukulud majandusaasta aruannetes sisaldavad sageli ka dividendide tulumaksu jm töötasuga mitte seotud kulusid ning töötajate arv ei pruugi sisaldada lühiajaliste völaõiguslike vms lepingutega töötajaid. Hinnanguliselt on võib tabelis esitatud töötasu ületada tegelikku kuni 5%. Töötasu kasvu trendi võib lugeda usaldusväärseks.

⁴ ÜC ettevõtete puhaskasum (veidi vähem ka ärikasum) sõltub väga suurel määral üksikute suure kasumi või kahjumiga tegutsevate ettevõtete tulemustest. Osa sellistest ettevõtetest on erinavad holdingfirmade tüüpi ettevõtted, kelle puhaskasum võib aastast-aastasse väga järsult kõikuda. Seetõttu on käesolevas analüüsis elimineeritud ühekordste suuremahuliste müükide, ühinemiste, varade ümberhindamite jms tulu. 2020. aastal avaldas olulist mõju koroonaviiruse epideemia ja sellest tulenevalt muuhulgas ÜC arendajate kasumi vähenemine.

⁵ Lisandväärtus on käesolevas aruandes leitud ärikasumi, tööjõukulude ja kulumi summana.

2. ÜC ettevõtete struktuur

Ülemiste City töötajatest peaaegu pool (45%) on hõivatud infotehnoloogia ja side valdkonnas, 15% töötleva tööstuse ettevõtetes ja 11% kutse-, teadus- ja tehnikaalaste tegevuste ettevõtetes (joonis 1). Töötleva tööstuse (samuti ka ehitus ja hulgi- ja jaekaubanduse) ettevõtetel asuvad ÜC-s peamiselt kontoritöötajad ja/või tugi- ja teenuskeskused.



Joonis 1. Ülemiste City ettevõtete struktuur töötajate arvu järgi

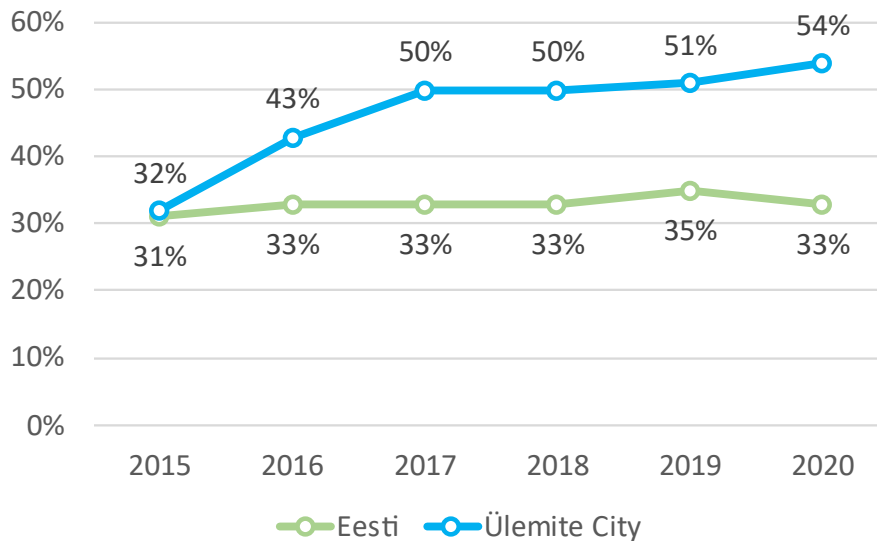
3. ÜC osakaal Eesti majanduses

Ülemiste City majandus on kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti majandus. Suuresti on see tingitud muidugi ÜC laienemisest ja rentnike arvu kasvust. **Tabelist 3 näeme, et kuue aastaga on näiteks ÜC ettevõtete osakaal Eesti ekspordis tõusnud rohkem kui 2,5 korda ja jõudnud üle 4%. Oluliselt on suurenenud ka ÜC ettevõtete osakaal kogu Eesti ettevõtete toodetud lisandväärtuses. Kokkuvõttes võib öelda, et ÜC mõju Eesti majandusele on oluliselt ja kiiresti kasvanud.**

Tabel 3. ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Muutus 2016-2020 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| Töötajate arv | 1,75% | 1,93% | 2,16% | 2,48% | 2,66% | ↑ |
| Varad | 1,71% | 1,96% | 2,21% | 2,32% | 2,70% | ↑ |
| Omakapital | 1,56% | 1,86% | 2,28% | 2,25% | 2,45% | ↑ |
| Tööjõukulud | 2,60% | 2,78% | 3,09% | 3,66% | 4,00% | ↑ |
| Ärikasum | 1,77% | 2,50% | 3,98% | 4,28% | 3,69% | ↑ |
| Puhaskasum | 1,53% | 1,95% | 2,96% | 3,47% | 2,93% | ↑ |
| Müügitulu | 1,96% | 2,15% | 2,39% | 2,41% | 2,66% | ↑ |
| Ekspord | 2,52% | 3,28% | 3,61% | 3,53% | 4,31% | ↑ |
| Lisandväärtus | 2,17% | 2,43% | 3,07% | 3,66% | 3,98% | ↑ |

Ekspordi osa müügitulus (joonis 2) ületab oluliselt Eesti keskmist näitajat. Peamiselt on see seotud suurte ekspordile orienteeritud IT sektori ettevõtetega ÜC-s.



Joonis 2. Ekspordi osa müügitulus

Statistikaameti andmetel oli välistöötajate osakaal kõikidest töötajatest Eestis 2021. aasta sügisel 2,3%, sh IT sektoris 3,3%.

Ülemiste City töötajatest moodustasid välistöötajad 2020. aastal (vt tabel 4) umbes 12% (1400 välistöötajat) ja IT sektoris 15% (440 välistöötajat). Kuni 2018. aastani on tegu Statistikaameti andmetega ning alates 2019. aastast Ülemiste City töötajate küsitluse andmetega. 2020. aasta väike langus on ilmselt põhjendatav COVID-19 pandeemiaga.

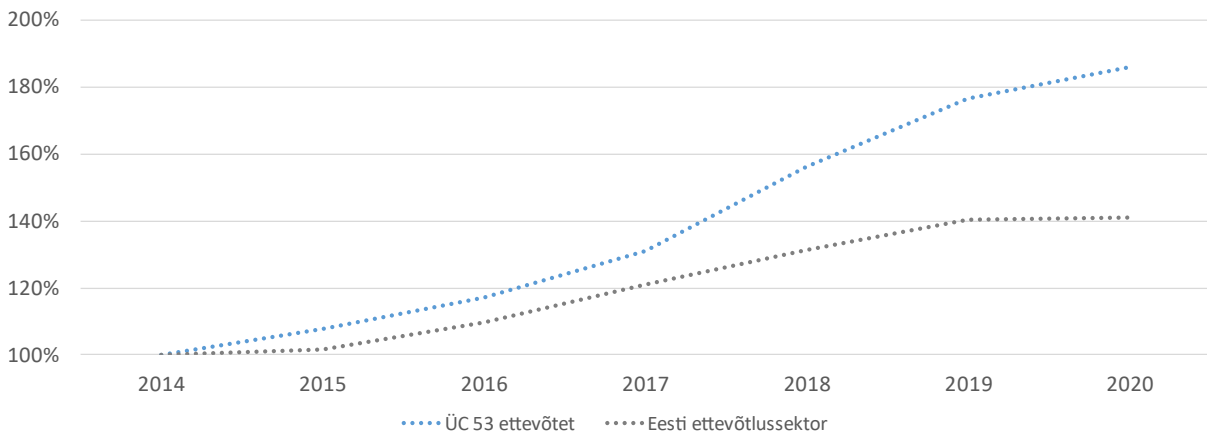
Tabel 4. Välistöötajate osakaal

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Ülemiste City kokku | 5,4% | 5,5% | 7,3% | 13,4% | 12,0% |
| Ülemiste City IT sektor | 8,0% | 10,6% | 10,9% | 16,0% | 15,0% |

4. ÜC ettevõtete kasvukeskkonnana

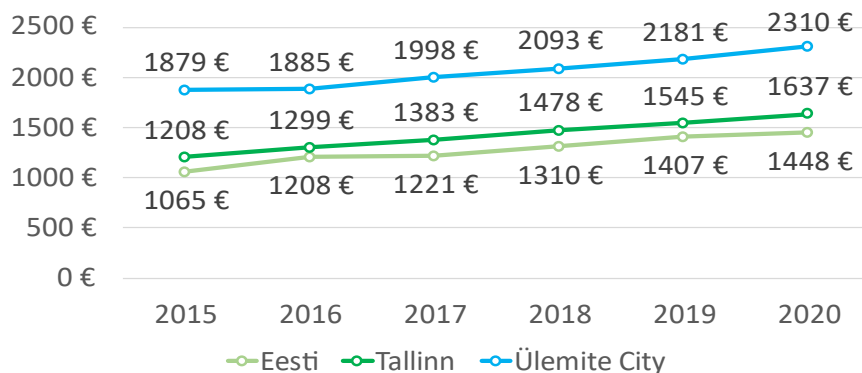
Andmete võrreldavuse huvides vaatlesime järgnevalt kasvutemposid kogu Eesti võrreldes nende ÜC ettevõtetega, kes on siia asunud juba enne 2014. aastat. Selliseid ettevõtteid oli kokku 53 (ilma MTA-ta).

Joonisel 3 näeme, et perioodil 2014-2020 on ÜC ettevõtete lisandväärtus kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti vastav näitaja.



Joonis 3. Alates 2014. aastast Ülemiste City's asuvate ettevõtete lisandväärtuse kasvu indeks (2014=100%) võrdluses kõigi Eesti ettevõtete lisandväärtuse indeksiga.

Joonisel 4 on kajastatud keskmise töötasu muutust 2015-2020 Eestis, Tallinnas ja kõigis ÜC ettevõtetes. Töötasu kasv ÜC-s paiknenud ettevõtetes on võrreldav Eesti ja Tallinna keskmisega, samas keskmine töötasu ise ületab nii Eesti kui ka Tallinna keskmist ligi 1,5 korda. Kõrge keskmine töötasu ÜC-s tuleneb peamiselt kõrge palgatasemega IT sektori suurest osakaalust.



Joonis 4. Palgataseme muutus 2015-2020.

Ülemiste City ettevõtetes oli 2015. aastal 5866 töökohta (täistööaja ekvivalendina) ning 2020. aastal 11649 töökohta. Seega töökohtade hulk on kasvanud umbes 2 korda, võrreldes 2019. aastaga on kasv 10% (töötajaid 10614). Enamik kasvust toimus seoses uute rentnike lisandumisega, kuid ka kogu vaatluse all olnud perioodil 2015-2020 tegutsenud 53 ettevõttes kasvas töötajate arv 3419 kuni 4445-ni, so 30%, ehk keskmiselt 4,8% aastas (võib öelda, et niipalju on loodud uusi töökohti). Eestis on töökohtade arv samal perioodil kasvanud keskmiselt 1,5% aastas.

Viimasel kahel aastal on ÜC ettevõtete seas läbi viidud telefoniküsitlus, et uurida nende panust teaduse, arenduse ja innovatsiooni (TAI) valdkonda. Kui väljaspool ÜC-d teeb ülikoolide ja teadusasutustega koostööd vaid ligi viiendik (21%) ettevõtetest, siis ÜC ettevõtetest pool (50-52%). Ettevõtete arv, kes kinnitavad kulutuste tegemist TAI-le on ÜC ettevõtetes viimase paari aasta jooksul kasvanud peaaegu kaks korda (47 %-lt 89 %le). Suur kasv tundub olevat seotud peamiselt erinevate online lahenduste ja tarkvarade kasutuselevõtuga, mis võib olla COVID-19 kohanemise vajadusest tulenev. Seda kinnitab ka asjaolu, et hinnang, kui suure osa käibest moodustavad kulutused TAI-le on jäänud samaks (11%) nii 2021. kui ka 2022. aastal.

ÜC ettevõtted tegelevad ka ise innovaatiliste toodete ja teenuste pakkumisega (2021. a 72% ja 2022. a 69%). Võrdlusgrupi ettevõtetest väljaspool ÜC-d teeb seda vaid 30%.

5. ÜC IT sektor (EMTAK 62 ja 63)

Tabelis 5 näeme, kuidas on muutunud ÜC IT sektor. Ettevõtete töötajate arv ning peamised majandusnäitajad on kiiresti kasvanud.

Tabel 5. ÜC IT sektori ettevõtete tegevusmahtude muutus

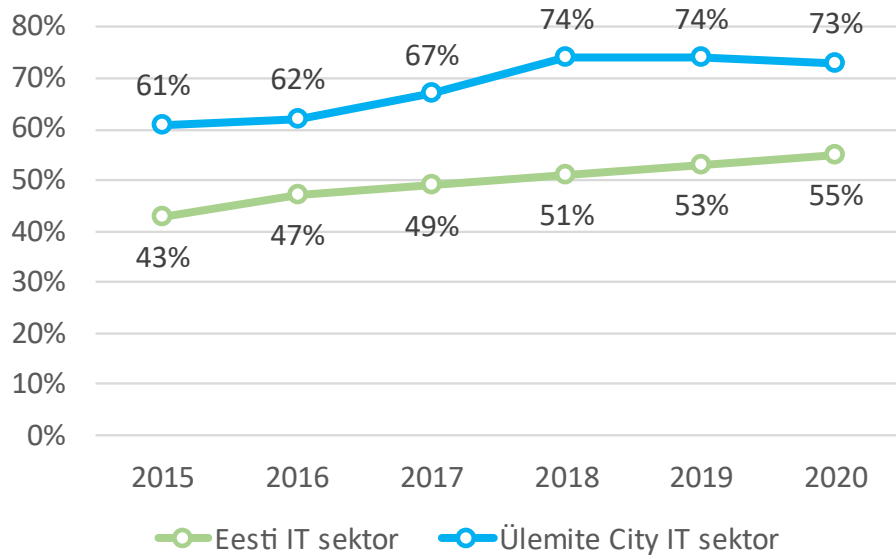
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Kasv 2016-17 | Kasv 2017-18 | Kasv 2018-19 | Kasv 2019-20 |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ettevõtteid kokku | 41 | 47 | 49 | 48 | 51 | +15% | +4% | -2% | +6% |
| Töötajate arv | 1720 | 1731 | 2183 | 2643 | 2934 | +1% | +26% | +21% | +11% |
| Välistöajad | 137 | 192 | 237 | 428 | 440 | +40% | +23% | +81% | +3% |
| Varad | 68 milj € | 87 milj € | 131 milj € | 172 milj € | 211 milj € | +28% | +50% | +32% | +22% |
| Omakapital | 35 milj € | 36 milj € | 52 milj € | 59 milj € | 73 milj € | +3% | +45% | +14% | +23% |
| Tööjõukulud | 77 milj € | 80 milj € | 103 milj € | 140 milj € | 156 milj € | +4% | +29% | +35% | +12% |
| Keskmine töötasu | 2 771 € | 2 874 € | 2 947 € | 3 290 € | 3 311 € | +4% | +3% | +12% | +1% |
| Ärikasum | 13 milj € | 15 milj € | 24 milj € | 25 milj € | 30 milj € | +14% | +59% | +6% | +18% |
| Puhaskasum | 12 milj € | 14 milj € | 21 milj € | 22 milj € | 22 milj € | +24% | +47% | +2% | +1% |
| Müügitulu | 153 milj € | 165 milj € | 226 milj € | 279 milj € | 267 milj € | +8% | +37% | +23% | -4% |
| Eksport | 95 milj € | 110 milj € | 166 milj € | 205 milj € | 193 milj € | +16% | +51% | +24% | -6% |
| Eksporti osa müügitulus | 62% | 67% | 74% | 74% | 73% | +7% | +10% | +0% | -2% |
| Lisandväärtus | 92 milj € | 97 milj € | 129 milj € | 169 milj € | 190 milj € | +6% | +33% | +30% | +13% |

Tabelist 6 selgub, et ÜC IT sektor moodustab ligikaudu viiendiku kogu Eesti IT sektori tegevusmahtudest. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses on püsinud küllalt stabiilsena. Uusi suuri IT ettevõtteid pole viimastel aastatel ÜC rentnike hulka lisandunud.

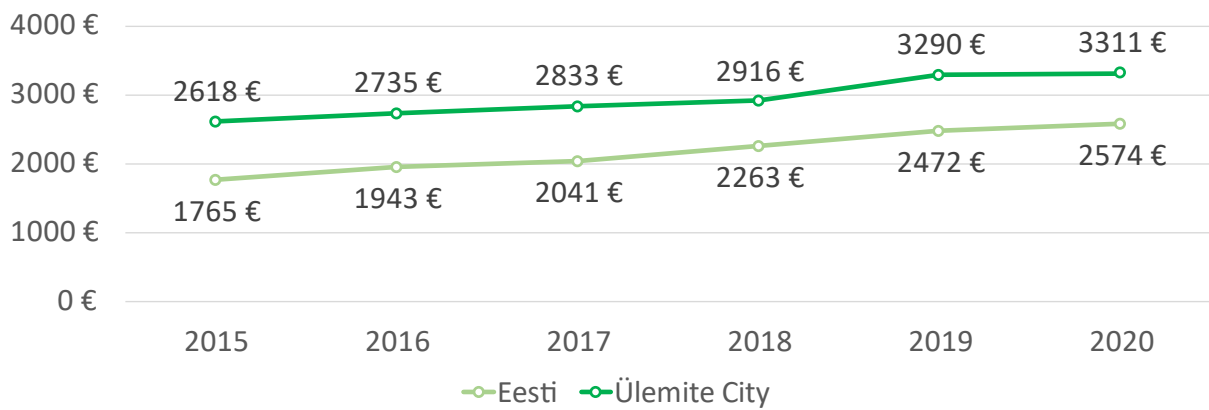
Tabel 6. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Muutus 2015-2020 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| Töötajate arv | 16,20% | 13,67% | 15,31% | 16,23% | 18,33% | |
| Varad | 9,20% | 9,45% | 10,74% | 11,79% | 11,67% | |
| Omakapital | 7,16% | 6,36% | 6,81% | 6,35% | 6,32% | |
| Tööjõukulud | 23,10% | 19,26% | 19,93% | 21,60% | 22,94% | |
| Ärikasum | 13,26% | 11,44% | 19,34% | 17,75% | 18,05% | |
| Puhaskasum | 10,70% | 11,74% | 19,78% | 13,18% | 9,88% | |
| Müügitulu | 16,97% | 14,58% | 15,97% | 15,58% | 14,81% | |
| Eksport | 21,33% | 19,71% | 23,56% | 20,69% | 19,38% | |
| Lisandväärtus | 19,99% | 16,58% | 18,80% | 19,75% | 22,50% | |

ÜC IT sektori toodangust eksporditakse ligi kolmveerand (joonis 5) ning siin makstakse ka keskmisest kõrgemat töötasu (joonis 6).



Joonis 5. Ekspordi osakaal IT sektoris



Joonis 6. Palgataseme muutus IT sektoris 2015-2020

6. ÜC finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabel 7 kirjeldab kõiki ÜC ettevõtteid iseloomustavaid finantssuhtarve võrreldes kogu Eestiga. Rentaablussuhtarvud on olnud kogu perioodil Eesti keskmisel tasemel (see on seotud peamiselt ÜC ettevõtete struktuuri ja palgatasemega), efektiivsussuhtarvud ühe töötaja kohta seevastu oluliselt (kuni 1,5 korda) kõrgemad.

Tabel 7. Kõigi ettevõtete finantssuhtarvud

| Kõik ettevõtted | Ülemiste City | | | | | Kogu Eesti | | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Vara käibesagedus | 0,89 | 0,9 | 0,94 | 0,86 | 0,71 | 0,77 | 0,82 | 0,87 | 0,83 | 0,72 |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 8% | 13% | 15% | 15% | 10% | 8% | 12% | 12% | 10% | 8% |
| Vara puhasrentaablus (ROA) | 4% | 7% | 9% | 8% | 5% | 5% | 7% | 7% | 6% | 5% |
| Müügitulu puhasrentaablus | 5% | 8% | 9% | 9% | 8% | 6% | 9% | 8% | 7% | 6% |
| Ekspordi osakaal müügitulus | 43% | 50% | 50% | 51% | 54% | 33% | 33% | 33% | 35% | 33% |
| Lisandväärtus ühe töötaja kohta | 45 t€ | 53 t€ | 58 t€ | 63 t€ | 65 t€ | 30 t€ | 35 t€ | 35 t€ | 37 t€ | 36 t€ |
| Müügitulu ühe töötaja kohta | 180 t€ | 200 t€ | 209 t€ | 194 t€ | 179 t€ | 136 t€ | 147 t€ | 159 t€ | 169 t€ | 152 t€ |
| Tööjõukulud ühe töötaja kohta | 30 t€ | 32 t€ | 34 t€ | 37 t€ | 38 t€ | 17 t€ | 18 t€ | 20 t€ | 21 t€ | 21 t€ |
| Puhaskasum ühe töötaja kohta | 9 t€ | 16 t€ | 19 t€ | 19 t€ | 16 t€ | 8 t€ | 13 t€ | 12 t€ | 11 t€ | 10 t€ |

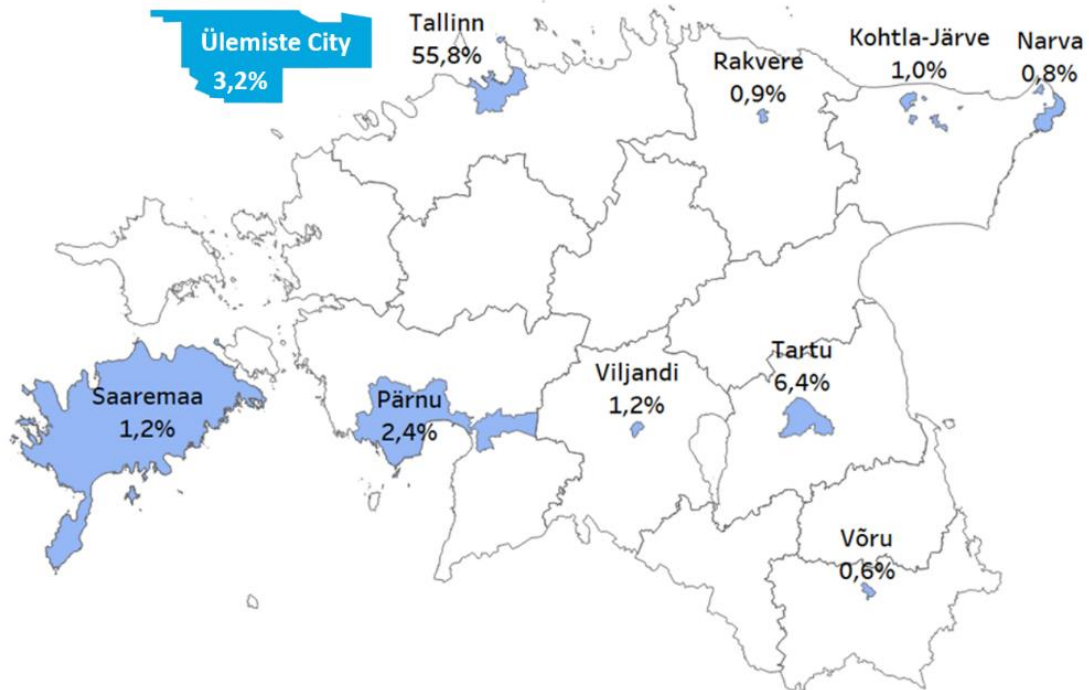
Tabel 8 kirjeldab samu suhtarve IT sektoris. Võrreldes kõigi majandussektorite koondtulemustega on nii ÜC kui kogu Eesti IT sektoris märgatavalt kõrgemad rentaablusnäitajad ning varade käibesageduse ja ekspordi osakaalu määär.

Tabel 8. IT sektorit (EMTAK 62) iseloomustavad finantssuhtarvud

| Kõik ettevõtted | Ülemiste City | | | | | Kogu Eesti | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-------|--------|--------|-------|------------|-------|-------|--------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Vara käibesagedus | 2,16 | 1,83 | 1,74 | 1,61 | 1,27 | 1,22 | 1,23 | 1,16 | 1,22 | 1,00 |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 33% | 39% | 39% | 36% | 30% | 22% | 22% | 14% | 17% | 19% |
| Vara puhasrentaablus (ROA) | 17% | 16% | 15% | 12% | 11% | 15% | 13% | 9% | 11% | 12% |
| Müügitulu puhasrentaablus | 8% | 9% | 9% | 8% | 8% | 12% | 11% | 8% | 9% | 12% |
| Ekspordi osakaal müügitulus | 60% | 65% | 70% | 74% | 72% | 49% | 49% | 50% | 52% | 55% |
| Lisandväärtus ühe töötaja kohta | 54 t€ | 57 t€ | 59 t€ | 64 t€ | 65 t€ | 43 t€ | 46 t€ | 48 t€ | 52 t€ | 53 t€ |
| Müügitulu ühe töötaja kohta | 90 t€ | 96 t€ | 103 t€ | 105 t€ | 91 t€ | 85 t€ | 90 t€ | 99 t€ | 110 t€ | 112 t€ |
| Tööjõukulud ühe töötaja kohta | 44 t€ | 45 t€ | 47 t€ | 53 t€ | 53 t€ | 31 t€ | 33 t€ | 36 t€ | 40 t€ | 42 t€ |
| Puhaskasum ühe töötaja kohta | 7 t€ | 9 t€ | 9 t€ | 8 t€ | 8 t€ | 10 t€ | 10 t€ | 7 t€ | 10 t€ | 14 t€ |

7. ÜC osakaal Eesti erasektori tööjõumaksudes

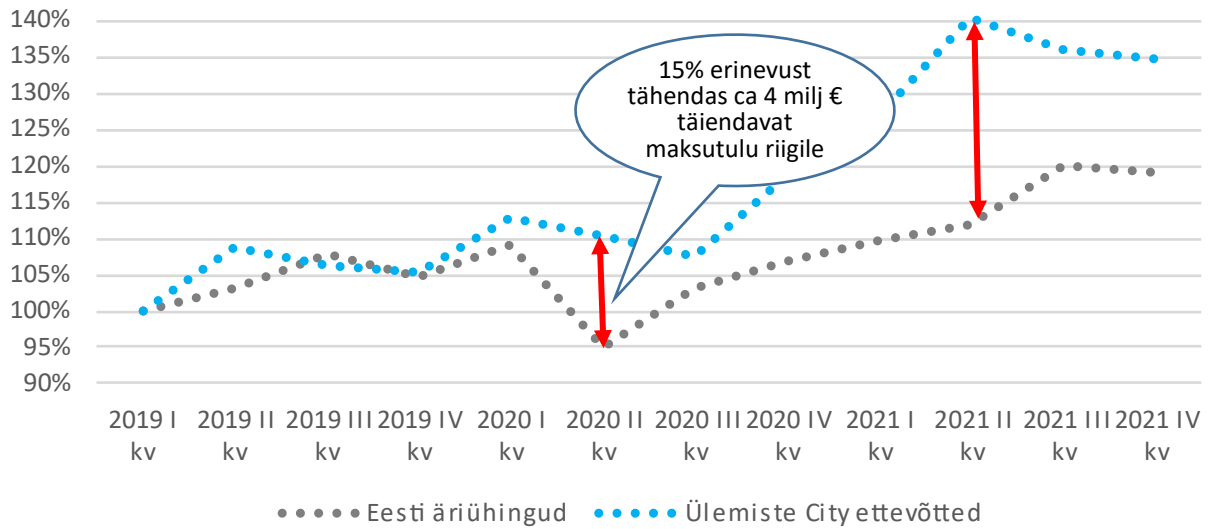
Ülemiste City ettevõtted tasusid 2021. aastal peaaegu 133 miljonit eurot tööjõumakse, mis on 3,2% kogu Eesti ettevõtlussektori tööjõu-maksudest (2020. aastal 3,0%). See on peaaegu 1,5 korda rohkem kui kogu pärnu linna ettevõtete poolt tasutud maksutulu (2,4%). Võrdluses Eesti linnade ettevõtlussektori tööjõu-maksudega (joonis 7) jääb ÜC alla ainult Tallinnale (55,8%) ja Tartule (6,4%).



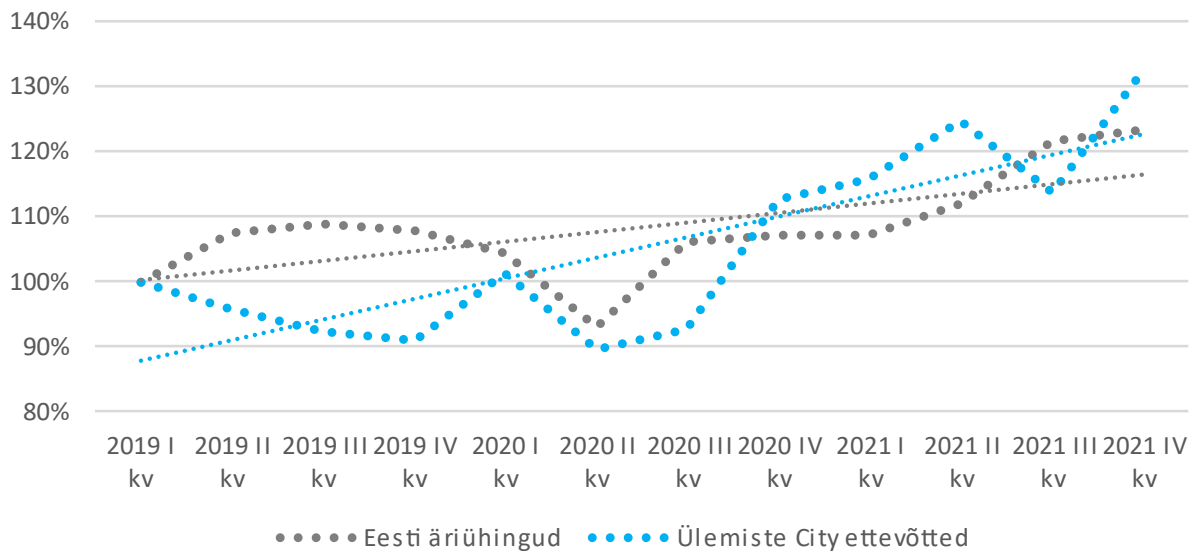
Joonis 7. Ülemiste City ettevõtete poolt tasutavate tööjõumaksude osakaal kogu Eesti ettevõtlussektori poolt tasutavates tööjõumaksudes 2021.

8. COVID mõju

Kevadise COVID laine mõju Ülemiste City ettevõtete tegevusele oli oluliselt väiksem kui Eestis keskmiselt. Joonisel on näha ettevõtete tööjõukulude indeks (2019 I kv = 100%). Tööjõukulude muutuse dünaamika (joonis 8) näitab, et Ülemiste City ettevõtted koondasid või saatsid töötajaid sundpuhkusele vähem kui Eestis keskmiselt. Erinevus on märgatav just 2020. aasta II kvartalis. Ka taastumine COVID mõjust maksude suurusele on ÜC ettevõtetes olnud parem (vt 2021 II kv). Muude riiklike maksude osas (käibemaks, aktsiisid) on ÜC ettevõtete trend sarnane kogu Eestiga, tuleb arvestada, et käibemaksu ja aktsiisid puhul on maksude tasumises küllalt suuri ajalisi nihkeid ning ka üksikute suuremahuliste tehingute mõju on tugevam. (joonis 9).



Joonis 8. COVID mõju töjõumaksude laekumisele (EMTA andmed)



Joonis 9. COVID mõju muude riiklike maksude laekumisele (EMTA andmed)

Kokkuvõte

1. Ülemiste City oleks majandustegevuse mahu ja riigile laekuva maksutulu järgi Eesti kolmas linn, edestades Pärnut. Ülemiste City's töötab ja õpib igapäevaselt üle 13 tuhande inimese.
2. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti majanduses on aastatel 2014-2020 kiiresti kasvanud, siin toodetakse 3,7% riigi lisandväärtusest, makstakse välja samuti 3,7% tööjõukuludest, läbi ÜC ettevõtete tekib 2,4% kogu Eesti müügitulust ja 3,5% ekspordist.
3. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti IT sektoris (EMTAK 62 ja 63) on märkimisväärne, ulatudes ligikaudu viiendikuni (20%) kogu Eesti vastava sektori mahust. Viimastel aastatel on kasvanud eelkõige ÜC IT sektori töötajate arvu, tööjõukulude ja lisandväärtuse osakaal.
4. Ülemiste City ettevõtetes toodetakse ühe töötaja kohta märkimisväärselt rohkem lisandväärtust (keskmiselt ca 1,7 korda rohkem), samuti on 1,7 korda kõrgem puhaskasumi määr töötaja kohta. Sarnane trend on lisandväärtuse osas märgatav ka IT sektoris. Puhaskasum ühe töötaja kohta IT sektoris on pigem sarnane Eesti keskmisega, mis on suuresti põhjendatav ÜC kõrge keskmise palgatasemega, samuti investeeringute ja dividendide väljamaksetega.
5. Ekspordi osakaal ÜC ettevõtete müügitulus ületab Eesti keskmist (2020. aastal Eesti keskmine 33%, ÜC-s 54%; IT sektoris vastavalt 53% ja 73%). Kui IT sektoris on selline proportsioon olnud kõik 4 aastat, siis kogu ÜC ekspordi osakaal ületas Eesti keskmist esmakordselt 2016. aastal.
6. ÜC ettevõtted kasutavad aktiivselt välistööjõudu. Kui välistööjõu osakaal Eesti tööstus-ettevõtetes oli 2018. aastal 4,6%, siis Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välis-töötajad juba 2019. aastal üle 13% (2020. a 12%). ÜC IT sektoris ulatub välistöötajate osakaal 15%-ni.
7. Kogu 2014-2020 perioodil ÜC-s paiknenud ettevõtete kasvutempo on olnud kiirem kui Eesti majanduse kasvutempo tervikuna (joonised 2 ja 3).
8. Ülemiste City töötajate keskmine kuupalk 2020 aastal oli 1,5 korda kõrgem kui keskmine palk Tallinnas ja 1,6 korda kõrgem kui keskmine palk Eestis samal perioodil. Erinevus on osaliselt tingitud IT sektori kõrgest osatähtsusest ÜC-s, kuid ka IT sektori palgatase ületab Eesti keskmist samas valdkonnas 2020. aastal 1,3 korda.

Kasutatud mõisted

Ekспорт – Eestis toodetud kaupade väljavedu, välismaalt sisse toodud kaupade väljavedu (re-eksport), 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 kõrvaltegevusena 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. Müügi momendiks 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.