

ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2014-2018

Sissejuhatus

Ülemiste City (ÜC) ärilinnak omab olulist kohta Eesti majandusruumis. Ülemiste City's töötab ja õpib igapäevaselt üle 10 tuhande inimese, kelle töötasu ületab Eesti keskmist ca 1,5 korda ning kelle töötasult makstavad tööjõumaksud moodustavad ligi 3,5% kõigist Eesti äriühingute tööjõumaksudest. Tänu linnaku keskkonnale, innovaatilisusele, asukohale oluliste transpordikeskuste läheduses ning linnaku ettevõtete tuntusele on ÜC muutumas Tallinna ja kogu Eesti visiitkaardiks värvates talente nii Eestist kui välismaalt ning eksportides 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 – 2018. Asjaolu, et oluline osa uuringuks vajalikke andmeid esitatakse ainult ettevõtete majandusaasta aruannetes ning Eesti võrdlusandmed avalikustab Statistikaamet alles rohkem kui aasta hiljem tekitab kahjuks olukorra kus ka ÜC majandusuuringu iga uue perioodi valmimisaeg viibib ligikaudu 1,5 aastat. 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.

Uuringu läbiviijaks on Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (EEK). Töögruppi kuulusid Tauno Õunapuu, Mare Kurvits ja Aire Vaigu.

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 31.12.2018 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. Puuduvate ja vigaste andmete täiendamiseks vaadati läbi 66 ettevõtte majandusaasta aruanded ja võeti vajadusel ühendust ettevõtete esindajatega.

Tabel 1. Andmed üldkogumi kohta

	Rentnike kokku			Töötlemiseks sobivaid		
	MÜC	TÜC	Kokku	MÜC	TÜC	Kokku
2014	69	128	197	67	113	180
2015	71	133	204	71	115	186
2016	139	166	305	128	143	271
2017	160	168	328	138	144	282
2018	196	175	371	169	150	319

Tööstlusest välja jäetud ettevõtted polnud registreeritud Eesti ettevõtteregistris (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. Üheteistkümne ettevõtte (Ericsson Eesti AS, ABB AS, IF P&C Insurance AS, Dimedium AS, Kaarli Hambapolikliinik OÜ, GlaxoSmithKline Eesti OÜ, Selver AS, R-Kiosk Estonia AS, Playtech Estonia OÜ, My Fitness AS ja Innove SA) tegevus on kajastatud proportsioonis ÜC-s paiknevate töötajate osakaaluga. 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 konsolideerimata majandustulemusi, samas on sellest põhimõttest üksikutel põhjendatud juhtudel ka kõrvale kaldutud. Lõpptöötlusse jäänud ettevõtete hulk on üldkogumi suhtes esinduslik, võimaldades usaldusväärselt kirjeldada ÜlemisteCitys 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

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

Tulemused

1. ÜC kasv aastatel 2014-2017

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

	2014	2015	2016	2017	2018	Trend	Kasv 2014-15	Kasv 2015-16	Kasv 2016-17	Kasv 2017-18
Ettevõtteid kokku	197	204	305	328	371		+ 4%	+ 50%	+ 8%	+ 13%
Töötlemiseks sobivaid	180	186	271	282	319		+ 3%	+ 46%	+ 4%	+ 13%
Töötajate arv ¹	5515	5866	7103	8049	9210		+ 6%	+ 21%	+ 13%	+ 14%
Välistöötajad ²	n/a	319	374	450	670			+ 17%	+ 20%	+ 49%
Varad	808 milj €	959 milj €	1 219 milj €	1 467 milj €	1 728 milj €		+ 19%	+ 27%	+ 20%	+ 18%
Omakapital	377 milj €	461 milj €	635 milj €	796 milj €	986 milj €		+ 22%	+ 38%	+ 25%	+ 24%
Tööstuskulud	126 milj €	145 milj €	182 milj €	212 milj €	261 milj €		+ 14%	+ 26%	+ 16%	+ 23%
Keskmine töötasu ³	1 774 €	1 879 €	1 885 €	1 998 €	2 093 €		+ 6%	+ 0%	+ 6%	+ 5%
Ärikasum	51 milj €	51 milj €	59 milj €	115 milj €	169 milj €		- 0%	+ 16%	+ 94%	+ 47%
Puhaskasum ⁴	45 milj €	43 milj €	52 milj €	103 milj €	151 milj €		- 3%	+ 21%	+ 97%	+ 47%
Müügitulu	700 milj €	840 milj €	1 082 milj €	1 322 milj €	1 624 milj €		+ 20%	+ 29%	+ 22%	+ 23%
Eksport	246 milj €	271 milj €	462 milj €	655 milj €	813 milj €		+ 10%	+ 71%	+ 42%	+ 24%
Eksporti osa müügitulus	35%	32%	43%	50%	50%		- 8%	+ 32%	+ 16%	+ 1%
Lisandväärtus ⁵	196 milj €	217 milj €	268 milj €	350 milj €	452 milj €		+ 10%	+ 24%	+ 30%	+ 29%

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 Välistöötajate andmed pärinevad Statistikaametilt ning nende täpsust ei ole võimalik kontrollida. Osad välistöötajad võivad arvestusest puududa. Kuna andmete kogumise metoodika aastatel 2015-2017 oli samasugune võib leitud kasvutrendi usaldusväärseks lugeda.

³ Keskmine töötasu on leitud tööstuskulude ja töötajate arvu suhtest lähtuvalt. Metoodilisteks probleemideks on asjaolu, et tööstuskulud majandusaasta aruannetes sisaldavad sageli ka dividendide tulumaksu jm töötasuga mitte seotud kulusid ning töötajate arv ei pruugi sisaldada lühiajaliste võlaõiguslike vms lepingutega töötajaid. Hinnanguliselt on võib tabelis esitatud töötasu ületada tegelikkuni 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. Näiteks teenis üks ÜC ettevõtte nii 2014 kui ka 2015 aastal lõpetatavatest tegevusvaldkondadest, so tütar-ettevõtete müügist tulu, mis oli samas suurusjärgus kogu ülejäänud ÜC ettevõtete koondkasumiga. Seetõttu on käesolevas analüüsis elimineeritud ühekordste suuremahuliste müükide, ühinemiste, varade ümberhindamite jms tulu (kokku 8 ettevõtte puhul).

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

2. ÜC osakaal Eesti majanduses

Ülemiste City on kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti majandus, va puhaskasum (Tabel 3). Suuresti on see tingitud muidugi ÜC laienemisest ja rentnike arvu kasvust. Nelja aastaga on ÜC ettevõtete osakaal Eesti ekspordis tõusnud rohkem kui kaks korda ja jõudnud üle 3,2%. Oluliselt on suurenenud ka ÜC ettevõtete osakaal kogu Eesti ettevõtete toodetud lisandväärtuses. Kokkuvõttes võib öelda, et ÜC mõju Eesti majandusedule on oluliselt ja kiiresti kasvamas.

Tabel 3. ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2014	2015	2016	2017	2018	Muutus 2014-2018
Töötajate arv	1,35%	1,41%	1,75%	1,93%	2,19%	
Varad	1,29%	1,42%	1,71%	1,96%	2,24%	
Omakapital	1,11%	1,22%	1,56%	1,86%	2,31%	
Tööjõukulud	2,04%	2,19%	2,60%	2,78%	3,09%	
Ärikasum	1,43%	1,58%	1,77%	2,50%	4,01%	
Puhaskasum	1,34%	1,41%	1,53%	1,95%	3,02%	
Müügitulu	1,31%	1,59%	1,96%	2,15%	2,39%	
Eksport	1,37%	1,63%	2,52%	3,28%	3,61%	
Lisandväärtus	1,70%	1,84%	2,17%	2,43%	2,94%	

Eksporti osa müügitulus (Tabel 4) ületab oluliselt Eesti keskmist näitajat. Peamiselt on see seotud suurte ekspordile orienteeritud IT sektori ettevõtetega ÜC-s.

Tabel 4. Ekspordi osa müügitulus

	2014	2015	2016	2017	2018
Ekspordi osa müügitulus kogu Eesti	34%	31%	33%	33%	33%
Ekspordi osa müügitulus ÜC	35%	32%	43%	50%	50%

Välis töötajate osakaal Eesti tööstuses oli 2018. aastal 4,6%. Tabelist 5 näeme, et Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välis töötajad 2015. aastal vähemalt 5,4% (319 välis töötajat) ja 2018. aastal vähemalt 5,5% (450 välis töötajat). ÜC IT sektoris ulatub välis töötajate osakaal üle 10% (237 välis töötajat 2018).

Tabel 5. Välis töötajate osakaal

	2015	2016	2017	2018
Ülemiste City kokku	5,3%	5,4%	5,5%	7,3%
Ülemiste City IT sektor	6,2%	8,0%	10,6%	10,9%

3. 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 139 (ilma MTA-ta).

Tabelis 6 näeme, et viie aastasel perioodil 2014-2018 on ÜC ettevõtted kasvanud oluliselt kiiremini. Tööjõukulude kiire kasv on olnud kiire nii ÜC-s kui kogu Eestis.

Tabel 6. ÜC-s juba enne 2014 aastat paiknenud ettevõtete kasvutempod võrreldes ülejäänud Eestiga.

	2014	2015	2016	2017	2018	ÜC kasv 2014-18	Eesti 2014-18
Töötajaid (ilma MTA-ta)	3227	3419	3409	3424	3863	+20%	+3%
Varad	695 milj €	755 milj €	813 milj €	903 milj €	1 011 milj €	+45%	+23%
Omakapital	324 milj €	350 milj €	379 milj €	424 milj €	472 milj €	+46%	+26%
Tööjõukulud	103 milj €	115 milj €	125 milj €	134 milj €	160 milj €	+55%	+36%
Ärikasum	44 milj €	43 milj €	47 milj €	60 milj €	74 milj €	+68%	+17%
Puhaskasum	41 milj €	35 milj €	38 milj €	52 milj €	60 milj €	+46%	+51%
Müügitulu	582 milj €	609 milj €	641 milj €	729 milj €	852 milj €	+46%	+27%
Eksport	192 milj €	206 milj €	209 milj €	264 milj €	321 milj €	+67%	+26%
Lisandväärtus	158 milj €	170 milj €	185 milj €	207 milj €	247 milj €	+56%	+33%

Tabelis 7 on kajastatud keskmise töötasu muutust 2014-2018 Eestis, kõigis ÜC ettevõtetes ning ettevõtetes, kes on asunud ÜC-s kogu vaadeldava perioodi jooksul. Töötasu kasv pikaajaliselt ÜC-s paiknenud ettevõtetes on võrreldav Eesti ja Tallinna keskmisega, samas keskmine töötasu ise ületab nii Eesti kui ka Tallinna keskmist väga oluliselt. Kõrge keskmine töötasu ÜC-s tuleneb peamiselt kõrge palgatasemega IT sektori suurest osakaalust. Töötasu kasv kõigis ÜC ettevõtetes jääb Eesti ja Tallinna tõesule alla, kuna suure osa viimastel aastatel lisandunud ettevõtete palgataseme on olnud ÜC keskmisest madalam.

Tabel 7. Palgataseme muutus 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018	Kasv 2014-18
Brutopalk Eesti	1 005 €	1 065 €	1 146 €	1 221 €	1 310 €	+30%
Brutopalk Tallinn	1 150 €	1 208 €	1 299 €	1 383 €	1 478 €	+29%
Brutopalk ÜC 2014-18 kliendid	1 888 €	1 990 €	2 170 €	2 316 €	2 450 €	+30%
Brutopalk ÜC	1 774 €	1 879 €	1 885 €	1 998 €	2 093 €	+18%

Ülemiste City ettevõtetes oli 2014 aastal 5515 töökohta (täistööaja ekvivalendina) ning 2018 aastal 9210 töökohta. Seega töökohtade hulk kasvas 67 protsenti. Enamik kasvust toimus seoses uute rentnike lisandumisega, kogu vaatluse all olnud perioodil 2014-2018 tegutsenud 139 ettevõttes kasvas töötajate arv 3227 kuni 3863-ni, so 19,7%, ehk keskmiselt 4,6% aastas. (võib öelda, et niipalju on loodud uusi töökohti).

4. ÜC IT sektor (EMTAK 62)

Tabelis 8 näeme kuidas on muutunud ÜC IT sektor. Ettevõtete töötajate arv ning peamised majandusnäitajad on kiiresti kasvanud.

Tabel 8. ÜC IT sektori ettevõtete tegevusmahtude muutus

	2014	2015	2016	2017	2018	Trend	Kasv 2014-15	Kasv 2015-16	Kasv 2016-17	Kasv 2017-18
Ettevõtteid kokku	27	31	41	47	49		+15%	+32%	+15%	+4%
Töötajate arv	1443	1618	1720	1731	2183		+12%	+6%	+1%	+26%
Välistöõjõud	n/a	100	137	192	237			+37%	+40%	+23%
Varad	46 milj €	58 milj €	68 milj €	87 milj €	131 milj €		+25%	+18%	+28%	+50%
Omakapital	19 milj €	28 milj €	35 milj €	36 milj €	52 milj €		+44%	+24%	+3%	+45%
Tööjõukulud	55 milj €	68 milj €	77 milj €	80 milj €	103 milj €		+25%	+12%	+4%	+29%
Keskmine töötasu	2 361 €	2 635 €	2 771 €	2 874 €	2 947 €		+12%	+5%	+4%	+3%
Ärikasum	7 milj €	11 milj €	13 milj €	15 milj €	24 milj €		+50%	+18%	+14%	+59%
Puhaskasum	7 milj €	9 milj €	12 milj €	14 milj €	21 milj €		+45%	+22%	+24%	+47%
Müügitulu	127 milj €	143 milj €	153 milj €	165 milj €	226 milj €		+12%	+7%	+8%	+37%
Eksport	73 milj €	87 milj €	95 milj €	110 milj €	166 milj €		+19%	+9%	+16%	+51%
Eksporti osa müügitulus	58%	61%	62%	67%	74%		+6%	+2%	+7%	+10%
Lisandväärtus	64 milj €	82 milj €	92 milj €	97 milj €	129 milj €		+28%	+12%	+6%	+33%

Tabelist 9 selgub, et ÜC IT sektor moodustab veidi rohkem kui viiendiku kogu Eesti tegevusmahtudest. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses on püsinud küllalt stabiilsena. Uusi suuri IT ettevõtteid pole viimastel aastatel ÜC rentnike hulka lisandunud.

Tabel 9. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2014	2015	2016	2017	2018	Muutus 2014-2018
Ettevõtete arv	1,1%	1,1%	1,4%	1,4%	1,3%	
Töötajate arv	17,4%	18,1%	18,3%	15,7%	18,1%	
Varad	10,0%	10,9%	11,2%	11,7%	12,8%	
Omakapital	6,6%	8,7%	8,6%	7,6%	7,9%	
Tööjõukulud	25,1%	26,7%	26,2%	21,8%	22,7%	
Ärikasum	10,4%	17,5%	16,3%	13,2%	22,3%	
Puhaskasum	9,8%	15,7%	15,5%	13,5%	22,1%	
Müügitulu	21,3%	21,6%	20,3%	17,0%	18,5%	
Eksport	29,2%	30,6%	26,8%	23,2%	26,9%	
Lisandväärtus	22,3%	25,7%	24,8%	20,3%	23,1%	

ÜC IT sektori toodangust eksporditakse ligi kolmveerand (Tabel 10) ning siin makstakse ka keskmisest kõrgemat töötasu (Tabel 11).

Tabel 10. Ekspordi osakaal IT sektoris

	2014	2015	2016	2017	2018
Ekspordi osa müügitulus kogu Eesti	42%	43%	47%	49%	50%
Ekspordi osa müügitulus ÜC ettevõtted	58%	61%	62%	67%	74%

Tabel 11. Palgataseme muutus IT sektoris 2014-2016

	2014	2015	2016	2017	2018	Kasv 2014-18
Brutopalk Eesti	2 303 €	2 379 €	2 459 €	2 613 €	2 701 €	+ 17%
Brutopalk ÜC	2 361 €	2 635 €	2 771 €	2 874 €	2 947 €	+ 25%

5. ÜC finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabel 12 kirjeldab kõigi ÜC ettevõtete iseloomustavaid finantssuhtarve võrreldes kogu Eestiga. Rentaablussuhtarvud on olnud kogu perioodil Eesti keskmisel tasemel, efektiivsusuhtarvud ühe töötaja kohta seevastu oluliselt (kuni 1,5 korda) kõrgemad.

Tabel 12. Kõigi ettevõtete finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City					Kogu Eesti				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Vara käibesagedus	0,87	0,88	0,89	0,90	0,94	0,85	0,79	0,77	0,82	0,88
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	11%	9%	8%	13%	15%	10%	8%	8%	12%	12%
Vara puhasrentaablus (ROA)	6%	5%	4%	7%	9%	5%	5%	5%	7%	6%
Müügitulu puhasrentaablus	6%	5%	5%	8%	9%	6%	6%	6%	9%	7%
Ekspordi osakaal müügitulus	35%	32%	43%	50%	50%	34%	31%	33%	33%	33%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	44 t€	45 t€	45 t€	53 t€	58 t€	28 t€	28 t€	30 t€	35 t€	36 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	158 t€	175 t€	180 t€	200 t€	209 t€	131 t€	127 t€	136 t€	147 t€	161 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	28 t€	30 t€	30 t€	32 t€	34 t€	15 t€	16 t€	17 t€	18 t€	20 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	10 t€	9 t€	9 t€	16 t€	19 t€	8 t€	7 t€	8 t€	13 t€	12 t€

Tabel 13 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 määr. Efektiivsusuhtarvud ühe töötaja kohta on küll Eesti keskmisest oluliselt kõrgemad, ainukesena pole erinev puhaskasum ühe töötaja kohta.

Tabel 13. IT sektorit (EMTAK 62) iseloomustavad finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City					Kogu Eesti				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Vara käibesagedus	2,77	2,48	2,25	1,90	1,73	1,30	1,25	1,24	1,31	1,19
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	34%	34%	33%	40%	41%	22%	19%	19%	23%	15%
Vara puhasrentaablus (ROA)	14%	16%	17%	16%	16%	14%	11%	12%	14%	9%
Müügitulu puhasrentaablus	5%	7%	8%	9%	9%	11%	9%	10%	11%	8%
Ekspordi osakaal müügitulus	58%	61%	62%	67%	74%	42%	43%	47%	49%	51%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	45 t€	51 t€	54 t€	56 t€	59 t€	35 t€	36 t€	40 t€	43 t€	46 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	88 t€	88 t€	89 t€	96 t€	104 t€	72 t€	74 t€	80 t€	88 t€	101 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	38 t€	42 t€	44 t€	46 t€	47 t€	26 t€	29 t€	31 t€	33 t€	38 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	5 t€	6 t€	7 t€	8 t€	10 t€	8 t€	7 t€	8 t€	10 t€	8 t€

Kokkuvõte

1. Ülemiste City oleks majandustegevuse mahu ja riigile laekuva maksutulu järgi Eesti viies linn, jäädes üsna napilt alla Narvale. Ülemiste City's töötab ja õpib igapäevaselt üle 10 tuhande inimese.
2. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti majanduses on aastatel 2014-2018 kiiresti kasvanud, siin toodetakse 2,9% riigi lisandväärtusest, makstakse välja 3,1% tööjõukuludest, läbi ÜC ettevõtete tekib 2,4% kogu Eesti müügitulust ja 3,6% ekspordist.
3. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti IT sektoris (EMTAK 62) on märkimisväärne, ulatudes enamiku näitajate osas üle 20%. 2018. aastal on osakaal peale mõne aastast kahanemist taas kasvama hakanud.
4. Ülemiste City ettevõtetes toodetakse ühe töötaja kohta märkimisväärselt rohkem lisandväärtust (keskmiselt ca 1,6 korda rohkem) ja müügitulu (keskmiselt ca 1,3 korda rohkem). Sarnane trend on märgatav ka IT sektoris. Puhaskasum ühe töötaja kohta 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 (2018. aastal Eesti keskmine 33%, ÜC-s 50%; IT sektoris vastavalt 51% ja 74%). 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 tööstusettevõtetes oli 2017. aastal 4,6%, siis Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välistöötajad juba 2015. aastal üle 5,5%. ÜC IT sektoris ulatub välistöötajate osakaal 11%-ni.
7. Kogu 2014-2018 perioodil ÜC-s paiknenud ettevõtete kasvutempo on olnud kiirem kui Eesti majanduse kasvutempo tervikuna (Tabel 6).
8. Ülemiste City töötajate keskmine kuupalk 2014 aastal oli 1,5 korda kõrgem kui keskmine palk Tallinnas ja 1,7 korda kõrgem kui keskmine palk Eestis samal perioodil. Palgaerinevused on veidi tasandunud – 2018. aastal ületas Ülemiste City töötajate keskmine palgatase Tallinna oma 1,4 ja Eesti keskmist 1,6 korda. Erinevus on suuresti tingitud IT sektori kõrgest osatähtsusest ÜC-s. Veidi kõrgem on ka IT sektori palgatase, ületades Eesti keskmist samas valdkonnas 2018. aastal 9%.

Ettepanekud uuringute jätkamiseks:

1. Uuringu tulemused on oluliseks sisendiks loodava ÜC radari mõõdikutele. Tulevikus on uuringu areng oluliselt sõltuv ÜC radari vajadustest.
2. Kuna ÜC rentnikettevõtete arv on kiiresti kasvanud ja ületab lähiaastatel 500 piiri, pole enam otstarbekas ÜC majandustegevuse mahtude hindamisel mikroettevõtteid arvesse võtta. Nende osas teeme vajadusel ettepaneku töötada välja eraldi mõõdikud ja läbi viia eraldi uuring.
3. Oluline on leida lahendusi majandusnäitajate kiiremaks hankimiseks, nii ÜC ettevõtete kui Statistikaameti üle-eestiliste võrdlusandmete osas.
4. Huvi pakuks ettevõtete majandustegevust iseloomustavate suhtarvude uurimine eraldi olenevalt ettevõtte elueast, eeldades, et start-upide investeerimiskäitumine on erinev juba tegutsevate ettevõtete käitumisest.
5. Tulevikus võiks töötada välja meetodika ÜC SKT arvutamine.

Kasutatud mõisted.

Ekspord – 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.