

ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2022

Sissejuhatus

Ülemiste City (ÜC) ärilinnak omab olulist kohta Eesti majandusruumis. Siin töötab ja õpib igapäevaselt ligi 16 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, innovaatilisele, 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 – 2022. 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 suur osa vajalikest majandusnäitajatest muutuvad kättesaadavaks alles 1,5 aasta pärast. Seetõttu sisaldavad paljud järgnevas analüüsis esitatud tabelid infot kuni 2021. 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 Öunapuu, 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 31.12.2021 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 ligi 100 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
2021	248	195	443	204	160	364

2020. aastal uuendati arvestusmetoodikat selles osas, kuidas määrata ettevõtete tegevuse osakaalu ÜC-s juhul kui oluline osa töötajaid või ettevõtte peakorter asub mujal. 100-st ÜC suurest ettevõttest peakorter asub ÜC-s 77-l. Kaardistati ettevõtete töötajate arv ÜC-s ning võeti kasutusele valem:

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

Töötlustest 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. Ka riigiasutuste Haridus- ja Noorteameti ja Lennuameti puhul pole kõik majandusnäitajad esitatavad. Uuringusse pole kaasatud ÜC aadressitele registreeritud e-residentide ettevõtteid.

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. Lõpptöötluste 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

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

Tulemused

1. ÜC kasv aastatel 2016-2021

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

	2017	2018	2019	2020	2021	Kasv 2017-18	Kasv 2018-19	Kasv 2019-20	Kasv 2020-21
Töötajate arv ¹	8049	9210	10614	11649	12576	+ 14%	+ 15%	+ 10%	+ 8%
Välistöötajad ²	450	670	1430	1400	1400	+ 49%	+ 113%	- 2%	+ 0%
Varad	1 467 mln €	1 728 mln €	2 038 mln €	2 476 mln €	3 348 mln €	+ 18%	+ 18%	+ 21%	+ 35%
Omakapital	796 mln €	986 mln €	1 124 mln €	1 326 mln €	2 189 mln €	+ 24%	+ 14%	+ 18%	+ 65%
Tööjõukulud	212 mln €	261 mln €	333 mln €	373 mln €	431 mln €	+ 23%	+ 28%	+ 12%	+ 15%
Keskmine töötasu ³	1 998 €	2 093 €	2 181 €	2 311 €	2 564 €	+ 5%	+ 4%	+ 6%	+ 11%
Ärikasum	115 mln €	169 mln €	170 mln €	154 mln €	297 mln €	+ 47%	+ 1%	- 9%	+ 93%
Puhaskasum ⁴	103 mln €	151 mln €	140 mln €	125 mln €	275 mln €	+ 47%	- 7%	- 11%	+ 120%
Müügitulu	1 322 mln €	1 624 mln €	1 745 mln €	1 765 mln €	1 898 mln €	+ 23%	+ 7%	+ 1%	+ 8%
Eksport	655 mln €	813 mln €	894 mln €	944 mln €	979 mln €	+ 24%	+ 10%	+ 6%	+ 4%
Eksporti osa müügitulus	50%	50%	51%	54%	52%	+ 1%	+ 2%	+ 4%	- 4%
Lisandväärtus ⁵	350 mln €	452 mln €	552 mln €	622 mln €	786 mln €	+ 29%	+ 22%	+ 13%	+ 26%

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

² Välistöötajate andmed pärinevad ÜC töötajate tänavaküsitlusest.

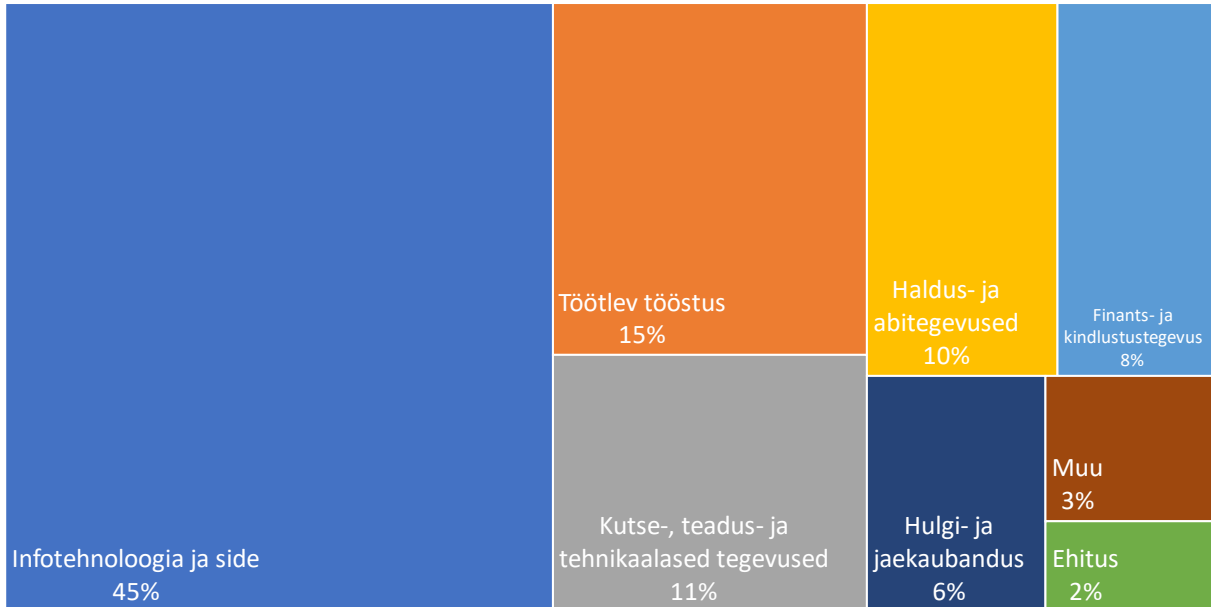
³ Keskmine töötasu on leitud tööjõukulude ja töötajate arvu suhtest lähtuvalt. Metoodilisteks probleemideks on asjaolu, et tööjõukulud majandusaasta aruannetes sisaldavad sageli ka dividendide tulumaksu jm töötasuga mitte seotud kulusid ning töötajate arv ei pruugi sisaldada lühiajaliste võlaõiguslike 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.

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

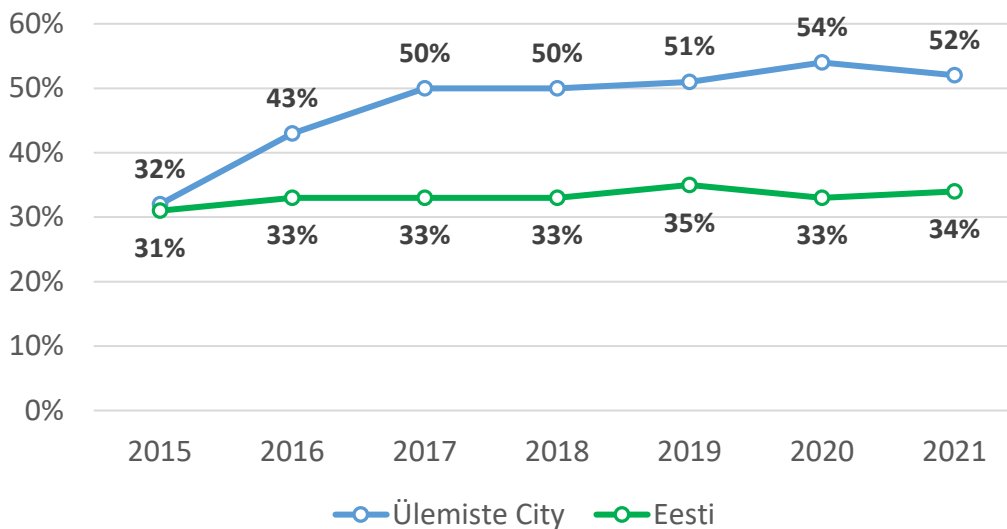
3. ÜC osakaal Eesti majanduses

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 ettevõtete ekspordis ja lisandväärtuses tõusnud rohkem kui 2 korda ja jõudnud ekspordis üle 3,5% ning lisandväärtuses üle 4% Eesti vastavatest näitajatest. Kokkuvõttes võib öelda, et ÜC mõju Eesti majandusele on oluliselt ja kiiresti kasvanud.

Tabel 3. ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutus 2017-2021
Töötajate arv	1,41%	1,75%	1,93%	2,16%	2,48%	2,66%	2,84%	
Varad	1,42%	1,71%	1,96%	2,21%	2,32%	2,70%	3,31%	
Omakapital	1,22%	1,56%	1,86%	2,28%	2,25%	2,45%	3,66%	
Tööjõukulud	2,19%	2,60%	2,78%	3,09%	3,66%	4,00%	4,22%	
Ärikasum	1,58%	1,77%	2,50%	3,98%	4,01%	3,43%	4,29%	
Puhaskasum	1,41%	1,53%	1,95%	2,96%	2,89%	2,73%	3,46%	
Müügitulu	1,59%	1,96%	2,15%	2,39%	2,41%	2,65%	2,38%	
Ekspord	1,63%	2,52%	3,28%	3,61%	3,53%	4,31%	3,62%	
Lisandväärtus	1,84%	2,17%	2,43%	3,07%	3,58%	3,91%	4,12%	

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 2015-2021

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

Ülemiste City töötajatest moodustasid välistöötajad 2021. aastal (vt tabel 4) umbes 12% (1450 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 langus on ilmselt põhjendatav COVID-19 pandeemiaga.

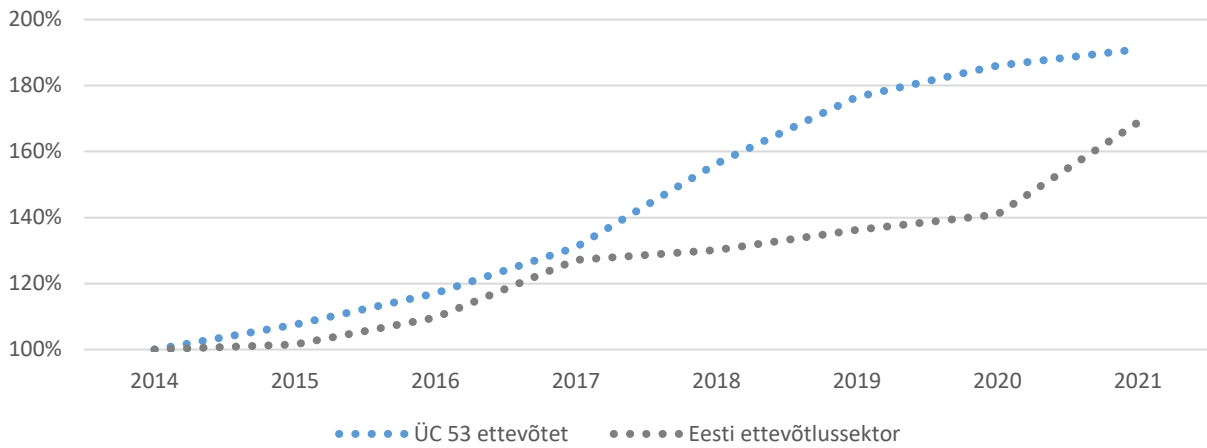
Tabel 4. Välistöötajate osakaal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ülemiste City kokku	5,5%	7,3%	13,4%	12,0%	11,5%	12,5%
Ülemiste City IT sektor	10,6%	10,9%	16,0%	15,0%	15,0%	19,4%

4. ÜC ettevõtete kasvukeskkonnana

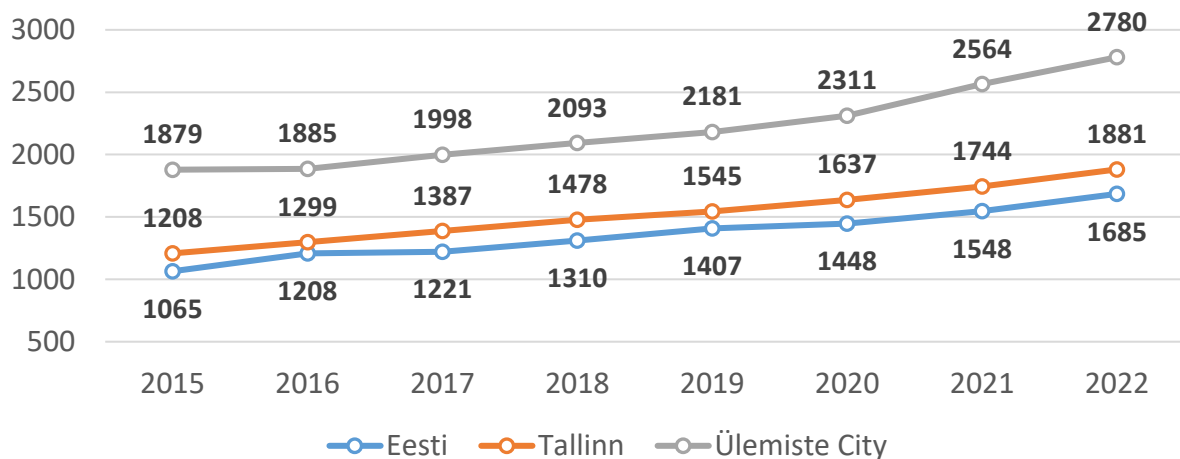
Andmete võrreldavuse huvides vaatlesime järgnevalt kasvutemposid kogu Eestis võrreldes nende ÜC ettevõtetega, kes on siia asunud juba enne 2014. aastat. Selliseid ettevõtteid oli kokku 53 (ilma MTA-ta).

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 2015-2022 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 2015-2022

Ülemiste City ettevõtetes oli 2015. aastal 5866 töökohta (täistööaja ekvivalendina) ning 2021. aastal 12 576 töökohta. Seega töökohtade hulk on 2015.aastaga võrreldes kasvanud enam kui 2 korda. Enamik kasvust toimus seoses uute rentnike lisandumisega, kuid ka kogu vaatluse all olnud perioodil 2015-2021 tegutsenud 53 ettevõttes kasvas töötajate arv 3419 kuni 4500-ni, so 30%, ehk keskmiselt 4,7% 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 enam kui 10 töötajaga 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 pooled (50%). ÜC ettevõtete arv, kes tuginevad tootmises või teenuste osutamisel innovaatilistele tehnoloogiatele on viimase paari aasta jooksul kasvanud enam kui 1,5 korda (47%-lt 70%-ni). Suur kasv tundub olevat seotud peamiselt erinevate online lahenduste ja

tarkvarade kasutuselevõttuga. 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 ettevõtetest teevad investeringuid TAI valdkonda 76%. 2021. aastal oli vastav näitaja 72%.

ÜC IT sektor (EMTAK 62 ja 63)

Tabelis 5 näeme, et ÜC IT sektori ettevõtete kasumlikkus on 2021. esimesel aastal oluliselt kasvanud. Ülejäänud peamiste majandusnäitajate ja töötajate arvu kasvutempo on tõusnud ning jõudnud uuesti mõne aasta taguse tõesukiiruseni. IT sektori ettevõtete hulka on arvatud Statistikaameti andmetabelite EM001 ja EM009 tegevusalad 'Programmeerimine, konsultatsioonid jms tegevused' ja 'Andmetöötlus, veebhosting jms tegevused; veebiportaalide tegevus'.

Tabel 5. ÜC IT sektori ettevõtete tegevusmahtude muutus

	2017	2018	2019	2020	2021	Kasv 2017-18	Kasv 2018-19	Kasv 2019-20	Kasv 2020-21
Ettevõtteid kokku	47	49	48	51	56	+ 4%	- 2%	+ 6%	+ 10%
Töötajate arv	1731	2183	2643	2934	3779	+ 26%	+ 21%	+ 11%	+ 29%
Välistöõjõud	192	237	428	440	440	+ 23%	+ 81%	+ 3%	+ 0%
Varad	87 milj €	131 milj €	172 milj €	211 milj €	270 milj €	+ 50%	+ 32%	+ 22%	+ 28%
Omakapital	36 milj €	52 milj €	59 milj €	73 milj €	108 milj €	+ 45%	+ 14%	+ 23%	+ 49%
Tööjõukulud	80 milj €	103 milj €	140 milj €	156 milj €	205 milj €	+ 29%	+ 35%	+ 12%	+ 31%
Keskmine töötasu	2 874 €	2 947 €	3 290 €	3 311 €	3 371 €	+ 3%	+ 12%	+ 1%	+ 2%
Ärikasum	15 milj €	24 milj €	25 milj €	30 milj €	62 milj €	+ 59%	+ 6%	+ 18%	+ 111%
Puhaskasum	14 milj €	21 milj €	22 milj €	22 milj €	55 milj €	+ 47%	+ 2%	+ 1%	+ 152%
Müügitulu	165 milj €	226 milj €	279 milj €	267 milj €	357 milj €	+ 37%	+ 23%	- 4%	+ 34%
Eksport	110 milj €	166 milj €	205 milj €	193 milj €	275 milj €	+ 51%	+ 24%	- 6%	+ 42%
Eksporti osa müügitulust	67%	74%	74%	73%	77%	+ 10%	+ 0%	- 2%	+ 6%
Lisandväärtus	97 milj €	129 milj €	169 milj €	190 milj €	277 milj €	+ 33%	+ 30%	+ 13%	+ 46%

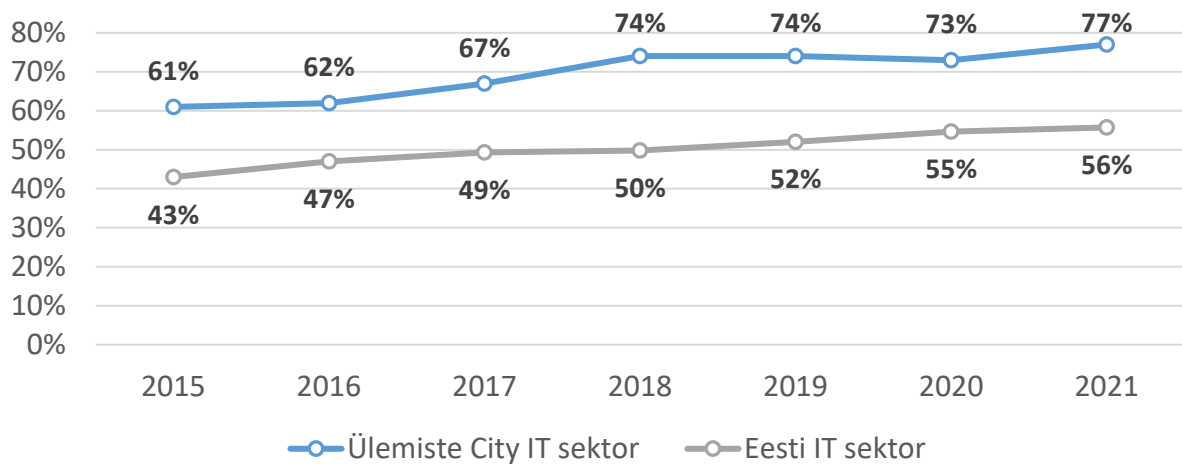
Tabelist 6 selgub, et ÜC IT sektor moodustab ligikaudu viiendiku kogu Eesti IT sektori tegevusmahtudest. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses on püsinud küllalt stabiilsena. Uusi suuri IT ettevõtteid pole viimastel aastatel ÜC rentnike hulka lisandunud.

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

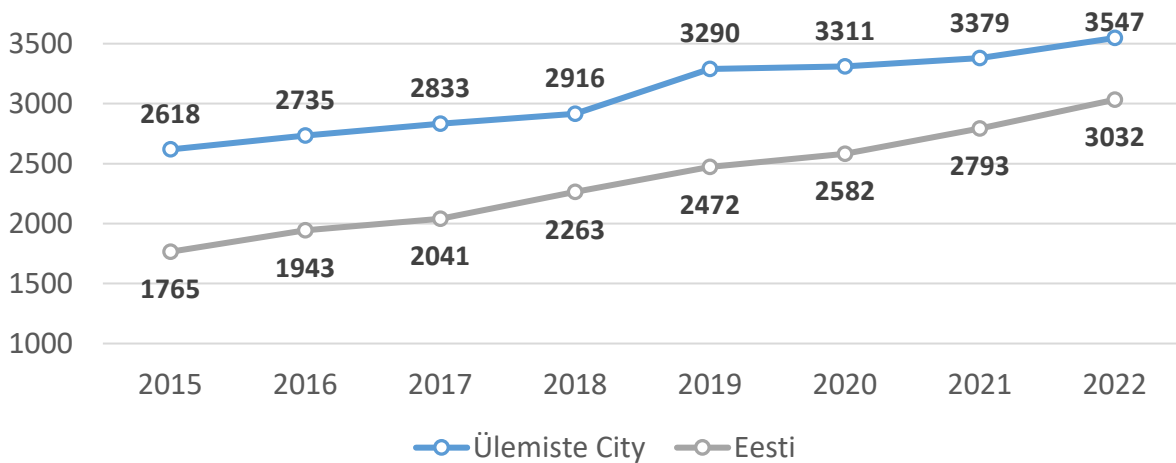
	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	Muutus 2017-2021
Töötajate arv	15,88%	16,20%	13,67%	15,31%	16,23%	17,58%	22,04%	
Varad	8,49%	9,20%	9,45%	10,74%	11,79%	10,67%	11,61%	
Omakapital	7,17%	7,16%	6,36%	6,81%	6,35%	5,56%	7,20%	
Tööjõukulud	23,71%	23,10%	19,26%	19,93%	21,60%	22,22%	25,94%	
Ärikasum	13,25%	13,26%	11,44%	19,34%	17,75%	12,62%	17,64%	
Puhaskasum	11,77%	10,70%	11,74%	19,78%	13,18%	7,32%	12,64%	
Müügitulu	18,02%	16,97%	14,58%	15,96%	15,58%	14,51%	15,37%	
Eksport	23,64%	21,33%	19,71%	23,56%	22,08%	21,03%	25,06%	
Lisandväärtus	20,46%	19,99%	16,58%	18,91%	19,78%	20,02%	23,66%	

*2020. ja 2021. aasta Eesti IT sektori puhul on välja jäetud Bolt Technology OÜ.

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



Joonis 5. Ekspordi osakaal IT sektoris 2015-2021



Joonis 6. Palgataseme muutus IT sektoris 2015-2022

5. ÜC finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabel 7 kirjeldab kõiki ÜC ettevõtteid iseloomustavaid finantssuhtarve võrreldes kogu Eestiga. Rentaablussuhtarvud on olnud perioodil 2017-2020 Eesti keskmisel tasemel (see on seotud peamiselt ÜC ettevõtete struktuuri ja palgatasemega), kuid 2021. aastal on nad keskmisest mõnevõrra kõrgemal. Efektiivsusuhtarvud ühe töötaja kohta on seevastu reeglina olnud kogu perioodil 2017-2021 oluliselt (kuni 1,5 korda) Eesti näitajatest kõrgemad.

Tabel 7. Kõigi ettevõtete finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City					Kogu Eesti				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Vara käibesagedus	0,90	0,94	0,86	0,71	0,57	0,82	0,87	0,83	0,72	0,79
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	13%	17%	13%	10%	16%	12%	12%	10%	9%	14%
Vara puhasrentaablus (ROA)	7%	9%	7%	6%	9%	7%	7%	6%	5%	8%
Müügitulu puhasrentaablus	8%	9%	8%	7%	14%	9%	8%	7%	7%	10%
Ekspordi osakaal müügitulus	50%	50%	51%	54%	52%	33%	33%	35%	33%	34%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	53 t€	58 t€	63 t€	65 t€	75 t€	35 t€	35 t€	37 t€	36 t€	43 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	200 t€	209 t€	194 t€	179 t€	181 t€	147 t€	159 t€	169 t€	152 t€	180 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	32 t€	34 t€	37 t€	38 t€	41 t€	18 t€	20 t€	21 t€	21 t€	23 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	16 t€	19 t€	19 t€	16 t€	26 t€	13 t€	12 t€	11 t€	10 t€	18 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 määr.

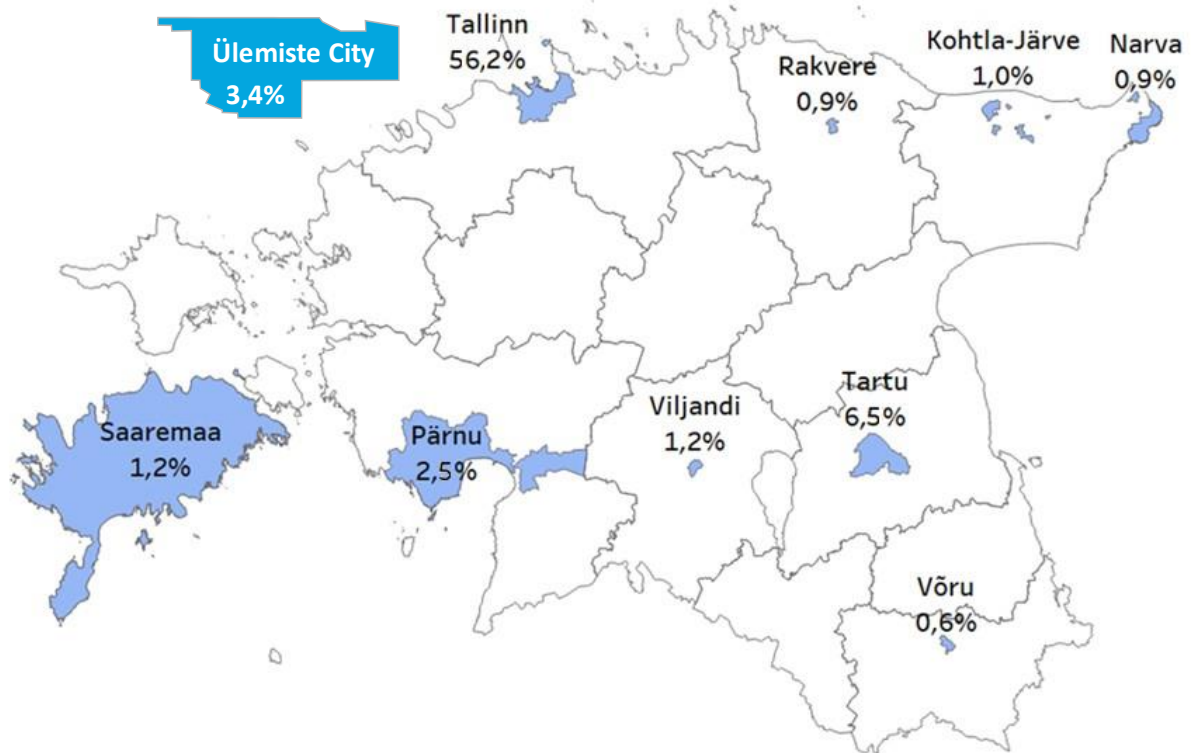
Tabel 8. IT sektorit (EMTAK 62) iseloomustavad finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City					Kogu Eesti				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020*	2021*
Vara käibesagedus	1,90	1,73	1,62	1,26	1,32	1,23	1,16	1,22	0,93	1,00
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	39%	48%	39%	33%	61%	22%	16%	19%	26%	31%
Vara puhasrentaablus (ROA)	16%	19%	14%	11%	23%	13%	10%	12%	17%	20%
Müügitulu puhasrentaablus	9%	9%	8%	8%	15%	11%	8%	9%	16%	19%
Ekspordi osakaal müügitulus	67%	74%	74%	73%	77%	49%	50%	52%	49%	47%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	57 t€	59 t€	64 t€	65 t€	73 t€	46 t€	48 t€	52 t€	57 t€	68 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	96 t€	104 t€	105 t€	91 t€	94 t€	90 t€	99 t€	110 t€	110 t€	135 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	46 t€	47 t€	53 t€	53 t€	54 t€	33 t€	36 t€	40 t€	42 t€	46 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	8 t€	10 t€	8 t€	7 t€	15 t€	10 t€	7 t€	10 t€	18 t€	25 t€

*2020. ja 2021. aasta Eesti IT sektori puhul on välja jäetud Bolt Technology OÜ.

6. ÜC osakaal Eesti erasektori tööjõumaksudes

Ülemiste City ettevõtted tasusid 2022. aastal peaaegu 133 miljonit eurot tööjõumakse, mis on 3,4% kogu Eesti ettevõtlussektori tööjõu-maksudest (2021. aastal 3,2%). See on peaaegu 1,4 korda rohkem kui kogu Pärnu linna ettevõtete poolt tasutud maksutulu (2,5%). Võrdluses Eesti linnade ettevõtlussektori tööjõu-maksudega (joonis 7) jääb ÜC alla ainult Tallinnale (56,2%) ja Tartule (6,5%).



Joonis 7. Ülemiste City ettevõtete poolt tasutavate tööjõumaksude osakaal kogu Eesti ettevõtlussektori poolt tasutavates tööjõumaksudes 2022.

Kokkuvõte

1. Ülemiste City on majandustegevuse mahu ja riigile laekuva maksutulu järgi Eesti kolmas linn, edestades Pärnut. Ülemiste City's töötas, elas või õppis 2022. aastal igapäevaselt üle 16 tuhande inimese.
2. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti majanduses on aastatel 2014-2021 kiiresti kasvanud, siin toodetakse 4,1% riigi lisandväärtusest, makstakse välja samuti 4,2% 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 ja 63) on märkimisväärne, ulatudes ekspordi ja lisandväärtuse osas ligi neljandikuni kogu Eesti vastava sektori mahust. Viimastel aastatel on kasvanud eelkõige ÜC IT sektori töötajate arvu, tööjõukulude, ekspordi ja lisandväärtuse osakaal.
4. Ülemiste City ettevõtetes toodetakse ühe töötaja kohta märkimisväärselt rohkem lisandväärtust (keskmiselt ca 1,7 korda rohkem), puhaskasumi määr töötaja kohta on 1,5 korda kõrgem. IT sektoris on lisandväärtus töötaja kohta Eesti keskmisest mõnevõrra kõrgem, ülejäänud näitajad on IT sektoris pigem sarnased Eesti keskmisega, mis on suuresti põhjendatav ÜC kõrge keskmise palgatasemega, samuti investeeringute ja dividendide väljamaksetega.
5. Ekspordi osakaal ÜC ettevõtete müügitulus ületab Eesti keskmist (2021. aastal Eesti keskmine 34%, ÜC-s 52%; IT sektoris vastavalt 47% ja 77%). 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 välistöötajad juba 2019. aastal üle 13% (2022. a samuti 13%). ÜC IT sektoris ulatub välistöötajate osakaal üle 20%.
7. Kogu 2014-2021 perioodil ÜC-s paiknenud ettevõtete kasvutempo on olnud kiirem kui Eesti majanduse kasvutempo tervikuna (joonis 3).
8. Ülemiste City töötajate keskmine kuupalk 2022. aastal oli 1,5 korda kõrgem kui keskmine palk Tallinnas ja 1,7 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 2022. aastal 1,2 korda.

Kasutatud mõisted

Eksport – 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.