

ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2020

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 3% kogu Eesti ettevõtlussektori 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 – 2020. 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 2019. 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 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 31.12.2019 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 EMTA ja Statistikaameti avalikke andmebaase, Puuduvate ja vigaste andmete täiendamiseks vaadati läbi 84 ettevõtte majandusaasta aruanded ja võeti vajadusel ühendust ettevõtete esindajatega.

Tabel 1. Andmed üldkogumi kohta

	Rentnikke kokku			Töötlemiseks sobivaid		
	MÜC	TÜC	Kokku	MÜC	TÜC	Kokku
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
2019	225	171	396	174	145	319

Töötlustest välja jäetud ettevõtted polnud registreeritud Eesti ettevõtte registris (mitmed omasid näiteks Soome registri koode), polnud vastaval aastal veel aruandekohuslased või ei olnud vajalikke aastaaruandeid esitanud (2019. aastal sagedasem kui harilikult). 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 noorsooameti ja Lennuameti puhul pole kõik majandusnäitajad esitatavad. 18 ettevõtte (sh Ericsson Eesti AS, ABB AS, Selver AS, R-Kiosk Estonia AS, Playtech Estonia OÜ, My Fitness AS jt) tegevus on kajastatud proportsioonis ÜC-s paiknevate töötajate osakaaluga ning 5 suure finants/kindlustusettevõtte või valdusfirma puhul on hinnatud proportsiooni (BTA Insurens, Setis Capital OÜ) või nad majandusnäitajate esitamisel välja jäetud (Nordea Bank, If P&C Insurance, Mandatum Life Insurance) kuna andmed pole objektiivselt võrreldavad.

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 kaldunud. 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 taandatud 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 2015-2019

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

	2015	2016	2017	2018	2019	Kasv 2015-16	Kasv 2016-17	Kasv 2017-18	Kasv 2018-19
Ettevõtteid kokku	204	305	328	371	396	+ 50%	+ 8%	+ 13%	+ 7%
Töötlemiseks sobivaid	186	271	282	319	318	+ 46%	+ 4%	+ 13%	- 0%
Töötajate arv ¹	5866	7103	8049	9210	10614	+ 21%	+ 13%	+ 14%	+ 15%
Välistöötajad ²	319	374	450	670	1430	+ 17%	+ 20%	+ 49%	+ 113%
Varad	959 milj €	1 219 milj €	1 467 milj €	1 728 milj €	2 038 milj €	+ 27%	+ 20%	+ 18%	+ 18%
Omakapital	461 milj €	635 milj €	796 milj €	986 milj €	1 124 milj €	+ 38%	+ 25%	+ 24%	+ 14%
Töötajakulud	145 milj €	182 milj €	212 milj €	261 milj €	333 milj €	+ 26%	+ 16%	+ 23%	+ 28%
Keskmine töötasu ³	1 879 €	1 885 €	1 998 €	2 093 €	2 181 €	+ 0%	+ 6%	+ 5%	+ 4%
Ärikasum	51 milj €	59 milj €	115 milj €	169 milj €	181 milj €	+ 16%	+ 94%	+ 47%	+ 7%
Puhaskasum ⁴	43 milj €	52 milj €	103 milj €	151 milj €	168 milj €	+ 21%	+ 97%	+ 47%	+ 11%
Müügitulu	840 milj €	1 082 milj €	1 322 milj €	1 624 milj €	1 745 milj €	+ 29%	+ 22%	+ 23%	+ 7%
Eksport	271 milj €	462 milj €	655 milj €	813 milj €	894 milj €	+ 71%	+ 42%	+ 24%	+ 10%
Eksporti osa müügitulus	32%	43%	50%	50%	51%	+ 32%	+ 16%	+ 1%	+ 2%
Lisandväärtus ⁵	217 milj €	268 milj €	350 milj €	452 milj €	563 milj €	+ 24%	+ 30%	+ 29%	+ 25%

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, 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. Osad välistöötajad võivad arvestusest puududa.

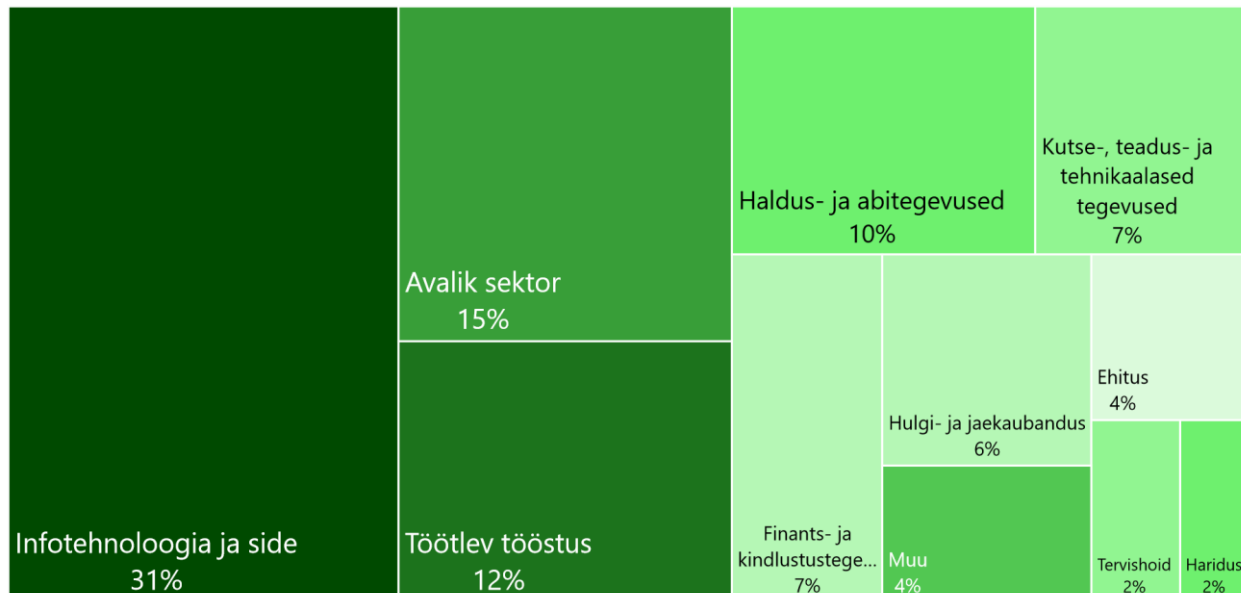
³ Keskmine töötasu on leitud töötajate arvu suhtest lähtuvalt. Metoodilisteks probleemideks on asjaolu, et töötajate arvu majandusaasta aruannetes sisaldavad sageli ka dividendide tulumaksu jm töötasuga mitte seotud kulusid ning töötajate arv ei pruugi sisaldada lühiajaliste võlaõiguslike vms lepingutega 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 (kokku 11 ettevõtte puhul).

⁵ Lisandväärtus on käesolevas aruandes leitud ärikasumi, töötajate kulude ja kulumise summana.

2. ÜC ettevõtete struktuur

Ülemiste City töötajatest ligi kolmandik (31%) on hõivatud infotehnoloogia ja side valdkonnas, 15% avaliku sektori organisatsioonides ja 12% töötleva tööstuse ettevõtetes (joonis 1). Töötleva tööstuse (samuti ka ehitus ja hulgi- ja jaekaubanduse) ettevõtetes asuvad ÜC-s peamiselt kontoritöötajad ja/või tugi- ja teenuskeskused.



Joonis 1. Ülemiste City ettevõtete struktuur töötajate arvu järgi

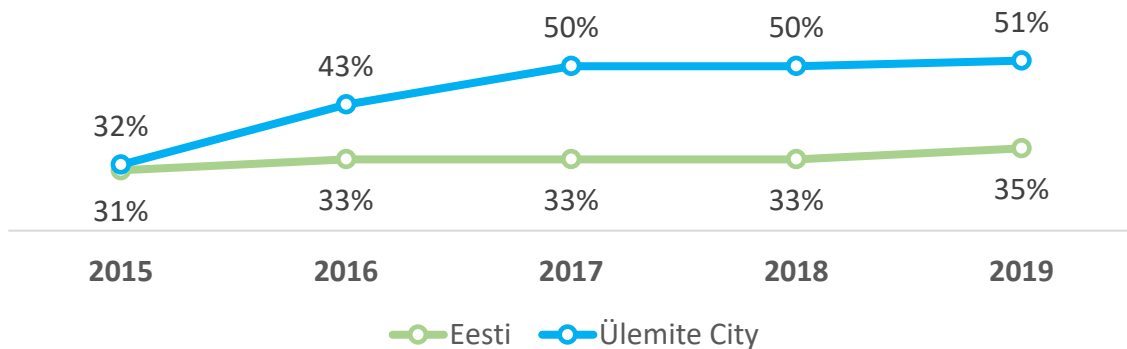
3. ÜC osakaal Eesti majanduses

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 3,5%. Oluliselt on suurenenud ka ÜC ettevõtete osakaal kogu Eesti ettevõtete toodetud lisandväärtuses. Kokkuvõttes võib öelda, et ÜC mõju Eesti majandusele on oluliselt ja kiiresti kasvamas.

Tabel 3. ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Muutus 2014-2019
Töötajate arv	1,35%	1,41%	1,75%	1,93%	2,16%	2,48%	↑
Varad	1,29%	1,42%	1,71%	1,96%	2,21%	2,32%	↑
Omakapital	1,11%	1,22%	1,56%	1,86%	2,28%	2,25%	↑
Tööjõukulud	2,04%	2,19%	2,60%	2,78%	3,09%	3,66%	↑
Ärikasum	1,43%	1,58%	1,77%	2,50%	3,98%	4,28%	↑
Puhaskasum	1,34%	1,41%	1,53%	1,95%	2,96%	3,47%	↑
Müügitulu	1,31%	1,59%	1,96%	2,15%	2,39%	2,41%	↑
Ekspord	1,37%	1,63%	2,52%	3,28%	3,61%	3,53%	↑
Lisandväärtus	1,70%	1,84%	2,17%	2,43%	3,07%	3,66%	↑

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

Välisõotajate osakaal Eesti tööstusettevõtetes oli 2018. aastal 4,6%. Tabelist 4 näeme, et Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välisõotajad 2019. aastal umbes 13% (1430 välisõotajat) ja ÜC IT sektoris 16% (428 välisõotajat). Suur hüpe 2018. ja 2019. aasta vahel tuleneb statistikaameti päringu meetodika täpsustamisest, so eeldatavasti näitas päring aastatel 2015-2018 ÜC välisõotajate arvu tegelikust veidi väiksemana.

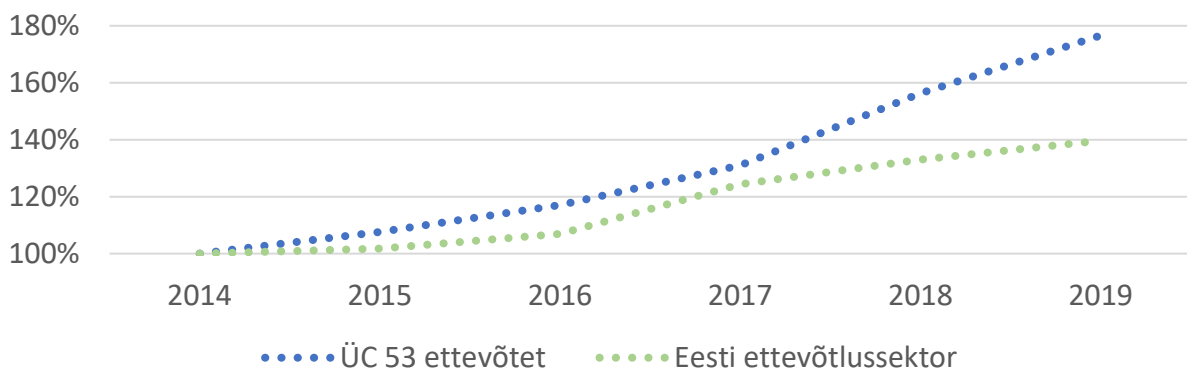
Tabel 4. Välisõotajate osakaal

	2015	2016	2017	2018	2019
Ülemiste City kokku	5,3%	5,4%	5,5%	7,3%	13,4%
Ülemiste City IT sektor	6,2%	8,0%	10,6%	10,9%	16,0%

4. ÜC ettevõtte kasvukeskkonnana

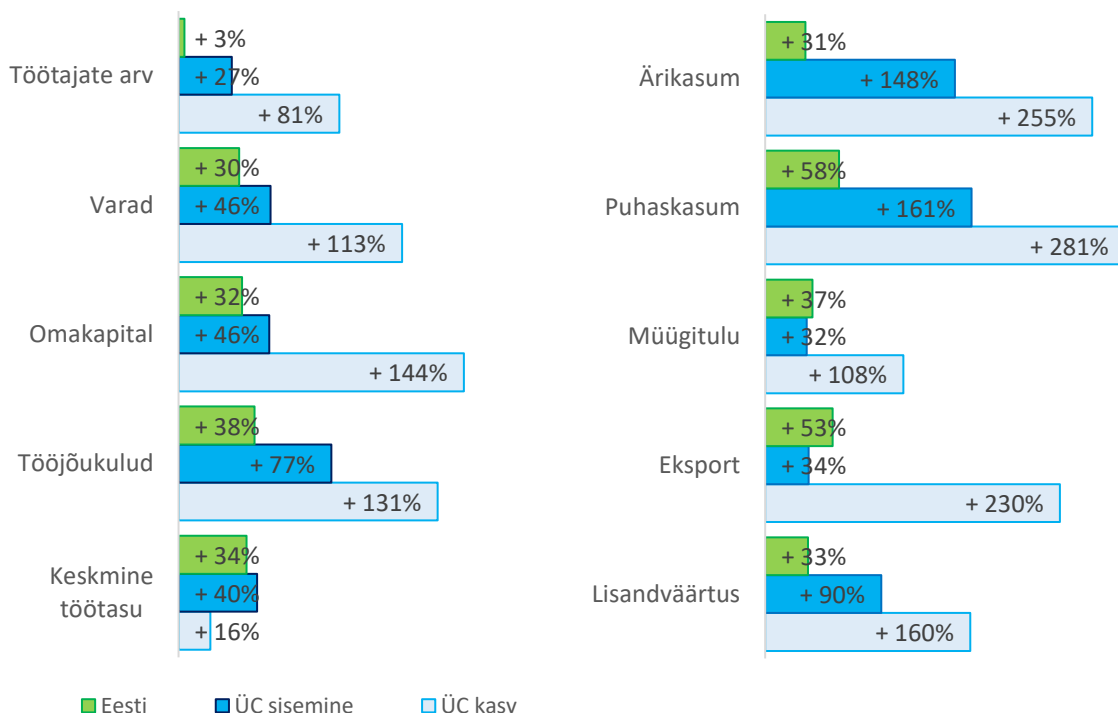
Andmete võrreldavuse huvides vaatlesime järgnevalt kasvutemposid kogu Eesti võrreldes nende ÜC ettevõtetega, kes on siia asunud juba enne 2014. aastat. Selliseid ettevõtteid oli kokku 53 (ilma MTA-ta).

Joonisel 3 näeme, et perioodil 2014-2019 on ÜC ettevõtte lisandväärtus kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti vastav näitaja.



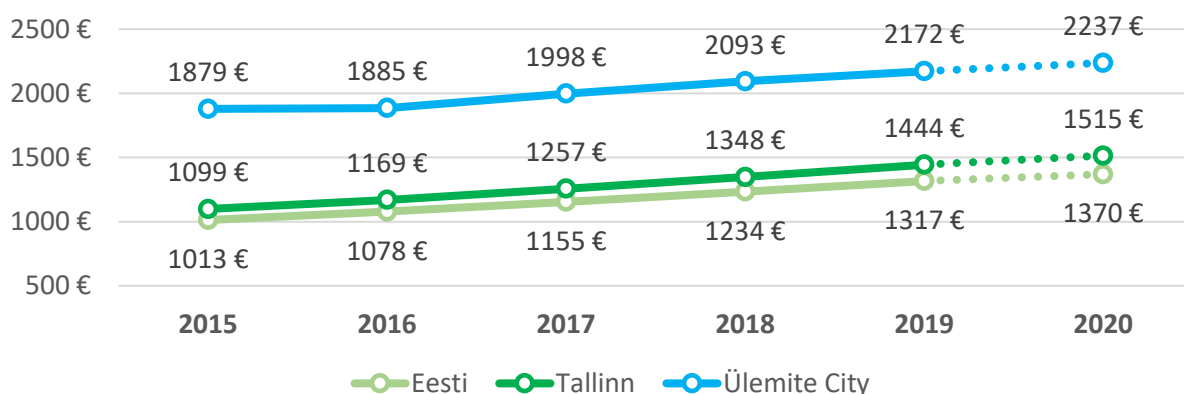
Joonis 3. Alates 2014. aastast Ülemiste City's asuvate ettevõtte lisandväärtuse kasvu indeks (2014=100%) võrdluses kõigi Eesti ettevõtte lisandväärtuse indeksiga.

Joonisel 4 näeme võrdlustrende, kus 'ÜC sisemine' kasv on arvatud nende kumulatiivse indeksina võttes igal aastal arvesse ettevõtteid, mis olid ÜC rentnikud kogu aastase perioodi vältel (so elimineeritud on ÜC tegevusmahu suurenemine seoses ettevõtte lisandumisega).



Joonis 4. ÜC sisemine kasv 2015-2019, mis on toimunud ilma uute ettevõtete lisandumisest tuleneva mõjuta.

Joonisel 5 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 5. Palgataseme muutus 2015-2020. 2020. aasta näitajad on prognoos EMTA andmete põhjal.

Ülemiste City ettevõtetes oli 2014 aastal 5515 töökohta (täistööaja ekvivalendina) ning 2019 aastal 10614 töökohta. Seega töökohtade hulk kasvas peaaegu 2 korda. Enamik kasvust toimus seoses uute rentnike lisandumisega, kogu vaatluse all olnud perioodil 2014-2019 tegutsenud 53 ettevõttes kasvas töötajate arv 3227 kuni 3863-ni, so 31,2%, ehk keskmiselt 4,6% aastas. (võib öelda, et niipalju on loodud uusi töökohti).

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

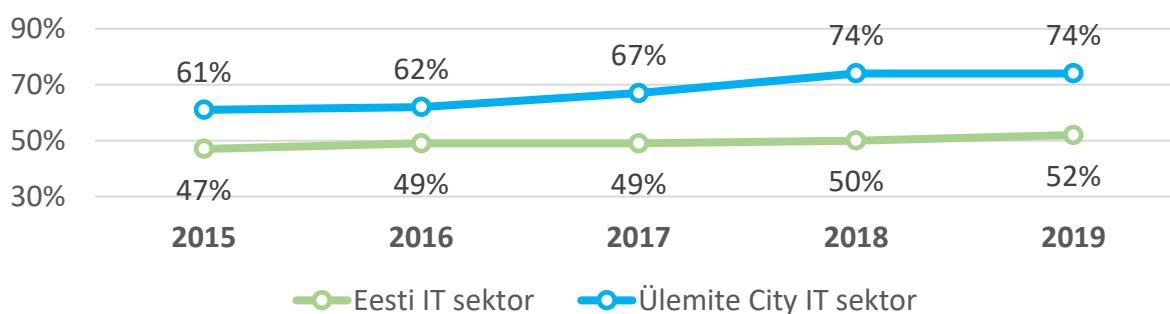
	2015	2016	2017	2018	2019	Kasv 2015-16	Kasv 2016-17	Kasv 2017-18	Kasv 2018-19
Ettevõtteid kokku	31	41	47	49	48	+32%	+15%	+4%	-2%
Töötajate arv	1618	1720	1731	2183	2643	+6%	+1%	+26%	+21%
Välistöõjõud	100	137	192	237	428	+37%	+40%	+23%	+81%
Varad	58 milj €	68 milj €	87 milj €	131 milj €	172 milj €	+18%	+28%	+50%	+32%
Omakapital	28 milj €	35 milj €	36 milj €	52 milj €	59 milj €	+24%	+3%	+45%	+14%
Tööjõukulud	68 milj €	77 milj €	80 milj €	103 milj €	140 milj €	+12%	+4%	+29%	+35%
Keskmine töötasu	2 635 €	2 771 €	2 874 €	2 947 €	3 290 €	+5%	+4%	+3%	+12%
Ärikasum	11 milj €	13 milj €	15 milj €	24 milj €	25 milj €	+18%	+14%	+59%	+6%
Puhaskasum	9 milj €	12 milj €	14 milj €	21 milj €	22 milj €	+22%	+24%	+47%	+2%
Müügitulu	143 milj €	153 milj €	165 milj €	226 milj €	279 milj €	+7%	+8%	+37%	+23%
Eksport	87 milj €	95 milj €	110 milj €	166 milj €	193 milj €	+9%	+16%	+51%	+16%
Eksporti osa müügitulus	61%	62%	67%	74%	74%	+2%	+7%	+10%	+0%
Lisandväärtus	82 milj €	92 milj €	97 milj €	129 milj €	169 milj €	+12%	+6%	+33%	+30%

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.

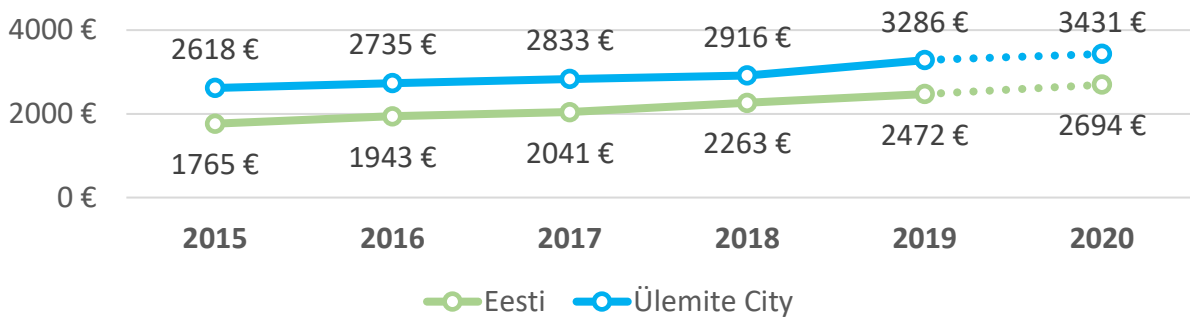
Tabel 6. ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2015	2016	2017	2018	2019	Muutus 2015-2019
Töötajate arv	15,88%	16,20%	13,67%	15,31%	16,23%	
Varad	8,49%	9,20%	9,45%	10,74%	11,79%	
Omakapital	7,17%	7,16%	6,36%	6,81%	6,35%	
Tööjõukulud	23,71%	23,10%	19,26%	19,93%	21,60%	
Ärikasum	13,25%	13,26%	11,44%	19,34%	17,75%	
Puhaskasum	11,77%	10,70%	11,74%	19,78%	13,18%	
Müügitulu	18,02%	16,97%	14,58%	15,97%	15,58%	
Eksport	23,64%	21,33%	19,71%	23,56%	20,69%	
Lisandväärtus	20,46%	19,99%	16,58%	18,80%	19,75%	

ÜC IT sektori toodangust eksporditakse ligi kolmveerand (joonis 6) ning siin makstakse ka keskmisest kõrgemat töötasu (joonis 7).

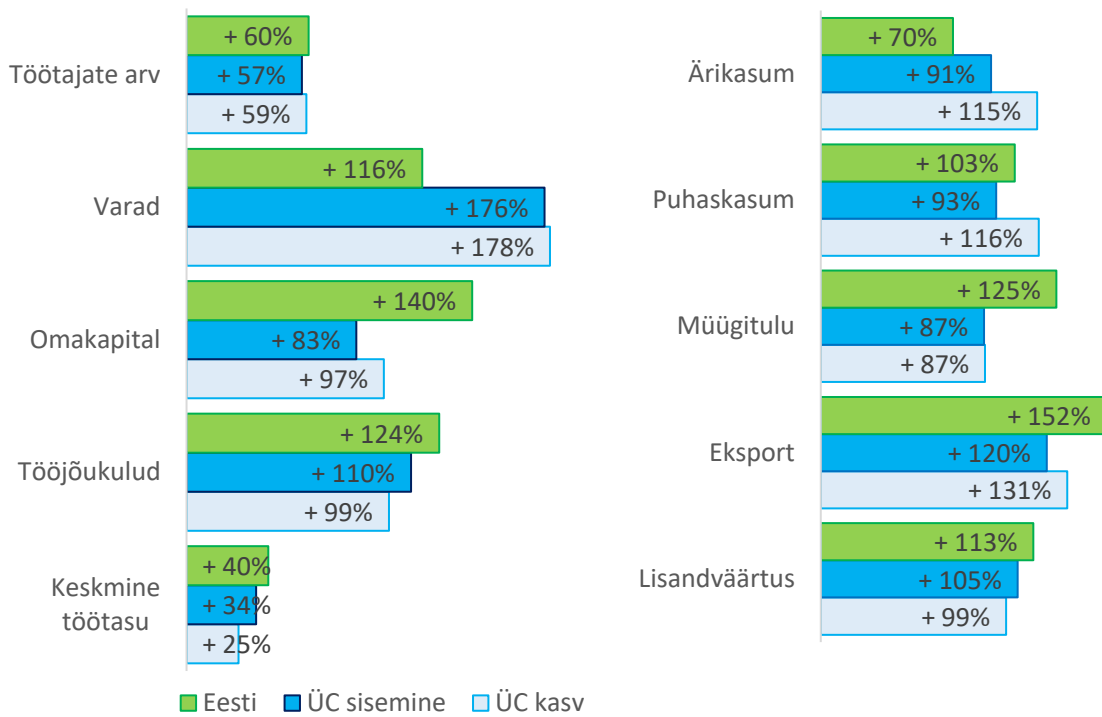


Joonis 6. Ekspordi osakaal IT sektoris



Joonis 7. Palgataseme muutus IT sektoris 2015-2020

Joonisel 8 näeme võrdlustrende, kus ÜC IT sektori sisemine kasv on arvatatud nende kumulatiivse indeksina võttes igal aastal arvesse IT ettevõtteid (EMTAK 62 ja 63), mis olid ÜC rentnikud kogu aastase perioodi vältel (so elimineeritud on ÜC tegevusmahu suurenemine seoses ettevõtte lisandumisega).



Joonis 8. ÜC IT sektori sisemine kasv 2015-2019, mis on toimunud ilma uute ettevõtete lisandumisest tuleneva mõjuta.

6. ÜC finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabel 7 kirjeldab kõigi 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				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Vara käibesagedus	0,88	0,89	0,9	0,94	0,86	0,79	0,77	0,82	0,87	0,83
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	9%	8%	13%	15%	15%	8%	8%	12%	12%	10%
Vara puhasrentaablus (ROA)	5%	4%	7%	9%	8%	5%	5%	7%	7%	6%
Müügitulu puhasrentaablus	5%	5%	8%	9%	9%	6%	6%	9%	8%	7%
Ekspordi osakaal müügitulus	32%	43%	50%	50%	51%	31%	33%	33%	33%	35%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	45 t€	45 t€	53 t€	58 t€	63 t€	28 t€	30 t€	35 t€	35 t€	37 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	175 t€	180 t€	200 t€	209 t€	194 t€	127 t€	136 t€	147 t€	159 t€	169 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	30 t€	30 t€	32 t€	34 t€	37 t€	16 t€	17 t€	18 t€	20 t€	21 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	9 t€	9 t€	16 t€	19 t€	19 t€	7 t€	8 t€	13 t€	12 t€	11 t€

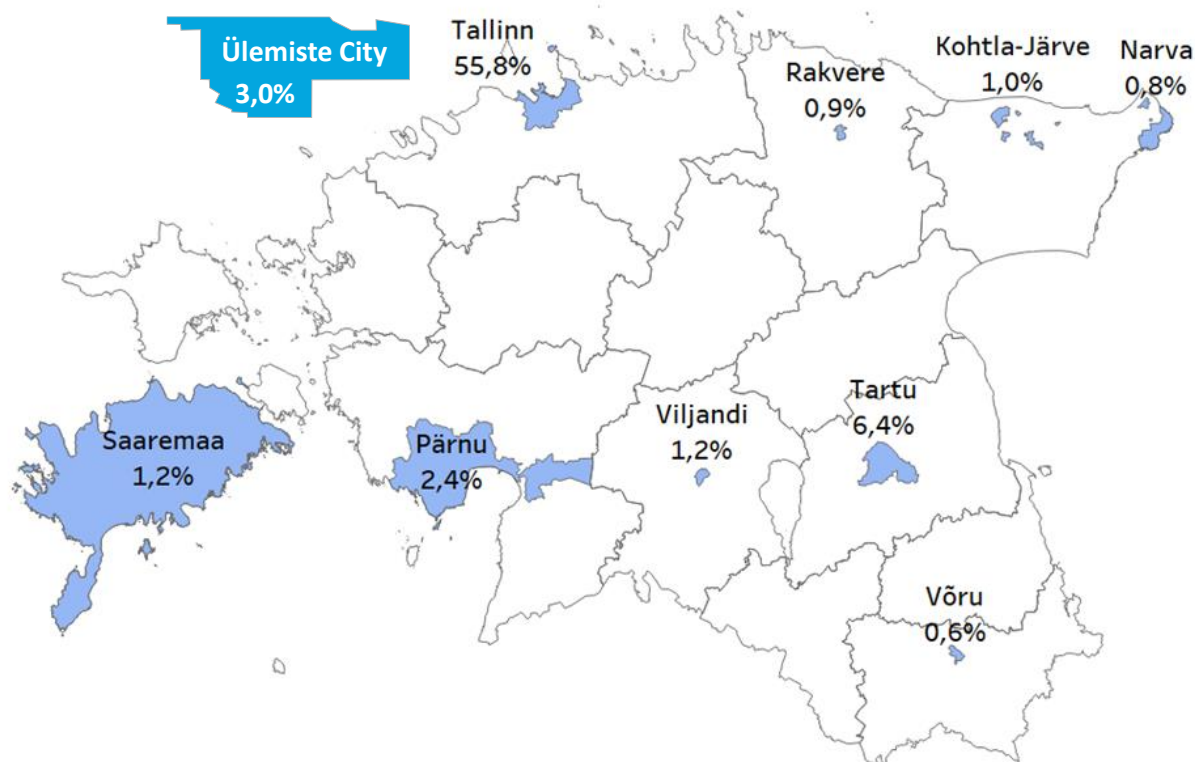
Tabel 8 kirjeldab samu suhtarve IT sektoris. Võrreldes kõigi majandussektorite koondtulemustega on nii ÜC kui kogu Eesti IT sektoris märgatavalt kõrgemad rentaablusnäitajad ning varade käibesageduse ja ekspordi osakaalu määär.

Tabel 8. IT sektorit (EMTAK 62) iseloomustavad finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City					Kogu Eesti				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Vara käibesagedus	2,40	2,16	1,83	1,74	1,61	1,17	1,22	1,23	1,16	1,22
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	33%	33%	39%	39%	36%	21%	22%	22%	14%	17%
Vara puhasrentaablus (ROA)	16%	17%	16%	15%	12%	12%	15%	13%	9%	11%
Müügitulu puhasrentaablus	7%	8%	9%	9%	8%	10%	12%	11%	8%	9%
Ekspordi osakaal müügitulus	59%	60%	65%	70%	74%	47%	49%	49%	50%	52%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	51 t€	54 t€	57 t€	59 t€	64 t€	39 t€	43 t€	46 t€	48 t€	52 t€
Müügitulu ühe töötaja kohta	89 t€	90 t€	96 t€	103 t€	105 t€	78 t€	85 t€	90 t€	99 t€	110 t€
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	42 t€	44 t€	45 t€	47 t€	53 t€	28 t€	31 t€	33 t€	36 t€	40 t€
Puhaskasum ühe töötaja kohta	6 t€	7 t€	9 t€	9 t€	8 t€	8 t€	10 t€	10 t€	7 t€	10 t€

7. ÜC osakaal Eesti erasektori tööjõumaksudes

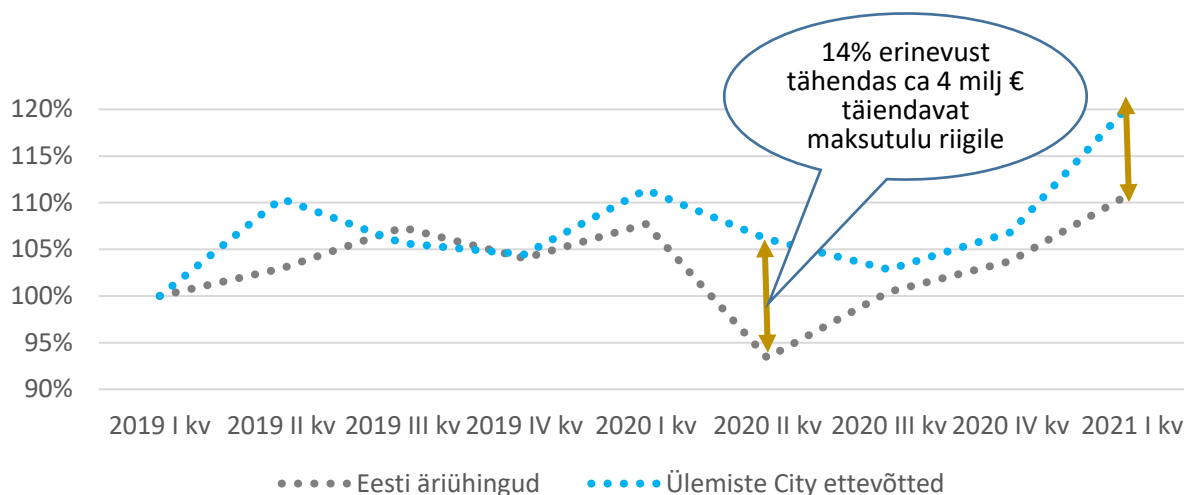
Ülemiste City ettevõtted tasusid 2020 aastal 112 miljonit eurot tööjõumakse, mis on 3,0% kogu Eesti ettevõtlussektori tööjõu-maksudest (2019 aastal 2,9%). See on võrreldav kogu Lääne-Viru maakonna ettevõtete poolt tasutud maksutuluga (2,9%). Võrdluses Eesti linnade ettevõtlussektori tööjõu-maksudega (joonis 9) jääb ÜC alla ainult Tallinnale (55,8%) ja Tartule (6,4%), edestades Pärnut (2,4%).



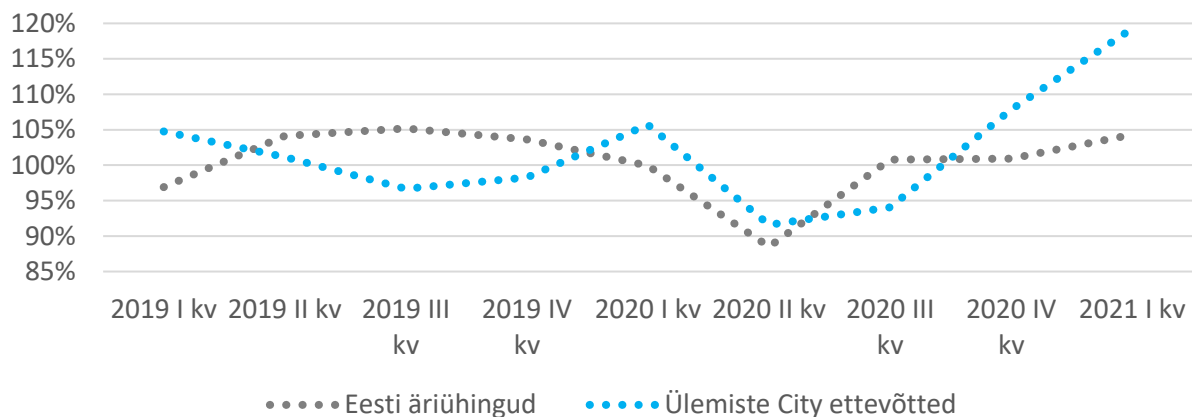
Joonis 9. Ülemiste City ettevõtete poolt tasutavate tööjõumaksude osakaal kogu Eesti ettevõtlussektori poolt tasutavates tööjõumaksudes 2020.

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 10) näitab, et Ülemiste City ettevõtted koondasid või saatsid töötajaid sundpuhkusele vähem kui Eestis keskmiselt. Erinevus on märgatav just 2020. aasta II kvartalis. Muude riiklike maksude osas (eelkõige käibemaks) on ÜC ettevõtete trend sarnane kogu Eestiga, va 2021. aasta I kvartali kiirem kasv (joonis 11).



Joonis 10. COVID mõju tööjõumaksude laekumisele (EMTA andmed)



Joonis 11. 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 2014-2019 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. ÜC IT sektori osakaal on viimasel kahel aastal peale mõne aastast kahanemist taas kasvama hakanud.
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 (2019. aastal Eesti keskmine 35%, ÜC-s 51%; IT sektoris vastavalt 52% 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 tööstus-ettevõtetes oli 2018. aastal 4,6%, siis Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välis-töötajad juba 2019. aastal üle 13%. ÜC IT sektoris ulatub välistöötajate osakaal 16%-ni.
7. Kogu 2014-2019 perioodil ÜC-s paiknenud ettevõtete kasvutempo on olnud kiirem kui Eesti majanduse kasvutempo tervikuna (joonised 2 ja 3).
8. Ülemiste City töötajate keskmine kuupalk 2019 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 2019. aastal 1,3 korda.

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.