

ÜLEMISTE CITY ETTEVÕTETE
KASVUKESKKONNANA 2021



Metoodika – ÜC suured ettevõtted

Uuringu valimiks on 101 suuremat ÜC ettevõtet ja organisatsiooni (edaspidi ettevõtted), kelle tegevuskohaks on täielikult või osaliselt Ülemiste City. Mainor Ülemiste AS (MÜC) ja Technopolis Ülemiste AS (TÜC) esitasid Ülemiste City rentnike loetelu seisuga 31.12.2020, mille alusel tehti valik.

	Rentnike kokku			Töötlemiseks sobivaid		
	MÜC	TÜC	Kokku	MÜC	TÜC	Kokku
2020	201	151	352	44	57	101

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.



Allikad majandusnäitajate osas: Äripäeva, Krediidinfo, EMTA ja Statistikaameti andmebaasid, Statistikaameti päringud välistöötajate kohta, ÜC ettevõtete valimiuuring.

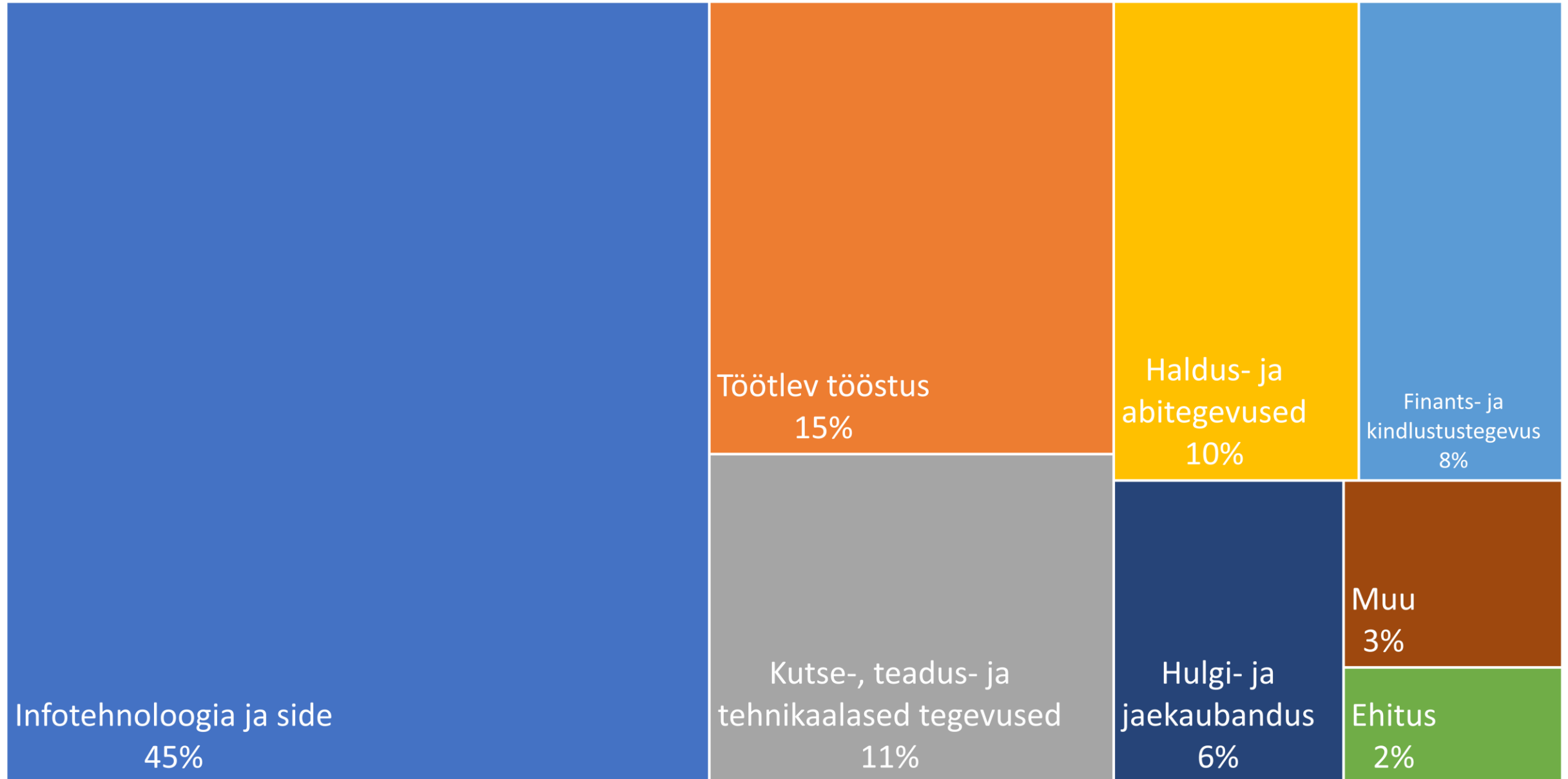
Võrdlusandmed rahulolu ja ligipääsetavuse osas: Quality of life European cities (2019), Numbeo (2020), Teleport.

Metoodika – võrdlusgrupp

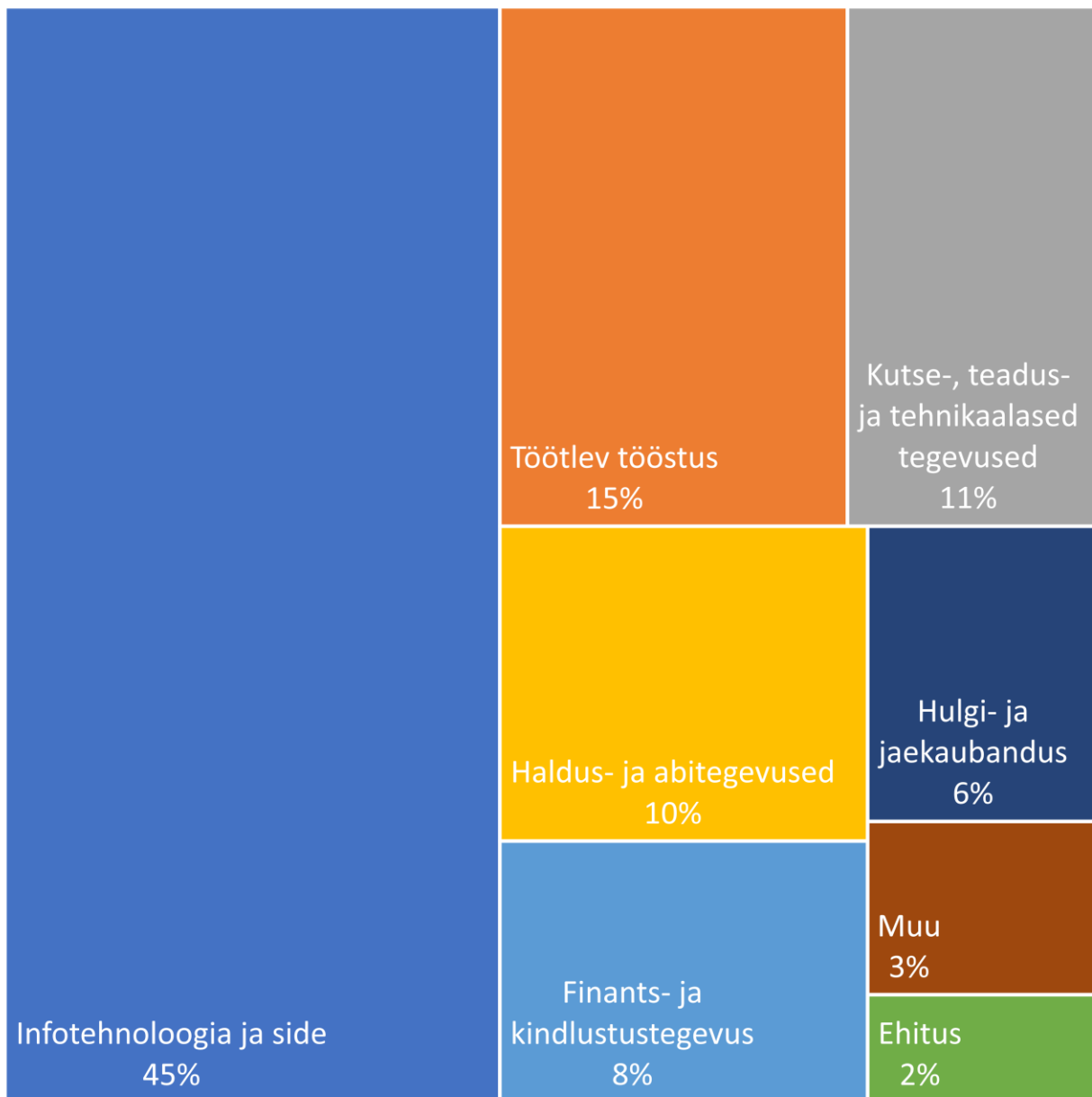
Võrdlusgrupiks on 112 juhuvalimiga võetud Eesti äriühingut, kus 2020. aastal oli vähemalt 20 töötajat. Kuna seda gruppi pole kaalutud nagu ÜC ettevõtteid, siis ÜC ettevõtete valimi võrreldavad absoluutmahud peaksid olema ca 2/3 võrdlusgrupiga võrreldes

<i>tuh eurod; 2020</i>	Töötajaid	Müügitulu	Tööjõukulud	Ärikasum	Lisandväärtus	Brutopalk
ÜC valim	7 383	1 369 579	292 922	90 256	449 837	2471
Võrdlusgrupp	11 364	1 431 994	276 107	53 160	391 043	1513
ÜC/v-grupp	0,65	0,96	1,06	1,70	1,15	1,63

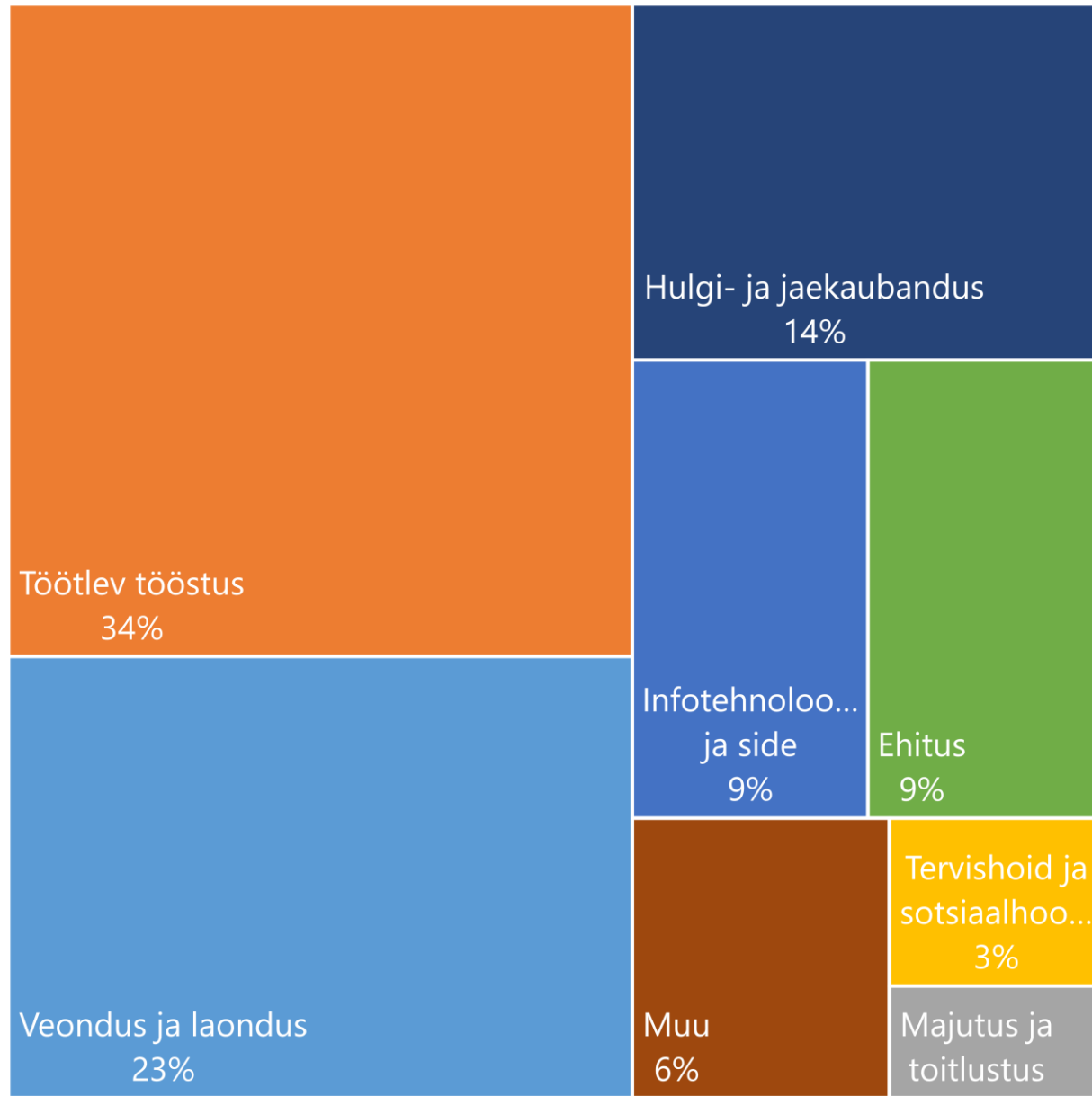
ÜC suurte ettevõtete struktuur tegevusala järgi 2020 - lisandväärtus



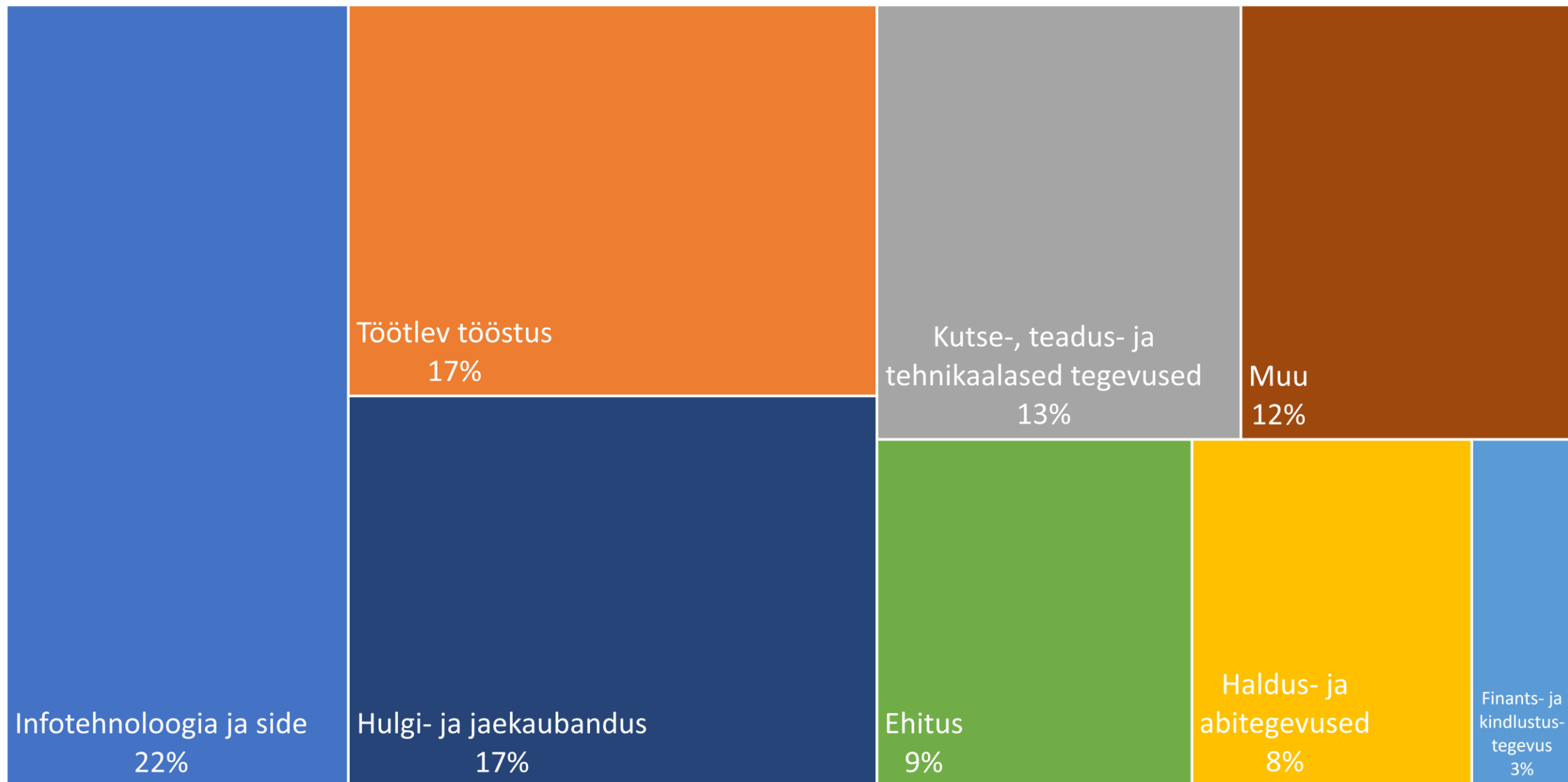
Lisandväärtus 2020: ÜC suured



Võrdlusgrupi ettevõtted (muu Eesti)

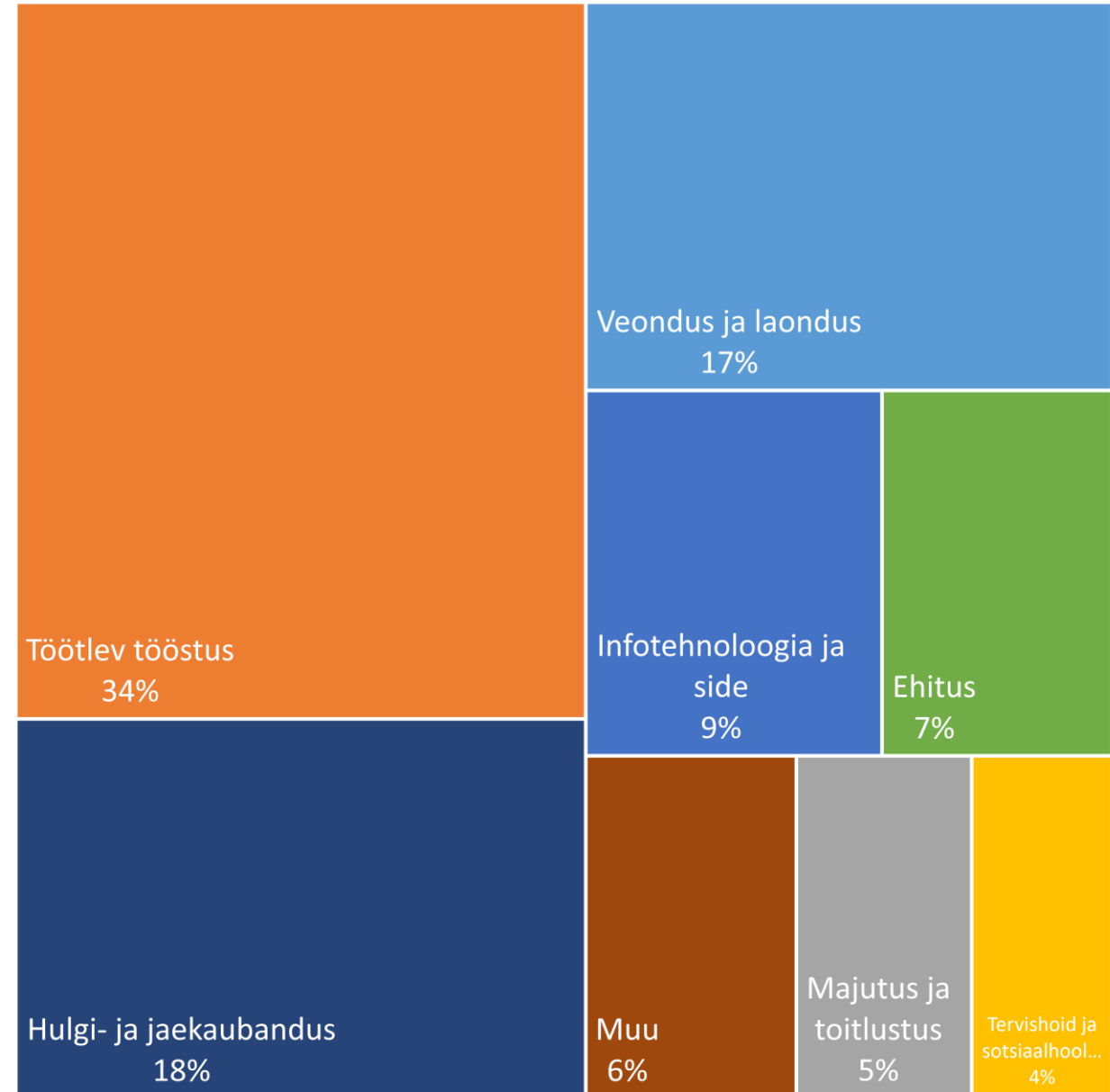


ÜC suurte ettevõtete struktuur tegevusala järgi 2021 - töötajad



Töötajate arv 2020: ÜC suured

Võrdlusgrupi ettevõtted (muu Eesti)



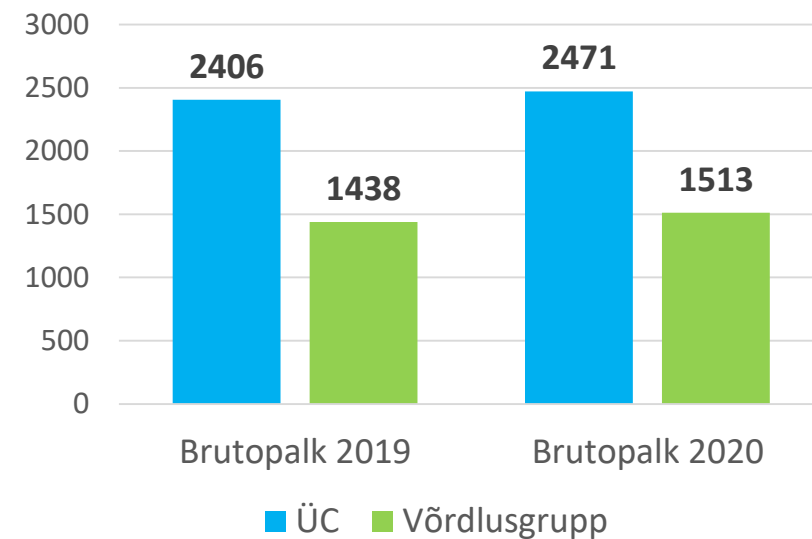
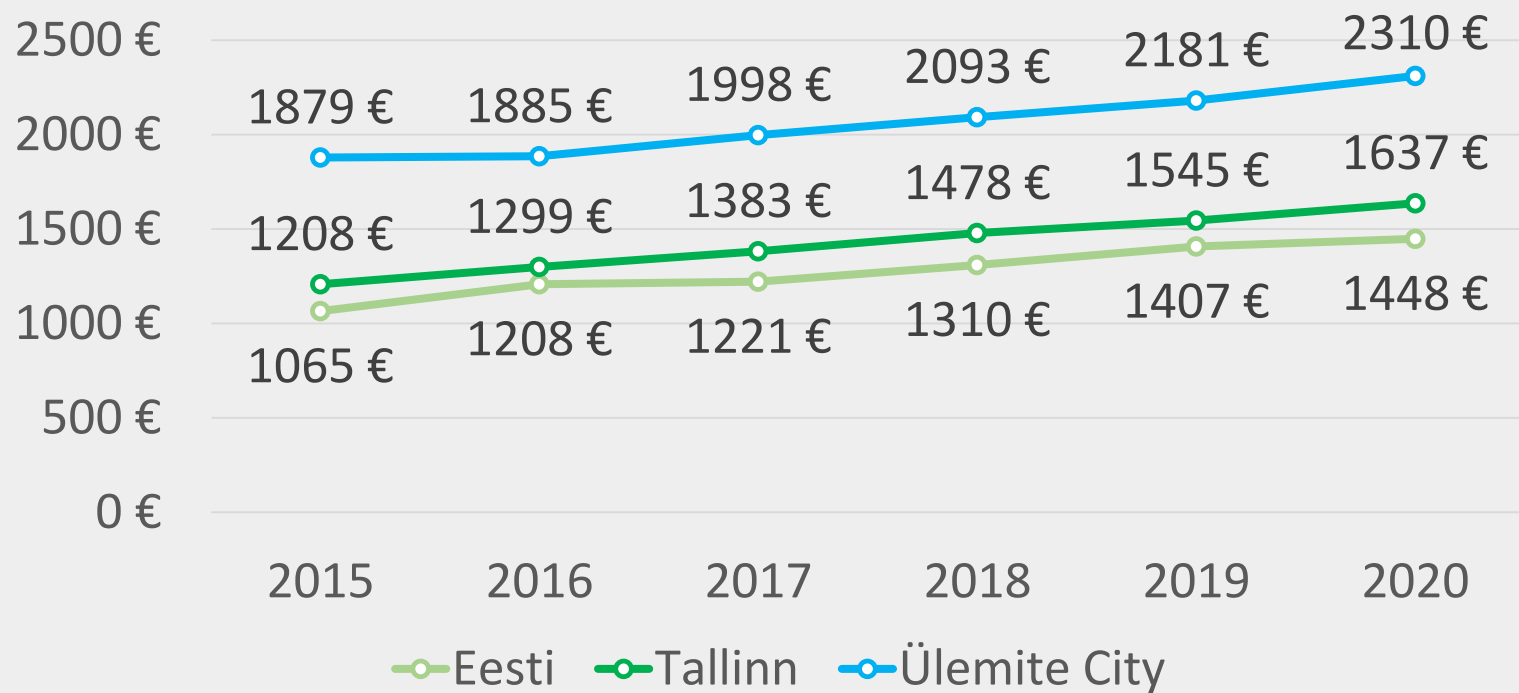
Ülemiste City majandusuuring

ÜC ja Eesti ettevõtete majandusnäitajad 2019-2020

Muutus 2019-2020	Ülemiste City			Kogu Eesti		
	2019	2020	Muutus	2019	2020	Muutus
Töötajate arv	10 614	11 649	+ 10%	428 295	437 343	+ 2%
Varad	2 038 milj €	2 474 milj €	+ 21%	87 780 milj €	91 717 milj €	+ 4%
Omakapital	1 124 milj €	1 326 milj €	+ 18%	49 957 milj €	54 145 milj €	+ 8%
Tööjõukulud	333 milj €	373 milj €	+ 12%	9 115 milj €	9 322 milj €	+ 2%
Keskmine töötasu	2 181 €	2 310 €	+ 6%	1 407 €	1 448 €	+ 3%
Ärikasum	170 milj €	154 milj €	- 10%	4 452 milj €	4 168 milj €	- 6%
Puhaskasum	140 milj €	125 milj €	- 11%	5 067 milj €	4 269 milj €	- 16%
Müügitulu	1 745 milj €	1 765 milj €	+ 1%	72 494 milj €	66 484 milj €	- 8%
Eksport	894 milj €	944 milj €	+ 6%	25 341 milj €	21 926 milj €	- 13%
Eksporti osa müügitulus	51%	54%	+ 4%	35%	33%	- 6%
Lisandväärtus	552 milj €	622 milj €	+ 13%	16 085 milj €	15 602 milj €	- 3%

Eesti ettevõtete kasumi ja lisandväärtuse näitajatest on elimineeritud tegevusvaldkonna 'Metsamajandus ja metsavarumine', kus esines rohkem kui 500 miljoni euro suurune ebakorrapärasus. Ülemiste City äri- ja puhaskasumi kahanemise peamiseks põhjuseks on ÜC arendajate ärikasumi järsk vähenemine 2019. aastaga võrreldes (kokku ca 9,3 milj €) ja sarnaselt ka mõnede suurte ettevõtete (PKC, IPF Digital) puhul (kokku 15 milj €) kahjumid.

Palgataseme muutus 2015-2020



Välistöötajate arv ja osakaal 2015-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Välistöötajate arv	374	450	670	1430	1400
Välistöötajate osakaal	5%	6%	7%	13%	12%

Välistöötajate arv ja nende osakaal on Ülemiste Citys järjepidevalt tõusnud. Võrdluseks Statistikaameti andmetel on Eestis 2021. aasta sügisel 17,3 tuhat välistöötajat (2,3% kõigist töötajatest), nendest Tallinnas 12 tuhat välistöötajat (3,4% kõigist töötajatest)

Töötaja kohta toodetav lisandväärtus

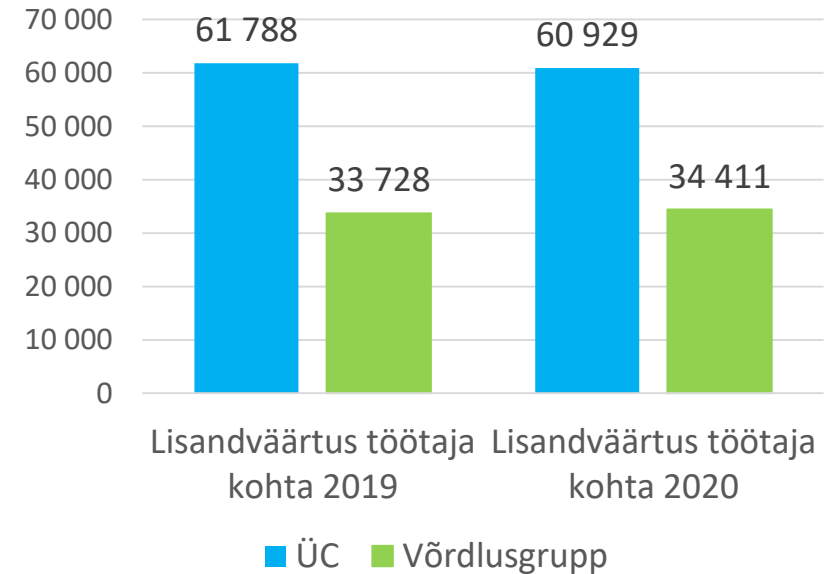
Ülemiste City 2020
(suured ettevõtted)

61 tuh €

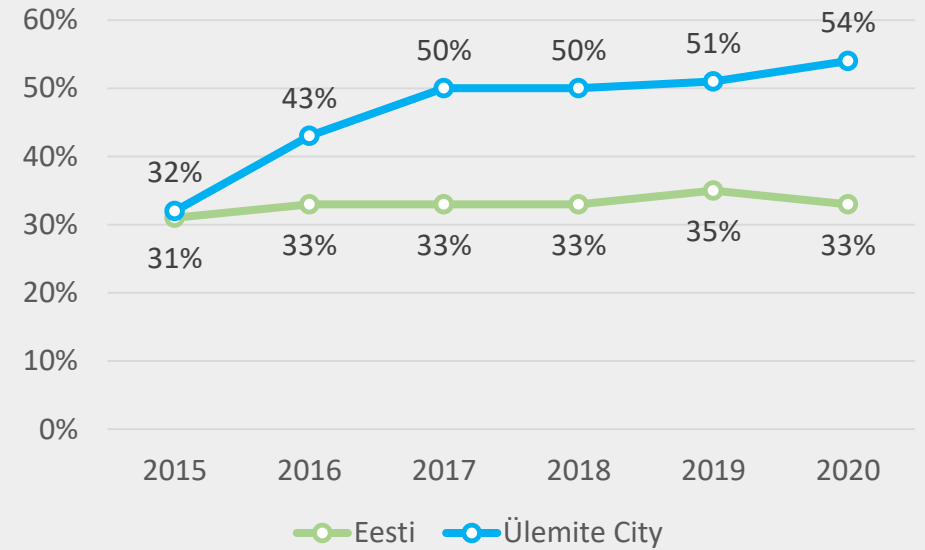
Ülemiste City 2019
(suured ettevõtted)

61 tuh €

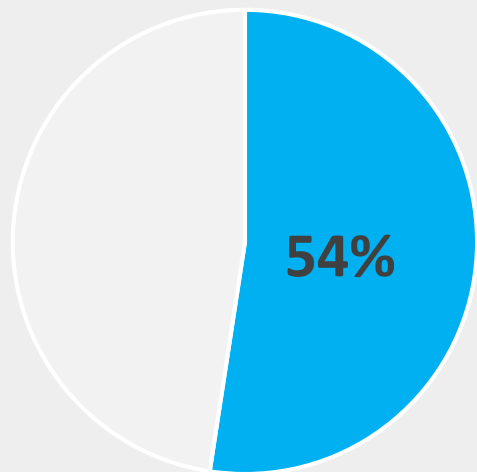
Eesti 2020
36 tuh €



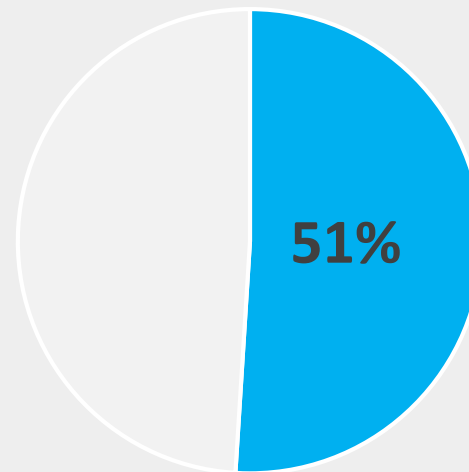
Ekspordi osakaal müügitulus 2020



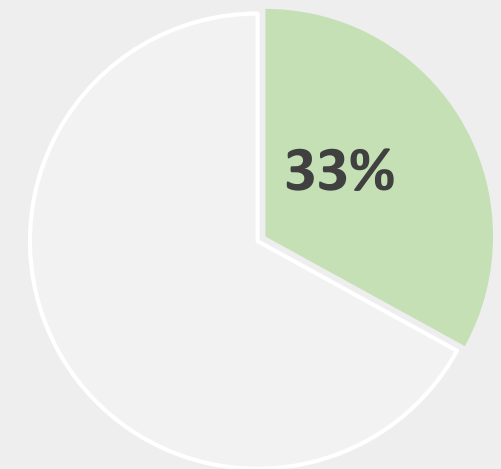
Ülemiste City 2020



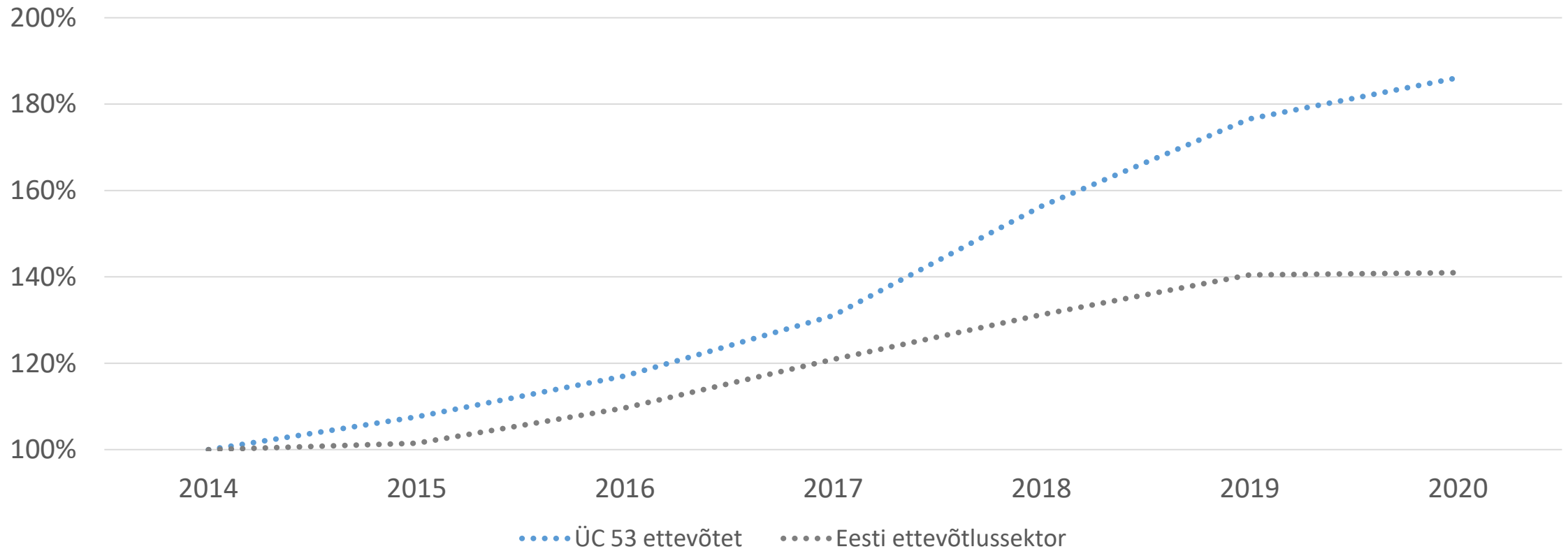
Ülemiste City 2019



Eesti 2020

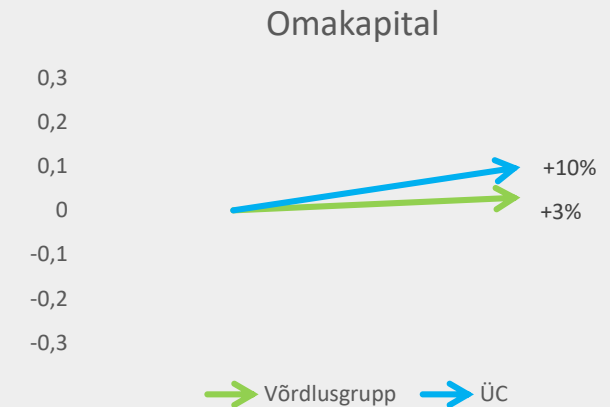
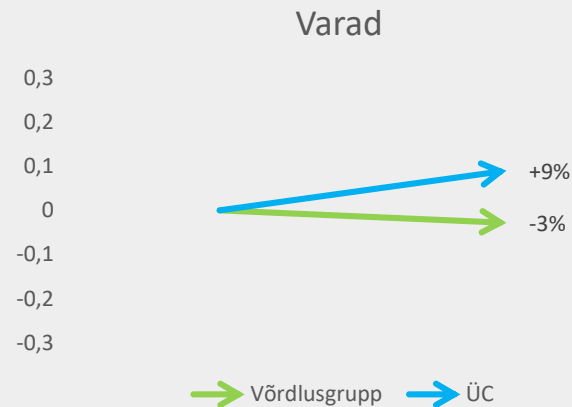
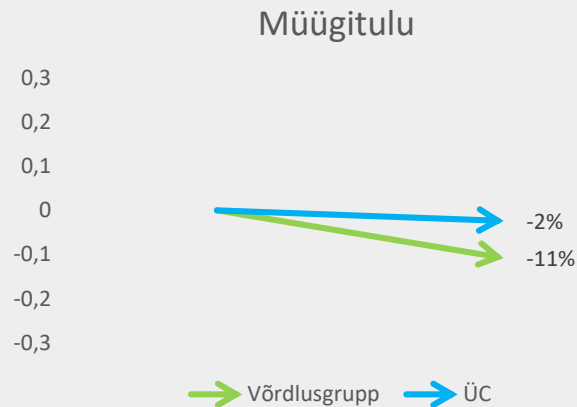
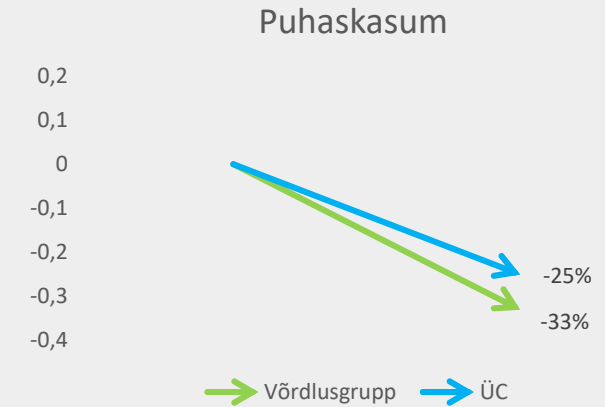
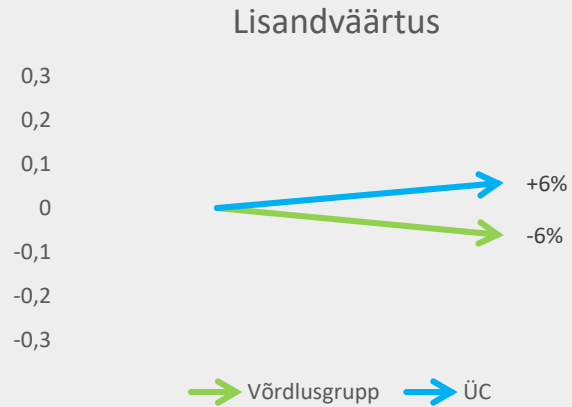


Ülemiste City ettevõtete kasvukeskkonnana

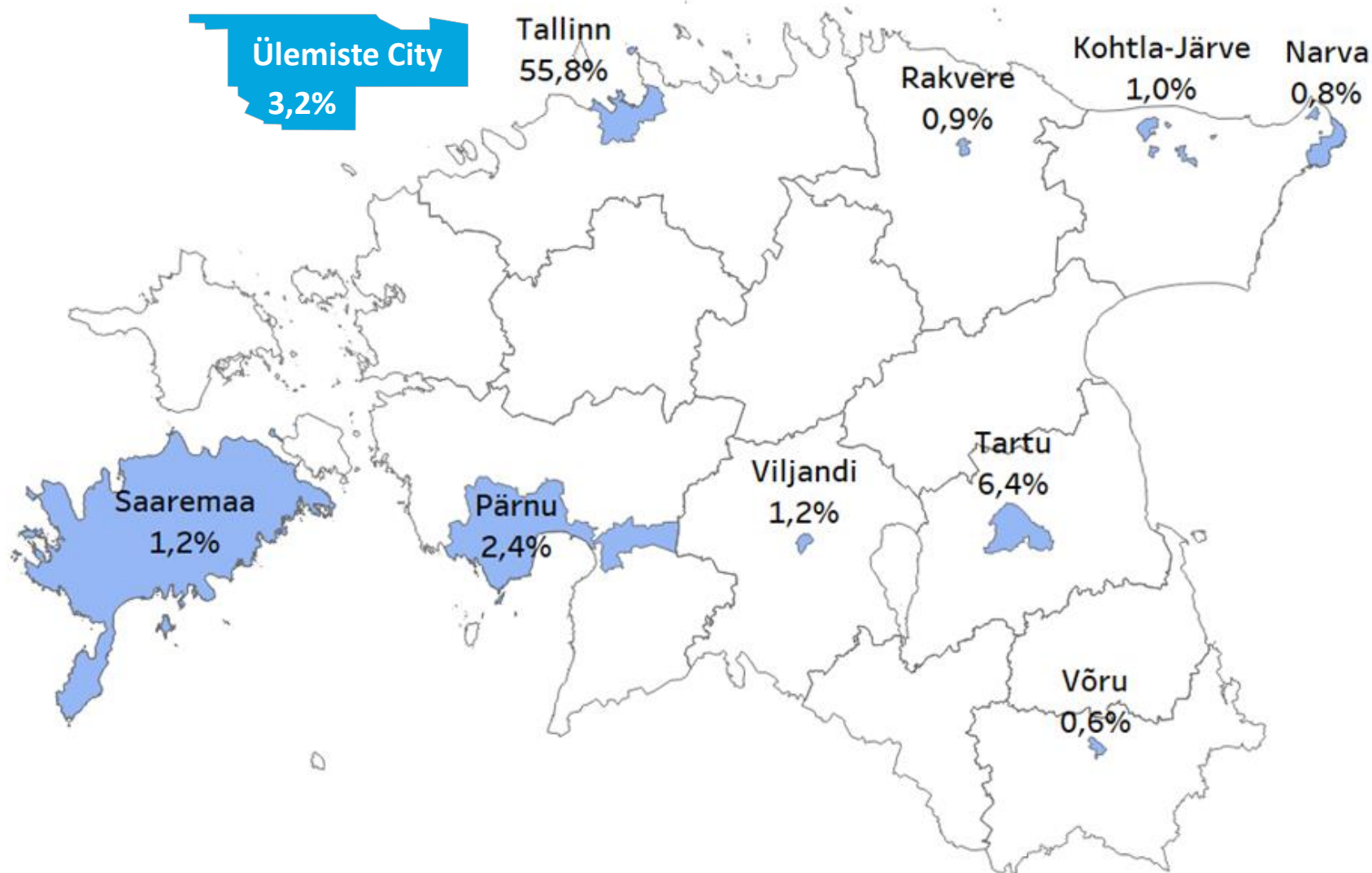


Ülemiste City's ettevõtetest 53 on siin asunud juba aastast 2014. Joonisel on esitatud nende ettevõtte lisandväärtuse kasvu indeks (2014=100%) võrdluses kõigi Eesti ettevõtete lisandväärtuse indeksiga. Näeme, et kogu vaadeldaval perioodil ÜC's tegutsenud ettevõtete lisandväärtus on kasvanud kiiremini kui mujal.

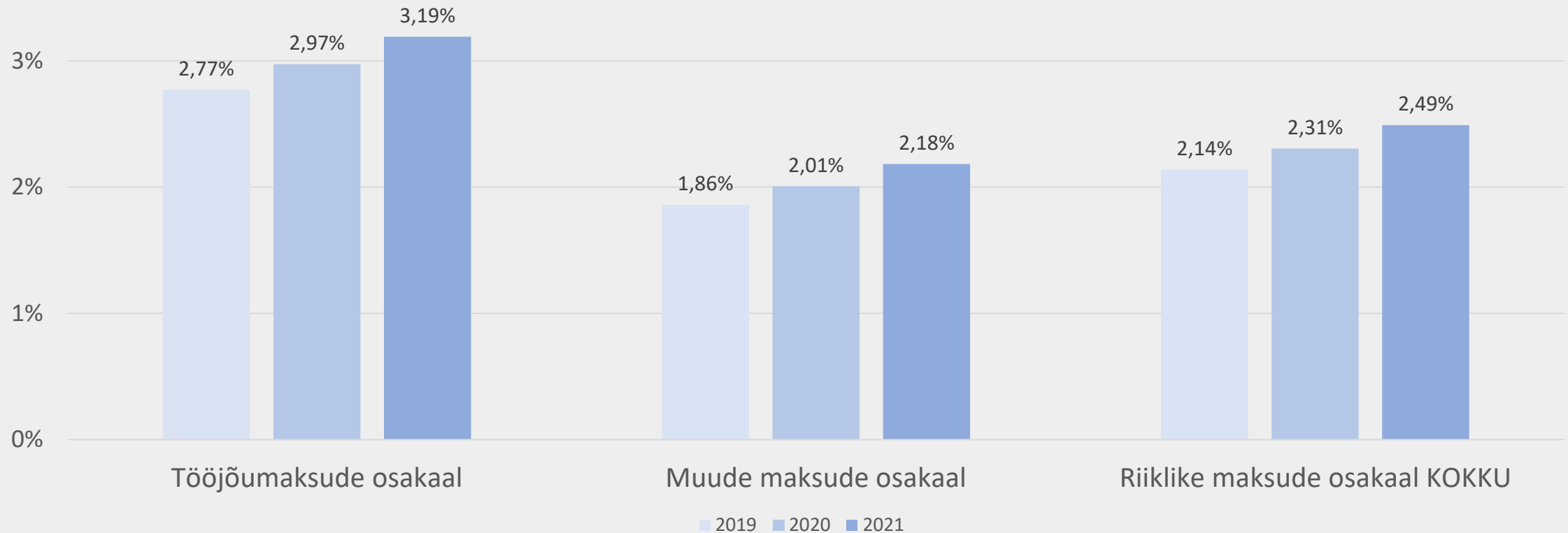
ÜC ettevõtete ja võrdlusgrupi suhtarvud



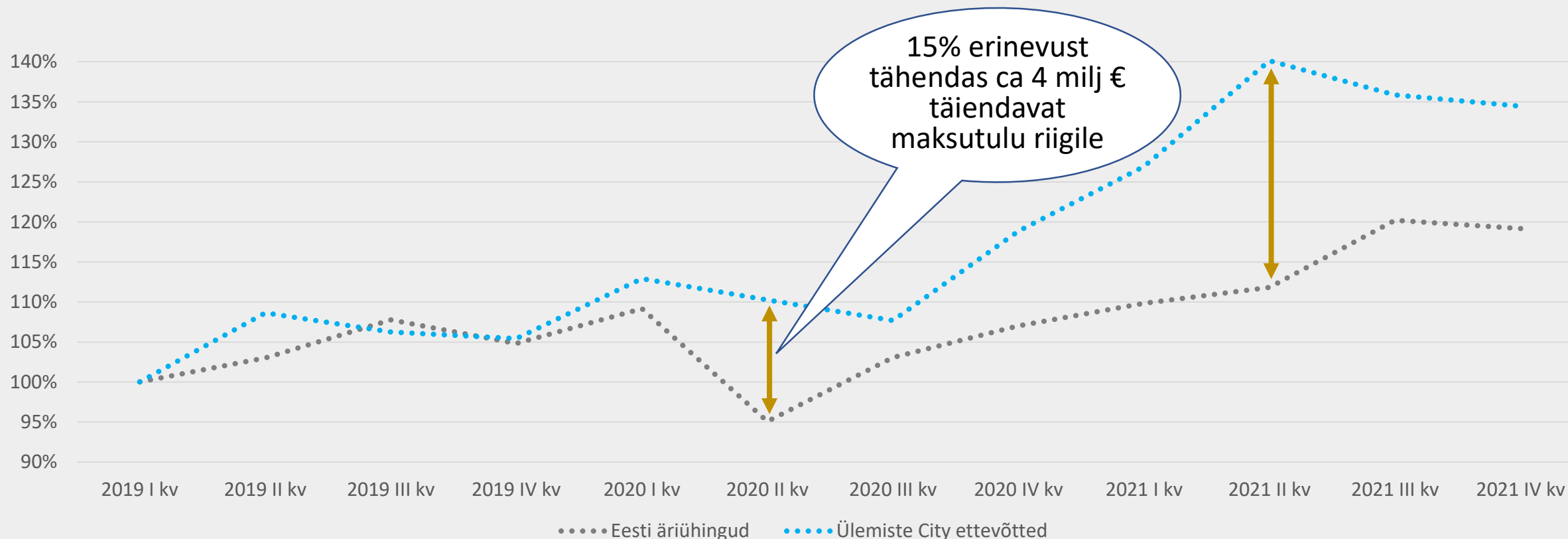
Ülemiste City ettevõtete poolt tasutavate tööjõumaksude osakaal kogu Eesti ettevõtlussektori poolt tasutavates tööjõumaksudes 2021



Ülemiste City ettevõtete poolt tasutavate maksude osakaal kogu Eesti ettevõtlussektori poolt tasutavates maksudes 2019 – 2021

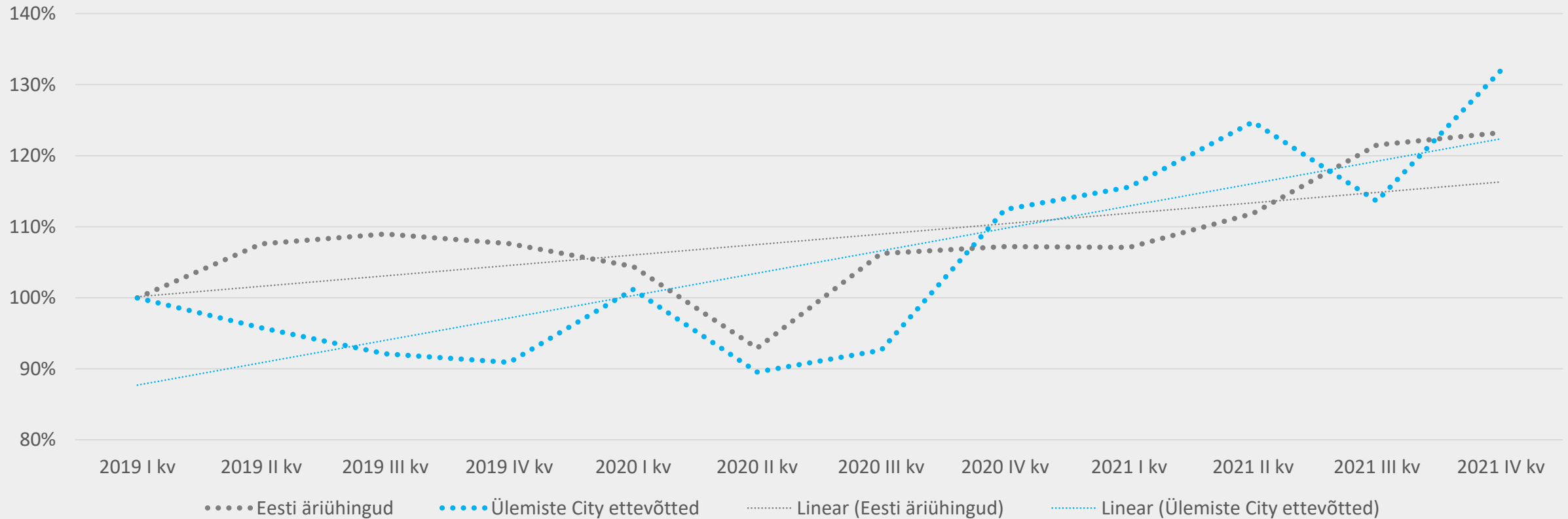


COVID mõju (tööjõumaksud)



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 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).

COVID mõju (käibemaks, aktsiisid)



Siin olulist mõju näha ei ole. Tuleb arvestada, et käibemaksu ja aktsiisid puhul on maksude tasumises küllalt suuri ajalisi nihkeid ning ka üksikute suuremahuliste tehingute mõju on tugevam.

Ülemiste City

IT sektor

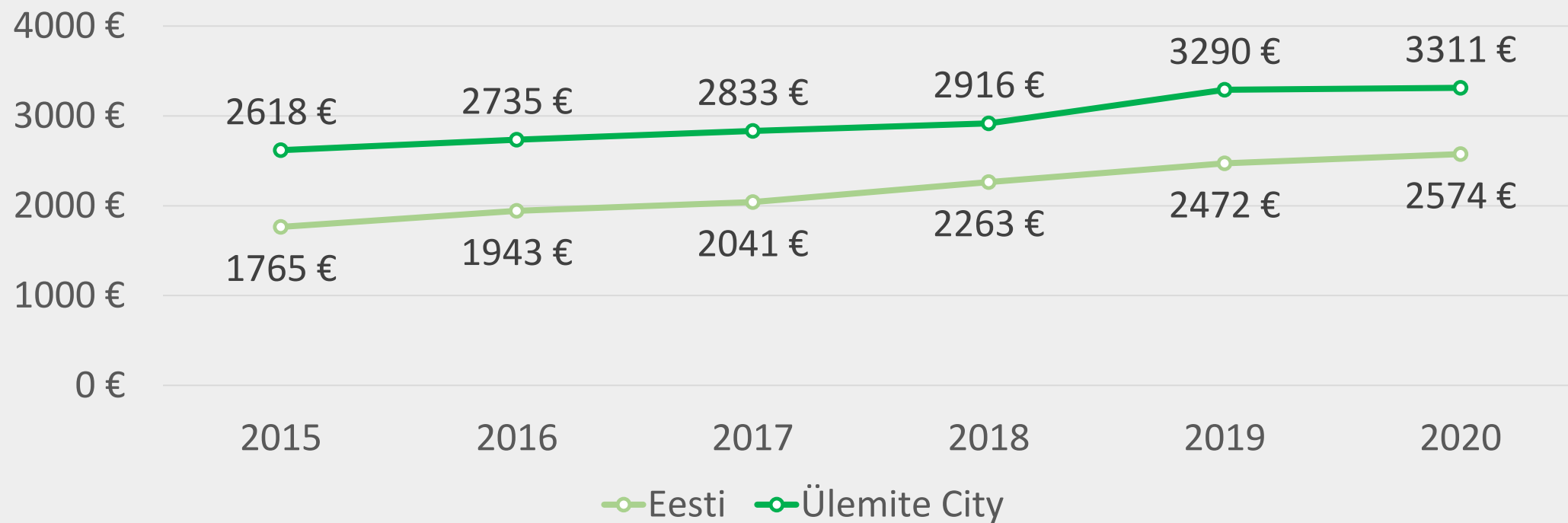
Peamised majandusnäitajad IT sektoris (EMTAK 62,63)

	Ülemiste City			Kogu Eesti			Kogu Eesti (va Bolt)		
	2019	2020	Muutus	2019	2020	Muutus	2019	2020	Muutus
Muutus 2019-2020									
Töötajate arv	2643	2934	+ 11%	14 082	16 007	+ 14%	12 989	14 248	+ 10%
Varad	172 milj €	211 milj €	+ 22%	1 249 milj €	1 808 milj €	+ 45%	1 181 milj €	1 493 milj €	+ 26%
Omakapital	59 milj €	73 milj €	+ 23%	824 milj €	1 154 milj €	+ 40%	788 milj €	1 009 milj €	+ 28%
Tööjõukulud	140 milj €	156 milj €	+ 12%	580 milj €	680 milj €	+ 17%	539 milj €	617 milj €	+ 14%
Keskmine töötasu	3 290 €	3 311 €	+ 1%	2 564 €	2 645 €	+ 3%	2 586 €	2 696 €	+ 4%
Ärikasum	25 milj €	30 milj €	+ 18%	113 milj €	164 milj €	+ 45%	198 milj €	199 milj €	+ 1%
Puhaskasum	22 milj €	22 milj €	+ 1%	137 milj €	220 milj €	+ 61%	222 milj €	265 milj €	+ 19%
Müügitulu	279 milj €	267 milj €	- 4%	1 575 milj €	1 806 milj €	+ 15%	1 448 milj €	1 585 milj €	+ 9%
Eksport	205 milj €	193 milj €	- 6%	831 milj €	997 milj €	+ 20%	705 milj €	775 milj €	+ 10%
Ekspordi osa müügitulus	74%	72%	- 2%	53%	55%	+ 5%	49%	49%	+ 1%
Lisandväärtus	169 milj €	190 milj €	+ 13%	693 milj €	844 milj €	+ 22%	784 milj €	870 milj €	+ 11%

Eesti võrdlusandmete peamine mõjutaja 2020. aastal oli Bolt. Kuna Bolt on kaasatud kapitali toel ka väga kiiresti kasvanud, siis elimineerisime ta võrreldavuse huvides.

Ülemiste City IK ettevõtete müügitulu ja ekspordi kahanemine on tingitud peamiselt Kühne-Nagel müügitulu kahanemisest enam kui 22 milj € võrra.

Palgataseme muutus IT sektoris 2015-2020



Välistöötajate arv ja osakaal IT sektoris 2015-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Välistöötajate arv	137	192	237	428	440
Välistöötajate osakaal	8%	11%	11%	16%	15%

Välistöötajate arv ja nende osakaal on Ülemiste City IT sektoris (EMTAK 62 ja 63) on samuti järjepidevalt tõusnud. Võrdluseks Statistikaameti andmetel on Eestis 2021. aasta sügisel IT sektoris (EMTAK 62 ja 63) 2736 tuhat välistöötajat (13% kõigist valdkonna töötajatest), nendest Tallinnas 2524 tuhat välistöötajat (14% kõigist valdkonna töötajatest).

Töötaja kohta toodetav lisandväärtus IT sektoris

ÜC IT sektor 2020
(suured ettevõtted)

64 tuh €

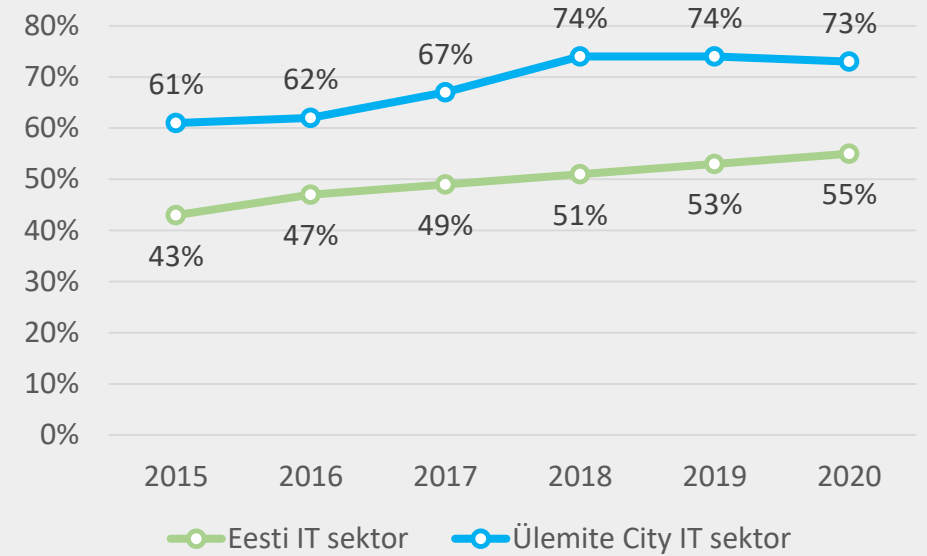
ÜC IT sektor 2019
(suured ettevõtted)

65 tuh €

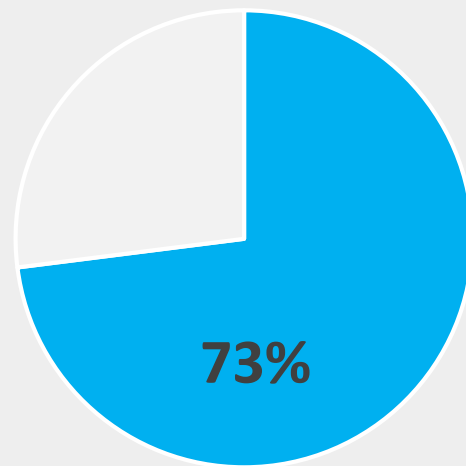
Eesti IT sektor
2019

54 tuh €

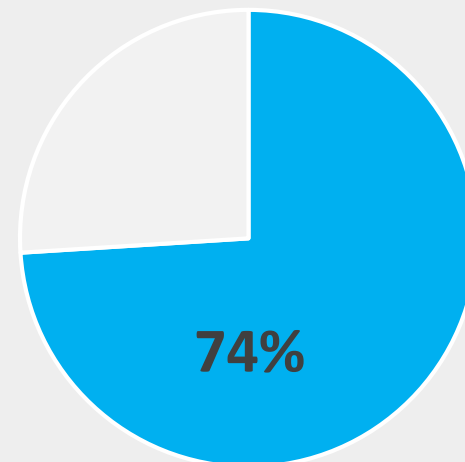
Ekspordi osakaal IT sektori müügitulus 2019



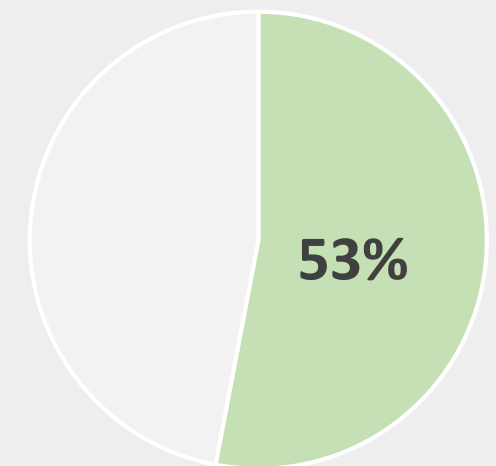
ÜC IT sektor 2020



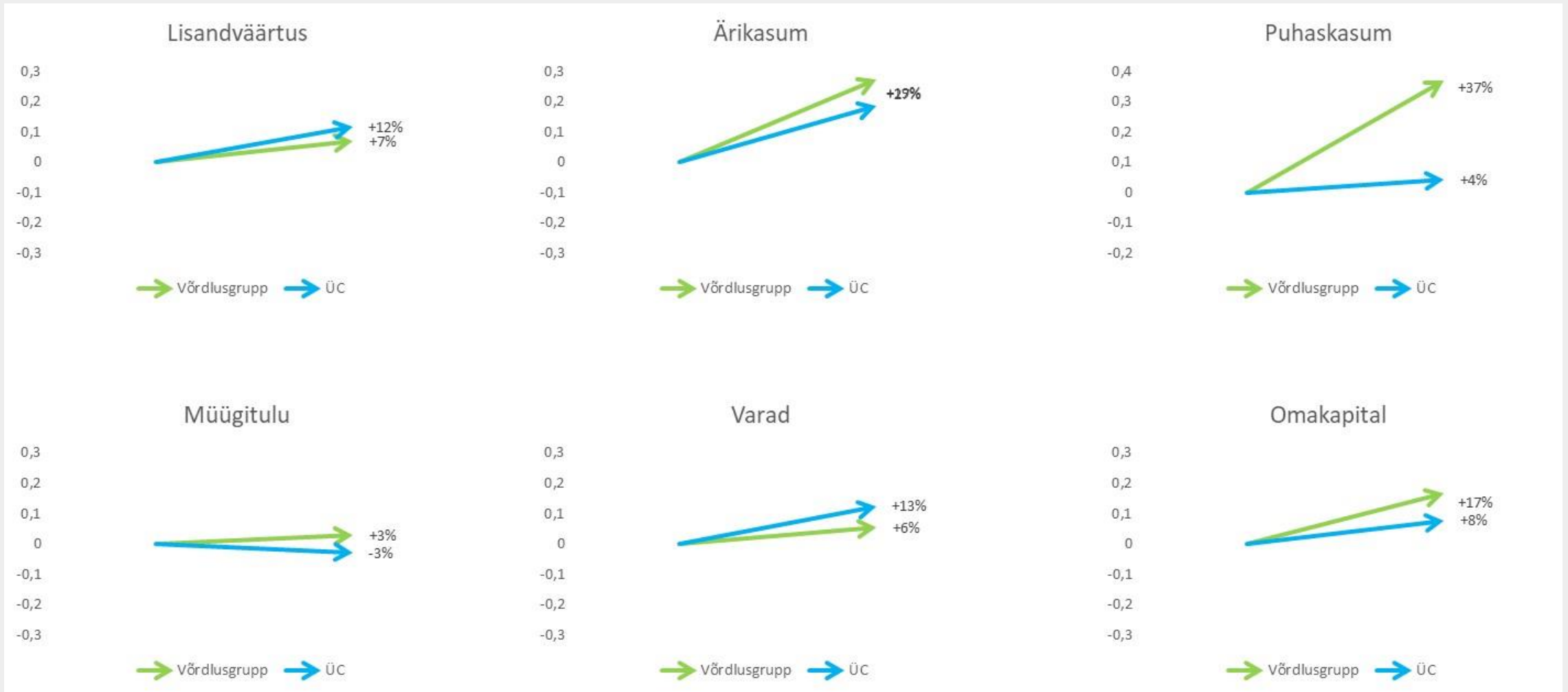
ÜC IT sektor 2019



Eesti IT sektor 2019



ÜC IT ettevõtete ja võrdlusgrupi IT ettevõtete suhtarvud



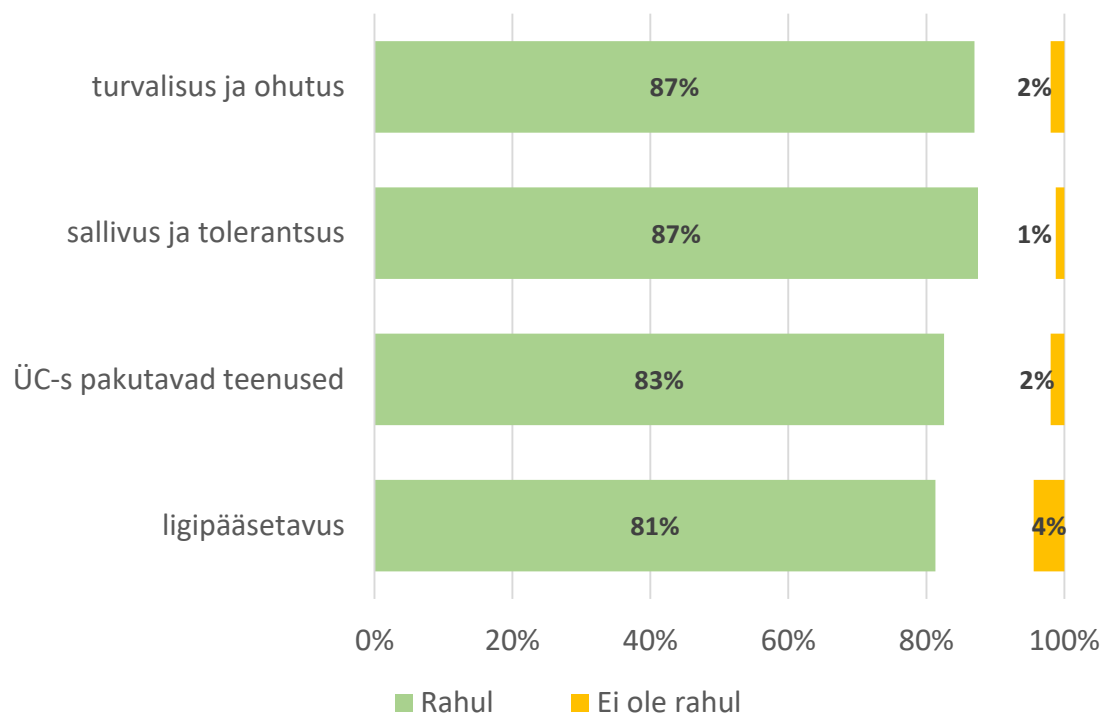
ÜC töötajate, õpilaste ja elanike tänavaküsitlus

Metoodika ja valim

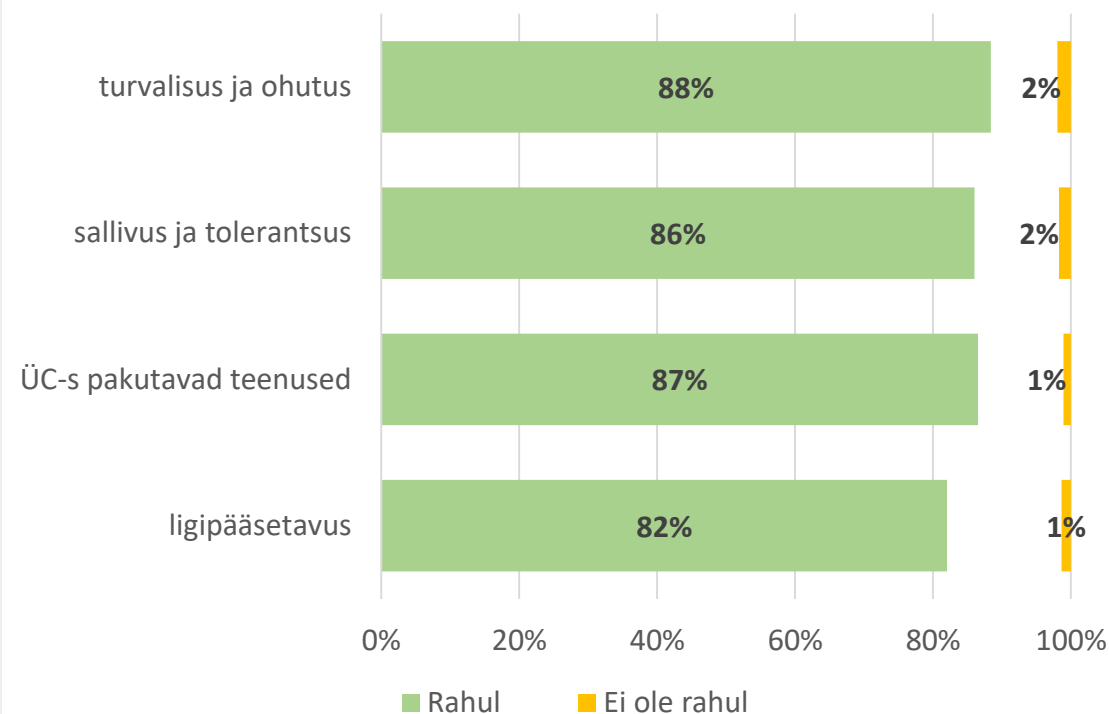
- 2020 september
 - **407 vastajat**
 - 47% naisi ja 53% mehi
 - 32% alla 30 aastasi, 39% 30–39 aastasi, 19% 40–49 aastasi ja 10% üle 49 aastasi
 - 82% kohalikke töötajaid, 11% välistöötajaid, 7% õpilasi ja üliõpilasi
- 2021 november
 - **662 vastajat**
 - 48% naisi ja 52% mehi
 - 35% alla 30 aastasi, 35% 30–39 aastasi, 19% 40–49 aastasi ja 11% üle 49 aastasi
 - 79% kohalikke töötajaid, 10% välistöötajaid, 11% õpilasi ja üliõpilasi

Rahulolu Ülemiste City töö- ja väliskeskkonnaga

Rahulolu ÜC töö- ja väliskeskkonnaga 2020

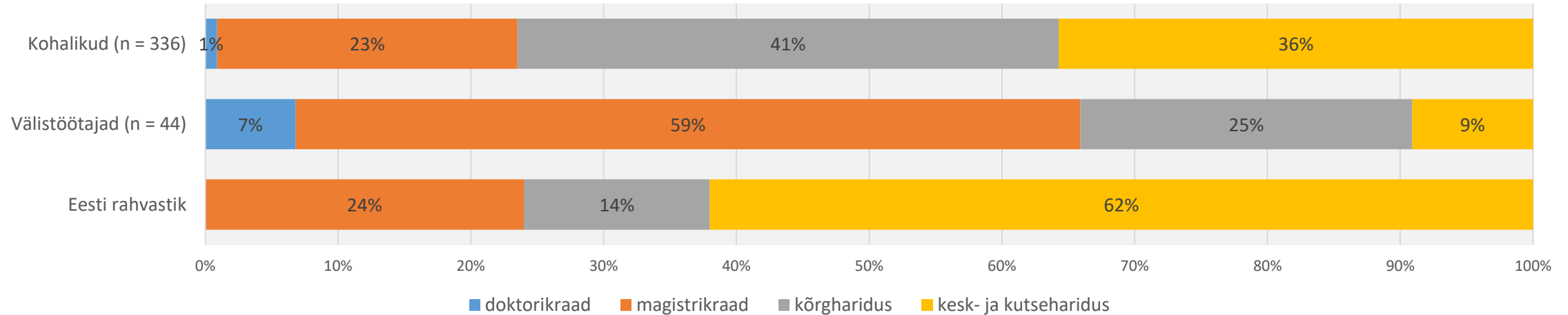


Rahulolu ÜC töö- ja väliskeskkonnaga 2021

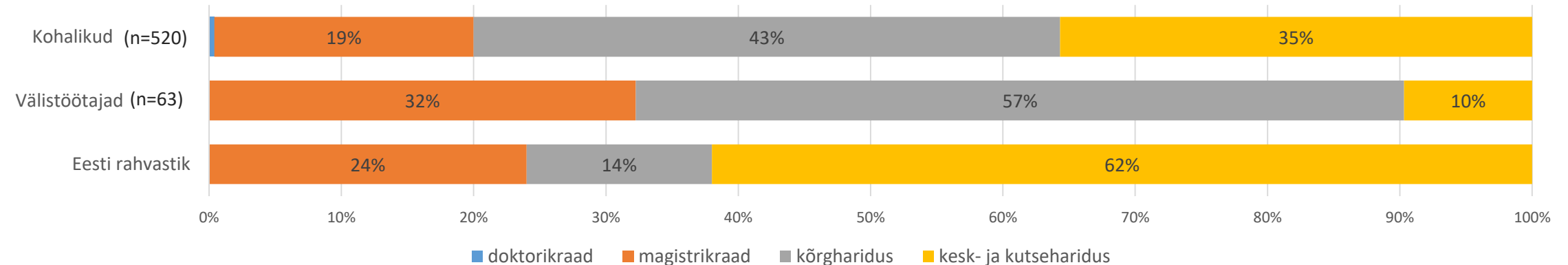


Rahulolu Ülemiste City töö- ja väliskeskonnaga

ÜC töötajate haridustase 2020



ÜC töötajate haridustase 2021



Soovitusindeks

2020

Soovitusindeks
töötajad
+44%

Soovitusindeks
välistöötajad
+50%

Soovitusindeks
üliõpilased
+52%

2021

Soovitusindeks
töötajad
+38%

Soovitusindeks
välistöötajad
+43%

Soovitusindeks
üliõpilased
+41%

Soovitusindeksi keskmine:

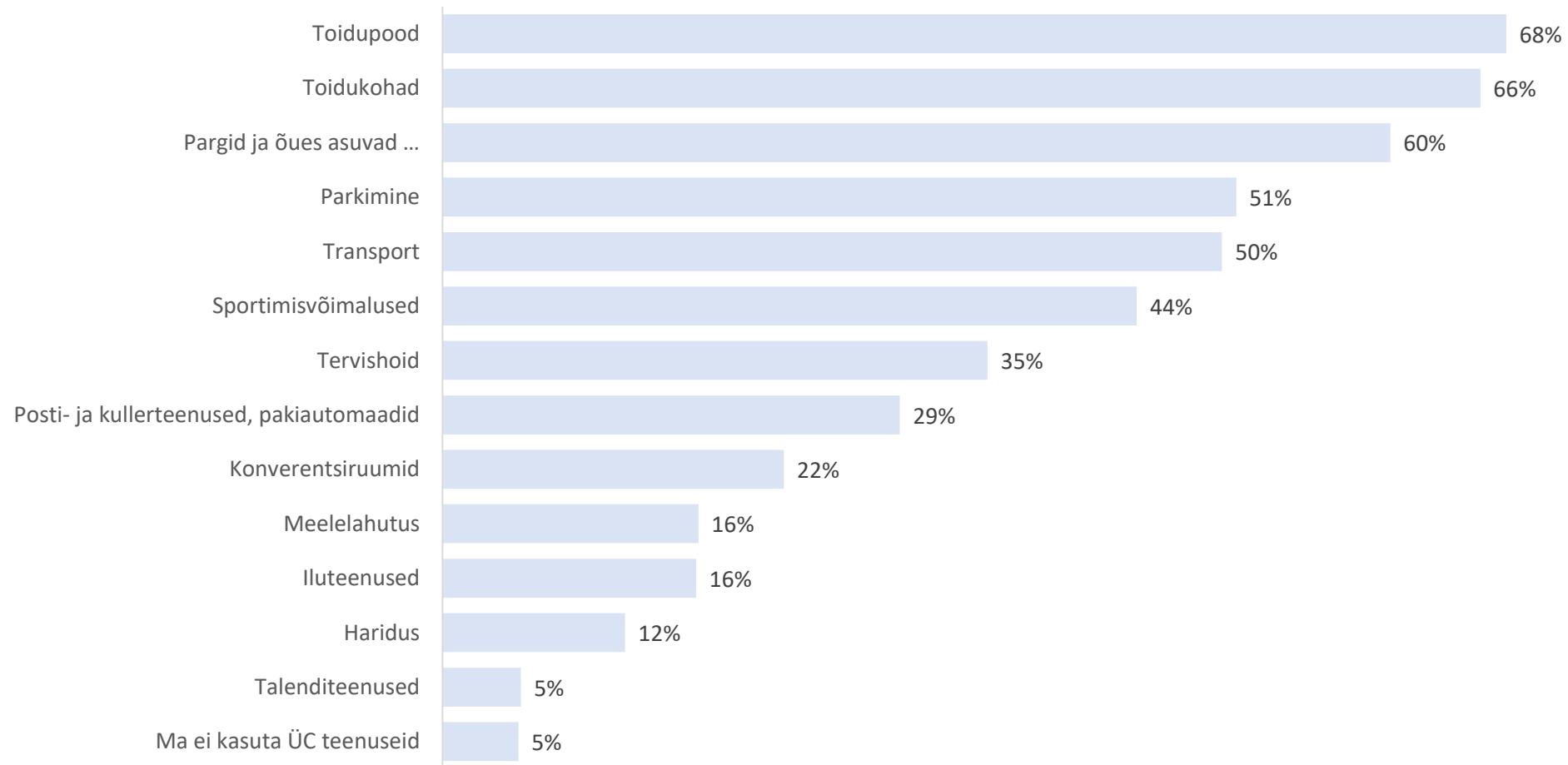
2020: Kohalikud töötajad 8,45; välistöötajad: 8,60; üliõpilased: 8,70

2021: Kohalikud töötajad 8,41; välistöötajad: 8,57; üliõpilased: 8,43

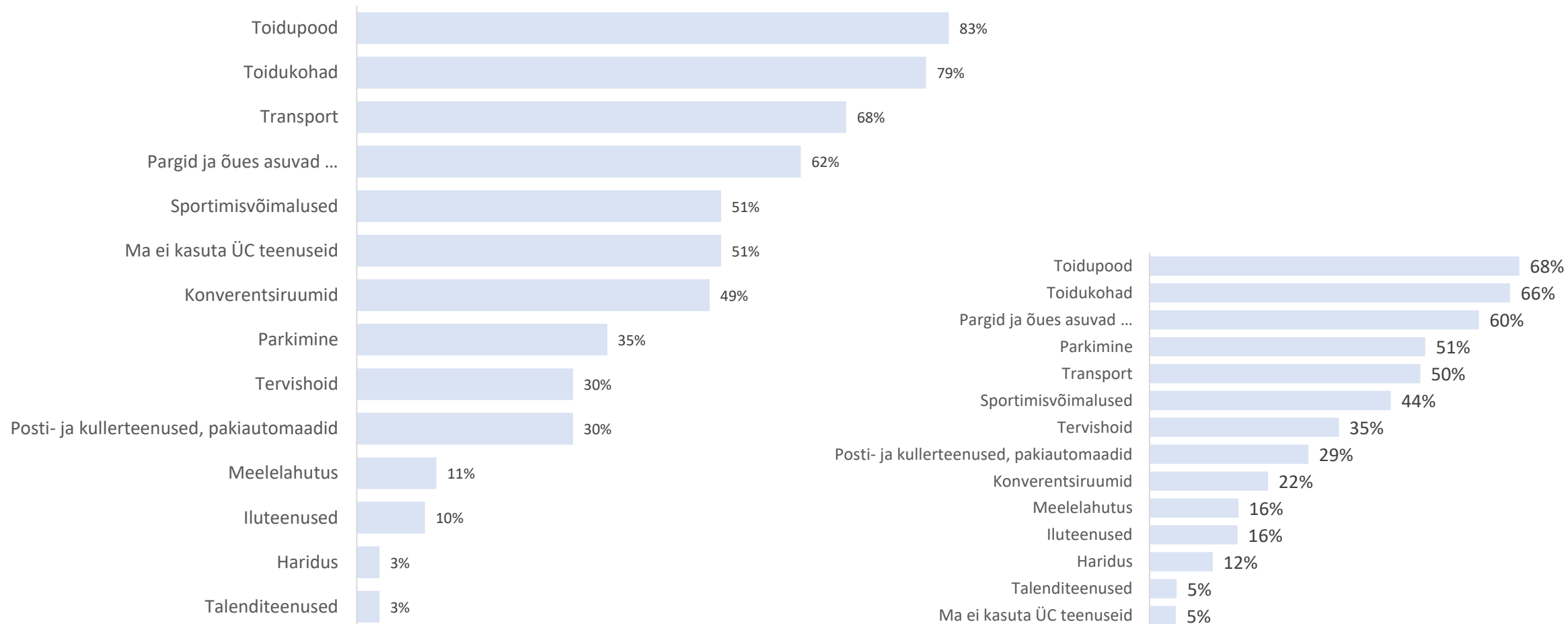
Välistöötajate osakaal



Teenuste kasutamine

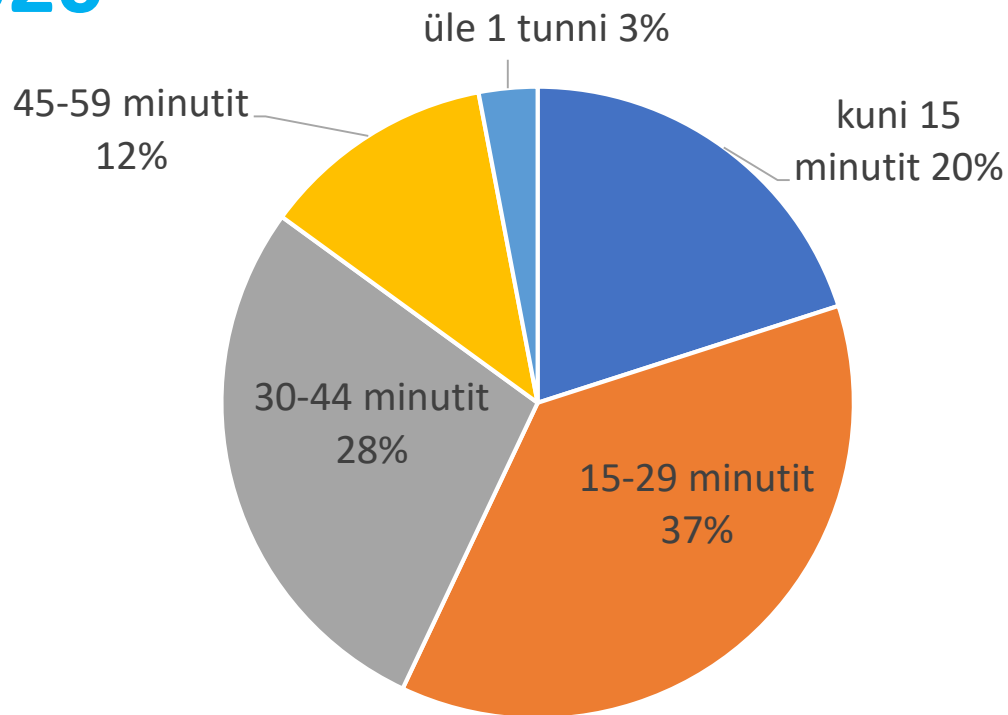


Teenuste kasutamine välistöötajad

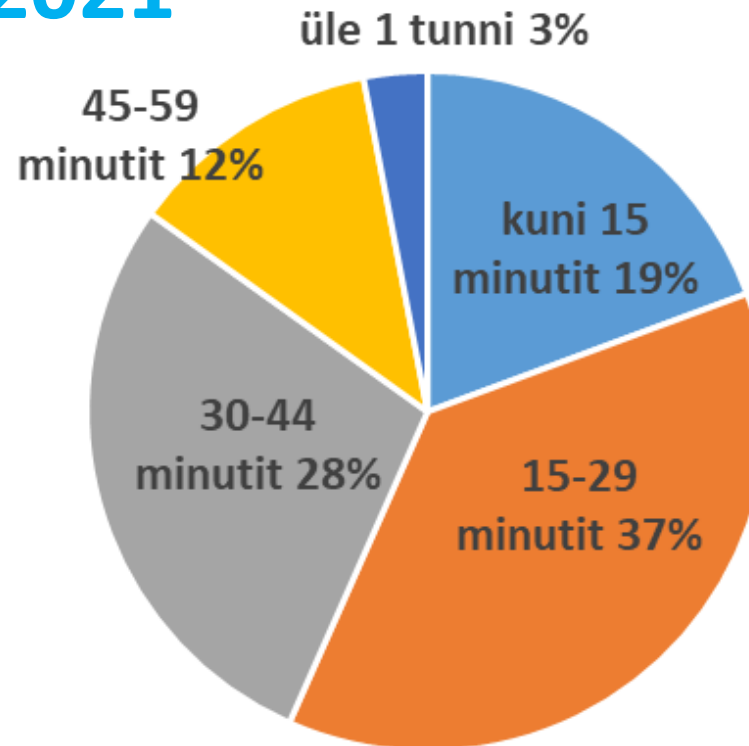


Tööl käimiseks kasutatav transpordivahend ja keskmine ajakulu ÜC-sse jõudmiseks

2020



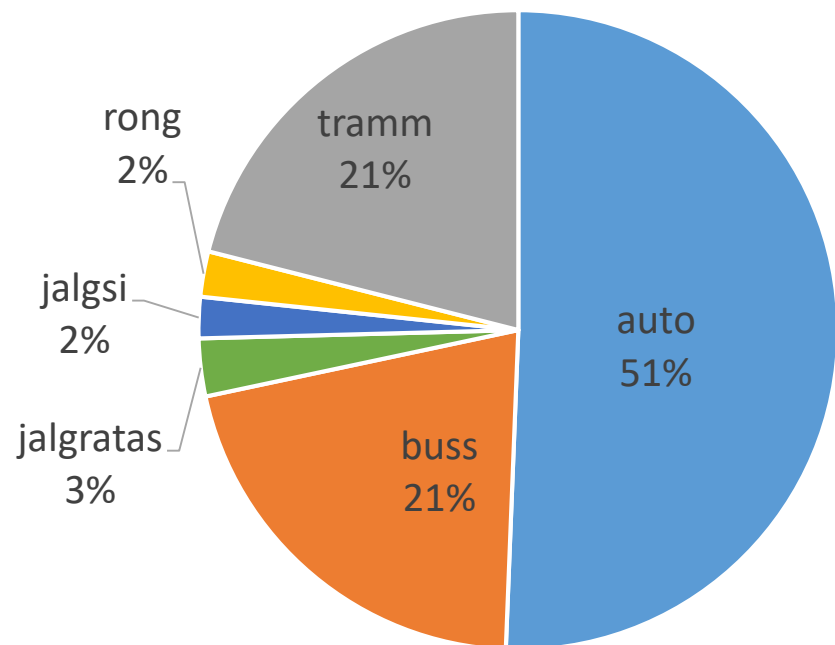
2021



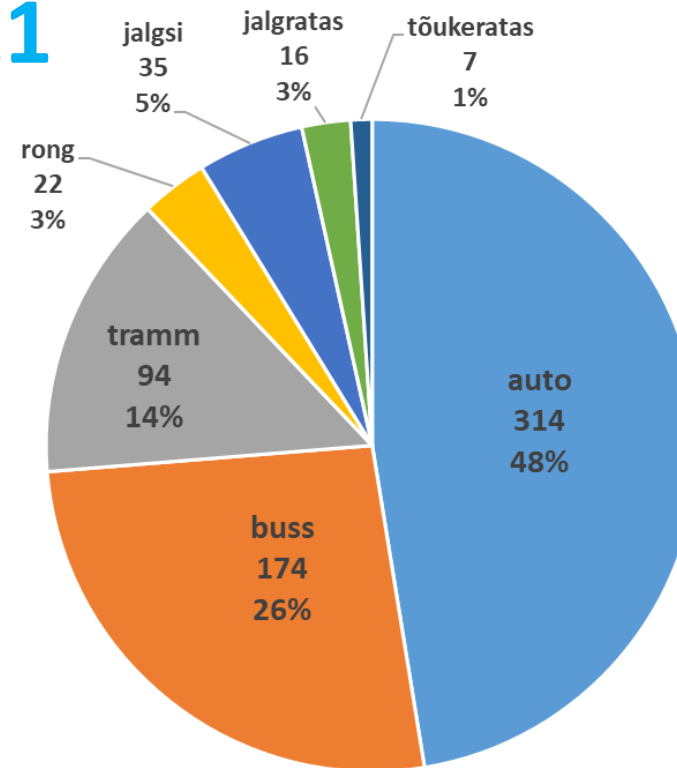
Tallinnas kulub kodust tööle või kooli jõudmiseks keskmiselt 27 minutit, Riias 32 minutit, Vilniuses 28 minutit ja Helsingis 31 minutit.

Tööl käimiseks kasutatav transpordivahend ja keskmine ajakulu ÜC-sse jõudmiseks

2020



2021



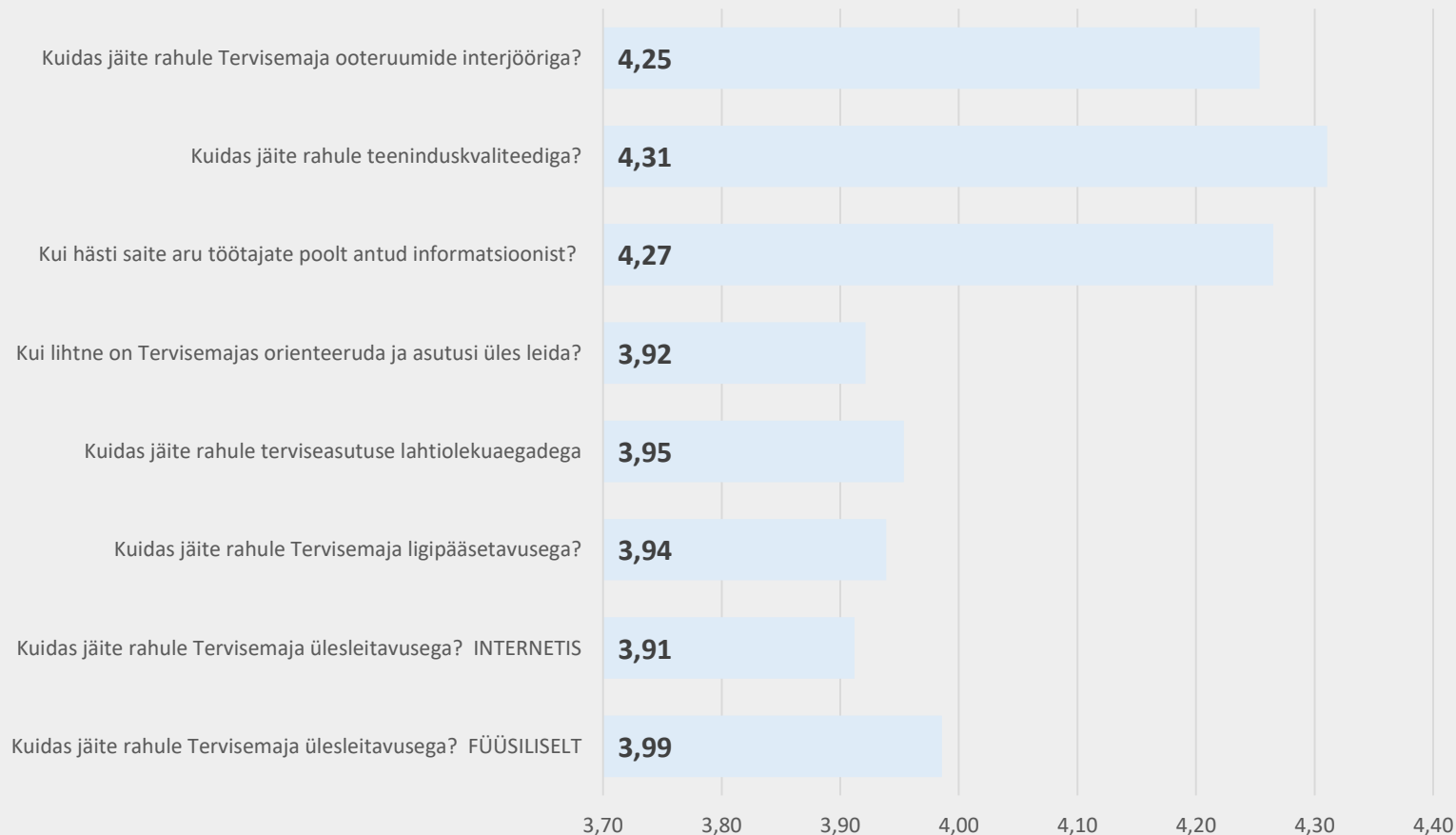
Autoga tulijate osakaal Tallinnas: 57% (QLEC) 32% (Numbeo, sh koolilapsed). Ühistranspordi osakaal Tallinnas: 17% (QLEC) ja 40% (Numbeo, sh koolilapsed).

Tervisemaja küsitlus 2021

Metoodika ja valim

- 2021 detsember
- **280 vastajat**
- 40% naisi ja 60% mehi
- 32% alla 30 aastasi, 27% 30–39 aastasi, 24% 40–49 aastasi ja 17% üle 49 aastasi
- 51% eesti keelseid, 40% vene keelseid; 4% inglise keelseid vastajaid
- 18% kohalikke töötajaid, 1% ÜC-s õppijad, 18% elanikke ja 63% ei oma seost

Rahulolu Ülemiste City töö- ja väliskeskkonnaga



Kõrgem oli rahulolu nõ kohapealse keskkonnaga (teenunduskvaliteet, töötajatega suhtlemine, interjäär) ja mõnevõrra madalam väliste teguritega (ligipääsetavus, leitavus, lahtiolekuajad), kuid ka maja sees orienteerumine.

Olulisi erisusi sotsiaaldemograafiliste gruppide osas kuigivõrg ei olnud, ainult üle 50-aastaste vanusegrupp, oli selgelt mõnevõrra kriitilisem, kõige madalam oli üle 50 aastaste vanusegrupi rahulolu Tervisemaja ligipääsetavusega (3,47).

Inglise keelt kõnelevate vastajate rahulolu oli kõrgem kõigis aspektides, kuid neid vastajaid oli ainult 11.

Rahulolu Ülemiste City töö- ja väliskeskonnaga



Mida ootate, et oleks parem?

- Parkimine tasuta ja registreerimine parkimisplatsil
- Parkimistasu odavamaks
- Prügikaste
- Veresuhkru tõstmiseks kommid koridoris
- Lastele koridoris rohkem tegevusi
- Arvutinurk
- Wifi
- Snäkiautomaat
- Libedad trepid, sinna võiks panna vaiba maha

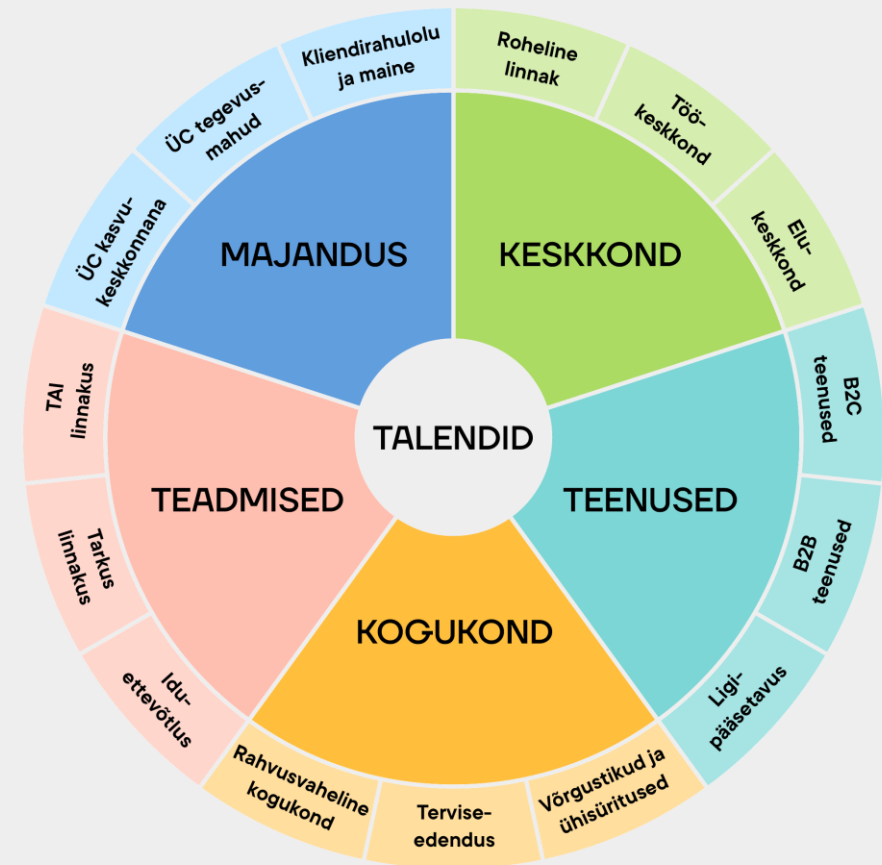
Soovitusindeksit (SI) mõõdetakse vastavalt standardmetoodikale 10-palli skaalal.

SI oli +5% - positiivne, kuid mitte väga kõrge. Naiste SI oli oluliselt kõrgem kui meestel +12% vs -6%

Inglise keelsete vastajate SI oli +40%, eesti keelsetel +19% ja venekeelsetel -13%.

Vanusegruppide järgi oli kõrgeim SI 30-39 aastastel +15% ja madalaim 50 aastastel ja vanematel -26%.

Ülemiste City radari ja uuringute kohta vaata ka <https://ucuuringud.eek.ee>



Uuringuaruande autorid: Mare Kurvits, Anne Neroda, Mait Rungi, Tauno Õunapuu

Allikad majandusnäitajate osas: Äripäeva, Krediidiinfo, EMTA ja Statistikaameti andmebaasid, Statistikaameti päringud välistöötajate kohta, ÜC ettevõtete valimiuuring.

Võrdlusandmed rahulolu ja ligipääsetavuse osas: Quality of life European cities (2019), Numbeo (2020), Teleport.

Täna tähelepanu eest!

TAI kulud ja innovatsioon

Ülemiste City ettevõtete teadus- ja arendus- ja innovatsioonikulused on hinnatud kahe telefoniküsitluse abil. Mõlemal korral valiti ettevõtted ca 100 suurima ÜC rentniku hulgast.

- 2020/21 aasta uuring. Andmekogumine toimus 2020 aasta novembris-detsembris. Vastajaid oli 32.
- 2021/22 aasta uuring. Andmekogumine toimus 2021 aasta detsembris ja 2022 aasta jaanuaris. Vastajaid oli 38.
- 2021/22 aastal küsitleti ka juhuvalimi teel moodustatud võrdlusgrupis 46 sarnase profiiliga ettevõtet, kes ei asu ÜC-s.

Küsitluste tulemused on omavahel sarnased ja ilmnevad trendid usaldusväärsed. Samas ei ole tulemused võrreldavad statistikaameti andmetega nii metoodiliste kui ka valimi erinevuste tõttu.

TAI kulud ja innovatsioon

Andmed on ettevõtete seas toimunud telefoniküsitluse järgi:

Koostöö ülikoolide ja teadusasutustega

- ÜC 2021: **50%** ettevõtetest teeb koostööd ülikoolide ja teadusasutustega.
- ÜC 2022: **52%** ettevõtetest teeb koostööd ülikoolide ja teadusasutustega.
- Võrdlusgrupp väljaspoolt ÜC-d 2022: **21%**

Kulutused teadusele, arendustegevusele ja innovatsioonile

- ÜC 2021: **47%** ettevõtetest pakub tehnoloogiamahukaid tooteid või teenuseid ja/või panustab uute tehnoloogiate kasutuselevõttu ja arendusse.
- ÜC 2022: **89%** ettevõtetest pakub tehnoloogiamahukaid tooteid või teenuseid.
- Võrdlusgrupp väljaspoolt ÜC-d 2022: **65%**
- Suur kasv tundub olevat seotud peamiselt erinevate online lahenduste ja tarkvarade kasutuselevõttuga, so vbl suuresti Covidiga kohanemise vajadusest tulenev. Seda kinnitab ka asjaolu, et hinnang kui suure osa käibest moodustavad kulutused teadusele, arendustegevusele ja innovatsioonile on jäänud samaks 11% nii 2021 kui ka 2022 aastal.

Innovatiivsi tooteid või teenuseid pakub

- ÜC 2021: **72%** ettevõtetest tegeleb innovatiivse tootmise või teenustega.
- ÜC 2022: **69%** ettevõtetest tegeleb innovatiivse tootmise või teenustega.
- Võrdlusgrupp väljaspoolt ÜC-d 2022: **30%**.