

## ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU MAJANDUSUURING 2014-2017

### Sissejuhatus

Ülemiste City (ÜC) ärilinnak on kiiresti kasvamas ning omab juba praegu olulist kohta Eesti majanduskeskkonnas. Tänu linnaku keskkonnale, innovaativsusele, asukohale oluliste transpordikeskuste läheduses ning linnaku ettevõtete tuntusele on ÜC muutumas Tallinna ja kogu Eesti visiitkaardiks. 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 2014-2017.

#### 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). Töögrupp kuulusid Tauno Öunapuu, 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 31.12.2017 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	<b>197</b>	67	113	<b>180</b>
2015	71	133	<b>204</b>	71	115	<b>186</b>
2016	139	166	<b>305</b>	128	143	<b>271</b>
2017	160	168	<b>328</b>	138	144	<b>282</b>

Töötlustest välja jäetud ettevõtted polnud registreeritud Eesti ettevõtteregestris (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, Selter 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. 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

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	Trend	Kasv 2014-2015	Kasv 2015-2016	Kasv 2016-2017
Ettevõtteid kokku	197	204	305	328		+ 4%	+ 50%	+ 8%
Töötlemiseks sobivaid	180	186	271	282		+ 3%	+ 46%	+ 4%
Töötajate arv <sup>1</sup>	5515	5866	7103	8049		+ 6%	+ 21%	+ 13%
Välistöötajad <sup>2</sup>	n/a	319	374	450			+ 17%	+ 20%
Varad	1 002 milj €	1 198 milj €	1 459 milj €	1 709 milj €		+ 19%	+ 22%	+ 17%
Omakapital	568 milj €	700 milj €	875 milj €	1 034 milj €		+ 23%	+ 25%	+ 18%
Tööjõukulud	126 milj €	145 milj €	182 milj €	212 milj €		+ 14%	+ 26%	+ 16%
Keskmine töötasu <sup>3</sup>	1 774 €	1 879 €	1 885 €	1 998 €		+ 6%	+ 0%	+ 6%
Ärikasum	51 milj €	51 milj €	59 milj €	115 milj €		- 0%	+ 16%	+ 94%
Puhaskasum <sup>4</sup>	45 milj €	43 milj €	52 milj €	103 milj €		- 3%	+ 21%	+ 97%
Müügitulu	700 milj €	840 milj €	1 082 milj €	1 322 milj €		+ 20%	+ 29%	+ 22%
Eksport	246 milj €	271 milj €	462 milj €	655 milj €		+ 10%	+ 71%	+ 42%
Eksporti osa müügitulus	35%	32%	43%	50%		- 8%	+ 32%	+ 16%
Lisandväärtus <sup>5</sup>	196 milj €	217 milj €	268 milj €	350 milj €		+ 10%	+ 24%	+ 30%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Välistöötajate andmed pärinevad Statistikaametilt ning nende täpsust ei ole võimalik kontrollida. Osad välistöötajad võivad arvestusest puududa. Kuna andmete kogumise meetodika aastatel 2015-2017 oli samasugune võib leitud kasvutrendi usaldusväärseks lugeda.

<sup>3</sup> Keskmine töötasu on leitud tööjõukulude ja töötajate arvu suhtest lähtuvalt. Meetodilisteks 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 tegelikkuni 5%. Töötasu kasvu trendi võib lugeda usaldusväärseks.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Lisandväärtus on käesolevas aruandes leitud ärikasumi, tööjõukulude ja kulumi summana.

Tabelist 3 näeme, et ÜC on kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti majandus.

**Tabel 3.** ÜC ärilinnaku kasvutempo võrreldes ülejäänud Eestiga

	2014	2015	2016	2017	ÜC kasv 2014-17	Eesti 2014-17
Töötajate arv	5515	5866	7103	8049	+ 46%	+ 2%
Varad	1 002 milj €	1 198 milj €	1 459 milj €	1 709 milj €	+ 71%	+ 19%
Omakapital	568 milj €	700 milj €	875 milj €	1 034 milj €	+ 82%	+ 26%
Tööjõukulud	126 milj €	145 milj €	182 milj €	212 milj €	+ 67%	+ 23%
Keskmine töötasu	1 774 €	1 879 €	1 885 €	1 998 €	+ 13%	+ 21%
Ärikasum	51 milj €	51 milj €	59 milj €	115 milj €	+ 125%	- 17%
Puhaskasum	45 milj €	43 milj €	52 milj €	103 milj €	+ 131%	- 13%
Müügitulu	700 milj €	840 milj €	1 082 milj €	1 322 milj €	+ 89%	+ 15%
Eksport	246 milj €	271 milj €	462 milj €	655 milj €	+ 166%	+ 12%
Eksporti osa müügitulus	35%	32%	43%	50%	+ 41%	- 3%
Lisandväärtus	196 milj €	217 milj €	268 milj €	350 milj €	+ 78%	+ 10%

## 2. ÜC osakaal Eesti majanduses

Ülemiste City on kasvanud oluliselt kiiremini kui kogu Eesti majandus, va puhaskasum (Tabel 4). 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 4.** ÜC ettevõtete osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

	2014	2015	2016	2017	Muutus 2014-2017
Ettevõtete arv	0,27%	0,26%	0,37%	0,37%	
Töötajate arv	1,35%	1,41%	1,75%	1,93%	
Varad	1,60%	1,78%	2,05%	2,29%	
Omakapital	1,68%	1,85%	2,15%	2,41%	
Tööjõukulud	2,04%	2,19%	2,60%	2,78%	
Ärikasum	1,46%	1,64%	2,10%	3,97%	
Puhaskasum	1,37%	1,46%	1,94%	3,65%	
Müügitulu	1,31%	1,59%	1,96%	2,15%	
Ekspord	1,37%	1,63%	2,52%	3,28%	
Lisandväärtus	1,71%	1,86%	2,27%	2,76%	

Ekspordi osa müügitulus (Tabel 5) ületas 2016. ja 2017. aastal oluliselt Eesti keskmist näitajat. Peamiselt on see seotud suurte ekspordile orienteeritud rentnike lisandumisega ÜC-sse.

**Tabel 5.** Ekspordi osa müügitulus

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

Välis­töötajate osakaal (Tabel 6) Eesti tööstuses oli 2017. aastal 4,6%. Ülemiste City töötajaskonnast moodustasid välis­töötajad 2015. aastal vähemalt 5,4% (319 välis­töötajat) ja 2017. aastal vähemalt 5,5% (450 välis­töötajat). ÜC IT sektoris ulatub välis­töötajate osakaal üle 10% (192 välis­töötajat 2017).

**Tabel 6.** Välis­töötajate osakaal

Ülemiste City's 2015	5,3%
Ülemiste City's 2016	5,4%
Ülemiste City's 2017	5,5%
Eesti tööstusettevõtetes 2017	4,6%
Ülemiste City's IT sektoris 2015	6,2%
Ülemiste City's IT sektoris 2016	8,0%
Ülemiste City's IT sektoris 2017	10,6%

### 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 141 (ilma MTA-ta).

Tabelis 7 näeme, et nelja aastasel perioodil 2014-2017 on ÜC ettevõtted kasvanud kiiremini, kuid viimasel kahel aastal on kasv olnud pigem veidi aeglasem. Tööjõukulude kiire kasv on olnud kiire nii ÜC-s kui kogu Eestis. ÜC ettevõtete kasum ja nende poolt toodetav lisandväärtus on kasvanud kiiremini kui kogu Eestis (lisandväärtuse struktuur on esitatud Joonisel 1.)

**Tabel 7.** ÜC-s juba enne 2014 aastat paiknenud ettevõtete kasvutempod võrreldes ülejäänud Eestiga.

	2014	2015	2016	2017	ÜC kasv 2014-17	Eesti 2014-17
Töötajate arv	3522	3666	3675	3640	+ 3%	+ 2%
Varad	948 milj €	1 082 milj €	1 148 milj €	1 172 milj €	+ 24%	+ 19%
Omakapital	547 milj €	647 milj €	683 milj €	673 milj €	+ 23%	+ 26%
Tööjõukulud	104 milj €	113 milj €	122 milj €	134 milj €	+ 29%	+ 23%
Keskmine töötasu	1 838 €	1 917 €	2 066 €	2 296 €	+ 25%	+ 21%
Ärikasum	48 milj €	46 milj €	51 milj €	64 milj €	+ 33%	- 17%
Puhaskasum	46 milj €	40 milj €	45 milj €	55 milj €	+ 19%	- 13%
Müügitulu	612 milj €	637 milj €	672 milj €	763 milj €	+ 25%	+ 15%
Eksport	186 milj €	198 milj €	198 milj €	252 milj €	+ 35%	+ 12%
Ekspordi osa müügitulus	30%	31%	29%	33%	+ 9%	- 3%
Lisandväärtus	165 milj €	172 milj €	187 milj €	212 milj €	+ 28%	+ 10%

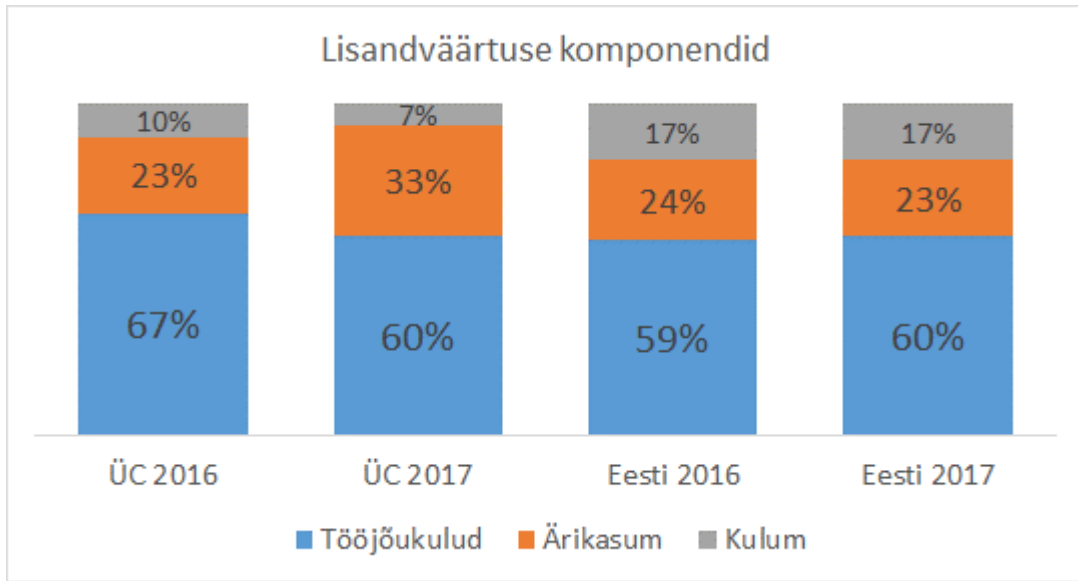
Tabelis 8 on kajastatud keskmise töötasu muutust 2014-2017 Eestis, kõigis ÜC ettevõtetes ning ettevõtetes, kes on asunud ÜC-s kogu vaadeldava perioodi jooksul. Töötasu kasv pikaajaliselt ÜC-s paiknenud ettevõtetes on võrreldav Eesti ja Tallinna keskmisega, samas keskmine töötasu ise ületab nii Eesti 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 lisandunud ettevõtete palgatase oli ÜC keskmisest madalam.

**Tabel 8.** Palgataseme muutus 2014-2017

	2014	2015	2016	2017	Kasv 2014-2015	Kasv 2015-2016	Kasv 2016-2017
Brutopalk Eesti	1 005 €	1 065 €	1 146 €	1 221 €	+ 6%	+ 8%	+ 7%
Brutopalk Tallinn	1 150 €	1 208 €	1 299 €	1 383 €	+ 5%	+ 8%	+ 6%
Brutopalk ÜC 2014-17 kliendid	1 838 €	1 917 €	2 066 €	2 296 €	+ 4%	+ 8%	+ 11%
Brutopalk ÜC	1 774 €	1 879 €	1 885 €	1 935 €	+ 6%	+ 0%	+ 3%

Ülemiste City ettevõtetes oli 2014 aastal 5515 töökohta (täistööaja ekvivalendina) ning 2017 aastal 8049 töökohta. Seega töökohtade hulk kasvas 46 protsenti. Enamik kasvust toimus

seoses uute rentnike lisandumisega, kogu vaatluse all olnud perioodil 2014-2017 tegutsenud 141 ettevõttes kasvas töötajate arv 3522 kuni 3640-ni, so 3,4%. (võib öelda, et niipalju on loodud uusi töökohti).



**Joonis 1.** Lisandväärtuse struktuur ÜC-s ja kogu Eestis

## 5. ÜC IT sektor (EMTAK 62)

Tabelis 9 näeme kuidas on muutunud ÜC IT sektor. Ettevõtete töötajate arv ning peamised majandusnäitajad on kiiresti kasvanud.

**Tabel 9.** ÜC IT sektori ettevõtete tegevusmahtude muutus

	2014	2015	2016	2017	Trend	Kasv	Kasv	Kasv
						2014-2015	2015-2016	2016-2017
Ettevõtteid kokku	27	31	41	47		+ 15%	+ 32%	+ 15%
Töötajate arv	1443	1618	1720	1731		+ 12%	+ 6%	+ 1%
Välistöajad	n/a	100	137	192			+ 37%	+ 40%
Varad	46 milj €	58 milj €	68 milj €	87 milj €		+ 25%	+ 18%	+ 28%
Omakapital	19 milj €	28 milj €	35 milj €	36 milj €		+ 44%	+ 24%	+ 3%
Tööjõukulud	55 milj €	68 milj €	77 milj €	80 milj €		+ 25%	+ 12%	+ 4%
Keskmine töötasu	2 361 €	2 635 €	2 771 €	2 874 €		+ 12%	+ 5%	+ 4%
Ärikasum	7 milj €	11 milj €	13 milj €	15 milj €		+ 50%	+ 18%	+ 14%
Puhaskasum	7 milj €	9 milj €	12 milj €	14 milj €		+ 45%	+ 22%	+ 24%
Müügitulu	127 milj €	143 milj €	153 milj €	165 milj €		+ 12%	+ 7%	+ 8%
Eksport	73 milj €	87 milj €	95 milj €	110 milj €		+ 19%	+ 9%	+ 16%
Eksporti osa müügitulust	58%	61%	62%	67%		+ 6%	+ 2%	+ 7%
Lisandväärtus	64 milj €	82 milj €	92 milj €	97 milj €		+ 28%	+ 12%	+ 6%

Tabelist 10 selgub, et ÜC IT sektor moodustab ligi viiendiku kogu Eesti tegevusmahtudest. Samas on ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses pigem langenud. ÜC-sse pole lisandunud uusi suuri IT ettevõtteid.

**Tabel 10.** ÜC IT sektori osakaal Eesti majanduses ja selle muutus

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

ÜC IT sektori toodangust eksporditakse 2/3 (Tabel 11) ning siin makstakse ka keskmisest märgatavalt kõrgemat töötasu (Tabel 12).

**Tabel 11.** Ekspordi osakaal IT sektoris

	2014	2015	2016	2017
Ekspordi osa müügitulust kogu Eestis	42%	43%	47%	49%
Ekspordi osa müügitulust ÜC ettevõtetel	58%	61%	62%	67%

**Tabel 12.** Palgataseme muutus IT sektoris 2014-2016

	2014	2015	2016	2017	Kasv 2014-2017
Brutopalk Eesti	2 303 €	2 379 €	2 459 €	2 613 €	+ 13%
Brutopalk ÜC	2 361 €	2 635 €	2 771 €	2 874 €	+ 22%



## 6. ÜC finantssuhtarvude võrdlus Eesti keskmistega

Tabel 13 kirjeldab kõigi ÜC ettevõtete iseloomustavaid finantssuhtarve võrreldes kogu Eestiga. Rentaablussuhtarvud on olnud kogu perioodil Eesti keskmisel tasemel või veidi madalamad, efektiivsussuhtarvud ühe töötaja kohta seevastu oluliselt (kuni 1,5 korda) kõrgemad.

**Tabel 13.** Kõigi ettevõtete finantssuhtarvud

Kõik ettevõtted	Ülemiste City				Kogu Eesti			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Vara käibesagedus	0,70	0,70	0,74	0,77	0,88	0,82	0,80	0,91
Omakapitali puhasrentaablus, ROE	8%	6%	6%	10%	10%	9%	9%	13%
Vara puhasrentaablus, ROA	5%	4%	4%	6%	5%	5%	5%	7%
Müügitulu puhasrentaablus	6%	5%	5%	8%	6%	6%	6%	8%
Ekspordi osakaal müügitulus	35%	32%	43%	50%	34%	31%	33%	33%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	44 tuh €	45 tuh €	45 tuh €	53 tuh €	28 tuh €	28 tuh €	29 tuh €	30 tuh €
Müügitulu ühe töötaja kohta	158 tuh €	175 tuh €	180 tuh €	200 tuh €	131 tuh €	127 tuh €	136 tuh €	147 tuh €
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	28 tuh €	30 tuh €	30 tuh €	32 tuh €	15 tuh €	16 tuh €	17 tuh €	18 tuh €
Puhaskasum ühe töötaja kohta	10 tuh €	9 tuh €	9 tuh €	16 tuh €	8 tuh €	7 tuh €	7 tuh €	7 tuh €

Tabel 14 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. Efektiivsussuhtarvud ühe töötaja kohta on küll Eesti keskmisest kõrgemad, kuid erinevus pole väga suur.

**Tabel 14.** IT sektorit (EMTAK 62) iseloomustavad finantssuhtarvud

IT sektor	Ülemiste City				Kogu Eesti			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Vara käibesagedus	2,77	2,48	2,25	1,90	1,38	1,32	1,30	1,47
Omakapitali puhasrentaablus, ROE	34%	34%	33%	40%	24%	19%	20%	25%
Vara puhasrentaablus, ROA	14%	16%	17%	16%	15%	12%	13%	16%
Müügitulu puhasrentaablus	5%	7%	8%	9%	11%	9%	10%	11%
Ekspordi osakaal müügitulus	58%	61%	62%	67%	42%	43%	47%	49%
Lisandväärtus ühe töötaja kohta	45 tuh €	51 tuh €	54 tuh €	56 tuh €	35 tuh €	36 tuh €	40 tuh €	43 tuh €
Müügitulu ühe töötaja kohta	88 tuh €	88 tuh €	89 tuh €	96 tuh €	72 tuh €	74 tuh €	80 tuh €	88 tuh €
Tööjõukulud ühe töötaja kohta	38 tuh €	42 tuh €	44 tuh €	46 tuh €	26 tuh €	29 tuh €	31 tuh €	33 tuh €

## 7. Struktuursed muutused ÜC rentnike hulgas

Aastatel 2014 – 2017 on ÜC rentnike seas kõige märgatavamalt kasvanud kutse-, teadus- ja tehnikaalase tegevuse valdkonna ettevõtete arv ja osakaal (Tabel 15).

**Tabel 15.** ÜC struktuursed muutused ettevõtete arvu osas

	2014		2015		2016		2017		Trend
Info ja Side	1563	28%	1704	29%	1845	26%	2075	26%	
Riigiametid ja sihtasutused	1272	23%	1332	23%	1333	19%	1826	23%	
Töötlev tööstus	761	14%	571	10%	673	9%	1081	13%	
Hulgi- ja jaekaubandus	530	10%	611	10%	724	10%	719	9%	
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	247	4%	566	10%	684	10%	697	9%	
Finants- ja kindlustustegevus	312	6%	321	5%	333	5%	402	5%	
Muud	830	15%	761	13%	1511	21%	1249	16%	
<b>KOKKU</b>	<b>5515</b>		<b>5866</b>		<b>7103</b>		<b>8049</b>		

Kõige rohkem on lisandunud töötleva tööstuse valdkonna ettevõtete töötajaid (Tabel 16).

**Tabel 16.** ÜC struktuursed muutused töötajate arvu osas

	2014		2015		2016		2017		Trend
Hulgi- ja jaekaubandus	39	22%	40	22%	53	20%	54	19%	
Info ja Side	34	19%	36	19%	50	18%	52	18%	
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	20	11%	29	16%	41	15%	40	14%	
Töötlev tööstus	27	15%	25	13%	39	14%	38	13%	
Haldus- ja abitegevused	17	9%	16	9%	23	8%	21	7%	
Ehitus	12	7%	10	5%	19	7%	19	7%	
Muud	31	17%	30	16%	46	17%	58	21%	
<b>KOKKU</b>	<b>180</b>		<b>186</b>		<b>271</b>		<b>282</b>		

## Kokkuvõte

1. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti majanduses on aastatel 2014-2017 kiiresti kasvanud, siin toodetakse 2,4% riigi lisandväärtusest, makstakse välja 2,8% tööjõukuludest, läbi ÜC ettevõtete tekib 2,2% kogu Eesti müügitulust ja 3,3% ekspordist.
2. Ülemiste City ja tema osakaal Eesti IT sektoris (EMTAK 62) on märkimisväärne, ulatudes enamiku näitajate osas üle 20%. Osakaal on viimasel kahel aastal veidi langenud.
3. Ülemiste City ettevõtetes toodetakse ühe töötaja kohta märkimisväärselt rohkem lisandväärtust (keskmiselt ca 1,5 korda rohkem) ja müügitulu (keskmiselt ca 1,4 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 investeringute ja dividendide väljamaksetega.
4. Ekspordi osakaal ÜC ettevõtete müügitulus ületab Eesti keskmist (2017. aastal Eesti keskmine 33%, ÜC-s 50%; IT sektoris vastavalt 49% ja 67%). Kui IT sektoris on selline proportsioon olnud kõik 4 aastat, siis kogu ÜC ekspordi osakaal ületas Eesti keskmist esmakordselt 2016. aastal.
5. 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 10,6%-ni.
6. Kogu 2014-2017 perioodil ÜC-s paiknenud ettevõtete kasvutempo on olnud kiirem kui Eesti majanduse kasvutempo tervikuna (Tabel 7).
7. 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. Erinevus on suuresti tingitud IT sektori kõrgest osatähtsusest ÜC-s. Veidi kõrgem on ka IT sektori palgatase, ületades Eesti keskmist 13%. Palgaerinevused on veidi tasandunud – 2017. aastal ületas Ülemiste City töötajate keskmine palgatase Tallinna oma 1,4 ja Eesti keskmist 1,6 korda.

**Ettepanekud uuringute jätkamiseks:**

1. ÜC SKT arvutamine.
2. Jätkata arengutrendide jälgimist, analüüsisid juurdekasve ettevõtteid tegevusvaldkondade järgi grupeerides (näiteks kuni kahe EMTAK koodi esimese numbri järgi).
3. Huvi pakuks uurida suuremaid (näiteks 20 ja rohkem töötajat) ja väiksemaid ettevõtteid eraldi. Samuti pakuks huvi ettevõtete majandustegevust iseloomustavate suhtarvude uurimine eraldi olenevalt ettevõtte elueast, eeldades, et start-upide investeerimiskäitumine on erinev juba tegutsevate ettevõtete käitumisest.
4. Huvi pakuks ettevõtete juhtimiskvaliteedi ja edukuse vaheliste seoste uurimine ja mitterahaliste mõõdikute kaasamine.

## **Kasutatud mõisted.**

**Ekспорт** – Eestis toodetud kaupade väljavedu, välismaalt sisse toodud kaupade väljavedu (re-eksport), kaupade ajutine väljavedu nende töötlemiseks välisriigis, kaupade taasväljavedu pärast töötlemist Eestis ning välisriikide vee- ja õhusõidukite varude tarded. 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. Müügituludeks 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.