

EHITUS

Alates aastast 2008 tuleb kõigil ettevõtetel klassifitseerida ennast Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori EMTAK 2008 järgi. Eesti majanduse tegevusalade klassifikaator EMTAK 2008 on Euroopa Ühenduse majandustegevusalade statistilise klassifikaatori NACE Rev.2 (Statistical classification of economic activities in the European Community) Eesti rahvuslik versioon. [Loe edasi](#)

Käesolev analüüs käsitleb kõiki ehitusvaldkonna ettevõtteid, kelle tegevusala mahub Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori EMTAK 2008 järgi F valdkonna alla.

KESKMISE ETTEVÕTTE PROFIL

Eestis on registreeritud ca 9373 üldehitusega tegelevat ettevõtet. Arvestatavale osale neist on väljastatud ka tegevuslitsents. Krediidinfo põhjal on aga aktiivselt turul tegutsejate arv vaid ligikaudu 2000.

Enamasti on üldehitusega tegelevad ettevõtted spetsialiseerunud mingile kitsamale alale. Enamasti spetsialiseerutakse kas müüritöödele, betoonivalutöödele või puitkarkassitöödele sõltuvalt sellest, millise valdkonna spetsialiste on õnnestunud värvata. Kui firmal on näiteks müüritööde ja puitkarkassi brigaad, ostetakse betoonivalutööd alltöövõtuna sisse.

Ehitusettevõtted peavad oma turuks kogu Eestit sõltumata sellest, kus asub nende kontor. Rahalises vääringus tehakse kõikidest Eesti ehitustöödest Harju maakonnas keskmiselt 55%, järgnevad Ida-Virumaa 10%-ga, Tartu maakond 9%-ga ja Pärnu maakond 7%-ga.

Töötajate arv

Keskmine töötajate arv ehitusettevõttes on 9 inimest. Enamasti tehakse töid tähtajalise töölepingu alusel vastavalt objekti vajadustele.

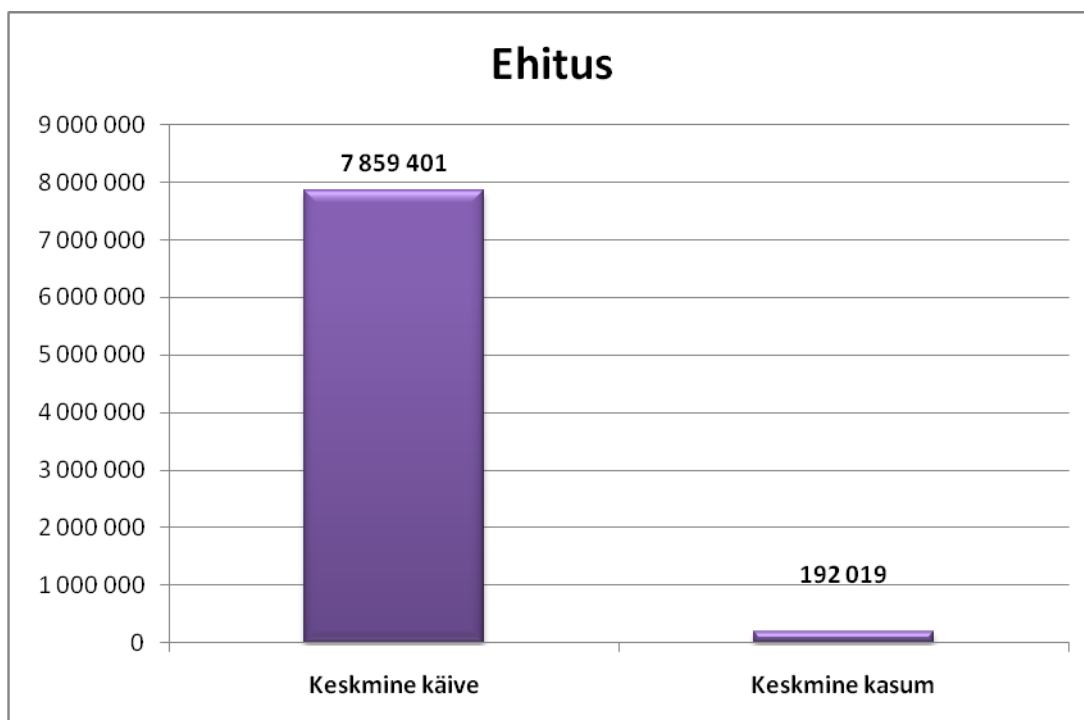
Suurettevõtetel on enamasti palgal ainult betoonitööde meeskonnad, kuna nende kui peatöövõtjate jaoks on oluline, et hoone karkass oleks kõrge kvaliteediga. Kõik ülejäänud tööd ostetakse sisse selleks spetsialiseerunud väiksematelt firmadelt. Suurettevõttel on palgal keskmiselt 40-60 ehitustöölist. Väikestes üldehituse ettevõtetes töötab 5-15 ehitustöölist.

Suures enamuses kasutavad ehitusettevõtjad töölepingutega töötavaid töölisi, füüsilisest isikust ettevõtjatelt (FIE) ostetakse teenuseid harva. Ka lisatööjõu palkamiseks tipphooajal sõlmivad ehitusettevõtted töötajatega objektilepingu. Enamasti töötavad FIE-d iseseisvalt remonttöödel.

Käive ja müügid

Keskmine ehitusettevõtte käive 2008. aasta aruannete põhjal oli 7,8 miljonit krooni. Keskmine tulems sealjuures 192 000 krooni.

Hetkeolukord turul on väga pingeline ning töid tehakse sageli alla omahinna, et vähegi konkurentsisis püsida.



Hooajalisus

Kuigi enamus ehitustöid tehakse soojal perioodil, jätkub ehitusettevõtetal tööd aastaringsest. Arendusprojektid püütakse planeerida siiski nii, et talveperioodi jääksid sisetööd.

ORIENTEERUVAD KÄIVITAMISE KULUD

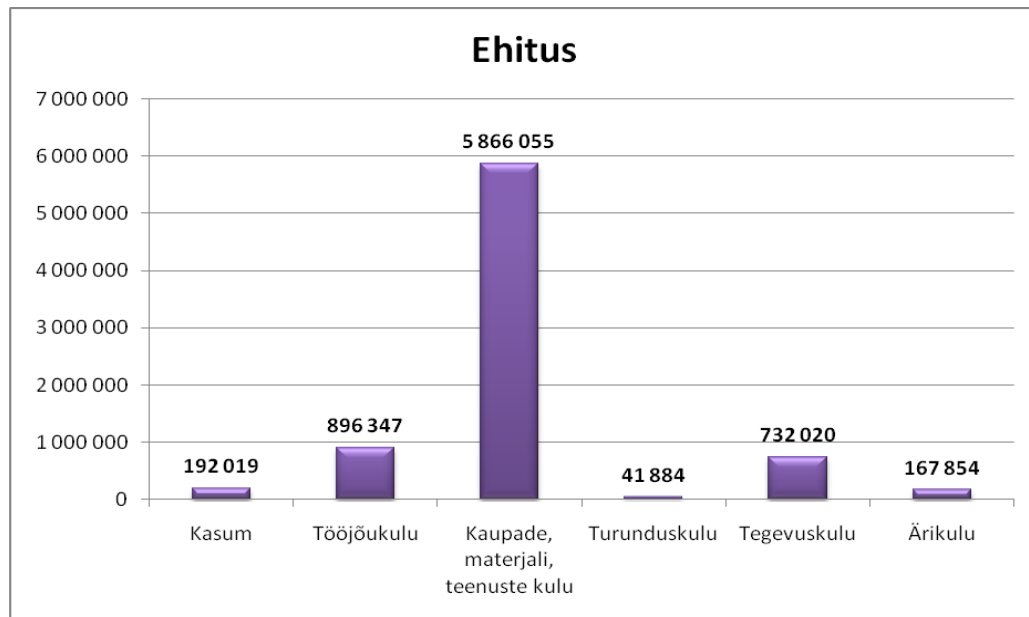
Kuna peaaegu kõiki ehitustööriistu saab rentida ja hankida liisingu abil ning kliendilt on võimalik materjalide hankimiseks küsida ettemaksu, on võimalik ehitusettevõtet asutada ilma suuremate kapitalimahutusteta.

Väikesed ehitusettevõtted eelistavadki kallimaid ehitusseadmeid rentida, kuna siis jäävad ära remondi- ja hoolduskulud ning seadmete amortiseerumisel uute seadmete ostmiskulud. Liisitud vara puhul pole ehitusega tegeleva ettevõtte seda vaja pärast müüma hakata, vaid saab amortiseerunud vara lepingu lõppedes tagastada liisingettevõttele.

Varusid reeglina ehitusettevõtted ei oma, kuna kõike on võimalik kohe tarnijatelt otse objektile saada.

Turu karmis konkurentsiolukorras on enda passiivsest reklaamimisest vähe abi. Loevad otsemüük ja isiklikud tutvused. Peamised tellijad on hetkel avalik sektor ja kohalikud omavalitsused, kes peavad tööde tellimiseks korraldama riigihanke. Käimasolevate hangetega on võimalik tutvuda internetilehekülgedel www.ehitushange.ee või <http://ehitus.hange.ee/>. Siiski on oluline ehitusettevõttel omada ka enda kodulehte.

Ühe keskmise ehitusettevõtte suurimad kuluartiklid on kaupade, materjali, teenuste kulu, mis moodustab ligi 75% käibest ja teine põhiline kululiik on tööjõukulu, mis moodustab ca 11% ettevõtte käibest. Tegevuskulusid on aastas keskmiselt 730 000 krooni piires ning turustusse investeeritakse keskmiselt üksnes 42 000 krooni.



TUGIORGANISATSIOONID

Eesti ehitusettevõtted on koondunud Eesti Ehitusettevõtjate Liitu (www.eeel.ee). Eesti Ehitusettevõtjate Liit on vabatahtlikult ühinenud ehitusettevõtjaid ühendav mittetulundusorganisatsioon eesmärgiga kooskõlastada ja koordineerida oma liikmete tegevust ehitustegevuse majanduspoliitilistes küsimustes ja suhetes töövõtjatega ning nende organisatsioonidega.

SEADUSANDLUSEST TULENEVAD NÕUDED, TEGEVUSLOAD, LITSENTSID, TERVISEKAITSE

Tegutsemiseks mingis ehitusvaldkonnas peab ettevõtte olema registreeritud majandustegevuse registris. Selleks peab firmas töötama vähemalt üks vastava tegevusalal inseneri haridust omav inimene.

Oluline on järgida tervisekaitse ja tööohutusealaseid nõudeid (vt. www.ohutusnet.ee). Enamasti on ehitusettevõtetes tööohutuse eest vastutav isik, kes instrueerib töötajaid ja täidab kõik formaalsused.

SOBIVAIM ETTEVÕTLUSVORM

Ligikaudu 95% ehitusettevõtetest on osahingud ja 4% aktsiaseltsid. 1% ettevõtetest moodustavad kas füüsilisest isikust ettevõtjad, välismaiste ettevõtete filiaalid, tulundusühistud, täis- või usaldusühingud.

TEGEVUSE KINDLUSTAMINE

Enamasti kindlustab ettevõtte objekti kuni ehitise üleandmise - vastuvõtmise akti allakirjutamiseni, kuna ehitamise perioodil lasub vastutus vara hävimise korral ehitajal.

Ehitusseadus sätestab, et ehitise omanikul on õigus nõuda enne ehitamise algust ettevõtjaga lepingu sõlmimist, milles lepitakse kokku tagatise liigis ja suuruses ettevõtja tegevusest tekkida võiva kahju hüvitamiseks ehitise omanikule. Tagatiseks võib olla

krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusseltsi garantii või rahasumma deponeerimine ehitise omaniku arvelduskontole.

TOODETE ISELOOMUSTUS, HINNATASE

Hetkeolukord Eesti ehitusturul aastal 2009 nõuab ehitusettevõtjalt eelkõige vee peal püsimist. Kasumi teenimine on haruldane. Sagedasti müüakse teenust alla omahinna ning varasematel headel aastatel teenitud kasumi arvelt.

Kriitiline on oskus leida klienti, leida rahastus ning lugeda lepinguid. Ettevõtte edu määravad head ehitusjuhid, oskuslikud eelarvestajad ja juristid.

KONKURENTS

Konkureeritakse hinna ja kvaliteediga. Teadlikum klient hindab rohkem kvaliteeti, kuna ehituses on hilisem ümberehitamine väga kallis ja kaetud tööde puhul vahel ka võimatu. Tulevane klient soovib kvaliteediga tutvuda juba valminud objekte külastades ning vesteldes nende haldajatega.

Ehituskvaliteedi õnneks on turul lõppenud olukord, kui nõudlus ületab pakkumist. Eluterve konkurents ehitusturul tagab ka parema kvaliteedi.

KLIENDIPROFIIL, TARBIJA HARJUMUSED

Kliendiprofiilid on väga erinevad ning need sõltuvad firma suuruselt ja eesmärkidest. Osa ehitusettevõtteid osalevad vaid riigihangetel, teised on spetsialiseerunud eramuehitusele, kortermajadele või tööstusobjektidele.

Enamasti valitakse ehitaja tuttavate soovitude põhjal. Tavaliselt soovivad potentsiaalsed tellijad eelnevalt tutvuda ehitaja eelmiste töödega ja suhelda eelmiste klientidega. See teeb uuel alustajal sisenemise lõpptarbijate turule raskeks.

EBAÕNNESTUMISE PÕHJUSED

- **Ei uurita klientide tausta.** Iga uue kliendi puhul tuleks teha taustauuring. Vastasel korral võib juba tehtud tööde ja kasutatud materjalide eest jääda raha osaliselt saamata. Kogu tööde ulatuses ettemaksu nõuda ei ole reaalne. Potentsiaalse kliendi andmed tuleb selleks sisestada Krediidinfo kodulehele www.krediidinfo.ee
- **Selliste tööde võtmine, milleks puuduvad oskused ja ressursid.** Sellisel juhul võib juhtuda, et sobivat alltöövõtjat sobiva hinna ja ajaga ei suudeta leida ning tuleb tellijale maksta leppetrahvid.
- **Suhtumine lepingusse.** Ehitusettevõtja jaoks on suurimad karid sisse kirjutatud ettevõtja ja tellija vahelisse lepingusse. Kui ettevõtja ei pööra lepingu tingimustele tähelepanu, võib juhtuda, et tähtaja ületades või vajalikku kvaliteeti mitte saavutades maksab ettevõtja valminud ehitisele hoopis peale. Kuna ehituses liiguvad suured rahad, on ka eksimused kallid.

TÖÖTAJAD

Kutsestandardeid on kehtestatud betoonkonstruktsioonide ehitajatele, ehitusjuhtidele, ehitusplekkseppadele, ehituspuuseppadele, ehitusviimistlejatele, lamekatusekatjatele ja müürseppadele. Kutsestandarditega saab tutvuda internetiaadressil www.kutsekoda.ee.

Ehitustöölise brutopalk on ettevõtjate endi sõnul 2009.aastal Tallinnas keskmiselt 100 kr tunnis. Kuus töötatakse keskmiselt 200 tundi. Heade ehitustöölise leidmist ei pea ehitusettevõtte enam suureks probleemiks. Kuna ka naaberriikides ei ole ehitaja palgaerinevused enam suured, siis on paljud võõrsile siirdunud ehitajad koju tagasi tulnud. Puudus on headest ja kogemustega ehitusjuhtidest.