

**Reducing cost overruns in construction projects - A Case study of a  
multifunctional building complex in Georgia from a managerial perspective**

**Tamar Abuladze**

*A project/thesis submitted to the Faculty of Ilia State University Business  
Technology and Education Business School in fulfillment of the requirements for  
the academic degree of Master of Business Administration*

Business Administration

Thesis supervisor: Nikoloz Kavelashvili, Professor

**Ilia State University  
Tbilisi, 2022**

*Declaration*

*As the author of this paper, I declare that this thesis presented for the degree of Master of Business Administration is an original report of my research and has been written by me. Due references have been provided on all supporting literature and resources. I also confirm that this work has not been submitted for any other degree or professional qualification.*

*“Some of the work described in this thesis was previously written and submitted as assignments in the courses Research Methods (February 2022) and Academic Writing for MBA at Ilia State University Business School (February 2022). “*

*Tamar, Abuladze*

*03.07.2022*

## აბსტრაქტი

სამშენებლო სფერო გამორჩეულად მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში. დღესდღეობით სამშენებლო სექტორი კრიტიკული გამოწვევის წინაშე დგას, პროექტის ბიუჯეტით განსაზღვრული თანხების გადაჭარბებით ხარჯვის გამო. უამრავი კვლევა უკვე არსებობს მსოფლიოში ამ მიმართულებით, თუმცა კვლევების დიდი ნაწილი ჩატარებულია საქართველოს ფარგლებს გარეთ. პრობლემა კი კვლავ მწვავეა, როგორც მსოფლიოში, ასევე საქართველოში. შესაბამისად, კვლევის მიზანი იყო აღმოეჩინა საქართველოში, კერძო სექტორის სამშენებლო პროექტებში გადახარჯვების მიზეზები და მოეძიებინა გამოვლენილი პრობლემატური საკითხების გადაჭრის გზები. საკითხის სიღრმისეულად შესწავლის მიზნით, კვლევა ჩატარდა საქართველოს ბაზარზე მოღვაწე ერთ-ერთი ლიდერი კომპანიის წამყვანი პროექტის ანალიზის საფუძველზე. აღნიშნული კვლევაში გამოყენებულია ერთდროული შერეული კომპლექსური მიდგომა. მონაცემები შეგროვდა როგორც პირველადი, ასევე მეორეული მონაცემთა წყაროს გაანალიზებით. პირველადი მონაცემები მიღებული იქნა 9 ნახევრად სტრუქტურირებული ინტერვიუდან. ინტერვიუს გზამკვლევი აერთიანებდა ღია და დახურულ კითხვებს. ღია კითხვები განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი იყო საკითხის სიღრმისეული კვლევისთვის. ინტერვიუს პროცესში მონაწილეებს სთხოვეს, მათი გამოცდილებიდან გამომდინარე გაეზიარებინათ ხარჯების გადაჭარბების ხელისშემწყობი ყველაზე მწვავე ფაქტორები და ის ინტრუმენტები, რომლის გამოყენებაც საგრძნობლად შეამცირებდა გადახარჯვებთან დაკავშირებულ რისკებს. დახურული კითხვარის მეშვეობით რესპონდენტებმა შეაფასეს როგორც წარმოდგენილი ხარჯების გადაჭარბების გამომწვევი ფაქტორები, განხორციელებულ სამშენებლო პროექტებში მათი გამოვლენის ინტენსივობის მიხედვით. ასევე, გადახარჯვების რისკების შესამცირებელი ინსტრუმენტების ეფექტურობა. მკვლევარმა გამოიყენა არასავარაუდო შერჩევა რესპონდენტების შერჩევის მიზნით. რესპონდენტები იყვნენ პროექტის მენეჯერები, საზედამხედველო სამსახურის სპეციალისტები და აღმასრულებელი დირექტორი ერთ-ერთი წამყვანი ქართული სამშენებლო კომპანიიდან. კვლევა ჩატარდა დედუქციური

მეთოდის გამოყენებით და მას ჰქონდა სამიეზო ხასიათი. შედეგებმა გამოავლინა ის ძირითადი ფაქტორები, რომლებიც იწვევდა სამშენებლო პროექტებში ბიუჯეტით განსაზღვრული თანხების გადაჭარბებით ხარჯვას. ეს ფაქტორებია: პროექტის დაგვიანებით დასრულება, ზედნადები ხარჯების არაზუსტი გაანგარიშება და ბიუჯეტის დაგეგმვის პროცესში პროექტის შესახებ არასრული ინფორმაცია. ასევე, გამოვლინდა დანახარჯების გამომწვევი მიზეზების შემცირების მიზნით დასანერგი ყველაზე ეფექტური ინსტრუმენტები. დარგის პროფესიონალების დაქირავება, ზუსტი ბიუჯეტის შექმნა პროექტის დაგეგმვის საწყის ეტაპზე და მკაცრი სიზუსტით შესრულებული საპროექტო სამუშაოები მიიჩნის რესპონდენტებმა ყველაზე ეფექტურ ინსტრუმენტებად გადახარჯვის რისკების შესამცირებლად. კვლევაში დაფიქსირდა შემდეგი შეზღუდვები. ნაშრომში გაანალიზებულია ერთი მრავალფუნქციური შენობის შემთხვევა საქართველოში. შესაბამისად, დასკვნების განზოგადება შესაძლებელია არ იყოს მიზანშეწონილი ყველა ქართული სამშენებლო პროექტისთვის. მკვლევარი მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამშენებლო სფერო ისარგებლებს კვლევის შედეგებით, რადგან ის ორგანიზაციები, რომლებიც ოპერირებენ სამშენებლო ინდუსტრიაში შეძლებენ გააცნობიერონ ხარჯების გადაჭარბების გამომწვევი ფაქტორები და მათი თავიდან აცილების გზები პროექტის დაგეგმვის საწყის ეტაპზე. შესაბამისად, აღნიშნული ორგანიზაციები შეძლებენ გადადგან ქმედითი ნაბიჯები ბიუჯეტის გადახარჯვასთან დაკავშირებული რისკების მინიმუმამდე შესამცირებლად. სამომავლო კვლევებში შესაძლებელია გაანალიზდეს ის პროექტები, რომლებიც განხორციელდა ხარჯების გადაჭარბების გარეშე, პროექტის წარმატებით განხორციელების ხელისშემწყობი ფაქტორების შესასწავლის მიზნით.

**ძირითადი სამიეზო სიტყვები:** ხარჯები, დანახარჯების გადაჭარბება, ბიუჯეტის გადაჭარბებით ხარჯვა, საქართველო, სამშენებლო პროექტები.

## Abstract

The construction industry is a critical indicator of the country's economic development. The major challenge that the field is facing nowadays is cost overruns. Numerous studies addressed the issue; however, the majority of studies have been conducted outside of Georgia. Furthermore, the problem is still severe worldwide and, in our country, as well. Therefore, the purpose of the study was to identify the causes of cost over expenditures in building construction projects in Georgia and present several practical solutions to the existing problems. The rationale behind choosing a case study for the research project was to have a more in-depth understanding of the problem. The data was acquired from secondary and primary data sources. The primary data were obtained from 9 semi-structured interviews. The concurrent embedded mix-method complex approach was utilized in this study. The interview guide combined open as well as closed questions. Open questions were particularly important to have an in-depth understanding of the cost overrun phenomenon. During the interview process, participants were asked to provide the cost overrun factors that they thought would most severely contribute to budget overspending. And to name the cost overrun techniques, that they considered being the most effective against budget overspending. Through a closed questionnaire, respondents evaluated presented cost overruns factors based on the intensity of their occurrence in the undertaken construction projects. The closed questionnaire was further employed to assess the effectiveness of the presented risk mitigation tools. The sampling strategy utilized for the study was non-probability sampling. Respondents were Project managers, the CEO, and the monitoring department specialists from one of the leading Georgian Building construction companies. The research was deductive and exploratory. The results revealed that the main factors causing cost over expenditures in building construction projects were: late completion of the project, inaccurate calculation of overhead expenses, and incomplete information about the project during the budget planning process. The most effective tools to mitigate the causes of cost over expenditures were identified as well: hiring field professionals, creating an accurate budget at the initial stage of the project, and precise design works. The limitation of the study was considered to be one

multifunctional building complex case study analysis since the findings might not be relevant to all Georgian building construction projects. The researcher believes, that the Georgian construction industry will benefit from the results of the study, as they will be able to acknowledge the roots of cost overruns and the means of avoiding them from the initial stage of project planning. Therefore, the organizations will be able to take relevant steps to minimize the risks associated with budget overspending. Future research can be addressed to explore the elements that contributed to the successful completion of the project by investigating the cases that were carried out without cost overruns.

**Keywords:** Cost, Cost overruns, Cost over expenditures, Budget over expenditures, Georgia, Building projects