

**Master Thesis: Risk management efficiency and effectiveness in real estate
development business**

*Survey of risk assessment practice in the leading Georgian real estate
development organizations, as a benchmark for smaller developers*

Rigina Ovakimian

Nino Panjavidze

George Jerenashvili

*The master's thesis is presented to the Ilia State University Business School for reception of
the academic degree*

Master of Business Administration (MBA ENG)

Project supervisor: Natia Zedginidze-Jishkariani, PhD, Associate professor

Ilia State University

Tbilisi, 2017

Disclaimer

As the authors of the presented paper, We herewith declare, that our paper does not contain any published, accepted for publication or submitted for defence material, which has not been referenced or cited in this work in conformity with the relevant rules.

Rigina Ovakimian

Nino Panjavidze

George Jerenashvili

15/06/2017

აბსტრაქტი

უძრავი ქონების განვითარების განხილვისას ყურადსაღებია მრავალი ფაქტორი. არაპროგნოზირებადი სამომავლო მოთხოვნა, რისკები და ცვლილებები - ეს გარემოებები უძრავი ქონების განვითარების უმნიშვნელოვანესი ელემენტებია. რისკის მენეჯმენტი, შეუმჩნეველია და ნაკლებად გამოხატულია ძლიერი ეკონომიკური აღმავლობის დროს, თუმცა, როდესაც ბაზარზე სიტუაცია არასტაბილურია და საქმე გვაქვს ეკონომიკურ ვარდნასთან, მისი აუცილებლობა და საჭიროება უფრო ნათელი ხდება. 2007-2010 წლებში, არსებულმა გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა და უძრავი ქონების ბაზარზე კრიტიკულმა სიტუაციამ, დაგვანახა და მკვეთრად ხაზი გაუსვა უძრავი ქონების ინდუსტრიის ზეგავლენას მსოფლიო ეკონომიკაზე. უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული კვლევა, რომელიც მოიცავს რისკის მენეჯმენტის მართვის პროცესებს არის ძალიან მწირი, მიუხედავად იმისა, რომ ეკონომიკისთვის უძრავი ქონების ინდუსტრია შეუცვლელია და არსებობს ზუსტი და კონკრეტული კვლევა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ რისკების მენეჯმენტს. უფრო მეტიც, რისკის მართვის პროცესების, როგორც მთელი პროცესის ჯაჭვის უმნიშვნელოვანესი ელემენტის გათვალისწინებით, ძალიან მცირე ემპირიული მონაცემები არსებობს, რათა უზრუნველყოს ინდუსტრიის შესახებ პრაქტიკული მიმოხილვის სრულყოფილად ჩატარება. რისკის მენეჯმენტის ეფექტურად მართვის პროცესებისა და კონცეპტუალური მიდგომების შესახებ არსებული თეორიებისა და ცოდნის გამოვლენისათვის ჩატარდა, რისკის მენეჯმენტთან დაკავშირებული ლიტერატურის საფუძვლიანი შესწავლა, რათა გამოკვეთილიყო უძრავი ქონების დეველოპერების ამ კუთხით არსებული მიღწევები. ამ ნაშრომში წარმოდგენილია ემპირიული მონაცემები ქართულ ბაზარზე არსებულ გამოკვლევაზე დაყრდნობით (გამოკითხულთა რაოდენობა: 60%), სადაც გამოიკვეთა 6 წამყვანი უძრავი ქონების კომპანია, რომლებიც როგორც სიდიდით, ასევე ბაზრის მოცულობით მნიშვნელოვან ადგილს იკავებენ ქართული მშენებლობის ინდუსტრიაში. ისინი აერთიანებენ სხვადასხვა ზომისა და სამართლებრივი სტრუქტურის მქონე ერთეულებს. ამ ნაშრომში განხილული და ნაჩვენებია სტატისტიკური ანალიზი, რისკის მენეჯმენტის არსისა და მისი დანერგვის

აუცილებლობის ასპექტების თაობაზე, ასევე რისკის მენეჯმენტის კორელაცია არსებულ გამოკითხულ რესპონდენტებს შორის, რომლებიც განსვავდებიან (სტრუქტურის ტიპით, გეოგრაფიული მასშტაბებით, საკუთრების სტრუქტურით, პროექტის მოცულობით), რომელიც გამყარებულია კორელაციითა და რეგრესიის კოეფიციენტით. ჩატარებულმა კვლევებმა და რისკების მართვის ზოგადი პროცესების შედარებამ საერთაშორისო ISO 31000 სტანდარტებთან გამოავლინა, უძრავი ქონების მართვის დეველოპერების მიერ არასწორი აღქმა რისკის მენეჯმენტის სისტემის და მის მართვასთან დაკავშირებული ნაკლოვანებები. დასკვნით ნაწილში, ყურადღება გამახვილებულია დეველოპერების მიერ, რისკის მენეჯმენტის პროცესების სწორად მართვაზე და მონიტორინგის პროცესებზე, რათა არსებული რისკები გარდაიქმნას პოტენციური სარგებლის მიღების წყაროდ, რაც თავისთავად დადებით ეფექტს მოახდენს ეკონომიკის აღმავლობაზე ფართო მასშტაბით.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: რისკის მართვა, უძრავი ქონება, კორპორატიული სტრატეგია, რისკის კულტურა, დანერგვა, განვითარება, ეფექტიანობა, ეფექტურობა.

Abstract

Many factors should be considered when talking about real estate development. Unpredictable future demand, risks and changeability- these circumstances are key elements of real estate development. Risk management has certainly primary significance during economic downturns even, if it is not visible in periods of strong economic growth. The global financial crisis and the downturn in real estate market, since 2007- 2010, particularly, show the influence of the real estate industry on the world economy. Notwithstanding the inevitability of real estate to the economy and despite the accurate analysis of risk management in academic research, only limited independent research is accessible on risk management, referring directly to real estate development. Moreover, there is much less empirical data available to provide practical overview of the industry, considering risk management process, as an important link of chain, by most development entities. A thorough literature study has been undertaken to estimate the existing knowledge and theory to provide real estate developers appropriate approaches toward the risk management operation and to a conceptual scope. As a major contribution the article provides empirical data on Georgian perspective with a relatively significant size of 6 leading real estate development companies (response rate: 60 per cent) thereby covering various sizes and legal structures. Some correlations between various structural features of respondents (developer type, geographic scope, ownership structure, project volume) and the logical understanding and implementation of risk management has been shown by statistical analysis, specifically, by correlation and regression interpretation. Accordingly, the outcome and observations of this research and the comparison of actual risk management process frame-work with the international ISO 31000 requirements have detected a lack of understanding of risk management by real estate developers and distinguished drawbacks in risk management issues. Therefore, different potential benefits could be acquired by developers through careful monitoring of their existing risk management experience, which afterwards may also have an affirmative impact on the broader economy.

Key words: risk management, real estate, corporate strategy, risk culture, implementation, development, efficiency, effectiveness

Acknowledgements

Primarily, we would like to thank our supervisor Dr. Natia Zedginidze-Jishkariani, PhD, Associate Professor at Ilia State University for her interest in the research subject and her academic guidance and extraordinarily valuable insights and suggestions. In addition, we thank Master of economics, Alexandre Ergeshidze for the discussions on the statistical analysis and Papuna Kokhtashvili(Financial Director in the development company Grappa Capital) for providing valuable comments on the questionnaire. We would like to express our gratitude to Maia Rogava, course coordinator at Ilia State University (Centre for Academic Writing), for her valuable advice on structural and language matters. Furthermore, we would like to thank all the respondents, who have shared their precious time during the written survey process and, especially, we express our gratitude to our parents for their constant support in all aspects of our life.