

# Arnaud Bughon

AGÊNCIA RIO EXCLUSIVE

Nascida da locação de apartamentos conjugados em Copacabana enquanto vivia o sonho "gringo" (do verão interminável do lazer), a Rio Exclusive é, hoje, a imobiliária de luxo mais bem sucedida da cidade (famosa pelo profissionalismo, pelos apartamentos "modernos" e seu serviço de portaria 24h/dia). Ao entrar na sua sede, em Ipanema, vê-se uma mesa repleta de prêmios em reconhecimento ao trabalho e à capacidade da Rio Exclusive de capitalizar a necessidade do mercado imobiliário da cidade por aluguéis de luxo. A Oferta Imobiliária conversou com o fundador e guru imobiliário Arnaud Bughon.



*Born of the back of renting a couple of studio apartments in the depths of Copacabana while living the gringo dream (that never ending summer of no work), Rio Exclusive is now the city's most successful luxury real estate letting agent, (famed for its professionalism, playboy style apartments and 24 hour concierge service.). On entering their headquarters in Ipanema, the white gloss coffee table displays award upon award from Bloomberg real estate that pay testament to hard work and Rio Exclusives ability to capitalize on a gaping need for luxury rentals in the Rio real estate market. Oferta Imobiliária talks to founder and real estate guru Arnaud Bughon.*

## Como tudo começou?

A Rio Exclusive surgiu quando a minha parceira Juliana começou a alugar apartamentos para ter uma atividade - nós estávamos no Rio há um tempo e queríamos fazer algo. Assim, identificamos uma necessidade do mercado. Durante 5 anos, vim de férias ao Rio e sempre foi difícil achar bons apartamentos para alugar. Quando começamos, as pessoas não acreditavam que poderíamos alugar um apartamento por R\$ 1.000 ou R\$ 2.000, a diária. Agora, alugamos apartamentos por R\$ 3.000, a diária. É inegável que estamos no meio de uma bolha - o mercado e todos que fazem parte dele esperam a Copa do Mundo e as Olimpíadas. Por volta de 2014 ou 2015, os preços começarão a cair.

## Qual é o mercado primário da Rio Exclusive?

A Rio Exclusive trabalha com imóveis de alto padrão, na orla da Zona Sul. Temos outros em Santa Teresa, o que é um desafio, pois os estrangeiros que vêm ao Rio querem calçar suas havaianas e ir para a praia.

## Que serviços vocês oferecem?

Recentemente, a Rio Exclusive diversificou de aluguéis para vendas diretas, além de incluir outras áreas do Estado do Rio, como Búzios. Também oferecemos um serviço integrado para ajudar investidores a comprar apartamentos, os quais reformamos para eles, no mais alto padrão, e administramos a locação - oferecendo um excelente retorno do investimento. Algumas agências fazem uma ou duas dessas coisas, mas somos os únicos a oferecer as três.

## Quais as melhores áreas para investir?

Se for para comprar no mercado atual: Copacabana. Se você já for proprietário em Ipanema, os preços estão ótimos para alugar. Para a compra, estão muito altos. Um ótimo capital de investimento seria um bom imóvel de frente para o mar de Copacabana. Procure algo totalmente destruído, compre por um preço bom e o reforme totalmente.

## So how did it all begin?

Rio Exclusive came about when my partner Juliana began renting apartments as something to do-we had been in Rio for a while and were looking for something to do. This identified a real need in the market: I had been coming on holiday for 5 years to Rio and had always found it very complicated to find nice apartments to rent. When we first started people didn't believe that we could rent an apartment for 1000-1500 reais a night, and now we are renting apartments for 3,000 euros a night. There is no denying that we are in a bubble at the moment- the market, and everyone in it, is waiting for the World Cup and Olympics, and then around 2014/2015 I think the prices will begin to fall again.

## What is Rio Exclusive's primary market?

Rio Exclusive works with the highest end properties in Zona Sul- The Beach area. We have a few in Santa Teresa but this is the challenge-when foreigners come to Rio they want to put on their havaianas and hang out at the beach.

## What services do you offer?

Recently Rio Exclusive has diversified from rentals to strategy and direct sales and we are also widening our services to include some areas of the Rio State, like Búzios. What we offer is an integrated service where we will help investors to buy an apartment, which we will then renovate for them to the highest standard and handle the rental-providing them with an excellent return on investment. Some agencies do one or two of these things, but we are the only ones who offer all three.

## What are the best areas to invest in at the moment?

The most interesting place to invest in when buying in the current market is Copacabana- If you already own in Ipanema then the prices are great for rentals, but to buy they are too high. For a good capital gain investment I would go for a nice beach front property in Copacabana- you should be searching for something that is totally destroyed, buy it at a good price and completely re do it.

## Qual é a tendência do mercado, no próximo ano?

Temos diferentes mercados. O de locações para estrangeiros de corporações crescerá à medida que mais estrangeiros vierem trabalhar no Rio e buscarem um imóvel moderno e reformado, que caiba num orçamento mensal de 20 mil. E o número deles vem aumentando. Temos o mercado de locação para turistas, que está em queda. O Rio tornou-se tão caro e a qualidade dos seus produtos e serviços não acompanhou os preços. Resultado: os preços devem cair um pouco, pois as pessoas ficarão menos tempo do que antes e pechincharão mais. E partirão um pouco desapontadas, esperando que o mercado fique atento e compare com os mercados internacionais. No mercado de Vendas, o preço começará a subir - se você comparar a relação do custo de vida atual com o preço dos imóveis em Londres ou Paris, ainda há uma boa margem. Mas os estrangeiros sentem o problema da valorização crescente do Real. Eu diria que ainda teremos 2 ou 3 anos de ótimos negócios. Depois, a bolha explodirá e, até 2015, estaremos num mercado em baixa.

## Qual é a mudança do mercado com relação à Copa do Mundo e às Olimpíadas?

Em 2014, haverá uma enorme demanda por aluguéis, durante a Copa do Mundo. Mas isso não afetará as vendas, pois, quem vai comprar um imóvel só para a Copa ou as Olimpíadas por duas semanas se pode alugar? No dia em que o Rio venceu a votação olímpica, o mercado deu um salto entre 50% e 100%. No ano passado, os preços chegaram a quadruplicar. A alta dos preços deve atingir o seu limite quando as pessoas disserem: "Chega."

## Quais são seus maiores desafios no mercado imobiliário?

Na maioria das vezes, são as questões jurídicas, na hora da escritura: seja um apartamento dividido pela família que, pouco antes do contrato, vê reaparecer um irmão de longe querendo sua parte. Seja um processo judicial com a prefeitura ou o condomínio. É preciso ter um bom advogado. De 60 apartamentos que visito, 5 são interessantes, e acabamos fechando negócio com 1. E, por fim, o preço que varia constantemente. Já vi o preço de um apartamento variar de R\$ 7 milhões para R\$ 14 mil, em um mês.

## Aviso aos estrangeiros a trabalho:

Seja paciente, alugue algo por um prazo curto enquanto você define exatamente o que quer. Aqui, os contratos costumam ser de 30 meses e, ao contrário da maioria do resto do mundo, não se pode pular fora 6 meses depois. O meu segundo conselho é: arranje um bom advogado. Na maioria dos países, você precisa de um advogado para ajudá-lo a livrar-se dos problemas. Aqui, você precisa de um para ter certeza de que não terá problemas.

## O seu Rio: Bairro predileto?

O Leblon. Acabei de mudar para cá, há um mês, após 5 anos morando em Ipanema, que é o centro dos gringos. Era divertido, mas eu vim para o Rio porque me apaixonei pela cidade e, no Leblon, eu me sinto mais próximo dos brasileiros e do Brasil.

## Restaurantes prediletos?

O Olympe, do Claude Troisgros, e o Le Vin, em Ipanema.

## Um dia perfeito no Rio?

Um dia em que não estou trabalhando e posso ficar com os meus filhos. Adoro levá-los à Fazendinha Estação Natureza, em Vargem Grande, que fica depois da Barra da Tijuca. São 5km de fazenda só para crianças que brincam com coelhos. Enquanto isso, eu tiro uma soneca na rede. Nunca vou à praia. Acho que sou o único gringo que não tem sunga.

## Where do you see the market heading in a year from now?

There are a number of markets to consider- The Corporate Expat Rental market will continue to increase as more expats move to Rio for work and look for the same kind of thing- modern, bright, renovated and within budget of 20,000 a month- and there are increasingly few of those around. In terms of the tourist rental market, I actually see it declining. Rio has become so expensive and the quality of what you get for your money has not risen with the prices- it is just not as fun to come on holiday anymore. As a result I think the prices are going to decrease a bit as people stay for less time they did before and bargain more, and in the end, leave a little disappointed. I hope that the market will begin to wizen and start paying attention to the actual value of what they are offering for rental or sale in relation to international markets and expectations. With Sales, the price is going to increase- if you compare the ratio of current cost of living to the price of real estate in say, London or Paris, then there is still a nice margin. But for foreigners there is the problem of the increasing value of the Reais. I would say that we still have 2- 3 years of great business and then the bubble is going to burst, and by 2015 we will be in a bear market.

## How do you see the market changing with regard to the World Cup and the Olympics?

In 2014, of course there will be a huge demand for rentals during the World Cup, but this will not affect the sales, because who is going to buy a place just because it is the world cup or the Olympics and they can rent it out for 2 weeks? The day Rio won the Olympic bid, the market jumped 50 - 100% and in the last year prices have, in some cases quadrupled. My point of view is that there has to be a limit of how high the prices will rise- at one point people will just say, "I have had enough".

## What challenges do you most face in the real estate market?

Most of the time with any apartment there are legal issues when it comes to the deed: apartments are split between families and just before you are about to close a long lost brother appears wanting his share, or there is a lawsuit with the prefeitura (city's office) or the building. You definitely need to have a good lawyer. Out of every 60 apartments I visit, 5 are interesting and we may make a deal on 1. Finally, the price is always changing- I have watched the price on an apartment change from 7 million reais to 14 mil in the space of a month.

## Advice to foreigners:

Be Patient, rent somewhere short term while you work out exactly what it is you want. The contracts here tend to be 30 months lease and unlike most of the rest of the world you can't jump out after 6 months. The second piece of advice is to get a good lawyer- because in most countries you need a lawyer to help you get out of trouble, but here you need one to make sure you don't get into trouble in the first place.

## Your Rio: Favourite neighbourhood?

Leblon. I just moved here about a month ago after 5 years of living in Ipanema, which is gringo central. It was great fun, but at the end of the day, I came to Rio because I fell in love with it and in Leblon I feel much more in touch with Brazilians and Brazil.

## Favourite restaurants?

Claude Troisgros' L'Olympe and Le Vin in Ipanema.

## Perfect day in Rio?

My perfect day in Rio would be a day when I am not working and spending the day with my kids - I love to take them to Fazendinha Estação Natureza in Vargem Grande.

By Lauren Holmes