PREÇO DE TERRAS, INFLAÇÃO E O GANHO REAL DAS *COMMODITIES* AGRÍCOLAS

AMANDA SKOKOFF ROSA[1], FELIPE DE LIMA JUNQUEIRA FRANCO FABBRI[2], JÉSSICA OLIVIER[3]

O desempenho positivo das commodities *agrícolas e o baixo nível da taxa básica de juros (Selic) até 2021 aumentaram a busca pelo investimento em terra e, consequentemente, refletiram em um aumento do preço de terras e dos arrendamentos para agricultura. No entanto, neste momento, alguns fatores apontam para a redução da liquidez no mercado de terras, com destaque para o aumento da Selic. Com as recentes elevações dessa taxa, as aplicações financeiras devem garantir um retorno próximo a 12% a.a., o que, certamente, fará com que os investidores deem preferência por direcionar seu capital para esse tipo de aplicação, em detrimento à terra.*

O MERCADO de terras começou este ano requisitado, com bastante especulação, e, mesmo que com poucos negócios concretizados, as pedidas de preços dos vendedores foram maiores em todas as regiões pesquisadas pela Scot Consultoria.

De maneira geral, o quadro positivo para a agropecuária, com as altas nas cotações das *commodities* agrícolas nos últimos anos, estimulou a procura por terras para a expansão da produção. Essa procura veio, também, de agentes de outros setores, como o financeiro e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), além da diversificação de atividades dos próprios produtores rurais. Apesar de menos relevante, não podemos deixar de mencionar a influência da pandemia de COVID-19, que levou muitas pessoas a deixarem de viver nas grandes cidades e, ao se mudarem para o interior do País, buscarem áreas rurais para comprar ou investir.

O aumento na destinação de terras para agricultura também tem sido um fator adicional na valorização das terras com pastagem, visto que competem por áreas já abertas e com um bom potencial produtivo.



SHUTTERSTOCK

Além disso, a Selic baixa até meados de 2021 e as instabilidades política e econômica fizeram com que aumentasse a procura por ativos reais nos últimos anos, entre os quais terras.

Em síntese, apesar da retração econômica que o País enfrenta, o bom desempenho das *commodities* agrícolas, em conjunto à maior atratividade para o investimento em terras, refletiu em um aumento do preço de terras e dos arrendamentos para agricultura e pecuária no Brasil, majoritariamente em regiões com maior aptidão para produção agrícola.

Considerando a média dos estados pesquisados pela Scot Consultoria, os preços de terras para agricultura e pastagens subiram, respectivamente, 33,8% e 27,7% em março de 2022 em comparação aos preços médios em 2021.

Destacamos que fatores como proximidade da malha viária, grau de tecnificação das propriedades, produtividade por região, culturas predominantes, agroindústrias, portos, relevo, solo, entre outros, influenciam na precificação das terras e podem fazer variar os preços.

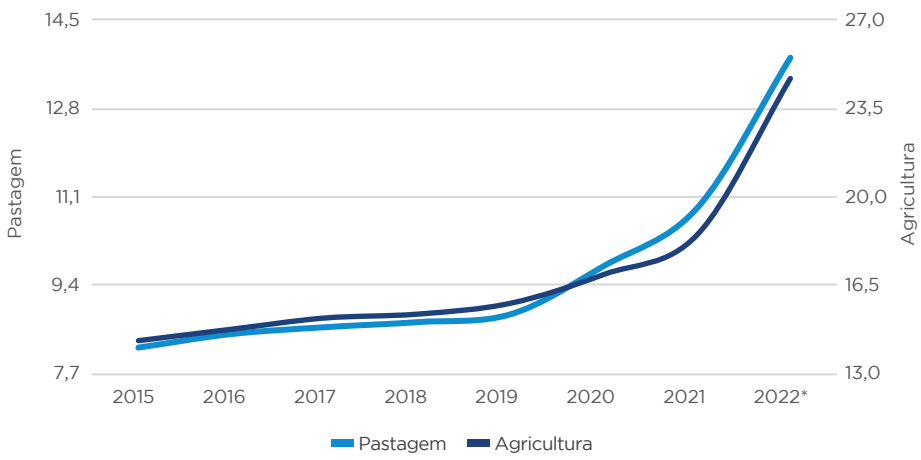
TERRAS, ATIVOS FINANCEIROS E AS *COMMODITIES*

Considerando o comportamento do preço de terras agrícolas e outros ativos financeiros, há uma alta correlação entre o preço de terras agrícolas e a inflação.

Entre 2013 e 2022, o mercado de terras praticamente acompanhou o Índice Bovespa (Ibovespa) e o cenário inflacionário no Brasil, medido pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), destoando apenas entre 2020 e 2021, em função de um cenário elevado do índice nos últimos anos.

No período, o mercado de terras superou o ouro e trabalhou abaixo, apenas, do comportamento do dólar.

GRÁFICO 1 – BRASIL: EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS PARA AGRICULTURA E PASTAGEM
(R$ MIL POR HECTARE)



*Até março
Fonte: Scot Consultoria

PREÇOS MÉDIOS* DE TERRAS COM PASTAGEM E AGRICULTURA POR ESTADO (R$/HECTARE)

	Pastagem	Agricultura
NORDESTE		
Bahia	5.616,67	10.700,00
Maranhão	5.560,00	15.980,00
Pernambuco	10.625,00	18.275,00
Piauí	5.750,00	9.983,33
NORTE		
Pará	5.833,33	8.050,00
Rondônia	12.662,50	16.537,50
Tocantins	6.550,00	12.412,50
CENTRO-OESTE		
Goiás	16.000,00	34.233,33
Mato Grosso	8.312,50	30.575,00
Mato Grosso do Sul	13.270,00	33.677,78
SUDESTE		
Espírito Santo	18.600,00	18.860,00
Minas Gerais	10.500,00	15.683,33
Rio de Janeiro	13.180,00	19.120,00
São Paulo	36.286,67	46.706,67
SUL		
Paraná	21.420,00	45.990,00
Rio Grande do Sul	12.742,86	32.000,00
Santa Catarina	16.383,33	38.600,00

*Valores com referência a março de 2022
Fonte: Scot Consultoria

Em um cenário de inflação elevada, o capital imobilizado em terras é uma defesa do patrimônio do agricultor, tornando a produção agrícola – à qual se destina a área – o ganho real da atividade.

Ao avaliar o comportamento histórico de preços da soja, do milho e do boi gordo desde 2013, todas as atividades apresentaram um bom ganho real potencial, conforme é possível observar no Gráfico 3.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E EXPECTATIVAS

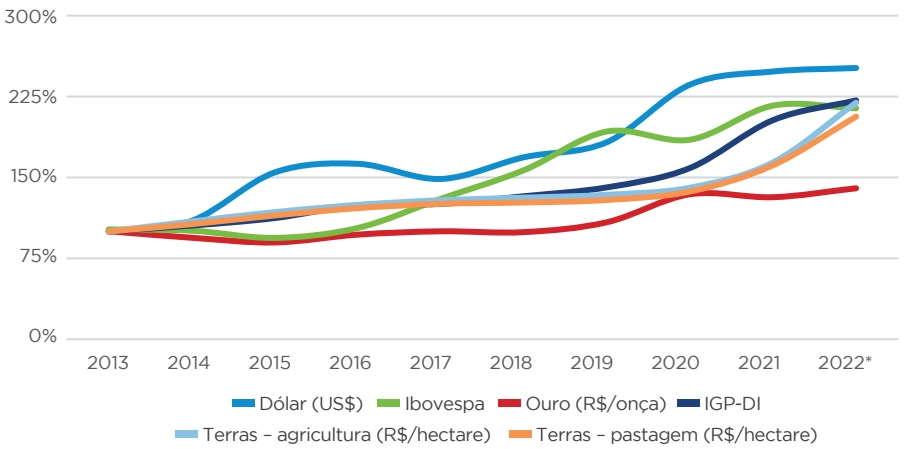
Os bons patamares de preços e os resultados positivos para as principais *commodities* agrícolas, junto às expectativas favoráveis para os próximos anos, tendem a manter firmes os preços de terras para agricultura e pastagem no Brasil.

A procura deverá ser maior nas regiões de fronteiras agrícolas, onde as cotações são menores e há uma maior oferta de terras comparativamente às regiões de agricultura e pecuária consolidadas, nas quais a busca por áreas para arrendamento deverá seguir firme.

Ainda, em períodos de inflação elevada, como o cenário global atual, ter o capital investido no mercado de terras é uma defesa do patrimônio do produtor.

GRÁFICO 2 – COMPORTAMENTO DO MERCADO DE TERRAS FRENTE A OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

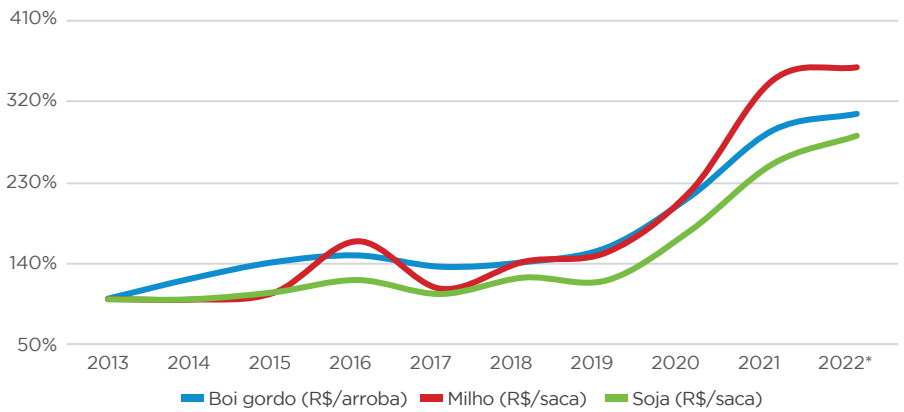
(BASE 100 = 2013)



*Até março
Fonte: Scot Consultoria; BCB

GRÁFICO 3 – COMPORTAMENTO DO MERCADO DE TERRAS FRENTE ÀS *COMMODITIES* AGRÍCOLAS

(BASE 100 = 2013)



*Até março
Fonte: Scot Consultoria

Espera-se uma boa movimentação nesse mercado no País em médio e longo prazos, com bastante consulta, mas com negócios concretizados em menor ritmo.

Destacamos alguns pontos que merecem atenção e corroboram com as estimativas de uma menor liquidez no mercado de terras em curto e médio prazos.

Primeiramente, há o aumento na Selic, com projeção de 13,25% ao final de 2022, segundo o Banco Central do Brasil (BCB). Isso significa que as aplicações financeiras permitirão um retorno líquido anual próximo a 12% ao investidor – para uma comparação, a taxa Selic variou entre 4,25% e 2,00% em 2020. Assim, a mudança da política de juros, certamente, está fazendo com que os investidores deem preferência por direcionar seu capital para aplicações financeiras. Esse movimento impacta significativamente a procura por investimento em terra, reduzindo interesse por esse ativo.

Outro ponto, que impacta diretamente o mercado de terras, é o ritmo menor das altas de cotações das *commodities* agrícolas esperado para a próxima temporada, depois das fortes valorizações em 2019, 2020 e 2021, atrelado a um forte incremento nos custos de produção agrícolas no País.

Por fim, é preciso considerar, também, os atuais patamares das pedidas de preços dos vendedores, que acabam limitando os negócios com terras. ■

1 Médica-veterinária da Scot Consultoria
2 Zootecnista da Scot Consultoria
3 Engenheira-agrônoma da Scot Consultoria