



Se você está começando a pensar em comprar seu primeiro imóvel, mas não sabe a diferença entre o valor da casa própria e o de Homer Simpson, não se preocupe. Você não está sozinho.

A indústria de compra de casas funciona de maneira diferente de grande parte do resto da economia e vem com seu próprio vocabulário, padrões e expectativas. Muitos de nós nem percebemos que temos uma lacuna de conhecimento sobre compra de casa até estarmos sentados em frente a um funcionário do banco, nos perguntando se os pontos de hipoteca sobre os quais eles continuam falando têm algo a ver com respostas corretas a perguntas triviais. (Infelizmente, os pontos são muito menos divertidos do que isso.)

Mesmo especialistas financeiros bem-intencionados com experiência de ensino (ahem) podem esquecer a importância de definir conceitos. O termo *valor da casa* é um excelente exemplo do tipo de termo importante que é divulgado como se todos soubessem exatamente o que é. E isso pode tornar intimidante perguntar. Mas o valor da casa própria é uma parte muito significativa da propriedade para que você possa confiar em um entendimento vago e em vibrações gerais.

Aqui está tudo o que você precisa saber sobre o que é o valor da casa própria, como você pode obtê-lo - e por que exatamente isso deixa os profissionais financeiros cheios de prazer.

O que você vai ler:





- [Noções básicas de hipoteca](#)
- [Valores de propriedade](#)
- [Uma definição simples](#)
- [Como construir patrimônio](#)
- [Por que o valor da casa é importante](#)
- [As letras miúdas](#)
- [América sonha com equidade](#)

## Noções básicas de hipoteca

Para entender o valor da casa própria, você precisa começar com empréstimos hipotecários.

As casas nos EUA têm um preço médio de venda de mais de US\$ 420.000, o que é uma quantia de dinheiro que você provavelmente não reservou para verificar ou pendurar no bolso do casaco que não usa desde o inverno passado.

É por isso que praticamente todo comprador de casa precisa contrair um empréstimo hipotecário para comprar uma casa. Com um empréstimo hipotecário, o comprador fará um pagamento inicial ao credor e o credor financiará o restante da compra. O comprador fará então [pagamentos](#) mensais do principal (o valor original emprestado) mais juros ao credor até que a hipoteca seja paga, o que normalmente leva 30 anos.

Em 2024, os compradores de casas pela primeira vez financiaram uma mediana de 91% do preço de compra de sua casa, o que significa que fizeram um pagamento inicial de 8%. Para uma casa de US\$ 420.000, isso significaria um pagamento inicial de US\$ 33.600 e um empréstimo hipotecário de US\$ 386.400.

## Valores de propriedade

O próximo componente do patrimônio líquido é o valor da casa, que é uma designação mais amorfa do que a maioria das coisas que você compra. Não há etiqueta de preço para uma casa, pois ela vale o que o comprador está disposto a pagar.

As casas também são diferentes da maioria das outras compras porque são um ativo em valorização. Em outras palavras, as casas geralmente valem mais dinheiro com o passar do tempo, embora a maioria das coisas que você pode comprar perca valor.

Uma vez que os valores das propriedades têm tradicionalmente tido uma trajetória ascendente consistente (com algumas exceções muito notáveis), a maioria dos proprietários espera que o valor da sua casa aumente significativamente ao longo da vida da sua hipoteca.

(A propósito, é por isso que seu pai é obcecado por valores de propriedades e fica tão chateado com o vizinho com a pilha permanente de pneus de quintal. É menos provável que



os compradores queiram pagar caro por uma casa ao lado do Springfield Tire Quintal.)

## Uma definição simples

O valor da casa é a diferença entre quanto vale sua propriedade e quanto você deve em sua hipoteca. É a parte da sua casa que você possui de forma livre e desimpedida.

Por exemplo, se sua casa vale \$ 350.000 e você deve \$ 300.000 em sua hipoteca, o valor da sua casa é de \$ 50.000, ou aproximadamente 14,3% do patrimônio. ( $US\$ 50.000 \div US\$ 350.000 = 0,14285$ ).

Geralmente, não se considera que você tenha patrimônio líquido em sua casa até atingir 20% de patrimônio líquido. É por isso que 20% é o valor tradicional do pagamento inicial. Fazer um pagamento inicial de 20% significa que você terá imediatamente o valor da casa.

## Como construir patrimônio

Existem duas maneiras de aumentar o valor da casa própria, e a maioria das pessoas fará as duas coisas ao mesmo tempo:

- **Pagamentos de hipoteca:** Cada pagamento mensal da hipoteca inclui uma parcela destinada ao pagamento do principal. Todo mês, você constrói um pouco mais de patrimônio em sua casa. Você pode construir patrimônio mais rapidamente enviando pagamentos adicionais de principal quando puder.
- **Valorização da propriedade:** Para a maioria dos compradores de casas, o valor da propriedade aumentará com o tempo, o que significa que você terá mais patrimônio simplesmente por permanecer em sua casa por vários anos. Embora as recessões do mercado ou outros problemas possam reduzir o valor da sua propriedade, normalmente você se beneficiará da valorização ao longo do tempo.

## Por que o valor da casa é importante

Se você está se perguntando por que seu tio está sempre reclamando sobre como você não está construindo nenhum patrimônio alugando, o valor da casa é mais do que apenas possuir mais do que deve. O valor da casa oferece benefícios reais e tangíveis aos proprietários. Especificamente, acumular patrimônio em sua casa faz o seguinte:

- **Aumenta seu patrimônio líquido:** Um patrimônio líquido mais alto oferece mais flexibilidade financeira porque é mais fácil pedir dinheiro emprestado a taxas de juros competitivas.
- **Você obtém receitas mais altas quando vende sua casa:** Se você vender sua casa antes de pagar a hipoteca, seu patrimônio líquido será a quantidade de dinheiro que você poderá sacar com a venda.



- **Abre opções de empréstimo baratas:** Se você tiver capital próprio em sua casa, poderá se qualificar para um empréstimo imobiliário ou uma linha de crédito de capital próprio. Essas opções de empréstimo são garantidas pela sua casa e permitem que você acesse seu patrimônio com taxas e condições favoráveis. Os empréstimos imobiliários e as linhas de crédito estão entre as opções de empréstimo mais baratas disponíveis.
- **Permite-lhe aceder a dinheiro com um empréstimo de refinanciamento:** Um refinanciamento de saque permite que você substitua sua hipoteca existente por um empréstimo maior e receba a diferença em dinheiro. Isso só é possível se você tiver construído patrimônio em sua casa.

## As letras miúdas

O valor da casa significa que sua humilde residência também pode ser uma fonte potencial de dinheiro, se você precisar. Mas pensar no capital como um cofrinho pessoal pode causar problemas.

Isso porque acessar seu patrimônio é basicamente o mesmo que transformar seus ativos novamente em dívida, o que reduz seu patrimônio líquido. Parte da maneira como os credores tentam proteger os proprietários é limitando o valor do patrimônio que você pode acessar por meio de empréstimos para aquisição de imóveis ou refinanciamento de saque. Geralmente, você terá que manter pelo menos 15% a 20% do patrimônio em sua residência.

A outra advertência sobre o patrimônio líquido é que os valores das propriedades nem sempre sobem. Se o mercado imobiliário sofrer uma queda, é possível perder rapidamente o patrimônio da sua casa. Além de esperar a recuperação do mercado, não há outra maneira de recuperar o patrimônio perdido após um evento como esse.

## América sonha com equidade

Uma linda casa suburbana com uma cerca branca não era apenas um lugar para nossos avós usarem pérolas enquanto aspiravam. Também lhes permitiu construir riqueza através do poder do valor da casa própria.

Para calcular o seu patrimônio, subtraia o saldo restante da hipoteca do valor atual da sua casa. Divida o número obtido pelo saldo da hipoteca para obter o seu patrimônio, que representa a porcentagem da casa que você possui. Os credores geralmente não consideram que você tenha patrimônio até atingir 20% de patrimônio.

O patrimônio líquido da sua casa oferece mais opções de empréstimo, mas aproveitar o patrimônio líquido da sua casa troca seus ativos por dívidas. Além disso, embora os valores das casas tradicionalmente subam, não há garantia de que sempre aumentarão. Portanto, tenha cuidado se decidir acessar o valor da sua casa.



Mesmo que a casa própria ainda não esteja no seu radar, compreender o valor da casa própria pode ajudá-lo a tomar melhores decisões sobre suas finanças atuais.