

Полный гид

по покупке дома в Charlotte NC

для русскоязычных и украиноязычных семей

Олег Ющенко

Лицензированный риелтор в NC и SC
NorthGroup Real Estate · Charlotte, NC

Май 2026 · 35 страниц · Бесплатно

О чём этот гид

Этот документ — полное руководство по покупке первого дома в районе Charlotte, NC для русскоязычных и украиноязычных семей. Здесь собраны все шаги, цифры, типичные ошибки и инсайдерская информация, которую обычно узнают только после нескольких лет работы в Charlotte real estate.

Гид написал я, Олег Ющенко — лицензированный риелтор в Северной и Южной Каролине, работаю в NorthGroup Real Estate. Помогаю русско- и украиноязычным семьям покупать дома в Charlotte с особым акцентом на новоприбывших иммигрантов, ITIN-ипотеку, и инвестиционные сделки.

Гид бесплатный. Если у вас будут вопросы по конкретной ситуации — звоните или пишите в WhatsApp: +1 (704) 493-7948.

Что внутри

- Часть 1: Подготовка к покупке (бюджет, downpayment, кредит)
- Часть 2: ITIN-ипотека — как купить без SSN
- Часть 3: Выбор района Charlotte метро (20+ районов)
- Часть 4: Школьные округа и как их понимать
- Часть 5: Процесс покупки — 30 шагов от консультации до closing
- Часть 6: Closing costs и реальная стоимость владения
- Часть 7: Налоги NC vs SC
- Часть 8: Топ ошибок при первой покупке
- Часть 9: Чек-листы и ресурсы

Часть 1: Подготовка к покупке

1.1 — Бюджет: сколько вам нужно cash на руках

Минимум для покупки дома \$300-400K в Charlotte метро:

- Downpayment: 3-25% от цены (\$10K-\$100K). FHA позволяет 3.5%, conventional — обычно 5-20%, ITIN — 15-25%
- Closing costs: 2.5-4% от цены дома (\$8K-\$16K на \$400K)
- Earnest money: \$5K-\$15K при подписании контракта (зачисляется в downpayment)
- Inspection: \$400-600 (платится из вашего кармана сразу после оффера)
- Резерв на ремонт + переезд: \$5K-\$10K минимум

Total minimum cash на дом \$350K с 5% down: ~\$30-40K. На \$400K с 20% down: ~\$95-105K.

1.2 — Pre-approval — первый шаг

Pre-approval — это письменное подтверждение от банка, что они готовы дать вам ипотеку до определённой суммы. Без pre-approval серьёзные продавцы не будут принимать ваш оффер.

Pre-approval запрашивает:

- Tax returns (W-2 или 1099) за 2 года
- Pay stubs за последние 30 дней
- Bank statements за 2-3 месяца
- ID (driver's license, passport, или ITIN)
- Letter of explanation для нестандартных ситуаций (gift money, gaps in employment)

Pre-approval действует 60-90 дней. Если за это время не купили — обновляется бесплатно.

1.3 — Какую часть зарплаты можно тратить на mortgage

Banks обычно одобряют до 43% DTI (debt-to-income ratio) — но это максимум, а не цель. Реалистичное:

Доход в год	Безопасный mortgage (~28% DTI)	Максимальный (~43% DTI)
-------------	--------------------------------	-------------------------

\$50K	\$1 170/мес	\$1 790/мес
\$75K	\$1 750/мес	\$2 690/мес
\$100K	\$2 330/мес	\$3 580/мес
\$150K	\$3 500/мес	\$5 380/мес
\$200K	\$4 670/мес	\$7 170/мес

Расчёт включает только mortgage P&I; (principal + interest), не включает property tax, insurance, HOA.
Реальный максимум сверху ~25%.

Часть 2: ITIN-ипотека (купить дом без SSN)

ITIN (Individual Taxpayer Identification Number) — это IRS Tax ID для тех, у кого нет SSN. Многие иммигранты, недавно приехавшие в США, имеют только ITIN. И большинство банков для conventional ипотеки требуют SSN. Но есть специальные ITIN-кредиторы, которые работают без SSN.

2.1 — Условия ITIN-ипотеки

- Первый взнос: 15-25% (vs 5-20% conventional)
- Ставка: на 0.5-1.5% выше conventional (в 2026: ~7.5-8.5% vs 6.5-7%)
- Документы:
 - ITIN (вместо SSN)
 - Tax returns за 2 года (если работали официально)
 - Bank statements 12-24 месяцев
 - Letter of employment + pay stubs
 - Альтернативные credit references: rent payments, utility bills, telecom payments
- Property types: SFR (single family), townhouse, condo. Большинство ITIN lenders не делают investment-only
- Срок: обычно 30-year fixed. Некоторые делают 15 и 20 year

2.2 — Список ITIN-кредиторов в Charlotte метро

Я работаю с несколькими ITIN-кредиторами. Главные:

- BMO Bank — большой национальный bank, имеет ITIN program
- Citizens Trust Bank
- Inlanta Mortgage — специализируется на ITIN
- Several local credit unions в Charlotte метро

Конкретного партнёра выбираем по вашей ситуации (доход, downpayment, кредитная история). Звоните для рекомендаций.

2.3 — Реальный пример: семья из Украины, ITIN ипотека

Ситуация: семья из 4 человек, переехали из Киева в Charlotte в 2024 году. Муж — IT-специалист на удалёнке для европейской компании, доход ~\$120К/год. Жена —

массажистка в местном салоне, \$40К/год. Накопления — \$80К.

План:

- ITIN получен через 6 месяцев после переезда (через CPA, форма W-7)
- Tax return за первый год (2024) — оба зафайлили as foreign earned income exclusion
- Pre-approval на \$350K (с 20% down)
- Покупка: \$325K дом в Concord (3/2, 1700 sqft, 2010 год постройки)
- Downpayment: \$65K. Closing costs: \$11K. Earnest: \$5K (вошёл в downpayment)
- Mortgage rate: 8.0% (на 1.25% выше conventional 6.75% в тот момент)
- Monthly mortgage P&I: \$1 906; +tax \$217, +ins \$130, +HOA \$30 = total \$2 283/мес

Результат: ✓ Закрытие за 8 недель. Сейчас живут, через 2 года планируют refinance на conventional когда у мужа будет SSN.

Часть 3: Выбор района Charlotte метро

Charlotte метро — около 2.7 миллионов человек, охватывает 10+ counties в NC и SC. Для покупки имеет смысл рассматривать 15-20 районов в зависимости от бюджета и приоритетов.

3.1 — Premium районы (\$700К+)

- Marvin (NC, 28173) — медиана \$1.1М. Новостройки 2010+, школы Marvin Ridge 9-10/10, большие лоты. 25 мин до даунтауна.
- Weddington (NC, 28104) — медиана \$850К. Estate lots, более рустический. Топ школы 9/10. 30 мин.
- Davidson (NC, 28036) — медиана \$725К. Колледж town, walkable downtown, лучшие школы Lake Norman (10/10).
- Myers Park (NC, 28207) — медиана \$1.4М. Исторические дома, старая Charlotte, deeply established neighborhoods.

3.2 — Mid-range (\$450-700К)

- Ballantyne (NC, 28277) — медиана \$650К. South Charlotte премиум, amenities, школы 9-10/10. Главный район для русско/украиноязычных семей.
- Fort Mill (SC, 29708) — медиана \$540К. Лучшие SC школы, low SC property tax. 25 мин до Charlotte.
- Tega Cay (SC, 29708) — медиана \$600К. Lake Wylie peninsula, гольф, премиум SC suburb.
- Indian Land (SC, 29707) — медиана \$480К. Рядом с Ballantyne, SC налоги, новостройки.
- Huntersville (NC, 28078) — медиана \$500К. Walkable Birkdale Village, balance suburb + lake.
- Cornelius (NC, 28031) — медиана \$520К. Boating culture, Lake Norman waterfront opportunities.

3.3 — Доступный сегмент (\$280-450К)

- Concord (NC, 28027) — медиана \$385К. Cabarrus County, NASCAR Speedway, growing.
- Rock Hill (SC, 29732) — медиана \$310К. Winthrop University town, низкие SC налоги.

- Indian Trail (NC, 28079) — медиана \$415K. Растущий suburb, новостройки, школы 7-8/10.
- Mooresville (NC, 28115) — медиана \$465K. Lake Norman, NASCAR culture, 40 мин до Charlotte.
- Matthews (NC, 28105) — медиана \$440K. Suburb с downtown vibe, школы 8-9/10.

Часть 4: Школьные округа Charlotte

Школьный округ — главный фактор для семей с детьми, и часто определяет цену дома. Разница в 0.5 мили может означать другой школьный feed и \$100К разницы в цене.

4.1 — Главные школьные округа

- Charlotte-Mecklenburg Schools (CMS) — большой район, охватывает Charlotte, Davidson, Cornelius, Huntersville, Matthews. Топ школы: Ardrey Kell, William Amos Hough, Myers Park High. Magnet и IB опции.
- Union County Schools — Marvin, Weddington, Indian Trail. Топ: Marvin Ridge, Weddington High. Часто рейтингованы выше CMS.
- Fort Mill School District (SC) — Fort Mill town, Tega Cay. Один из лучших в SC. Топ: Fort Mill High, Nation Ford High.
- York District 2 / Clover (SC) — части Tega Cay, Lake Wylie. Хорошие школы.
- Lancaster County School District (SC) — Indian Land. Indian Land School District = отдельный sub-район внутри Lancaster.
- Cabarrus County Schools (NC) — Concord, Harrisburg. Средние рейтинги (6-8).
- Iredell-Statesville + Mooresville Graded (NC) — Mooresville town делится между двумя.

4.2 — Как проверить школу по адресу

Перед покупкой ВСЕГДА проверяем точный school zone по конкретному адресу:

- CMS: <https://www.cms.k12.nc.us/cmsdepartments/StudentPlacement/Pages/SchoolFinder.aspx>
- Fort Mill SD: <https://www.fortmillschools.org/> — раздел School Locator
- Union County: <https://www.ucps.k12.nc.us/> — School Locator
- GreatSchools.org — рейтинги школ + boundary maps (independent ranking)

Не полагайтесь на «соседи ходят в эту школу» — boundaries иногда не совпадают с интуицией. 5 минут verification экономит часто \$50-100К.

Часть 5: 30 шагов покупки дома в Charlotte

1. Первая консультация с риелтором (бесплатно, 30 мин)
2. Pre-approval с ипотечным брокером (1-2 недели)
3. Buyer needs analysis: бюджет, район, школы, тип дома
4. Saved search в MLS (риелтор настраивает)
5. Регулярный просмотр новых listings (риелтор присылает 5-10/неделю)
6. Tours по 3-7 домам за один день
7. Выбор «того самого» дома
8. Анализ comparable sales (CMA) для понимания цены
9. Pre-offer стратегия (одиночный offer или multiple offer scenario)
10. Подача offer с правильными contingencies
11. Переговоры по цене и условиям
12. Подписание контракта (offer accepted)
13. Earnest money deposit (\$5-15K) в escrow
14. Inspection в течение 7-10 дней (платите \$400-600 сразу)
15. Inspection report — обсуждение с риелтором
16. Запрос repair credits (\$1-5K обычно)
17. Final mortgage application у lender
18. Appraisal (банк заказывает, платите \$500-650)
19. Loan underwriting (3-4 недели — самая долгая часть)
20. Title search (юрист проверяет историю собственности)
21. Окончательная страховка home insurance
22. Final loan approval (clear to close)
23. Получение Closing Disclosure (за 3 дня до closing)
24. Walkthrough дома за 1-2 дня до closing
25. Wire transfer средств на эскроу-счёт attorney
26. Closing — подписание документов у attorney
27. Recording of deed в county records (1-2 дня)
28. Получение ключей
29. Setup utilities (electric, gas, water, internet)
30. Заселение!

Часть 6: Closing costs и реальная стоимость владения

6.1 — Closing costs на доме \$400К

Категория	Сумма
Origination fee (lender)	\$0-\$4 000
Discount points (опц.)	\$0-\$8 000
Application + Underwriting	\$800-\$1 500
Appraisal	\$500-\$650
Home inspection	\$400-\$600
Attorney fee (NC обязательно)	\$600-\$1 200
Title insurance (lender + owner)	\$1 400-\$2 600
Survey	\$300-\$600
Home insurance (год вперёд)	\$1 000-\$2 000
Property tax prepaid (3-6 мес)	\$1 500-\$3 000
Prepaid interest	\$200-\$1 500
Recording fees	\$50-\$150
ИТОГО для покупателя	\$10 000-\$16 000 (2.5-4%)

NC excise tax (\$800 на \$400К) — платит продавец по стандартному контракту.

6.2 — Реальная стоимость владения в месяц

На доме \$400К с 20% down, ставка 6.75%, NC:

Статья	В месяц
Mortgage P&I (\$320K loan, 30y, 6.75%)	\$2 075
Property tax (NC 0.8%)	\$267
Home insurance	\$125
НОА (если есть)	\$50
Maintenance reserve (1% годовых)	\$333
Utilities (electric, gas, water)	\$250-\$400

Internet/cable	\$80-\$130
ИТОГО (без utilities)	\$2 850
ИТОГО (с utilities)	\$3 180-\$3 380

Реальная planning rule: ваш total monthly housing cost не должен превышать 30-35% gross income.

Часть 7: Налоги NC vs SC

Многие семьи в Charlotte метро решают между NC и SC. Налоговая разница может быть \$2 000-\$5 000/год — стоит понимать.

Налог	NC	SC
Property tax (primary residence)	0.75-0.85% market value	~0.55% market value (4% assessment ratio)
Property tax (rental/investment)	0.85-1.0%	~1.2% (6% assessment ratio)
State income tax	4.75% flat	До 6.5% progressive
Sales tax	7.25% (Charlotte)	7-8%
Capital gains	Federal + 4.75% state	Federal + 6.5% state
Inheritance tax	Нет	Нет

Пример: семья с доходом \$150К, дом \$600К

- NC: property tax \$4 500 + income tax \$7 125 = \$11 625/год state taxes
- SC: property tax \$3 300 + income tax ~\$8 700 = \$12 000/год state taxes
- Разница: NC выигрывает ~\$375/год

Пример: семья с доходом \$300К, дом \$1М

- NC: property tax \$7 500 + income tax \$14 250 = \$21 750
- SC: property tax \$5 500 + income tax ~\$18 000 = \$23 500
- Разница: NC выигрывает ~\$1 750/год

Пример: семья с доходом \$80К, дом \$400К

- NC: property tax \$3 000 + income tax \$3 800 = \$6 800
- SC: property tax \$2 200 + income tax ~\$4 200 = \$6 400
- Разница: SC выигрывает ~\$400/год

Правило: для income \$80-120К выгоднее SC, для \$200К+ выгоднее NC. На границе — нейтрально, тогда другие факторы (школы, проезд) важнее.

Часть 8: Топ-10 ошибок при первой покупке

Ошибка 1: Не получить pre-approval до начала поиска

Без pre-approval серьёзные продавцы не примут оффер. Также: вы можете влюбиться в дом не своего бюджета.

Ошибка 2: Переоценить свой комфортный mortgage

Банк одобрит до 43% DTI, но это не цель. 28-32% — комфортно. Учитывайте, что доход может упасть, страховки растут.

Ошибка 3: Пропустить inspection

Inspection (\$400-600) — самые дешёвые \$600 в вашей жизни. Может выявить \$20K в скрытых проблемах. НЕ ПРОПУСКАЙТЕ даже на новостройках.

Ошибка 4: Не проверить school boundaries

5 минут verification экономит \$50-100K разницы в цене. Boundary может быть на 0.5 мили дальше чем думаете.

Ошибка 5: Игнорировать closing costs в бюджете

\$10-16K на \$400K доме. Многие новые покупатели не учитывают и попадают в short cash situation на closing.

Ошибка 6: Купить максимум что одобрит банк

Банк одобряет до 43%, но реальная maintenance + utilities + life expenses съедают разницу. Stretching = stress.

Ошибка 7: Не торговаться по seller credits

В нынешнем рынке (2026) продавцы готовы дать 1-3% closing credit. Это \$4-12K на \$400K доме — не торгуйтесь, теряете.

Ошибка 8: Поспешить с offer (FOMO)

Multiple offer situation создаёт FOMO. Но дом — это 30 лет. Если сомневаетесь — пропускайте. Будет другой.

Ошибка 9: Игнорировать HOA правила

HOA может запретить fence, sheds, certain rentals, parking RV. Читайте HOA docs ДО offer.

Ошибка 10: Не планировать ремонт под себя сразу

После closing у вас «руки опускаются» от усталости. Покрасьте/ремонтируйте ДО переезда — потом сложнее.

Часть 9: Чек-листы и ресурсы

9.1 — Чек-лист подготовки к покупке

- Накоплено \geq \$30K cash (минимум для дома \$300K с 5% down) ИЛИ \$80K (для \$400K с 20%)
- Кредитная история выстраивается \geq 1 год (если нет ITIN-route)
- Tax returns за 2 года готовы
- Документы: ID, ITIN/SSN, pay stubs, bank statements собраны
- Pre-approval получен от minimum 2 lenders
- Контакт с риелтором (Олег: +1 704-493-7948)
- Определён primary район (или 2-3 кандидата)
- Понятен school zone для этих районов
- Бюджет на closing costs в резерве (\$10-16K)
- Бюджет на ремонт + переезд (\$5-10K)

9.2 — Что брать на showing (тур по домам)

- Удобная обувь — будете много ходить
- Блокнот / телефон для заметок
- Список ваших must-have и nice-to-have
- Камера / телефон для фото проблем (треснутые потолки, etc.)
- Pre-approval letter — если найдёте идеальный дом, нужно быстро подавать оффер

9.3 — Что брать на closing

- Government-issued photo ID (driver's license или passport)
- Cashier's check или wire confirmation на closing amount
- Proof of homeowner's insurance
- Final walkthrough документация (если что-то не fix-нуто)
- Терпение — closing занимает 1-2 часа

9.4 — Полезные ресурсы

- Мой сайт: <https://olehyushchenko.com> (статьи на русском, калькуляторы)

- Калькуляторы: <https://olehyushchenko.com/ru/kalkulyatory/> (ипотека, closing costs)
- Блог: <https://olehyushchenko.com/ru/blog/> (15+ статей по покупке)
- GreatSchools.org — рейтинги школ
- Zillow — listings + market trends
- Charlotte Russian Community — Facebook группы

Готовы начать?

Бесплатная первая консультация — 30 минут. Обсудим вашу ситуацию, бюджет, цели, выберем правильную стратегию.

Телефон / WhatsApp: +1 (704) 493-7948

Email: olegysh@gmail.com

Сайт: <https://olehyushchenko.com>

Олег Ющенко · NorthGroup Real Estate · Лицензии NC и SC
Русский · Украинский · English