

ШАРЛОТТ · НЕДВИЖИМОСТЬ

Гид покупателя дома в Шарлотт 2026

*Для русско- и украиноговорящих семей,
покупающих дом в Каролинах*

Oleh Yushchenko

Realtor® · NorthGroup Real Estate · Licensed NC & SC

Издание апрель 2026

Обо мне

Меня зовут Олег Ющенко — трилингвальный Realtor® в NorthGroup Real Estate в Шарлотт. 22 года в недвижимости на двух континентах. Начал с коммерческих сделок в Киеве в 2004 году, потом 10 лет как CBDO и CEO медицинского холдинга INTO-SANA, принадлежавшего private-equity фонду Siguler & Guff USA. С 2023 года живу в Шарлотт и представляю покупателей, продавцов и инвесторов по всему Charlotte Metro.

Моя специализация — русско- и украиноговорящие клиенты, которым нужен риелтор, понимающий весь контекст переезда: ипотека без US-кредита, налоги NC vs SC, школьные округа, подводные камни new construction, инвестиционный анализ. Лицензии: North Carolina (#344909) и South Carolina (#137480).

Этот гид — концентрат вопросов, на которые я отвечаю чаще всего. Используйте как карту. Готовы обсудить конкретику — звоните или пишите.

В этом гиде: варианты ипотеки без US-кредита, сравнение налогов NC vs SC, 10-шаговый процесс покупки, closing costs, home inspection, переговоры по новостройкам. Всё написано для семей, новых для американской системы недвижимости.

Что вы узнаете

1. Можно ли купить без US-кредитной истории?
2. Налоги NC vs SC — где покупать
3. Ключевые районы Шарлотт
4. 10-шаговый процесс покупки
5. Closing costs: что реально платишь
6. Чеклист home inspection
7. Новостройки: реальные скидки застройщиков
8. Ваши следующие шаги

Можно ли купить без US-кредитной истории?

Да — но нужен правильный банк и правильная программа. Обычная ипотека откажет. Три пути работают для новоприехавших в 2026:

1. Foreign National / Non-QM кредиты

Портфельные банки смотрят на международный кредит, зарубежные выписки, доход оттуда и активы. Типично: 25-35% взнос, ставка на 0.75-1.5% выше conventional, 30 лет. US tax return не нужен.

2. ITIN кредиты

Если есть ITIN и 2+ года US-налоговых — взнос 15-20%, ставки ближе к conventional. Хорошо для семей в США 2+ года без традиционного кредита.

3. Asset-based кредиты

Если есть \$300K+ ликвидных активов, квалификация идёт по активам, не по доходу. Популярно у покупателей с сбережениями без US W-2.

Реальные наличные на \$500K дом (foreign-national, 30% взнос): ~\$150,000 взнос, \$12-18K closing costs, \$5K буфер на inspection/appraisal, плюс резерв 2-6 месяцев.
Итого: ~\$180,000-200,000.

Налоги NC vs SC — где покупать

Пересеките границу в Южную Каролину — и property tax падает резко. На доме за \$600,000:

- Шарлотт NC (округ Мекленбург): ~\$5,760/год (0.96% от 100% оценки)
- Fort Mill SC (York County, основное жильё): ~\$2,300/год (коэффициент 4%)

Это \$3,400+ экономии в год, или \$100,000+ за 30-летнюю ипотеку.

Нюансы

У SC выше подоходный штата (до 6.4% vs 4.25% в NC). При высоком W-2 доходе часть экономии съедается. Вторые дома и аренда в SC облагаются по 6%, не 4% — так что льгота не распространяется на инвестиционное. Нужно подать заявление на 4% в York County после closing — не автоматом.

Кому выгоднее всего

- Удалёнщики без Charlotte W-2
- Пенсионеры (у SC щедрые льготы на пенсии)
- Семьи, покупающие основное жильё

Ключевые районы Шарлотт

Шесть коммьюнити, которые я чаще всего рекомендую русско- и украиноговорящим покупателям:

Ballantyne (28277) — медиана \$725K

Планируемый с 1990-х, широкие бульвары, топ-школы (Hawk Ridge, Ardrey Kell). Стандартная точка приземления топ-менеджеров.

SouthPark (28210/28211) — медиана \$895K

Плотный люкс-центр: SouthPark Mall, Phipps Plaza, fine dining, кирпичные колониалы 1950-х. Сильные школы.

Myers Park (28207) — медиана \$1.25M

Самый престижный исторический район Шарлотт. Вековые дубы, поместья 1920-х, Myers Park High — одна из сильнейших школ страны.

Dilworth (28203) — медиана \$785K

Пешеходный исторический центр: трамвайный пригород 1891, бунгало craftsman, рестораны East Boulevard, лёгкое метро до Uptown.

Fort Mill SC (29708) — медиана \$585K

Низкие налоги SC, топ-школы, новые комьюнити. 25–35 минут до центра Шарлотт.

Matthews (28105) — медиана \$465K

Очарование маленького городка с реальным историческим даунтауном. Ниже цена, близко к Шарлотт, хорошие школы.

10-шаговый процесс покупки

От pre-approval до ключей — 45–60 дней. Полная последовательность:

- 1. Pre-approval — 5–10 дней с банком
- 2. Поиск дома — 8–15 домов за 2–6 недель
- 3. Написать offer — цена, условия, inspection period, earnest money
- 4. Торг и ratify контракта — обычно 1–3 раунда
- 5. Due diligence (10–14 дней) — inspection, radon, sewer, НОА
- 6. Торг по ремонтам — credit, снижение цены, или ремонты продавца
- 7. Appraisal — 7–10 дней, банк заказывает
- 8. Финальный underwriting — не менять работу, не делать крупных покупок
- 9. Final walkthrough — за день до closing, 30 минут
- 10. Closing — ~40 страниц с юристом, перевод, ключи

Особенность NC: система due diligence уникальна. Вы платите невозвратную fee продавцу, но можете отменить контракт по любой причине в окне due diligence и вернуть earnest money. Используйте каждый день окна.

Closing costs: что реально платишь

Закладывайте 2-4% цены на closing costs в NC или 3-5% в SC. На \$500,000 доме — примерно \$11,500-\$18,000 сверх первого взноса.

Комиссии банка (~\$3,500-\$6,000)

Origination (0.5-1% кредита), appraisal (\$550-\$750), кредитный отчёт, underwriting, tax service.

Title и юрист (~\$2,500-\$3,500)

Owner's title insurance (\$1,100), lender's title insurance, юрист closing (\$650-\$950 — NC требует юриста), title search, recording.

Escrow prepaids (~\$4,000-\$6,000)

Страхование дома (год), property tax escrow (2-6 месяцев), начальные проценты, mortgage insurance если применимо.

Государственные (~\$1,500-\$2,500)

Transfer tax, recording, HOA initial. Transfer tax в NC обычно платит продавец.

Чеклист home inspection

Ваш inspection — самое важное 3-часовое окно во всём процессе. Стандартный охватывает ~400 пунктов, но пропускает несколько вещей, которые нужно тестировать отдельно:

- Radon тест (\$125-\$200) — в Каролинах средний риск
- Termite / WDI (\$75-\$150) — требуется большинством банков NC
- Sewer scope (\$250-\$400) — обязательно для домов до 1985
- HVAC специалист (\$150-\$250) — если юниту 10+ лет
- Плесень / воздух (\$300-\$500) — только если видимые признаки

Красные флаги, которые я не разрешаю игнорировать

- Активные протечки или движение фундамента
- Щитки Federal Pacific, Zinsco, Challenger (риск пожара)
- Полибутиленовые трубы (серый пластик, склонны к разрывам)
- Крыша с >70% выработки без disclosure

Новостройки: реальные скидки застройщиков

В 2026 застройщики Шарлотт дают реальные скидки — но только если знаете как просить. Типичные пакеты:

- Rate buydowns (2/1 или 3/2/1): эффект \$15,000–\$30,000
- Closing cost credits: \$5,000–\$15,000 с preferred lender
- Design center credits: \$5,000–\$20,000 бесплатных апгрейдов
- Quick-move-in скидки: \$10,000–\$40,000 на готовых

Не обсуждается

Приводите своего агента на ПЕРВЫЙ визит, до того как что-либо подпишете. Продавец на площадке работает на застройщика, не на вас. Если пришли один — застройщик забирает комиссию покупателя агента, и у вас нет представителя в сделке \$500K+.

Когда дожимать: конец марта, июня, сентября, декабря — застройщики закрывают кварталы. Готовые дома > 60 дней на площадке двигают быстрее.

Ваши следующие шаги

Если до покупки 90+ дней — начните с банка. Получите письменный pre-approval, поймите какие программы вам подходят, узнайте реальный бюджет.

Если ищете прямо сейчас — обсудим районы, timing, текущий инвентарь. Я буду присылать только подходящие листинги и возить на 4-6 приоритетных домов в выходные.

Если сомневаетесь Шарлотт vs Fort Mill vs другой метро — запланируйте 15-минутный звонок. Дам честное сравнение, включая против чего я бы предостерёг.

СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Давайте поговорим

Бесплатная 15-минутная консультация, без обязательств. На английском, русском или украинском — выбираете вы.

ЗВОНОК / SMS +1 (704) 493-7948

EMAIL oleh@olehyushchenko.com

САЙТ olehyushchenko.com

ОФИС 7761-101 Ballantyne Commons Pkwy, Charlotte, NC 28277