

ШАРЛОТТ · НЕРУХОМІСТЬ

Гід покупця дому в Шарлотт 2026

*Для українсько- та російськомовних сімей,
що купують дім у Каролінах*

Oleh Yushchenko

Realtor® · NorthGroup Real Estate · Licensed NC & SC

Видання квітень 2026

Про мене

Мене звати Олег Ющенко — трилінгвальний Realtor® у NorthGroup Real Estate у Шарлотт. 22 роки в нерухомості на двох континентах. Почав з комерційних угод у Києві у 2004 році, потім 10 років як CBDO і CEO медичного холдингу INTO-SANA, що належав private-equity фонду Siguler & Guff USA. З 2023 року живу у Шарлотт і представляю покупців, продавців та інвесторів по всьому Charlotte Metro.

Моя спеціалізація — українсько- та російськомовні клієнти, яким потрібен ріелтор, що розуміє весь контекст переїзду: іпотека без US-кредиту, податки NC vs SC, шкільні округи, підводні камені new construction, інвестиційний аналіз. Ліцензії: North Carolina (#344909) і South Carolina (#137480).

Цей гід — концентрат питань, на які я відповідаю найчастіше. Використовуйте як мапу. Готові обговорити конкретику — телефонуйте або пишіть.

У цьому гіді: варіанти іпотеки без US-кредиту, порівняння податків NC vs SC, 10-кроковий процес купівлі, closing costs, home inspection, переговори по новобудовах. Все написано для сімей, нових для американської системи нерухомості.

Що ви дізнаєтеся

1. Чи можна купити без US-кредитної історії?
2. Податки NC vs SC — де купувати
3. Ключові райони Шарлотт
4. 10-кроковий процес купівлі
5. Closing costs: що реально платиш
6. Чекліст home inspection
7. Новобудови: реальні знижки забудовників
8. Ваші наступні кроки

Чи можна купити без US-кредитної історії?

Так — але потрібен правильний банк і правильна програма. Звичайна іпотека відмовить. Три шляхи працюють для новоприбульців у 2026:

1. Foreign National / Non-QM кредити

Портфельні банки дивляться на міжнародний кредит, закордонні виписки, дохід звітти й активи. Типово: 25–35% внесок, ставка на 0.75–1.5% вища за conventional, 30 років. US tax return не потрібен.

2. ITIN кредити

Якщо є ITIN і 2+ роки US-податкових — внесок 15–20%, ставки ближче до conventional. Добре для сімей у США 2+ роки без традиційного кредиту.

3. Asset-based кредити

Якщо є \$300K+ ліквідних активів, кваліфікація йде за активами, не за доходом. Популярно у покупців з заощадженнями без US W-2.

Реальна готівка на \$500K дім (foreign-national, 30% внесок): ~\$150,000 внесок, \$12–18K closing costs, \$5K буфер на inspection/appraisal, плюс резерв 2–6 місяців. Разом: ~\$180,000–200,000.

Податки NC vs SC — де купувати

Перетніть кордон у Південну Кароліну — і property tax падає різко. На будинку за \$600,000:

- Шарлотт NC (округ Мекленбург): ~\$5,760/рік (0.96% від 100% оцінки)
- Fort Mill SC (York County, основне житло): ~\$2,300/рік (коефіцієнт 4%)

Це \$3,400+ економії на рік, або \$100,000+ за 30-річну іпотеку.

Нюанси

У SC вищий прибутковий штату (до 6.4% vs 4.25% у NC). При високому W-2 доході частина економії з'їдається. Другі будинки й оренда у SC оподатковуються за 6%, не 4% — тож пільга не поширюється на інвестиційне. Треба подати заяву на 4% у York County після closing — не автоматом.

Кому найвигідніше

- Віддалено працюючі без Charlotte W-2
- Пенсіонери (у SC щедрі пільги на пенсії)
- Сім'ї, що купують основне житло

Ключові райони Шарлотт

Шість ком'юніті, які я найчастіше рекомендую українсько- та російськомовним покупцям:

Ballantyne (28277) — медіана \$725K

Планується з 1990-х, широкі бульвари, топ-школи (Hawk Ridge, Ardrey Kell). Стандартна точка приземлення топ-менеджерів.

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

Щільний люкс-центр: SouthPark Mall, Phipps Plaza, fine dining, цегляні колоніали 1950-х. Сильні школи.

Myers Park (28207) — медіана \$1.25M

Найпрестижніший історичний район Шарлотт. Вікові дуби, маєтки 1920-х, Myers Park High — одна з найсильніших шкіл країни.

Dilworth (28203) — медіана \$785K

Пішохідний історичний центр: трамвайне передмістя 1891, бунгало craftsman, ресторани East Boulevard, легке метро до Uptown.

Fort Mill SC (29708) — медіана \$585K

Низькі податки SC, топ-школи, нові ком'юніті. 25–35 хвилин до центру Шарлотт.

Matthews (28105) — медіана \$465K

Чарівність маленького містечка зі справжнім історичним даунтауном. Нижча ціна, близько до Шарлотт, хороші школи.

10-кроковий процес купівлі

Від pre-approval до ключів — 45-60 днів. Повна послідовність:

- 1. Pre-approval — 5-10 днів з банком
- 2. Пошук будинку — 8-15 будинків за 2-6 тижнів
- 3. Написати offer — ціна, умови, inspection period, earnest money
- 4. Торг і ratify контракту — зазвичай 1-3 раунди
- 5. Due diligence (10-14 днів) — inspection, radon, sewer, HOA
- 6. Торг по ремонтах — credit, зниження ціни, чи ремонти продавця
- 7. Appraisal — 7-10 днів, банк замовляє
- 8. Фінальний underwriting — не міняти роботу, не робити великих покупок
- 9. Final walkthrough — за день до closing, 30 хвилин
- 10. Closing — ~40 сторінок з юристом, переказ, ключі

Особливість NC: система due diligence унікальна. Ви платите неповоротну fee продавцю, але можете скасувати контракт з будь-якої причини у вікні due diligence і повернути earnest money. Використовуйте кожен день вікна.

Closing costs: що реально платиш

Закладайте 2-4% ціни на closing costs у NC або 3-5% у SC. На \$500,000 будинку — приблизно \$11,500-\$18,000 понад перший внесок.

Комісії банку (~\$3,500-\$6,000)

Origination (0.5-1% кредиту), appraisal (\$550-\$750), кредитний звіт, underwriting, tax service.

Title і юрист (~\$2,500-\$3,500)

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

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

Страхування будинку (рік), property tax escrow (2-6 місяців), початкові відсотки, mortgage insurance якщо застосовно.

Державні (~\$1,500-\$2,500)

Transfer tax, recording, HOA initial. Transfer tax у NC зазвичай платить продавець.

Чекліст home inspection

Ваш inspection — найважливіше 3-годинне вікно в усьому процесі. Стандартний охоплює ~400 пунктів, але пропускає кілька речей, які треба тестувати окремо:

- Radon тест (\$125-\$200) — у Каролінах середній ризик
- Termite / WDI (\$75-\$150) — вимагається більшістю банків NC
- Sewer scope (\$250-\$400) — обов'язково для будинків до 1985
- HVAC спеціаліст (\$150-\$250) — якщо юніту 10+ років
- Пліснява / повітря (\$300-\$500) — лише якщо видимі ознаки

Червоні прапорці, які я не дозволяю ігнорувати

- Активні протікання або рух фундаменту
- Щитки Federal Pacific, Zinsco, Challenger (ризик пожежі)
- Полібутиленові труби (сірий пластик, схильні до розривів)
- Дах з >70% виробітки без disclosure

Новобудови: реальні знижки забудовників

У 2026 забудовники Шарлотт дають реальні знижки — але тільки якщо знаєте як просити. Типові пакети:

- Rate buydowns (2/1 чи 3/2/1): ефект \$15,000–\$30,000
- Closing cost credits: \$5,000–\$15,000 з preferred lender
- Design center credits: \$5,000–\$20,000 безкоштовних апгрейдів
- Quick-move-in знижки: \$10,000–\$40,000 на готових

Не обговорюється

Приводьте свого агента на ПЕРШИЙ візит, до того як щось підпишете. Продавець на майданчику працює на забудовника, не на вас. Якщо прийшли один — забудовник забирає комісію покупця агента, і у вас немає представника в угоді \$500K+.

Коли тиснути: кінець березня, червня, вересня, грудня — забудовники закривають квартали. Готові будинки > 60 днів на майданчику рухаються швидше.

Ваші наступні кроки

Якщо до купівлі 90+ днів — почніть з банку. Отримайте письмовий pre-approval, зрозумійте які програми вам підходять, дізнайтеся реальний бюджет.

Якщо шукаєте прямо зараз — обговоримо райони, timing, поточний інвентар. Я буду надсилати лише відповідні лістинги і возити на 4-6 пріоритетних будинків на вихідних.

Якщо сумніваєтеся Шарлотт vs Fort Mill vs інше метро — заплануйте 15-хвилинний дзвінок. Дам чесне порівняння, включно з тим, проти чого я б застеріг.

НАСТУПНІ КРОКИ

Давайте поговоримо

Безкоштовна 15-хвилинна консультація, без зобов'язань. Англійською, російською чи українською — обираєте ви.

ДЗВІНОК / SMS +1 (704) 493-7948

EMAIL oleh@olehyushchenko.com

САЙТ olehyushchenko.com

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