

Ипотека на Ямале: какие ставки предлагают банки

Ямальские власти сохранили прежнюю среднюю рыночную стоимость квадратного метра жилья в регионе на третий квартал. Она нужна для ценообразования на рынке недвижимости. Какую ипотеку можно взять в ЯНАО и какие ставки северянам предлагают банки — в материале «Север-Пресса».

Средняя рыночная стоимость квадратного метра на Ямале в третьем квартале 2025 года

На третий квартал утверждена средняя рыночная стоимость квадратного метра на первичном и вторичном рынках в разных городах и районах ЯНАО. Постановление от 25 сентября 2025 года [опубликовано](#) на сайте правительства округа.

Новые цены на III квартал за квадратный метр (в тысячах рублей)

Салехард: первичное жилье с черновой отделкой — 176, с чистовой — 217. Вторичный рынок — 160.

Губкинский: первичное жилье — от 132 до 162 в зависимости от отделки. Вторичный рынок — 137.

Муравленко: первичное жилье — от 130 до 160. Вторичный рынок — 93.

Новый Уренгой: первичное жилье — от 161 до 197. Вторичный рынок — 163.

Ноябрьск: первичное жилье — от 126 до 155. Вторичный рынок — 138.

Тарко-Сале: первичное — от 138 до 170. Вторичное — 126.

Красноселькупский район: первичное жилье — от 176 до 217. Вторичный рынок — 53.

Надымский район: первичное жилье — от 168 до 207. Вторичный рынок — 57.

Приуральский район (за исключением Лабытнанги): первичное жилье — от 150 до 184. Вторичное — 129.

Лабытнанги: первичное — от 176 до 217. Вторичное — 122.

Тазовский район: первичное — от 176 до 217. Вторичное — 128.

Шурышкарский район: первичное — от 176 до 216. Вторичное — 122.

Для сравнения: в первом квартале 2025 года среднерыночная цена жилья [была](#) такой же.

Расчет рыночной стоимости квадратного метра жилья на Ямале [осуществляется](#) по постановлению окружного правительства от 1 июля 2024 года. В методику внесли изменения для развития механизма договора долевого участия. Ранее такой механизм в регионе не применялся.

«Теперь застройщик на этапе заключения договора с дольщиками будет устанавливать цену не выше определенной постановлением. Это позволит участникам жилищных программ, действующих на территории ЯНАО, самостоятельно инвестировать бюджетные средства на приобретение жилья

на первичном рынке», — сообщается в комментарии пресс-службы губернатора к документу.

Ставки по ипотеке на Ямале в 2025 году

В регионе действуют федеральные и региональные программы для приобретения жилья.

Федеральные программы

Семейная ипотека (для семей с детьми). Продлена до конца 2030 года. Ставка — от 6%. Диапазон полной стоимости кредита (ПСК) в Сбере — от 20,819 до 21,026%. Складывается из ставки по ипотечной программе и всех дополнительных условий: страховки, услуг, зарплатной программы и других. Первоначальный взнос — от 20,1%.

Приобрести можно квартиры в новостройке на этапе строительства или готовые. Распространяется на дом или таунхаус с участком, но с ограничениями: недвижимость от частного лица по семейной ипотеке купить не получится.

В банке ВТБ полная стоимость семейной ипотеки — от 20,154 до 27,173%, дают ее под 7%. Первоначальный взнос — от 20,1%.

В Газпромбанке семейная ипотека с ПСК — от 20,501 до 31,537%, ставка — 6,99%. Первоначальный взнос — от 20,1%.

В сентябре 2025 года Ямал [вошел](#) в число немногих субъектов РФ, где можно комфортно выплачивать семейную ипотеку из-за соотношения зарплат и цен на недвижимость.

Семейная ипотека на вторичное жилье (для семей с детьми). Условия по ставке, ПСК и первоначальному взносу могут быть такими же, как и у семейной ипотеки на новостройки. Но действие распространяется лишь на города с низким уровнем строительства. По программам некоторых банков такую ипотеку могут дать, например, на приобретение вторички в Муравленко или Тарко-Сале.

Ипотека для IT. Сотрудникам IT-компаний, зарегистрированным не в Москве и Санкт-Петербурге: в этих городах федерального значения программа больше не работает. Но она все еще действует в Московской и Ленинградской областях и по всей стране. Возможны покупка квартиры или жилого дома от застройщика, участка с жильем или строительство дома.

Заемщику нужно иметь определенный доход. В Сбере ставка от 6%, но ПСК выше — от 20,322 до 24,03%. Первоначальный взнос — от 20,1%.

В ВТБ ипотеку для IT-специалистов предлагают с ПСК от 20,658 до 27,683% под 6%. Первоначальный взнос — от 20,1%. Банк предлагает комбо-ипотеку, когда на сумму сверх лимита применяется средневзвешенная ставка.

В Газпромбанке такая ипотека идет с ПСК от 20,501 до 31,537%, ставка — 6,99%. Первоначальный взнос — от 20,1%.

Арктическая ипотека. По льготной программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» можно купить квартиру в новостройке, таунхаус или готовый жилой дом с участком. Деньги дают и на строительство дома с привлечением подрядчика или своими силами.

Ставка — от 2%, ПСК — от 20,825 до 24,532%, первоначальный взнос — от 20,1%. В банке ВТБ арктическая ипотека будет с ПСК от 19,658 до 26,663%, ставка — 3%, первоначальный взнос — от 20,1%. В Газпромбанке — с ПСК от 20,501 до 31,537%, ставка — 2,49%, первоначальный взнос — от 20,1%.

Арктическая ипотека действует до конца 2030 года. Получить ее могут молодые семьи, возраст каждого из супругов — до 36 лет включительно, участники программы «Гектар», региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, работники образовательных и медицинских организаций, вынужденные переселенцы, сотрудники предприятий ОПК на Дальнем Востоке и в Арктике, участники СВО и члены их семей. Кредит можно совмещать с различными мерами господдержки.

В сентябре Ямал [вошел](#) в топ-3 российских регионов по выдаче арктической ипотеки. С ноября 2023 года 1531 семья приобрела по программе жилье на общую сумму более девяти млрд рублей.

Кроме вышеперечисленных программ, северянам доступны ипотека на строительство дома, кредит на загородную недвижимость и землю, ипотека с материнским капиталом. Шансы на новое жилье следует уточнять у разных банков, чтобы выбрать оптимальный вариант под свои условия.

Региональные жилищные программы ЯНАО

Программа «Жилищный капитал молодой семьи». Возраст участников не должен превышать 35 лет. Теперь требование о проживании на территории округа не менее одного года до рождения ребенка касается только одного родителя. Изменение [позволит](#) многим семьям, где муж или жена переехали на Ямал совсем недавно, воспользоваться жилищной поддержкой.

Остальные условия остались прежними: назначается при рождении первого ребенка с 1 января 2025 года, если возраст мамы при этом не превышает 30 лет. Тогда семье выплатят три миллиона рублей. При появлении на свет второго и следующего детей родители до 30 лет получают 1,5 миллиона рублей. Эту же сумму предоставят семьям при рождении первого или последующих детей, если возраст родителей (одного из них в неполной семье) не превышает 35 лет. Капитал удваивается, если родить двух и более детей одновременно. Выплату можно использовать как с ипотечными программами, так и без привлечения кредитных средств.

В мае из документа, где перечисляется порядок выдачи жилищного капитала молодым семьям, [убрали](#) уточнение, что ребенок молодых супругов должен родиться на территории округа. Исключили этот момент и из пункта, в котором перечислялись препятствия для получения.

Первоочередное право на поддержку по программе (если образуется очередь среди участников) предоставляется семьям, в которых женщина родила первого ребенка до 30 лет, участникам спецоперации и ветеранам боевых действий, родителям с ребенком-инвалидом.

Программа «36+». Программа предусматривает социальные выплаты на приобретение или строительство жилья ямальцам. В мае 2025 года правительство ЯНАО [внесло](#) изменения в порядок реализации жилищной программы «36+». Теперь семьи, исключенные по возрасту из федеральной программы для молодых, не смогут автоматически перейти в региональную. Участвовать могут родители, состоявшие в региональной программе до 1

января 2025 года, и те, кто подал заявление в течение шести месяцев после исключения.

Жилье для коренных малочисленных народов. Признанным нуждающимся в жилье коренным северянам могут предоставить жилье по договору социального найма или выплату на приобретение. Размер рассчитывается индивидуально в зависимости от количества человек в семье и средней рыночной стоимости одного квадратного метра в муниципалитете.

Льготы для участников СВО и членов их семей. В ЯНАО предусмотрен комплекс мер для участников СВО и их близких для улучшения жилищных условий. В их числе право на первоочередное включение в список молодых семей для получения выплат на приобретение (строительство) жилья. Семьи участников СВО могут [получить](#) социальную выплату в сумме 500 тысяч рублей на приобретение (строительство) жилья.

В августе 2025 года в округе [упростили](#) условия программ для ветеранов боевых действий, участников СВО и «Жилищного капитала молодой семьи». В сентябре участникам СВО и их семьям [предоставлено](#) на Ямале полсотни земельных участков.

В 2025 году Ямал [стал](#) лидером по доступности ипотеки на рыночных условиях. Кредит на квартиру в 60 квадратных метров могут позволить себе 47,1% семей.