

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2026, Том 18, № 3 / 2026, Vol. 18, Iss. 3 <https://esj.today/issue-3-2026.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/29SAVN326.pdf>

DOI: 10.15862/29SAVN326 (<https://doi.org/10.15862/29SAVN326>)

2.1.7. Технология и организация строительства (технические науки)

Ссылка для цитирования этой статьи:

Ковтуненко, М. Г. Классификация жилой недвижимости в г. Краснодар / М. Г. Ковтуненко, С. В. Исаев, Д. А. Бурачевский, М. А. Гусев // Вестник евразийской науки. — 2026. — Т. 18. — № 3. — URL: <https://esj.today/PDF/29SAVN326.pdf>. DOI: 10.15862/29SAVN326.

For citation:

Kovtunen M.G., Isaev S.V., Burachevsky D.A., Gusev M.A. Residential real estate classification in Krasnodar. *The Eurasian Scientific Journal*. 2026;18(3): 29SAVN326. Available at: <https://esj.today/PDF/29SAVN326.pdf>. DOI: 10.15862/29SAVN326. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 332.628

Ковтуненко Марина Георгиевна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Доцент кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»,
преподаватель
Кандидат экономических наук
E-mail: ann22852@mail.ru

Исаев Сергей Вячеславович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
E-mail: ann22852@mail.ru

Бурачевский Даниил Андреевич

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
E-mail: ann22852@mail.ru

Гусев Михаил Александрович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
E-mail: ann22852@mail.ru

Классификация жилой недвижимости в г. Краснодар

Аннотация. В представленной статье авторами рассмотрены категории, которые позволяют систематизировать и классифицировать современное жилье. Актуальность исследования обусловлена необходимостью упорядочить многообразие предлагаемых объектов и создать четкую систему критериев для их сравнения. Целью исследования является определение систематизированного подхода к классификации жилой недвижимости и выявление особенностей некоторых типов жилья рынка г. Краснодара. Достижение поставленной цели позволит потенциальным покупателям более осознанно подходить к выбору жилья, опираясь на предложенные категории. В статье детально анализируются такие критерии классификации, как класс жилья (эконом, комфорт, бизнес, элит.), конструктивные особенности зданий, этажность, местоположение относительно инфраструктурных объектов, транспортная доступность и экологические характеристики районов. Кроме того, было уделено внимание и семьям с детьми как отдельной категории покупателей. Опираясь на анализ деятельности крупнейших застройщиков Краснодара, оценке их надежности и реализуемых проектов было сформировано четкое представление о положении недвижимости на современном рынке.

Результатами исследования стали: во-первых, разработанная систематизация новостроек по ключевым категориям; во-вторых, сравнительный анализ существующих застройщиков и районов строительства. На основе этого анализа выявлены преимущества и недостатки различных локаций для разных групп покупателей — с учетом их требований к бюджету, транспортной доступности, социальной инфраструктуре и экологии. Полученные выводы могут служить практическим руководством для потенциальных покупателей жилья в Краснодаре.

Ключевые слова: недвижимость; комфорт; структура жилья; рынок недвижимости; классификация современного жилья

Введение

Рынок недвижимости пополняется регулярно новыми, уникальными предложениями. Для крупных городов, в особенности подверженных притоку мигрантов, которые ищут более комфортное место проживания. Краснодар в этом случае не стал исключением.

Краснодар, с точки зрения жилищного строительства, это один из самых быстро развивающихся городов на юге России в последние годы. По итогам 2025 года Краснодарский край входит в десятку лидеров регионов по объемам выполненных строительных работ. Доля Краснодарского края в общероссийском показателе составляет 2,1 %. По итогам 2025 года Краснодарский край на третьем месте по вводу жилья в эксплуатацию среди регионов России с показателем 6,2 млн кв. м (после Московской области — 12,5 млн кв. м и г. Москва — 7,4 млн кв. м), доля края в общем объеме ввода — 5,8 %, по вводу многоквартирных домов также третье место (2,6 млн кв. м) после г. Москва (2,9 млн кв. м), Московской области (2,9 млн кв. м). Доля края в общем вводе МКД по РФ (всего 44,6 млн кв. м) — 5,8 %.¹

Одной из причин таких колоссальных данных по сдаче жилья в эксплуатацию является рост численности населения города, в частности миграционная привлекательность региона. На территории города можно приобрести дома советского периода, индивидуальные дома, современные новостройки что вместе с благоприятным климатом и потенциальной возможностью найти себе хорошую превращают город в место притяжения для желающих сменить место жительства.

Возникает вопрос, какую роль играет классификация жилой недвижимости для такого развивающегося города? В первую очередь она представляет интерес для инвесторов, оценщиков, покупателей, риелторов и участников рынка, так как позволяет понимать, к какому сегменту относится тот или иной объект, какие у него потребительские свойства, какова инвестиционная привлекательность. Для такого быстро растущего города как Краснодар эта задача крайне актуальна, так как рынок жилья отличается неоднородностью и сочетанием традиционных и современных форм застройки. Научная проблема заключается в отсутствии системы классификации жилой недвижимости. Крайне важно понимать подкатегории жилья для ориентации в предложениях от застройщиков.

Немало важно определить понятие жилой недвижимости — она представляет собой объект предназначенные для постоянного или временного проживания (включает в себя ИЖС, многоквартирные дома, апартаменты, таунхаусы). На территории города Краснодар основную часть составляют многоквартирные жилые дома, расположенные в пределах городской черты. Только за последние пять лет в эксплуатацию было введено более 23 млн кв.м (причем большую долю застройки заняли жилые дома — 17,9 млн кв. м, многоквартирные же — 15,4 млн кв. м.) (рис. 1) [1].

¹ Итоги развития строительной отрасли за 2025 год — <https://depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/statisticheskie-dannye-stroitelno-go-kompleksa/563682>.

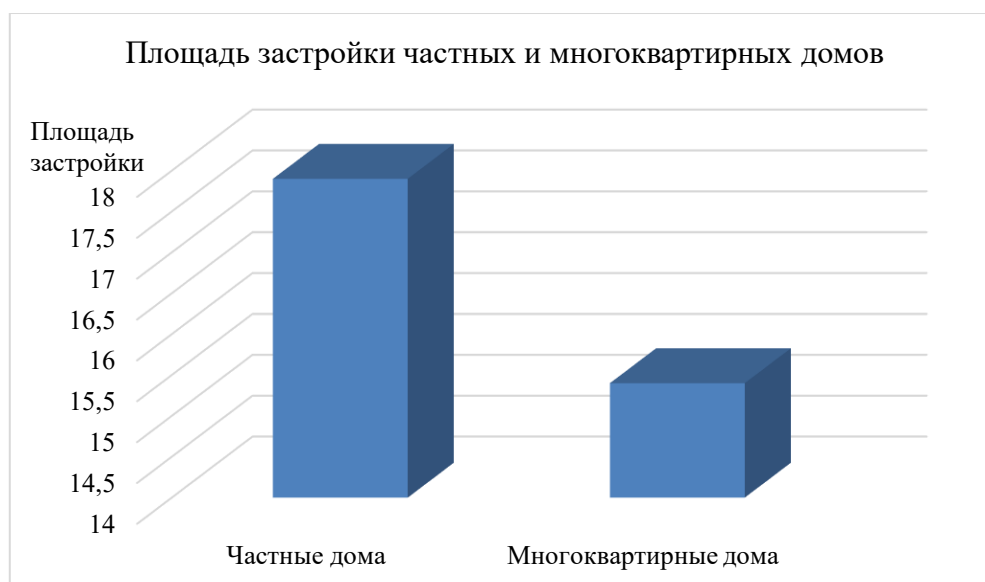


Рисунок 1. Доля застройки за последние 5 лет в г. Краснодар (составлено автором²)

Для покупателя, как правило важно наличие таких факторов как инфраструктура, транспортная доступность, уровень инженерного обеспечения, благоустройство, экологическая составляющая и престиж района. Именно поэтому важно наличие классификации жилья, с ее помощью проще учитывать пожелания клиента [2–4].

В Краснодаре жилую недвижимость можно классифицировать по многим признакам (рис. 2).

В первую очередь это индивидуальные жилые дома, занимающие важное место в структуре городской недвижимости. Для Краснодара характерно большое количество частных домов, коттеджей и домов усадебного типа как в пригородных районах, так и в черте города. Для покупателя интерес к частным домам вызван из-за стремления получить более просторное жилье с свободным земельным участком, доступом к комфортной транспортной среде и получением связи с центром города. ИЖС чаще всего встречаются в малоэтажной периферийной застройке и пригородных поселках [6; 7].

Основу же городской жизни составляют многоквартирные дома. В Краснодаре есть как дома советской эпохи, так и новостройки эконом и комфорт класса, а также современные жилищные комплексы, которые богаты разнообразными планировками, материалами и наличием развитой инфраструктуры. Для города многоквартирная застройка удобна с точки зрения плотности размещения населения, эффективности использования городской среды.

Следующим немаловажным признаком является класс жилья. Существуют 4 основных класса: эконом и стандарт жилье, жилье комфорт класса, бизнес-класса, премиум и элитное жилье.

Эконом-класс, в некоторых классификациях принимается как стандарт-класс, представляющий собой один из самых доступных форм жилья в новостройках. Чаще всего при проектировании подобного пространства используются типовые проекты с ограниченным набором архитектурных решений для того, чтобы снизить стоимость строительства. Для подобных квартир характерны квартиры с минимальным набором дополнительных общественных пространств. Для Краснодара этот сегмент был основополагающим, так как занимал основную часть рынка [8–10].

² Ввод жилья в Краснодарском крае по итогам 2025г. — <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/68e3ba9f9a7947f6b357e9a0>.

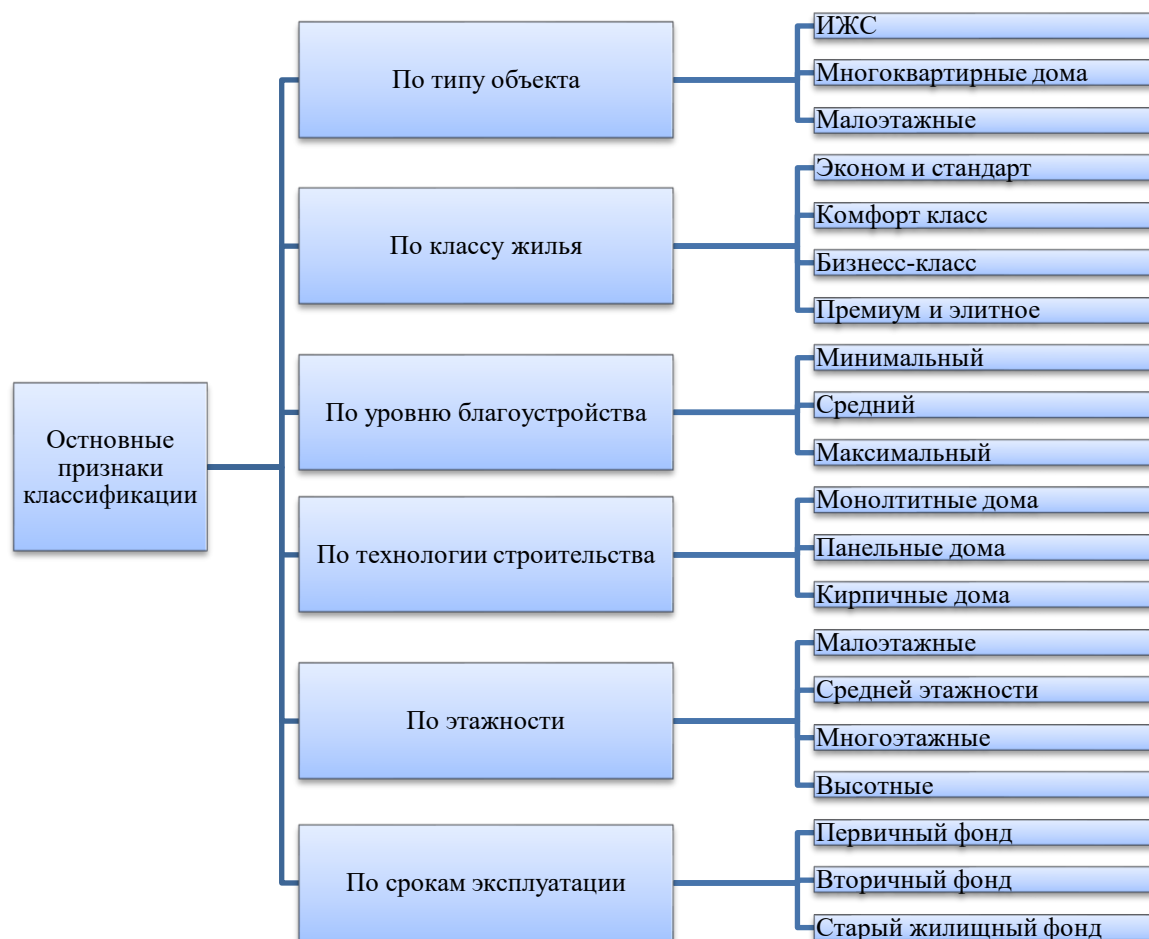


Рисунок 2. Признаки классификации [5]

Комфорт-класс в последние годы стал «сливаться» с эконом-классом, так как граница между ними стала менее жесткая и последние годы наблюдается тенденция возведения объектов с улучшенными характеристиками при сохранении доступной цены.



Рисунок 3. Структура предложения по классам в г. Краснодар (составлено автором³)

³ Экспертный анализ рынка жилой недвижимости Краснодара 2025–2026 — <https://dzen.ru/a/acZKK0ajNWSztx10>.

Комфорт-класс же является одним из самых востребованных на рынке жилья Краснодара. Для этого сегмента характерны более продуманные планировки, наличие лифтов хорошего уровня, закрытые дворы, наличие детских площадок, парковочных зон и улучшенный вид фасада. Воспользовавшись аналитическими данными bnMAP.pro на январь 2026 года, можно увидеть, что структура предложений по классам жилья открывает перед нами картину лидерства жилья комфорт класса — 89 % (рис. 3) [10].

Более высокий уровень комфорта предлагает бизнес-класс. Дома, относящиеся к нему, конструируются при помощи более качественных материалов, выразительной архитектурой, улучшенными инженерными решениями и повышенными требованиями к окружению, а также важно наличие в районе строительства инфраструктуры и относительно благоприятной средой. В Краснодаре данное жилье востребовано у покупателей, которые нацелены не только на получение жилья, но и статуса (так как возрастает архитектурная выразительность дома, безопасность и приватность).

«Верхушкой» жилья являются объекты премиум класса и элитное жилье. Отличительной чертой данных объектов является их ограниченное число. Для такого жилья характерны индивидуальные архитектурные решения, просторные квартиры, высокие уровни сервиса и уникальные локации. Особое значение для элитного жилья занимает наличие закрытой территории, подземной парковки, усиленной системы безопасности. Для Краснодара этот сегмент менее массовый, так как является слишком дорогим для среднестатистического покупателя. Тем не менее данный тип жилья постепенно появляется и развивается в престижных районах города и нацелен на обеспеченных покупателей и инвесторов, для которых важны престиж, качество среды и долгосрочная ликвидация. Изучив цены на рынке недвижимости по городу мы смогли увидеть общую картину положения разных классов жилья в Краснодаре (табл. 1).

Таблица 1

Разница цена в зависимости от класса жилья

класс жилья	Локация	цена квартиры
Эконом-класс	спальный район	от 850 000
	строящийся дом	от 260 000
Комфорт-класс	ЖК Самолет	от 3 900 000
	ЖК Парк Победы	от 3 700 000
Бизнес-класс	ЖК «Все Свои VIP»	от 12 800 000
	ЖК «Патрики» (ГК ТОЧНО)	от 11 296 000

Составлено автором [11]⁴

Одной из принципиально важных для многих классификаций зданий является их технологические решения. Можно выделить три основных группы, которые можно выделить при сравнении жилья по их технологии строительства [12].

Самым распространённым в современном Краснодаре является монолитное строительство. Застройщики отдают предпочтение данной технологии строительства из-за ее весомых преимуществ — долговечность, вариативность планировок (зачастую монолитное строительство «работает» с кирпичной облицовкой), но для подобного крайне важно соблюдение строгой технологии и соблюдение строительных норм.

Менее распространенные, но немало важные возводятся на территории города панельные и кирпичные дома. Панельные — дома, строящиеся из заранее заготовленных блоков, что позволяет ускорить процесс строительства.

⁴ Новостройки от застройщика — <https://ap-r.ru/>.

Подобные постройки встречаются как в старом жилом фонде, так и в части новостроек. Доступная цена и скорость возведения — это весомое преимущество, но для некоторых покупателей подобного жилья может стать непривлекательным из-за их недостатков в виде плохой шумоизоляции, проблем с теплотехническими характеристиками. Кирпичные — одни из самых комфортных по теплотехническим характеристикам видов жилья, плюс ко всему долговечны, но, как правило дороже в строительстве [13; 14].

Таблица 2

Анализ предложений ведущих застройщиков по Краснодару

Застройщик	Название ЖК	Микрорайон	Средняя цена, млн Р	Класс жилья	Кв. м	Средняя площадь, м ²	Благоустройство
DOGMA	«Самолёт»	Западный обход	от 4,6	Комфорт	от 128 600 Р/м ²	от 35 до 45 м ²	Крупный проект "город в городе": 70 домов, 10 детских садов, 4 школы, парки
ГК ТОЧНО	«Первое место»	Новознаменский	от 3,6	Комфорт+	от 170 000 Р/м ²	от 24 до 100 м ²	31 дом, 2 школы (на 1100 и 1700 мест), 6 садов, поликлиники, спортивные зоны
ГК ССК / «КСО»	«Фонтаны»	Черёмушки	от 11,7	Бизнес	от 150 000 Р/м ²	43,4–106,2 м ²	Закрытая территория, паркинг, детские и спортивные площадки, беседки, детсад, коммерция на 1-х этажах
НВМ	«Коллекция»	Прикубанский округ	от 4,9	Бизнес / Комфорт	от 188 000 Р/м ²	от 22 до 82 м ²	Закрытая территория без машин, подземный паркинг, спортивные площадки, детский сад
Группа компаний ИНСИТИ	«Знаменский»	пос. Знаменский	от 3,5	Комфорт		39,5–89,6 м ²	Крытая парковка, консьерж, видеонаблюдение
ЮгСтройИнвест	«Панорама»	Прикубанский округ	от 3,5	Комфорт+	от 88 000 Р/м ²	33,2–78,2 м ²	28 домов, 3 детских сада, близость к парку "Краснодар"
Метрикс Development	«Славянка»	Прикубанский	от 3,0	Комфорт	от 121 000 Р/м ²		Собственный детский сад, магазины, спортивные и детские площадки
DOGMA	«Рекорд»	Черёмушки	от 5,6	Бизнес	от 126 000 Р/м ²	Увеличенные кухни-гостиные	Детский сад, школа, подземные парковки, двухуровневые квартиры с каминами
АльфаСтройЭ Комплекс	«Рассвет»	Гидростроителей	от 5,0	Бизнес / Комфорт			Сильно разниться в зависимости от объекта

Составлено автором [14]

Для современного покупателя важным фактором в классификации жилья является срок эксплуатации. В Краснодаре существует первичный фонд, который выражен в новостройках, активно формирующих структуру города. Основной интерес к подобному жилью заключается в интересе к новизне дома, современным планировкам и возможности выбора квартир у элитных застройщиков. Ценовой разрыв между новостройками и готовым жильем в Краснодаре в феврале увеличился на 4,7 п.п., до 53,2 %, по сравнению с январем. Медианная стоимость квадратного метра в новостройках составляет 188 тыс. руб., на вторичном рынке — 123 тыс. руб [14].

Проанализировав рынок застройщиков в Краснодаре, составили таблицу, для понимания положения ведущих застройщиков. Понимание положения ведущих застройщиков важно для потенциального покупателя, так как способно помочь определиться с курсом выбора потенциального жилья. Все это связано с предложениями от тех или иных застройщиков, так как конкретные ЖК проектируются с целью решения определенных задач (табл. 2).

Из таблицы видно, что среди ведущих застройщиков лидирующий класс жилья — комфорт, так как занимает 55 % по сравнению с остальными.

Проанализировав имеющиеся у застройщиков локаций, можно сделать вывод, что самым востребованным является проект на Западном обходе от DOGMA. Причина этому их идея создания города в городе. Он включает в себя комплексный подход к застройке, так как на территории микрорайона есть вся необходимая структура.

Этот вариант становится выгодным для семей с детьми, но важно сказать, что для покупателей, которые нацелены исключительно на приобретение «престижного» жилья идеально подойдет «Панорама» от ЮгСтройИнвест. Не только удобное расположение с точкой притяжения в виде парка «Краснодар» но и цена жилья начинается от 88 000, что делает жилье более доступным.

Таблица является иллюстрированным, аналитическим инструментом, позволяющим выявить структурные пропорции рынка.

Краснодар большой город с сложной структурой жилой недвижимости, которая имеет многоуровневую систему. Наиболее значимыми признаками классификации являются тип объекта, технология строительства, этажность, срок эксплуатации и класс жилья. В условиях быстро развивающегося рынка города именно комплексный подход к классификации позволяет объективно оценивать жилую недвижимость и учитывать ее реальные потребительские качества.

Рынок недвижимости Краснодара характеризуется высоким объемом нового строительства и постоянным обновлением жилого фонда, наблюдается разнообразие по классам жилья: от доступных массовых проектов до высокобюджетных жилищных комплексов, а также важна роль пригородной застройки. Многие покупатели рассматривают не только квартиры в черте города, но и индивидуальные дома, коттеджные поселки и малоэтажные жилые комплексы. Это расширяет представление о жилой недвижимости Краснодара и делает ее классификацию более многомерной. Именно поэтому классификация жилой недвижимости имеет важное практическое значение. Для покупателя она помогает определиться с выбором подходящего жилья, для застройщика статистика требований потенциального покупателя помогает определить в каком ценовом сегменте нужно работать и что сейчас на рынке востребовано. Для Краснодара подобная структура особенно важна, так как уже было сказано выше, город — развивается во всех направлениях строительства и имеет большой выбор разноуровневой недвижимости, заточенный под все возможные нужды покупателя. Как на территории города, так и за его чертой есть различные формы недвижимости, а многие покупатели рассматривают ИЖС, малоэтажные комплексы недалеко от города, что расширяет представление о жилой

недвижимости Краснодара. Для рассматриваемого города характерно сосуществование массового жилья, комфортных жилых комплексов, частной застройки и объектов верхнего ценового сегмента. Это делает рынок гибким и разнообразным, но одновременно требует точной систематизации. Следовательно, классификация жилой недвижимости является важным инструментом для анализа, планирования и принятия решений в сфере жилищного строительства и купли-продажи жилья [15; 16].

Для потенциального покупателя данные результаты имеют прикладное значение, так как предложенная классификация позволяет покупателю самостоятельно оценить/выбрать необходимое жилье. Появляется возможность избежать покупки престижного жилья в районе, который непригоден для комфортной жизни большой семьи (из-за недостаточно развитой инфраструктуры). Статья предоставляет покупателю практический инструментарий для обоснованного выбора жилья в условиях быстрорастущего и неоднородного рынка Краснодара.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гондусова, А. М. Классификация объектов жилой недвижимости по уровню комфорта / А. М. Гондусова, Э. В. Муратханов, Т. С. Чочиев // Наука и образование в современном мире: методология, теория и практика: материалы II Международной научно-практической конференции, Чебоксары, 30 марта 2020 года. — Чебоксары: Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Экспертно-методический центр", 2020. — С. 25–29. — EDN SPRPKE.
2. Марченко, В. Д. Анализ структуры регионального рынка жилья (на примере Калининградской области) / В. Д. Марченко // Техничко-технологические проблемы сервиса. — 2020. — № 1(51). — С. 60–64. — EDN SJGQWQ.
3. Николкина, А. С. Классификация объектов землеустройства на основе функционального назначения и местоположения / А. С. Николкина // Интеграция, эволюция, модернизация: пути развития науки и образования: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции, Саратов, 18 декабря 2023 года. — Стерлитамак: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство международных исследований", 2023. — С. 331–338. — EDN PAGESG.
4. Конузель, Е. А. Системы поддержки принятия решений при выборе жилой недвижимости / Е. А. Конузель, В. Ф. Мамедов // Перспективы науки. — 2024. — № 10(181). — С. 14–18. — EDN NSESIA.
5. Сериков Д. А. Проблемы классификации жилой недвижимости в различных регионах страны на примере Краснодара // Практический маркетинг. 2011. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-klassifikatsii-zhiloy-nedvizhimosti-v-razlichnyh-regionah-strany-na-primere-krasnodara>.
6. Likhtin, A. A. Government Classification of Residential Real Estate. Managerial Approach / A. A. Likhtin, A. N. Muftakhova // Administrative consulting. — 2022. — No. 3(159). — P. 80–86. — DOI 10.22394/1726-1139-2022-3-80-86. — EDN MBGJFZ.
7. Тенденции развития регионального рынка объектов жилой недвижимости в современных социально-экономических условиях / Н. А. Безрукова, Д. Ю. Вагин, Ю. Н. Жулькова [и др.] // Modern Economy Success. — 2021. — № 2. — С. 121–126. — EDN SZKPBМ.

8. Николкина, А. С. Классификация объектов землеустройства на основе функционального назначения и местоположения / А. С. Николкина // Интеграция, эволюция, модернизация: пути развития науки и образования: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции, Саратов, 18 декабря 2023 года. — Стерлитамак: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство международных исследований", 2023. — С. 331–338. — EDN PAGESG.
9. Ватейкина, А. В. Основные тенденции развития рынка недвижимости в современной России / А. В. Ватейкина // Молодежь в фокусе научных перемен: идеи и открытия: электронный сборник статей по материалам студенческой конференции, Волжский, 19–21 апреля 2023 года. — Волжский: Волжский институт экономики, педагогики и права, 2023. — С. 13–17. — EDN AUCHJP.
10. Верхотуров, И. П. Проблемы и перспективы рынка коммерческой недвижимости в современных условиях / И. П. Верхотуров, М. В. Матвеева // Молодежный вестник ИрГТУ. — 2022. — Т. 12, № 1. — С. 74–79. — EDN ILVXSC.
11. Максименко, Е. М. Факторы современного развития российских строительных предприятий / Е. М. Максименко // Синергия в науке и технологиях: сборник статей Международной научно-практической конференции, Саратов, 18 марта 2025 года. Часть 2. — Москва: Издательство «Доброе слово и Ко», 2025. — С. 138–144. — ЭДН ЛАНАМТ.
12. Ефремова, А. А. Функции рынка и его классификация / А. А. Ефремова, С. А. Старчкова // Наука — промышленности и сервису: Материалы XIX Международной научно-практической конференции, Тольятти, 15 апреля 2025 года. — Тольятти: Поволжский государственный университет сервиса, 2025. — С. 85–90. — EDN JESOPN.
13. Пирогова, О. Е. Рынок недвижимости и его инфраструктура / О. Е. Пирогова. — Санкт-Петербург: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2022. — 91 с. — ISBN 978-5-7422-7659-3. — EDN KKNKZG.
14. Развитие рынка аренды жилой недвижимости / Е. Н. Карпушко, А. А. Чеболтасова, А. А. Кушнарева, Р. Х. Курамшин // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. — 2024. — № 2(48). — С. 10–14. — DOI 10.52684/2312-3702-2024-48-2-10-14. — EDN TWEPQV.
15. Ермакова, А. М. Рынок жилья как фактор продвижения экономики региона / А. М. Ермакова // Московский экономический журнал. — 2021. — № 3. — DOI 10.24411/2413-046X-2021-10170. — EDN FMWWBJ.
16. Муравьева, О. С. Переход к инновационным моделям ценообразования на рынке жилой недвижимости: экономическая теория и анализ факторов / О. С. Муравьева, А. А. Мамаева // Восьмой международный экономический симпозиум, посвященный 300-летию Санкт-Петербургского государственного университета: Материалы международных научных конференций: XI Международная научно-практическая конференция; XXI Международная конференция; XXX Международная научно-практическая конференция; круглый стол (к 200-летию кафедры статистики, учета и аудита СПбГУ); Международная конференция молодых ученых-экономистов, Санкт-Петербург, 11–13 апреля 2024 года. — Санкт-Петербург: ООО "Скифия-принт", 2024. — С. 224–229. — EDN NJRIEA.

Kovtunenkov Marina Georgievna

Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia
E-mail: ann22852@mail.ru

Isaev Sergey Vyacheslavovich

Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia
E-mail: ann22852@mail.ru

Burachevsky Daniil Andreevich

Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia
E-mail: ann22852@mail.ru

Gusev Mikhail Alexandrovich

Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia
E-mail: ann22852@mail.ru

Residential real estate classification in Krasnodar

Abstract. In this article, the authors examine categories that allow for the systematization and classification of modern housing. The relevance of the study is determined by the need to organize the diversity of properties on offer and create a clear system of criteria for their comparison. The purpose of the study is to develop a systematic approach to the classification of residential real estate and identify the characteristics of certain types of housing on the Krasnodar market. Achieving this goal will allow potential buyers to make a more informed choice of housing, based on the proposed categories. The article provides a detailed analysis of such classification criteria as housing class (economy, comfort, business, elite), building design features, number of storeys, location relative to infrastructure facilities, transport accessibility, and environmental characteristics of the districts. In addition, attention was paid to families with children as a separate category of buyers. Based on an analysis of the activities of the largest developers in Krasnodar, an assessment of their reliability and ongoing projects, a clear understanding of the state of real estate in the modern market was formed. The results of the study were: firstly, a developed systematization of new buildings by key categories; Secondly, a comparative analysis of existing developers and construction areas was conducted. This analysis revealed the advantages and disadvantages of various locations for different buyer groups, taking into account their budget requirements, transportation accessibility, social infrastructure, and environmental factors. The findings can serve as a practical guide for potential homebuyers in Krasnodar.

Keywords: real estate; comfort; housing structure; real estate market; classification of modern housing