Жилые территории, подлежащие реконструкции, разделяют по местоположению в плане города, по планировочным признакам застройки, этажности, плотности застройки, удельному весу зданий опорного жилого фонда. По местоположению и планировочным признакам жилые территории делят на пять категорий:

- застройка исторического центра, площадь участков используется максимально, плотность застройки высока, в основном используется квартальная периметральная застройка с домами-колодцами, не озелененными. лишенными инсоляции и аэрации, практически отсутствуют дворы:

- районы, примыкающие к историческому центру, бывшие пригороды, включающие исторически ценные объекты, имеющие градостроительное значение, плотность застройки меньше, перепланировка участков осуществляется с меньшими потерями;

- бывшие промышленные окраины, где прежде располагались промышленные здания, окруженные рабочими поселками, отличаются не- благоустроенноетью территорий, плохой экологической ситуацией;

- предвоенная застройка, также в основном расположенная вблизи промышленных зон, представленная однотипными зданиями небольшой этажности, обеспеченная детскими учреждениями, школами, магазинами, пунктами бытового обслуживания, система транспортных проездов

- сквозная, что является недопустимым, озеленение в целом удовлетворительное, но зеленые насаждения разбросаны хаотично и не образуют единой связанной между собой системы;

- застройка пятидесятых - шестидесятых годов XX века, градостроительные нормы того времени незначительно отличались от современных, возможно повышение плотности застройки, перепланировка внутренняя, благоустройство и упорядочение проездов, решение вопросов хранения автотранспорта.

Одним из существенных показателей, определяющих уровень эксплуатационных качеств жилых зданий (и, следовательно, уровень комфортности проживания в них), является степень инженерного благоустройства.

Нет данных о степени телефонизации жилья, не говоря о более современных элементах инженерного благоустройства, включая возможность пользования сетью «Интернет» и т.п. Практически ни в одном городе (не говоря уже о более мелких поселениях) нет 100 % обеспечения жилого фонда основными видами удобств, что в современных условиях совершенно недопустимо.