Viviendas de Clases Medias Faltantes

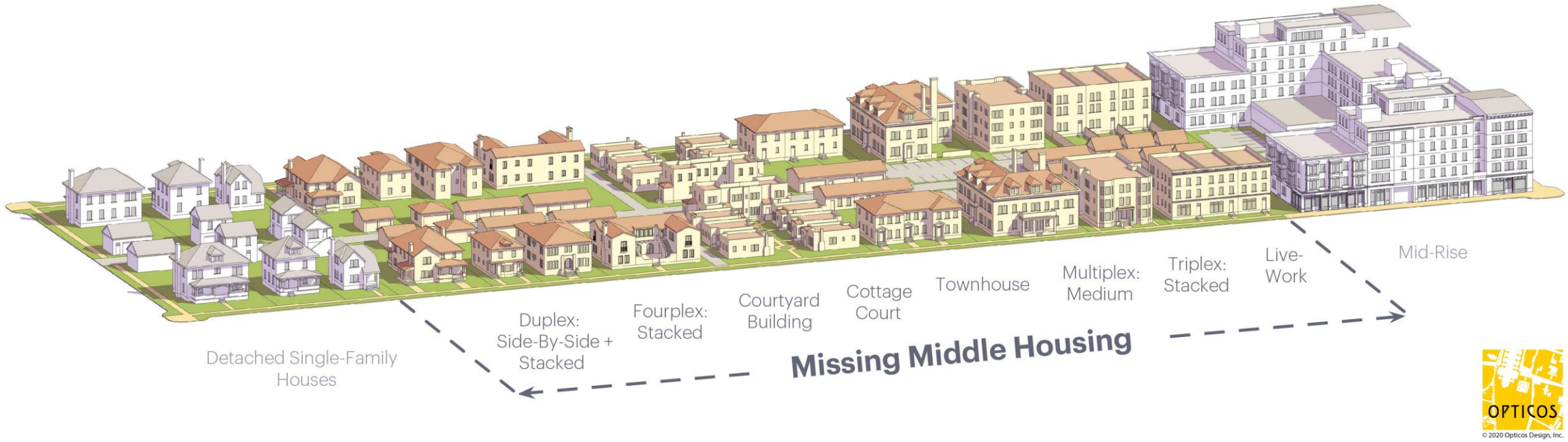
Un Caso para el Condado de Prince George's

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Que Significa Viviendas de Clases Medias Faltantes?

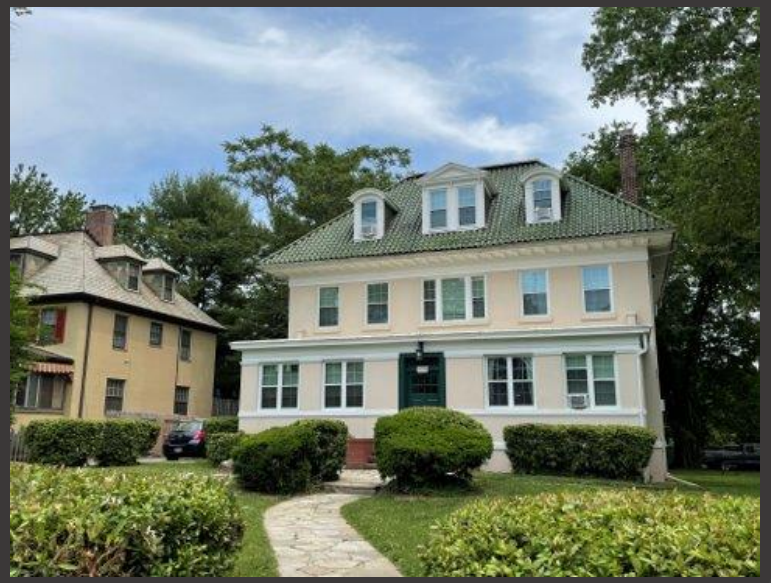
Vivienda de Clase Media Faltante

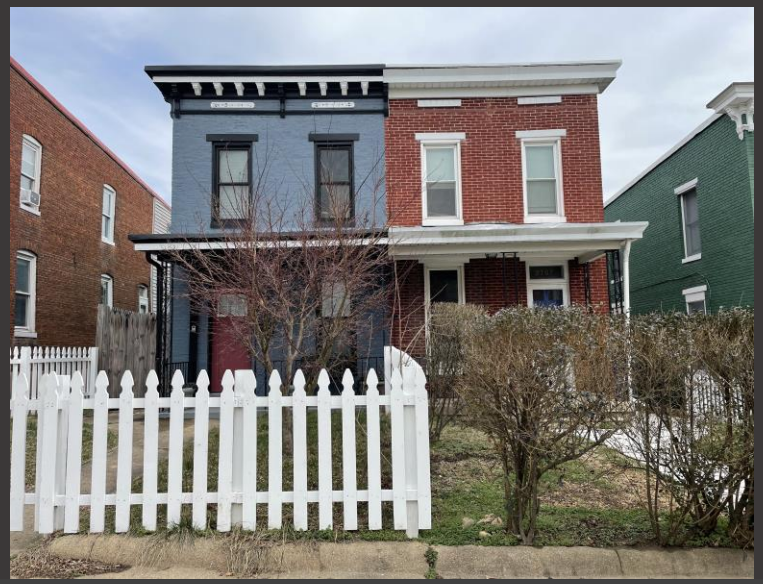
Edificios escalados como casas unifamiliares con multiples unidades y situados en vecindarios transitables.



The concept of Missing Middle Housing was conceived by Opticos Design, Inc. For further information, visit www.missingmiddlehousing.com

Ambiente Peatonal
Menos Aparcamiento
Comunidad
Atractivo y Vendible



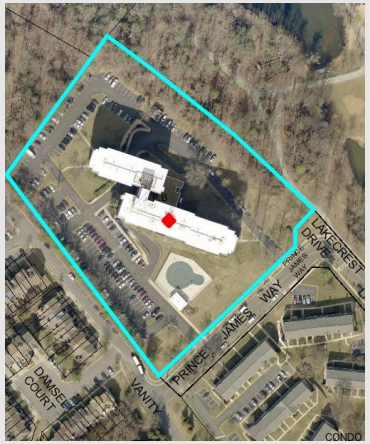


Tamaño Minimizado
Construcción Simple
Bien Diseñado
Una Densidad Percibida
Minúscula

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

La Misma Densidad, pero una forma diferente

30 du/ac



164' X 57' y
252' X 63' edificios

8 pisos

178 unidades

29 du/ac

30' X 50' edificio

2 pisos

5 unidades

Cómo llegamos aquí?

Políticas históricas como el Acto Federal de Carreteras y el G.I. Bill impulsaron la demanda de viviendas unifamiliares en el mercado.

Image: State Museum of Pennsylvania.

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Media Faltante en el Condado de Prince George's

Política Actual

94%

Actualmente, la mayoría de desarrollo residencial son viviendas unifamiliares independientes y casas adosadas. El nuevo código de zonificación proporcionará mayor flexibilidad en los tipos de viviendas permitidos, es posible que no admita el tipo de viviendas de clase media faltante que necesita el condado de Prince George's.

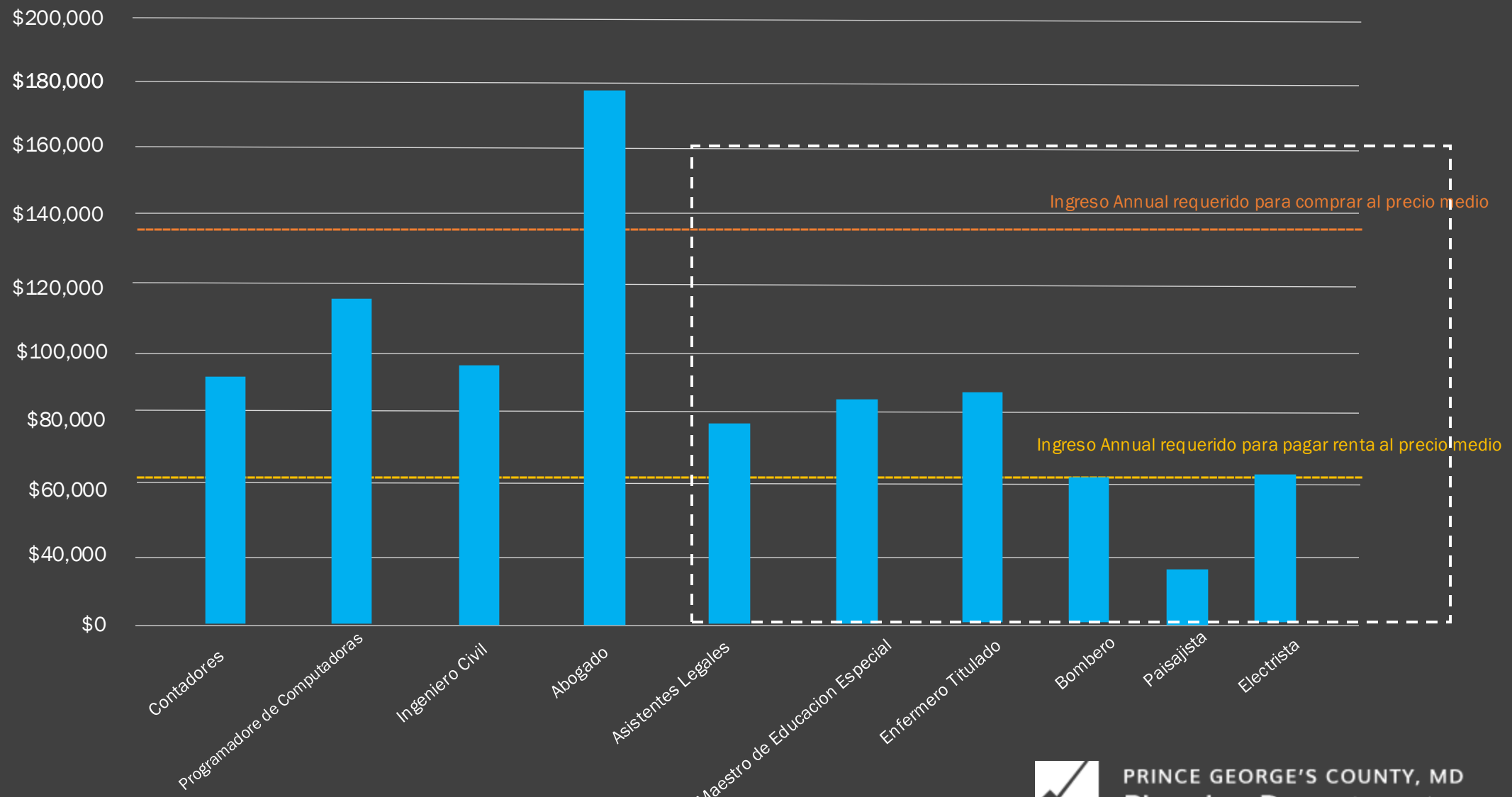
Zonificación actual

P	Permitted
P (Edge)	Permitted (Edge)
P*	Permitted, but does not meet MMH specifications
X	Prohibited

Zone	Duplex	Tri-Plex	Four-Plex	Multi-Unit	Courtyard Building	Live-Work	Cottage Court
RSF-65	X	X	X	X	X	X	P*
RSF-95	X	X	X	X	X	X	X
RSF-A	P*	P*	X	X	X	P*	P*
RMF-12	P*	P*	P*	P*	P*	P*	X
RMF-20	P*	P*	P*	P*	P*	P*	X
RMF-48	X	X	P*	P*	P*	P*	X
CN	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*
CGO	P*	X	P*	P*	P*	P*	X
CS	X	X	P	P	P	P*	X
NAC	X	P*	P	P*	P*	P*	X
TAC	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)
RTO-L	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)
RTO-H	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)	P (Edge)
LTO-E	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*
PD	P (incl. conversions)	P	P	P	P	P	P

Por qué la falta de viviendas de clases medias en el condado de Prince George's es una problema?

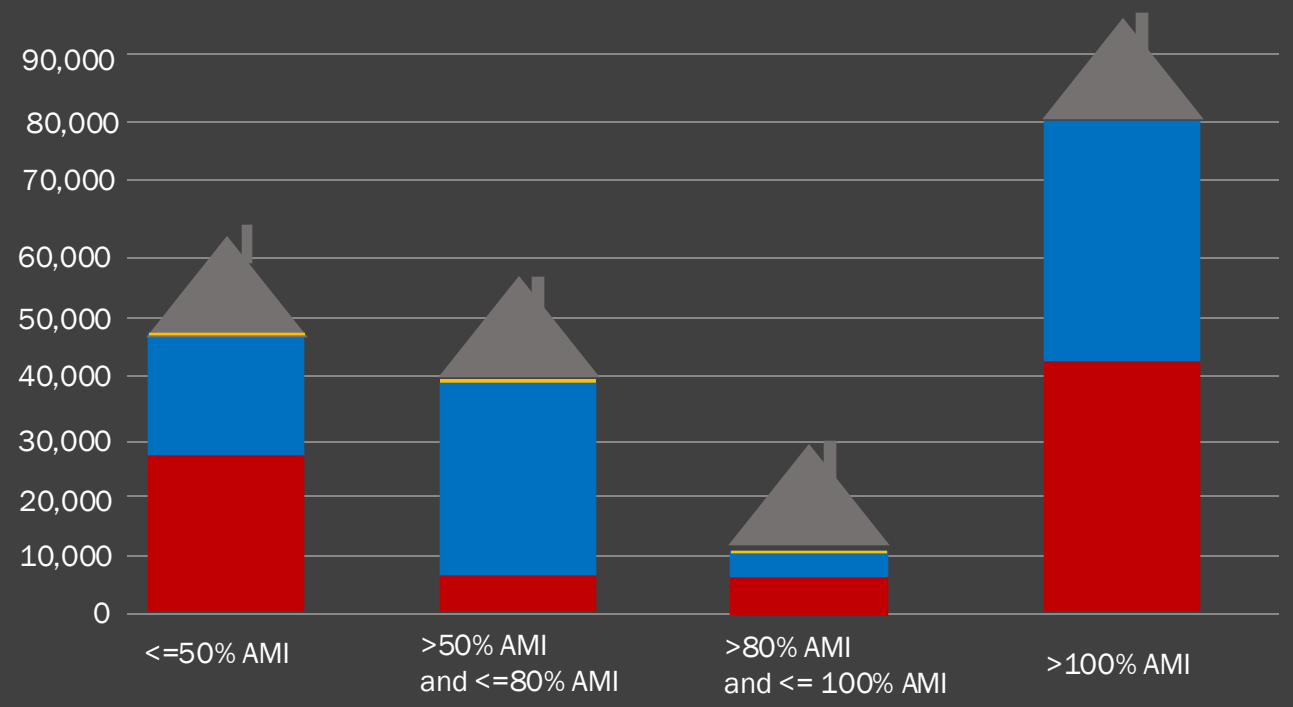
Quién puede permitirse el lujo de vivir en el Condado?



Source: National Housing Conference Paycheck –to- Paycheck 2023

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Unidades en propiedad por estado de ocupación y nivel de ingresos



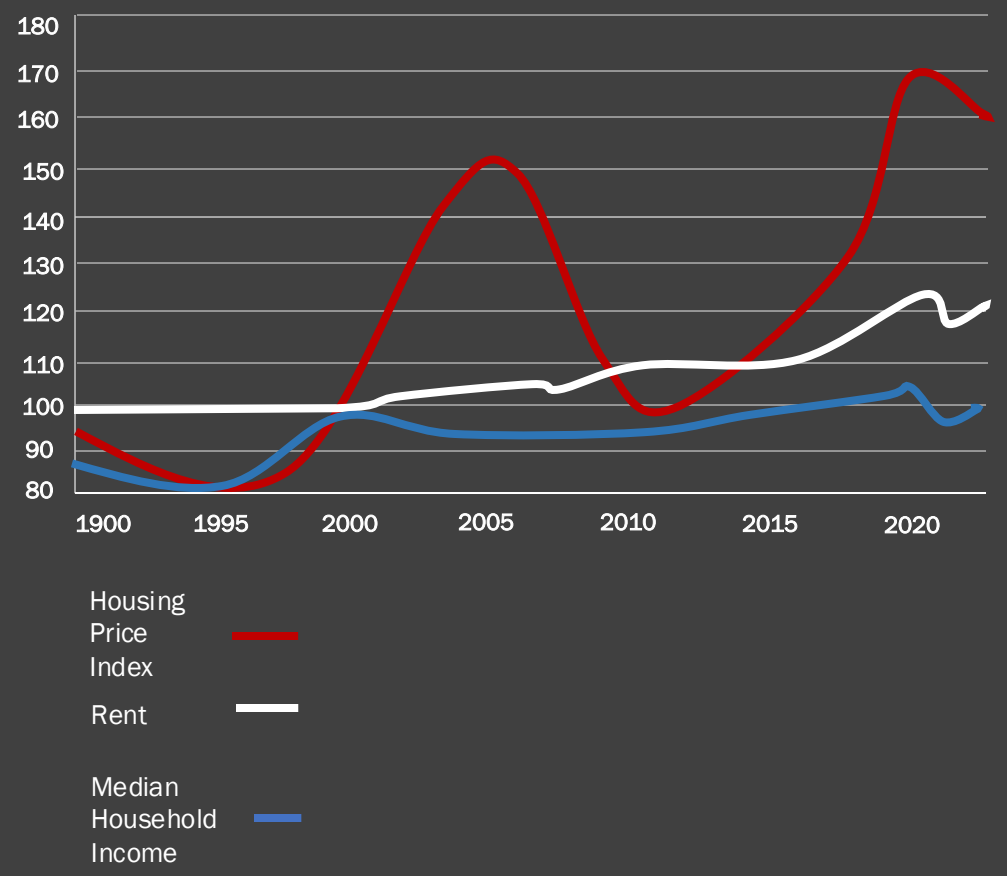
Los hogares de mayores ingresos ocupan la mayoría de las unidades en propiedad más económicas de la región

- Unidades ocupadas por hogares en limites de ingreso
- Unidades ocupadas por hogares bajo de limites de ingreso
- Unidades Vacias

Source: U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)'s Comprehensive Housing Affordability Strategy (CHAS) data,2017-2021.
Chart prepared by Research Section, Information Management Division, Prince George's County Planning Department, April 23, 2025.

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Tasa de crecimiento de los precios medianos de la vivienda vs. la renta mediana vs. el ingreso mediano de los hogares a nivel nacional, 1990–2024



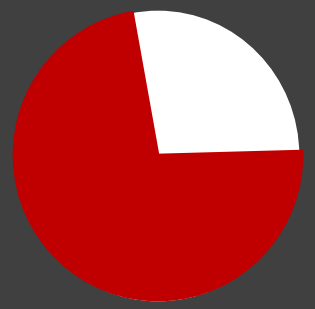
Source: U.S. Bureau of Labor Statistics; S &P Down Jones Indices; CPS; U.S. Treasury 2024

Hogares con carga de costos en el condado de Prince George, 2023

Inquinlinos:

72%

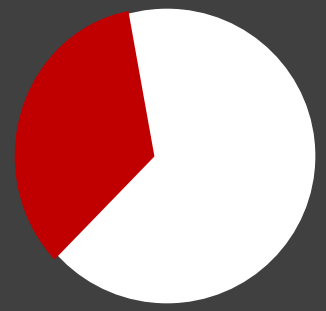
Tiene Carga de Costos



Duenos:

38%

Tiene Carga de Costos

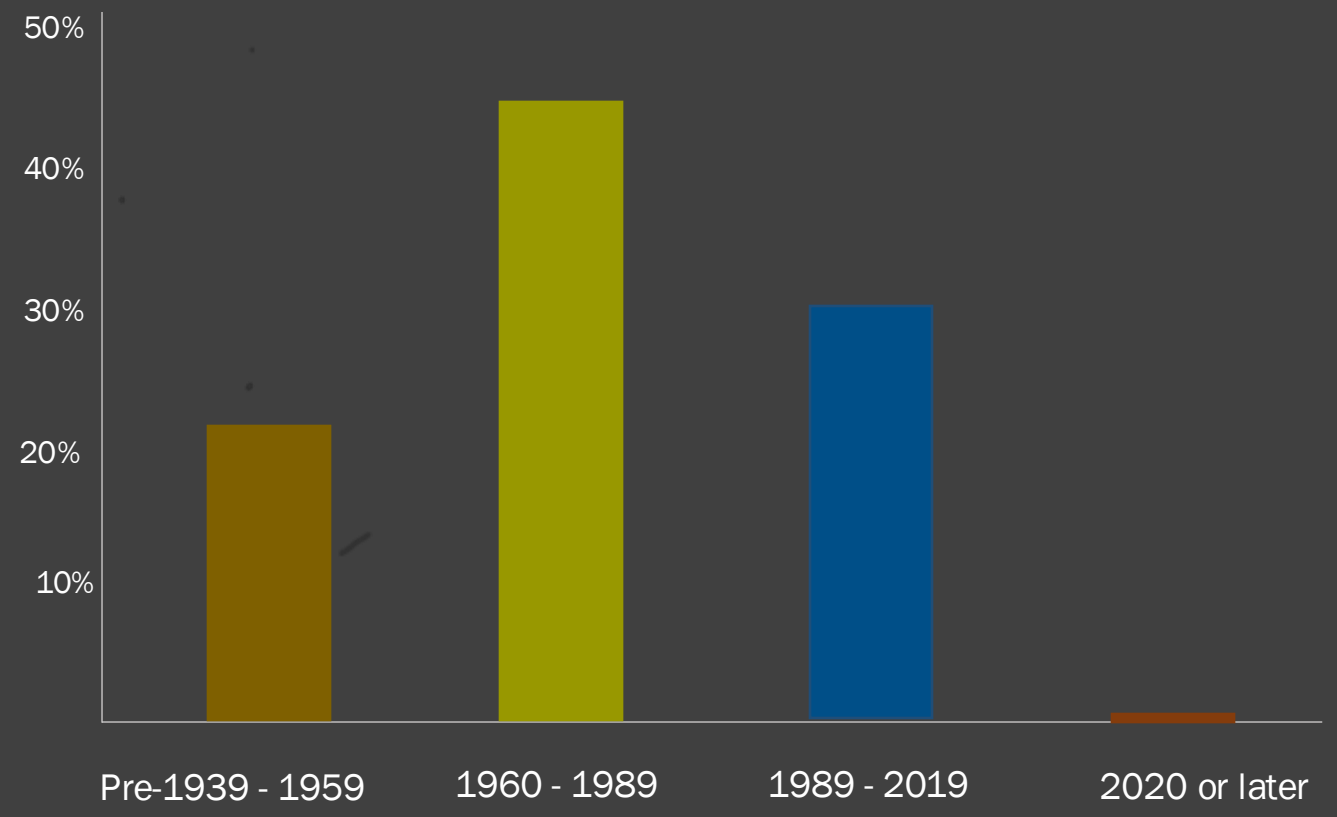


Source: U.S. Census Bureau, 2023 5 yr. ACS

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Oferta de Vivienda y Demanda

Año de construcción de las unidades de vivienda



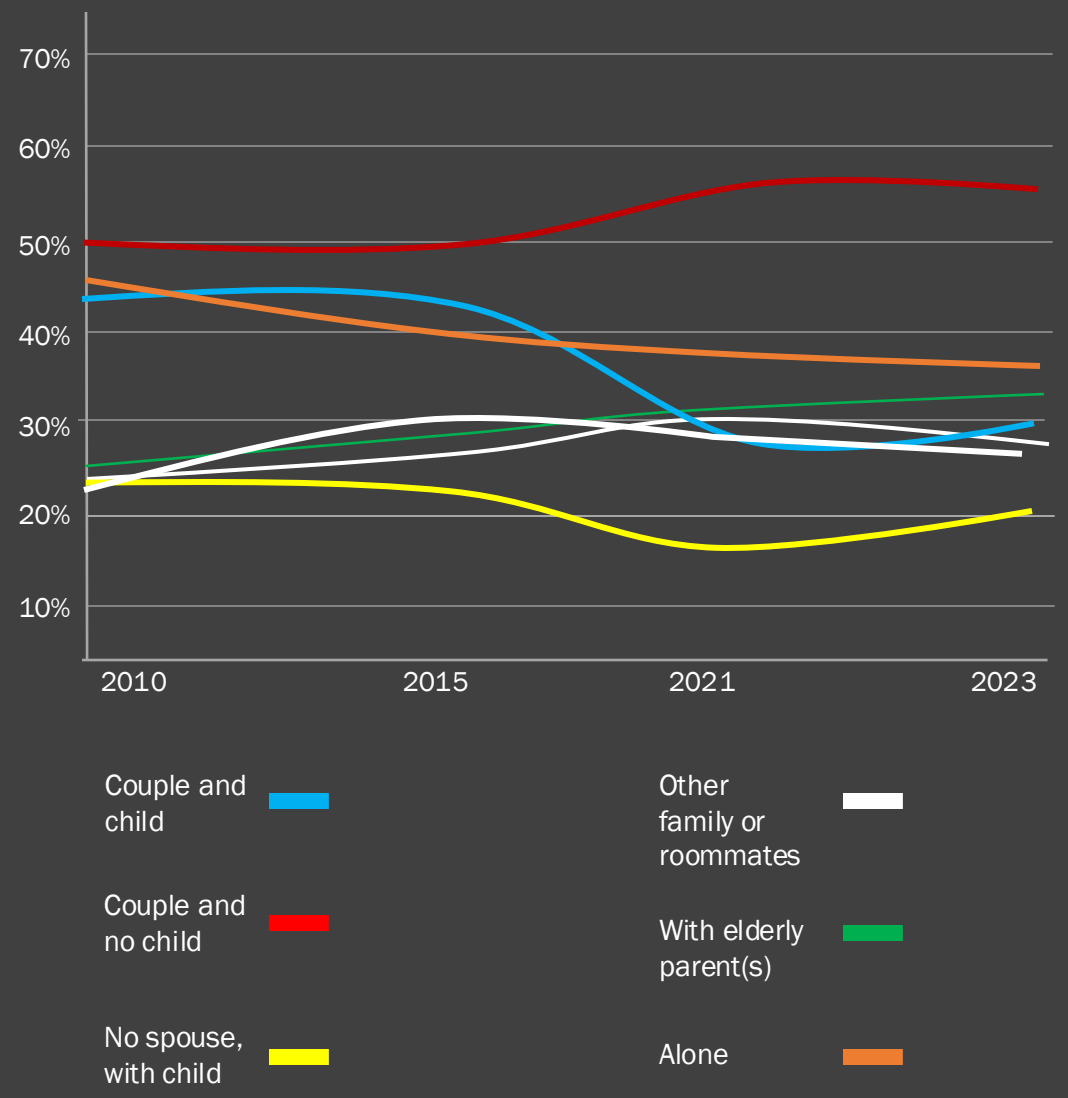
0,9 % = 5.576 unidades acumuladas

3.944 por debajo de la meta de 4 años de 9.520 unidades

Source: Prince George's County Research Section 2023, HAND HIT 2025

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

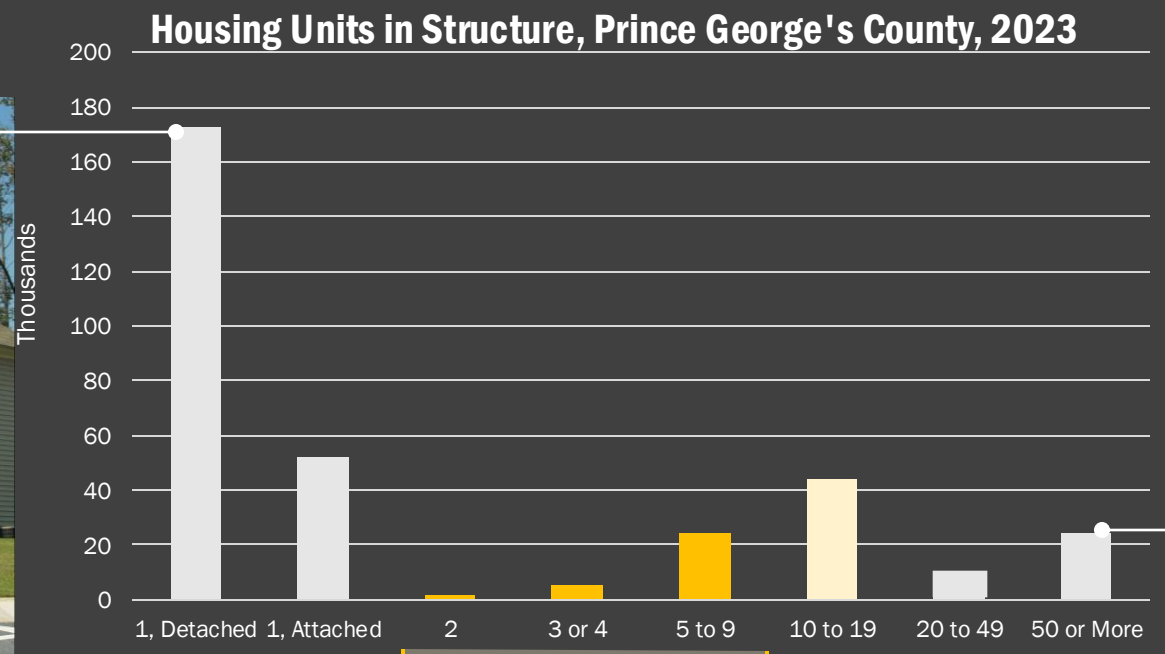
Arreglos de los hogares en el condado de Prince George



Source: U.S. Census Bureau ACS 5 yr, Pew Research Center

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

Tipos de Viviendas en el Condado



Source: U.S. Census Bureau ACS 2023 5 yr

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

“El condado de Prince George no está preparado para satisfacer las preferencias de vivienda de muchos de sus adultos mayores —un segmento creciente de su población— y de los jóvenes profesionales — un componente crítico de su fuerza laboral y competitividad económica. En pocas palabras, nos enfrentamos a un déficit inminente de viviendas multifamiliares.”

—Plan 2035

¿Cuáles son los beneficios de la Vivienda de Clases Medias Faltantes?

Equidad y resiliencia económica

La flexibilidad en opciones de viviendas aumenta la accesibilidad a la vivienda y la estabilidad del mercado

Más opciones para distintos ingresos y configuraciones de hogares

Crea vías hacia la propiedad

Proporciona ingresos potenciales para los propietarios

Comunidades económicamente resilientes

Revitalización sostenible de vecindarios

Proporciona los beneficios de la densidad mientras se preserva el carácter del vecindario y se apoyan comunidades saludables.

Preserva la escala y la forma construida de los vecindarios existentes

Apoya a los negocios locales y aumenta la seguridad del vecindario

Promueve la caminabilidad y el uso del transporte público

Reduce el consumo de energía por unidad

PRINCE GEORGE'S COUNTY, MD
Planning Department

“Los hogares más pequeños van a comer fuera con más frecuencia, lo que ayuda a que nuestro vecindario atraiga excelentes restaurantes. Los hogares diversos mantienen horarios variados, lo que significa que hay más personas caminando por nuestras calles a diferentes horas, manteniéndolas más seguras.”

Ellen Dunham-Jones
Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs

REAL ESTATE

Advertiser Disclosure

‘Missing middle’ homes could ease affordability squeeze, architect says

Posted on: March 15, 2021

BUILDER

ESSENTIAL WORKERS FACE A SHORTAGE OF ATTAINABLE HOMES

ULI Home Attainability Index finds gaps in available housing for health care workers, front-line staff, and workers at risk of income disruption.

By Mary Salmonsen

GREATER GREATER WASHINGTON

The Washington, DC region is great and it can be greater.

Prince George’s new mixed-use zones need one thing: more homes

ZONING By Bradley Heard (Contributor) August 14, 2018 14

Forbes

Feb 17, 2021, 07:10am EST | 1,361 views

Missing Middle Housing Is A Huge Opportunity Offering Resilient Investment And High Demand

Jennifer Castenson Contributor

Real Estate

I focus on innovation in the built environment.

AARP

Bring Back Missing Middle Housing

For too many households, the right type of house, in the right location, at the right price point can't be found because it no longer exists

by Where We Live, **AARP Livable Communities**

BROOKINGS Modernizing family: America’s demographics are transforming, but our housing supply is not

Introduction | Separate and unequal | Modernizing family | Risky (housing) business | The office, reimagined | Retail revolution

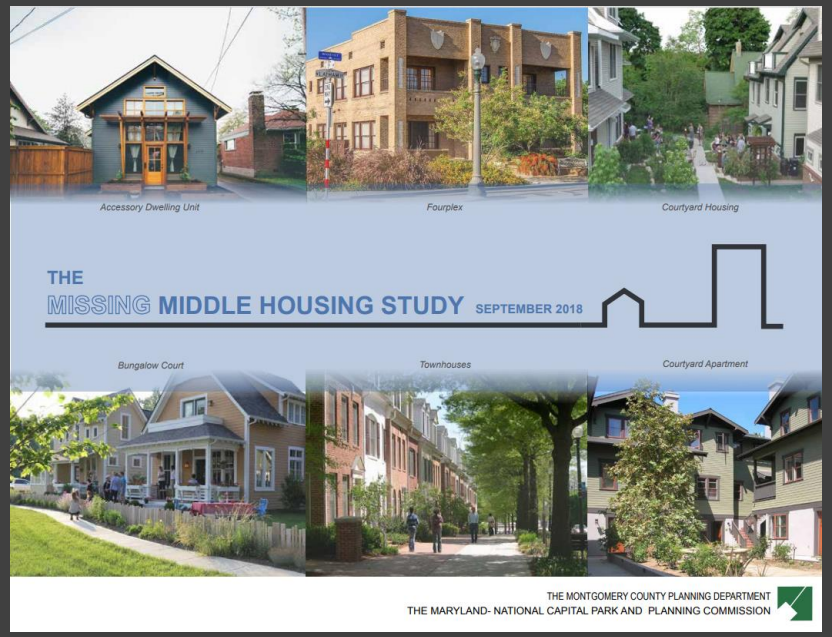
The Great Real Estate Reset

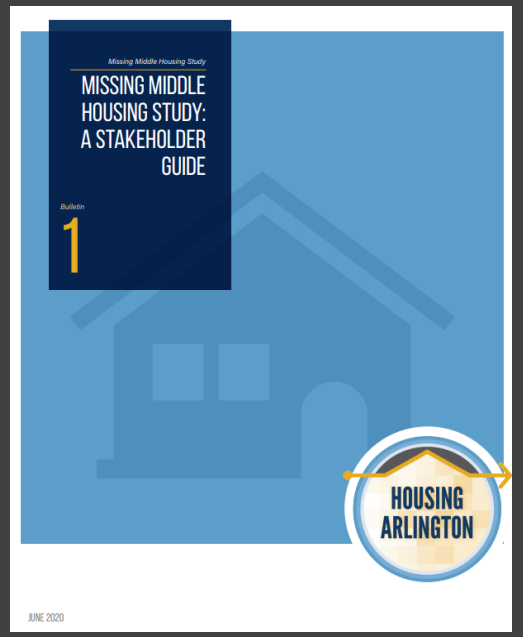
Modernizing family: America’s demographics are transforming, but our housing supply is not

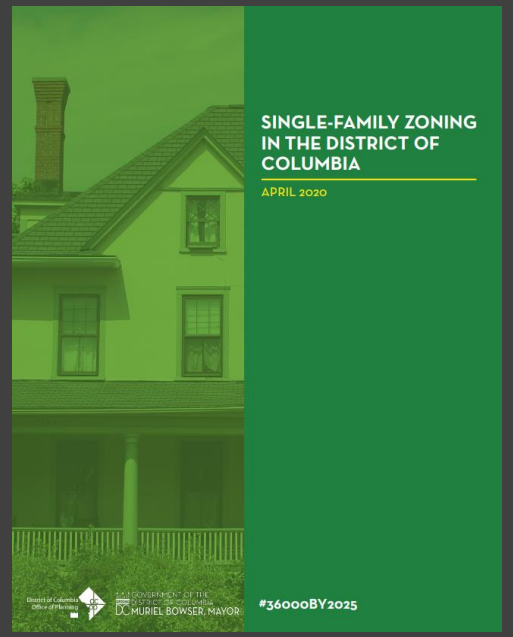
Tracy Hadden Loh and Evan Farrar

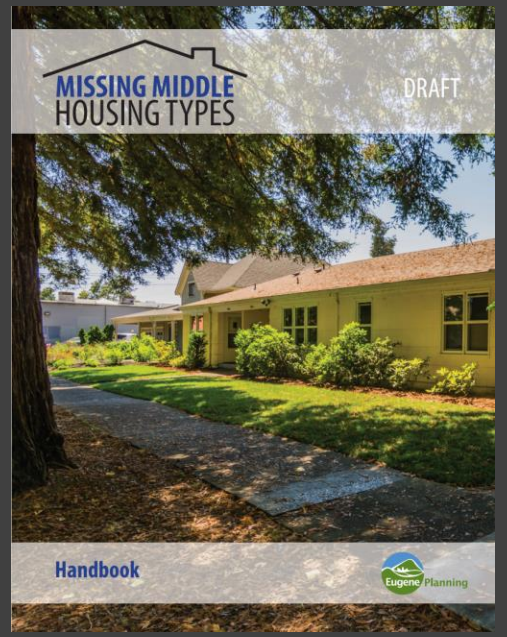
Kits de herramientas, guías, estudios y libros de patrones

Tema común: Eliminar estratégicamente las barreras para implementar la vivienda de Clase Media Faltante









Declaración de Misión de la Vivienda de Clase Media Faltante

El Departamento de Planificación del Condado de Prince George está comprometido con el desarrollo de una mayor diversidad de tipos de vivienda para satisfacer las necesidades de la creciente y diversa población del condado de Prince George.

Los nuevos tipos de viviendas de pequeña a mediana escala ayudan a responder a la necesidad de opciones de vivienda accesibles y pueden contribuir a vecindarios más caminables y con mayor carácter, que atraigan a una amplia gama de residentes.

La Sección de Revitalización de Vecindarios trabajará con socios y comunidades para comprender cómo una mayor variedad de opciones de vivienda puede atender las necesidades comunitarias, alinearse con los objetivos de reinversión e identificar estrategias para apoyar su implementación.

Nuestro Método

Alcance y participación dirigidos

Presentaciones Comunitarias

Colaboración, apoyo e implementación continuos

2025

- Lanzamiento del estudio de Vivienda de Clase Media Faltante
- Primeros informes del proyecto y participación de las partes interesadas
- Desarrollo continuo del programa de vivienda

2025

- Alcance y participación
- Desarrollo del programa de vivienda

2026→

- Finalizar el estudio y lanzar el libro de patrones
- Implementación
- Apoyo continuo

El Equipo

Karen Mierow, AICP
Planner III
Program Manager

John Parks, CCEO
Planner II

Thank you.
Questions?