

Real Estate Market Update: Madison, Alabama (June 2026)

Current Market Climate & Speed The Madison, Alabama real estate market is currently categorized as a **Seller's Market**. However, compared to highly constrained markets, Madison is showing signs of softening. There are currently **5.22 months of inventory**, which represents a 6.31% increase month-over-month. While exact data on median days on market and sold-to-list price ratios are currently unavailable in the latest reporting, the rising inventory levels suggest buyers may be gaining slightly more negotiating power than they have had in recent months.

Pricing and Valuation Trends Madison represents a premium market compared to its surrounding areas. The median estimated home value is 389,000, *which is not iceably higher than Madison County*(335,000), the state of Alabama (285,000),*and then the national average*(371,000).

- **Median List Price:** Currently sits at **\$440,000**.
- **Price Adjustments:** We are seeing a cooling trend in seller expectations. List prices have dropped by 2.2% over the last month and are down 4.3% year-over-year.
- **Estimated Property Value:** The overall median estimated property value for single-family homes and condos is **\$388,500**. This reflects a slight 0.4% bump over the last month, though values are still down a marginal 0.5% year-over-year.

Demographics & Rental Potential For investors weighing their strategies, Madison is a heavily owner-occupied community. **75% of residents own their homes, while 25% are renters**. The housing stock is also notably newer than the surrounding region; the median age of a home in Madison is just **22 years**, compared to 35 years for the county and 44 years for the state.

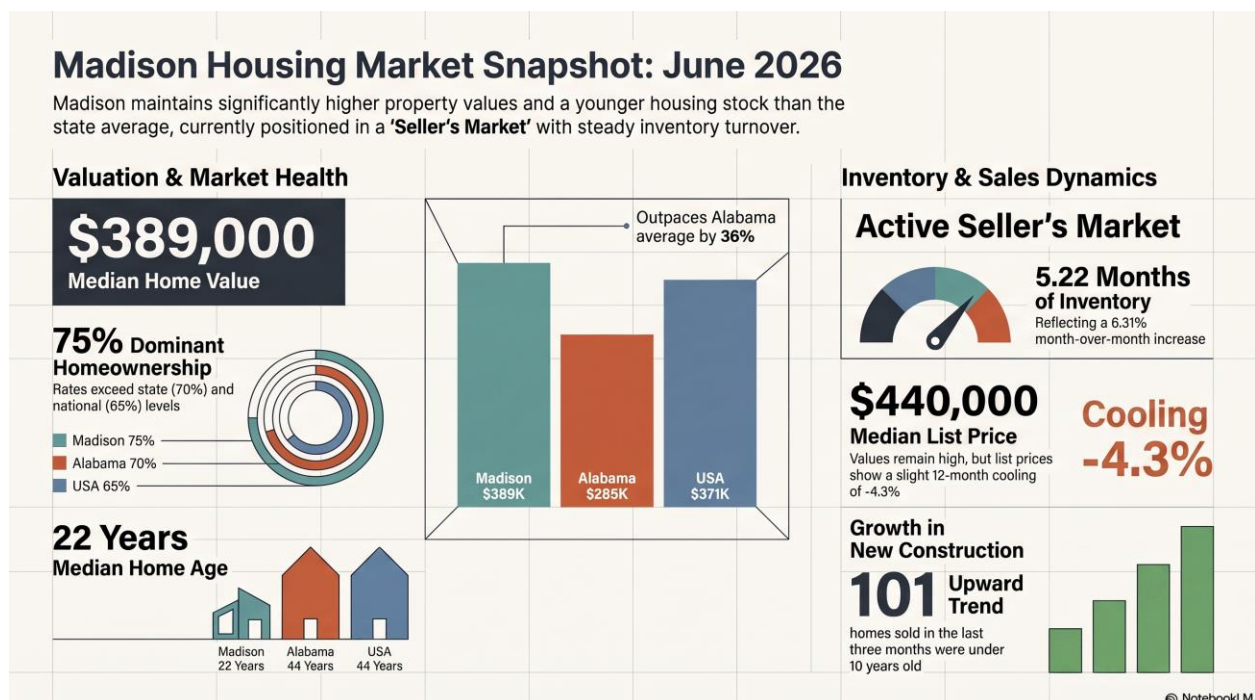
What Investors Need to Know: Target Property Profiles Based on comparable sales data from the past three months, investor activity should be driven by a distinct "barbell" effect in buyer demand, where the market is hottest at two opposite ends of the spectrum:

- **Property Size:** The highest sales volumes are split between smaller, entry-level/downsizing homes **under 1,400 sq. ft. (81 sales)** and much larger move-up homes in the **2,600 - 2,800 sq. ft. range (80 sales)**.
- **Target Acquisition Price per Square Foot:** There is a massive concentration of buyer activity in the **\$150 to \$200 per square foot** range, which accounted for an overwhelming 177 recent sales.
- **Overall Price Range:** Reflecting the barbell effect in size, the most active price points are luxury/premium homes between **\$550K and 600K(79sales)**,*followed by*

more affordable inventory between **300K and \$350K (63 sales)** and homes **under \$250K (59 sales)**.

- **Age of Homes:** Buyers have a strong preference for new construction and newer builds, with homes **under 10 years old** seeing the most activity (101 sales). However, there is a strong secondary market for homes built **30 to 40 years ago (95 sales)**, presenting a great target for fix-and-flip investors.

Investor Takeaway: Because Madison has a dominant 75% homeownership rate, the most reliable exit strategy here is selling to an owner-occupant rather than building a large buy-and-hold rental portfolio, unless you verify localized rental demand. The data reveals two distinct opportunities for flippers and developers: acquiring aging inventory (30-40 years old) to renovate and sell in the highly active 300K–350K/under 1,400 sq. ft. range, or targeting premium upgrades for larger footprints (2,600+ sq. ft.) that are successfully commanding 550K–600K price tags.



不動産市場最新情報：アラバマ州マディソン（2026年6月）

現在の市場環境とスピードアラバマ州マディソンの不動産市場は現在、**売り手市場**

(Seller's Market) **5.22** ヶ月分の在庫があり、前月比で **6.31%** の増加を示しています。最新のレポートでは、市場滞在日数の中央値や売却価格対希望価格比率に関する正確なデータは現在入手できませんが、在庫レベルの上昇は、買い手がここ数ヶ月よりも交渉力をわずかに強めている可能性を示唆しています。

価格設定と評価額の動向 マディソンは周辺地域と比較してプレミアムな市場です。推定住宅価格の中央値は **38 万 9,000 ドル** で、マディソン郡 (**33 万 5,000 ドル**)、アラバマ州 (**28 万 5,000 ドル**)、全国平均 (**37 万 1,000 ドル**) を顕著に上回っています。

- **希望価格の中央値**：現在 **44 万ドル** です。
- **価格調整**：売り手の期待値に冷却化の傾向が見られます。希望価格はここ 1 ヶ月で **2.2%** 下落し、前年比でも **4.3%** 下落しています。
- **推定不動産価格**：一戸建ておよびコンドミニアムの全体的な推定価格の中央値は **38 万 8,500 ドル** です。これは前月比で **0.4%** のわずかな上昇を反映していますが、前年比では依然として **0.5%** のわずかな下落となっています。

人口動態と賃貸の可能性 戦略を検討している投資家にとって、マディソンは持ち家居住者が非常に多いコミュニティです。住民の **75%** が自分の家を所有しており、賃貸は **25%** です。また、住宅ストックは周辺地域よりも著しく新しく、マディソンの住宅の築年数の中央値はわずか **22 年** ですが、同郡は **35 年**、同州は **44 年** です。

投資家が知っておくべきこと：ターゲットとなる物件のプロフィール 過去 3 ヶ月間の類似物件の販売データに基づくと、投資家の活動は、購入需要における明確な「バーベル効果」によって牽引されるはずです。市場は以下の対極にある 2 つの層で最も活発になっています。

- **物件の広さ**：最も販売件数が多いのは、**1,400 平方フィート未満** (**81 件販売**) の小規模なエントリーレベル/ダウンサイジング向け住宅と、**2,600～2,800 平方フィートの範囲** (**80 件販売**) のより大規模な住み替え向け住宅に二分されています。
- **目標取得単価 (1 平方フィートあたり)**：**1 平方フィートあたり 150～200 ドル** の範囲に購入活動が大幅に集中しており、最近の販売のうち圧倒的多数の **177 件** を占めています。
- **全体的な価格帯**：広さにおけるバーベル効果を反映し、最も活発な価格帯は **55 万～60 万ドル (79 件販売)** **30 万～35 万ドル (63 件販売)**、および **25 万ドル未満 (59 件販売)** の手頃な価格の在庫です。
- **住宅の築年数**：買い手は新築および築浅物件を強く好んでおり、**築 10 年未満** の住宅で最も活発な動きが見られます (**101 件販売**)。しかし、**築 30～40 年 (95**

件販売)の住宅の強力な流通市場もあり、フィックス・アンド・フリップ(修繕・転売)投資家にとって絶好のターゲットとなっています。

投資家へのアドバイス：マディソンの持ち家率は75%と圧倒的であるため、局地的な賃貸需要を確認しない限り、ここでの最も信頼できる出口戦略は、大規模なバイ・アンド・ホールド(長期保有)の賃貸ポートフォリオを構築するよりも、実需の購入者(持ち家居住者)への売却です。データによると、フリッパーやデベロッパーには2つの明確な機会があります。1つは、経年在庫(築30~40年)を取得し、リノベーションして非常に活発な30万~35万ドル帯/1,400平方フィート未満の範囲で販売すること。もう1つは、55万~60万ドルの価格帯で成功裏に販売されている広めの物件(2,600平方フィート以上)向けにプレミアムなアップグレードをターゲットにすることです。

2026年6月
マディソン (アラバマ州)
不動産市場レポート

市場環境と価格動向



依然として「売り手市場」を維持

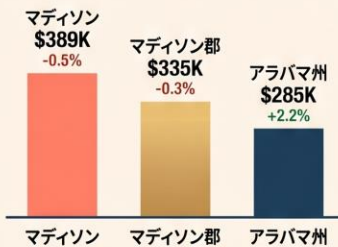
在庫月数は5.22ヶ月で、前月比6.31%増加しています。



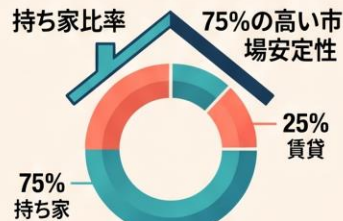
\$389,000
推定資産価値の中央値

12ヶ月前と比較して、資産価値は0.5%の微減となっています。

近隣地域を上回る資産価値

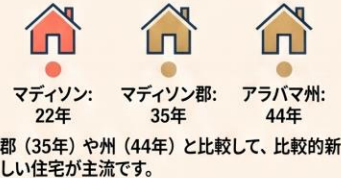


住宅統計と投資家の視点



州平均より高い持ち家率を誇ります。

築年数の中央値は22年



取引の中心は55万ドル～60万ドルの価格帯

過去3ヶ月間の売却実績において、この価格帯が最多の79軒を記録。

