

Real Estate Market Update: Overland Park, Kansas (June 2026)

Current Market Climate & Speed The Overland Park, Kansas real estate market is currently performing as a strong **Seller's Market**. Inventory is constrained and shrinking, currently sitting at just **1.73 months of inventory**, representing a 5.98% decrease month-over-month. Homes are moving exceptionally fast, with the median days in RPR dropping by 30% over the last month to just **14 days**. Buyers are highly competitive, which is driving the sold-to-list price ratio up to **101.9%**, meaning homes are consistently closing above their asking prices.

Pricing and Valuation Trends Overland Park is a premium market that significantly outpaces the broader region. The median estimated home value is 512,000, *which is comfortably above the median for Johnson County*(468,000), Kansas (287,000), *and the national average* (371,000).

- **Median Sold Price: \$545,500**, reflecting a sharp 9.1% increase month-over-month.
- **Median List Price: \$739,000**. List prices are very aggressive here, showing a 4.9% increase in the last month and a notable 13.7% surge year-over-year.
- **Estimated Property Value:** The overall median estimated property value for single-family homes, condos, and townhouses sits at **\$513,610**, showing steady 4.6% growth over the past 12 months.

Demographics & Rental Potential Overland Park provides a strong environment for investors utilizing a buy-and-hold strategy. While the majority of the population owns their homes (**62%**), there is a very robust renter pool making up **39%** of the market. The housing stock is relatively mature, with a median home age of **40 years**.

What Investors Need to Know: Target Property Profiles Based on comparable sales data from the past three months, investor activity should be focused on the following high-demand segments:

- **Optimal Layouts:** Buyer demand heavily favors traditional family layouts, with **4-bedroom homes (242 sales)** and **3-bedroom homes (180 sales)** dominating the market.
- **Property Size:** Similar to other markets we've reviewed, Overland Park shows a barbell effect in property sizes. The highest transaction volumes occurred in very large homes **over 2,600 sq. ft. (171 sales)** and smaller properties **under 1,400 sq. ft. (132 sales)**.

- **Target Acquisition Price:** While the median sold price is \$545,500, a massive volume of recorded comparable sales (579 homes) moved in the **under \$200K** bracket. This indicates a highly active lower-tier market, likely consisting of smaller condos, townhomes, or major fixer-uppers that appeal to entry-level buyers and investors.
- **Age of Homes:** With an overall median home age of 40 years, the highest turnover is seen in homes built **60 to 70 years ago (104 sales)** and homes built **20 to 30 years ago (104 sales)**.

Investor Takeaway: Overland Park is highly lucrative for both flipping and buy-and-hold strategies. The 39% renter population provides strong foundational demand for long-term rentals. For flippers, the exceptionally fast 14-day turnaround time and 101.9% list-to-sold ratio indicate that buyers are willing to pay top dollar for turnkey properties. Investors should target aging housing stock—specifically 3-to-4 bedroom homes in the 60-to-70-year-old range—and modernize them to capture the high premiums currently driven by low inventory.



不動産市場最新情報：カンザス州オーバーランドパーク（2026年6月）

現在の市場環境とスピード カンザス州オーバーランドパークの不動産市場は現在、強力な売り手市場（**Seller's Market**）**1.73**ヶ月分で、前月比で**5.98%**減少しています。物件の動きは非常に速く、RPRでの販売日数の中央値は過去**1**ヶ月で**30%**減少し、わずか**14**日となっています。買い手の競争は激しく、売却価格対希望価格比率は**101.9%**に達しており、物件は常に希望価格を上回って成約しています。

価格設定と評価額の動向 オーバーランドパークは、より広い周辺地域を大きく上回るプレミアムな市場です。推定住宅価格の中央値は**51万2,000**ドルで、ジョンソン郡（**46万8,000**ドル）、カンザス州（**28万7,000**ドル）、および全国平均（**37万1,000**ドル）を優に上回っています。

- **販売価格の中央値**：**54万5,500**ドルで、前月比**9.1%**の大幅な上昇を反映しています。
- **希望価格の中央値**：**73万9,000**ドル。ここでの希望価格の設定は非常に強気であり、前月比で**4.9%**増、前年比で**13.7%**の大幅な急増を示しています。
- **推定不動産価格**：一戸建て、コンドミニアム、タウンハウスの全体的な推定価格の中央値は**51万3,610**ドルで、過去**12**ヶ月間で**4.6%**の堅調な伸びを示しています。

人口動態と賃貸の可能性 オーバーランドパークは、バイ・アンド・ホールド（長期保有）戦略をとる投資家にとって強力な環境を提供しています。人口の過半数が自分の家を所有している（**62%**）一方で、市場の**39%40**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、投資家の活動は需要の高い以下のセグメントに焦点を当てるべきです。

- **最適な間取り**：買い手の需要は伝統的なファミリー向けの間取りを強く好んでおり、**4**ベッドルーム（販売数**242**件）と**3**ベッドルーム（販売数**180**件）が市場を支配しています。
- **物件の広さ**：これまでに見てきた他の市場と同様に、オーバーランドパークの物件の広さにはバーベル効果が見られます。最も取引量が多いのは、**2,600**平方フィート以上の非常に大きな住宅（**171**件）と、**1,400**平方フィート未満の小規模な物件（**132**件）でした。

- **目標取得価格：**販売価格の中央値は 54 万 5,500 ドルですが、記録された類似物件販売の膨大な量（579 件）が **20 万ドル未満**の価格帯で動いています。これは、エントリーレベルの買い手や投資家にアピールする、小規模な condominium、タウンホーム、または大規模な修繕が必要な物件（フィクサー・アッパー）で構成されている可能性が高い、非常に活発な低価格帯市場であることを示しています。
- **住宅の築年数：**全体的な住宅の築年数の中央値が 40 年である中、最も回転率が高いのは築 60～70 年（104 件）**および**築 20～30 年（104 件）の住宅です。

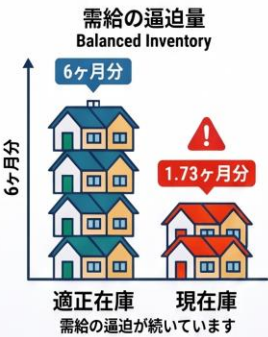
投資家へのアドバイス：オーバーランドパークは、フリップ（転売）とバイ・アンド・ホールドの両方の戦略にとって非常に魅力的です。39%の賃貸層は、長期賃貸の強力な基盤需要を提供します。フリッパーにとって、14 日という極めて短いターンアラウンドタイム（成約までの期間）と 101.9%の売却価格対希望価格比率は、買い手がすぐに住める状態の物件（ターンキー物件）に最高値（トップダラー）を支払う意欲があることを示しています。投資家は経年住宅ストック、具体的には築 60～70 年の範囲にある 3～4 ベッドルームの住宅をターゲットにし、在庫不足によって現在もたらされている高いプレミアムを獲得するためにそれらを現代風に改修すべきです。

オーバーランド・パーク（カンザス州）
不動産市場分析レポート - 2026年6月

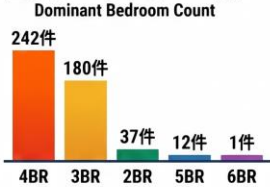
Market Climate & Pricing Momentum



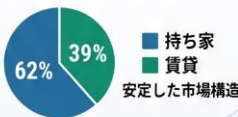
物件特性と在庫状況



主流のベッドルーム数



持ち家 vs 賃貸



地域別市場指標の比較

指標	オーバーランド・パーク	ジョンソン郡	カンザス州
推定住宅価値（中央値）	\$512K	\$468K	\$287K
12ヶ月の価値変動率	+4.8%	+3.3%	+3.5%
在庫月数	1.73ヶ月	—	—

出典：2026年6月市場データ

NotebookLM