

"Concón es como el nuevo Chicureo", ejemplifica el jefe de la investigación

Así es la comuna costera que sobresale en calidad de vida según estudio de la UC

Migración de población de altos ingresos mejoró el desarrollo de la ciudad. Hay más impuestos para invertir y se ordenó el crecimiento de las viviendas.

FRANCISCA ORELLANA

Concón es una de las dos comunas de más de 250.000 habitantes que en los últimos diez años mejoró de forma ostensible su calidad de vida. Dejó de ser considerado un lugar donde tener una casa de playa y se posicionó como una zona de alto estándar para vivir, similar a Chicureo en la Región Metropolitana.

Así lo revela la nueva versión del Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU), desarrollado por la Cámara Chilena de la Construcción y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, que analizó a 99 comunas con más de 50.000 habitantes. La evaluación se realiza a partir de seis dimensiones: Conectividad y movilidad; Vivienda y entorno; Condiciones laborales; Ambiente de negocios; Salud y medioambiente, y Condiciones socioculturales.

El análisis separó las comunas en tres grupos: las de la Región Metropolitana (42 comunas que agrupan a más de 7.000.000 de habitantes), los centros urbanos de otras regiones con más de 250.000 habitantes (28 comunas donde se concentran más de 4.500.000 de personas) y ciudades intermedias (29 comunas con poco más de 2.900.000 de residentes).

En el segundo grupo está Concón. Al analizar la evolución de los últimos diez años, fue una de las cinco comunas que mejoró su estándar. Y subió al mejor nivel del indicador, muy por sobre el promedio nacional. En la tabla que ilustra esta página se aprecia que 17 localidades se mantuvieron en el nivel y seis retrocedieron respecto de 2015.

Para 2025, Concón mejoró sus condiciones de vivienda y entorno, conectividad y movilidad, ambiente de negocios y condiciones socioculturales, mientras que en salud y condiciones laborales se mantuvo igual.

"En 2015 había muchos santiaguinos que compraban casas o departamentos como segunda vivienda donde ir los fines de semana. Pero después de la pandemia, le pasó algo similar a Puerto Varas: personas de clase media alta y alta decidieron irse a vivir. Y eso hizo proliferar oportunidades de comercio y servicios, varios colegios que tenían sede en Viña del Mar se trasladaron también a Concón", explica Arturo Orellana, director del Instituto de Estudios Urbanos y Terri-

Cómo cambió la calidad de vida de los centros urbanos en diez años

Comuna	Cambio de nivel	2015	2025
Concón	Mejora	Medio alto	Alto
Concepción	Mejora	Medio alto	Alto
Chiguayante	Mejora	Medio bajo	Medio alto
Maule	Mejora	Bajo	Medio bajo
Valparaíso	Mejora	Bajo	Medio bajo
Machalí	Mantiene	Alto	Alto
Viña del Mar	Mantiene	Medio alto	Medio alto
Rancagua	Mantiene	Medio alto	Medio alto
Temuco	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Chillán	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Villa Alemana	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Talca	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Coronel	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Iquique	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Quilpué	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Talcahuano	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
La Serena	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Hualpén	Mantiene	Medio bajo	Medio bajo
Puerto Montt	Mantiene	Bajo	Bajo
Lota	Mantiene	Bajo	Bajo
Tomé	Mantiene	Bajo	Bajo
Alto Hospicio	Mantiene	Bajo	Bajo
San Pedro de la Paz	Disminuye	Alto	Medio alto
Puerto Varas	Disminuye	Alto	Medio bajo
Coquimbo	Disminuye	Medio bajo	Bajo
Penco	Disminuye	Medio bajo	Bajo
Padre las Casas	Disminuye	Medio bajo	Bajo
Chillán Viejo	Disminuye	Medio bajo	Bajo

*Lista incluye a comunas con más de 250.000 habitantes.

Fuente: Índice de Calidad de Vida Urbana 2025.

Luis Valenzuela, director del Centro de Inteligencia Territorial de la Universidad Adolfo Ibáñez, destaca que es una comuna con una accesibilidad efectiva en áreas verdes muy superior al resto del país.

"Un porcentaje relevante de la población tiene una plaza o un parque cerca de su casa, a una distancia tal que, llegando después del trabajo, puede ir y disfrutar con los hijos, leer un libro, etcétera", describe.

De acuerdo con el Censo, en 2017 vivían 42.152 personas en la ciudad, mientras que en 2024 se contaron 48.294. El mayor crecimiento se explica por la mayor llegada de adultos, pero sobre todo de adultos mayores que pasaron de ser 4.895 a 7.370.

"Son personas que probablemente no cumplen horario, tienen más flexibilidad, no salen a la hora de los tacos y viven en un lugar donde tienen seguridad, servicios y calidad de vida", indica Orellana.

Valenzuela declara que Concón vive el mismo fenómeno que han tenido otras ciudades de la Región de Valparaíso.

"Los niveles socioeconómicos altos se van trasladando a través de la orilla del mar. Los que llegaron a Concón son atraídos por los mismos que antes lo hicieron por Viña del Mar desde Valparaíso", explica.

Los especialistas advierten que la comuna aún tiene complejidades que resolver como el acceso a la salud porque no tiene hospital ni clínicas en el sector o contar con fuentes laborales importantes.

"Los puntos débiles que persisten son la conectividad en horas peak hacia Viña del Mar y la oferta aún limitada de servicios públicos de alto estándar en salud y educación, aunque estos se están mitigando progresivamente con la llegada de nuevos proyectos", comenta Sergio Novoa, gerente general BMI Servicios Inmobiliarios.

¿Cuánto cuesta?

Novoa dice que al crecimiento de esta comuna han contribuido los proyectos residenciales con buen diseño y áreas verdes generosas que han revalorizado los barrios.

En cuanto a precios, el metro cuadrado en departamentos nuevos ronda las 76,55 UF, mientras que el ticket promedio es de 6.690 UF.

"Las viviendas usadas se transan con un leve descuento respecto a las nuevas, pero mantienen valores muy cercanos. Concón es una de las comunas más caras de la Región de Valparaíso, supera claramente a Viña del Mar y Valparaíso. El precio de su metro cuadrado se acerca más a Las Condes o Vitacura", señala.

Departamentos con amenidades como piscinas son un "desde" y ya se ven proyectos más robustos de townhouses.



Concón pasó de balneario a ciudad de residencia principal en los últimos diez años.

toriales de la UC y líder del estudio.

"Se configuró como la nueva Viña del Mar, con mejor calidad de vida, más espaciosa, más homogénea. Es como el nuevo Chicureo. Eso impulsó que las personas pagaran sus contribuciones, patentes municipales en un municipio que cuenta con recursos,

que modificó y ordenó su plan regulador", añade.

En esta década, la comuna mejoró sus temas de conectividad. Antes tenía un solo acceso por el camino costero, mientras que hoy tiene accesos por Quintero y el Camino Internacional.