

## **Immobiliare Ungheria – Conoscere e scoprire i distretti di Budapest**

Investire e comprare un immobile in Ungheria e a Budapest, resta l'oggetto di desiderio di molti, ma come è *strutturata la capitale magiara? Quali sono i vari distretti della città? Quali i più interessanti? Quali i più turistici e caratteristici? E quelli più frequentati dai magiari? Pest o Buda? Collina o Pianura? Città o Natura?*

Vediamo insieme di dare un quadro generale e scoprire alcune curiosità e tesori che presenta la città di Budapest.

La capitale magiara, con circa 2 milioni di abitanti, è anche la città più grande di Ungheria, e tra le 20 città più visitate al mondo.

Nata formalmente nel 1873 con l'unione di Buda e Obuda, situate sulla parte occidentale del Danubio, con la città di Pest, sulla sponda orientale.

I distretti di Budapest sono 23 – ogni distretto ha dei propri regolamenti interni ed è amministrata da un sindaco, vi è poi il capo-sindaco che risiede nel V distretto.

### **I Distretto**

#### **Le origini**

Si tratta di una delle parti più antiche di Budapest e vi sono ubicati il centro storico di Buda e il castello testimonianza medioevale più importante della città. Il distretto, uno dei più piccoli della città e di cui i magiari vanno molto fieri, presenta negozi caratteristici, stradine, piccole botteghe ed è collegato con la parte bassa della città da una caratteristica funivia. La chiesa di Mattia, il Palazzo Reale e naturalmente il Bastione dei pescatori rappresentano una tappa obbligata per il turista che visita Budapest. Da qui si può ammirare il meraviglioso panorama della città e del Danubio, inserito dal 1988 nella lista dei patrimoni dell'UNESCO. Da segnalare per gli amanti dei bagni termali, la presenza di una delle più importanti terme della città ovvero le Rudas di origine turca.

### **II Distretto**

#### **La zona dei facoltosi**

Posto sulle colline a circa 100 metri sopra il livello del Danubio, qui si trovano i più facoltosi d'Ungheria. La popolarità di questo distretto è dovuta non solo dalle vicinanze con il centro urbano ma anche dalla varietà della sua natura a cui si accompagnano le viste spettacolari.

### **III Distretto**

#### **Storia ed antichità**

E' il più antico tra i 23 distretti che formano Budapest. La storia della capitale ha inizio in questo distretto circa 2000 anni fa, quando i Celti e successivamente i Romani conquistarono quest'area grazie alla sua ottima ubicazione, vicina al Danubio e alle colline di Buda. All'interno del III° distretto troviamo la sziget (isola) di Hajògyàri, da alcuni denominata la "*Manatthan di Budapest*", anche se curiosamente priva di grattacieli, sede di uffici, negozi, ristoranti con un'atmosfera del tutto particolare.

## **IV Distretto**

### **La città dei lavoratori**

Possiamo considerare il IV distretto, chiamato anche Ujpest (“nuova Pest”), come una città dentro la città, poiché i propri amministratori sono completamente indipendenti rispetto alla amministrazione centrale di Budapest e, fino alla seconda guerra mondiale era la quarta città ungherese per numero di abitanti. Durante il regime socialista molti gioielli architettonici furono demoliti per fare spazio ad enormi palazzi che ora dominano il centro di Ujpest. Nell’area del distretto si trova l’isola Palota, una riserva naturale ricca di fauna e di flora, molto frequentata nei fine settimana.

## **V Distretto**

### **Il cuore pulsante della città e dello shopping**

Questo distretto rappresenta il centro storico di Budapest. Un tempo era una colonia racchiusa all’interno di una muraglia e circondata da alcuni villaggi satelliti . Ancora oggi vi sono alcuni resti di queste mura, nella parte sud del distretto a Kecskemèti utca e a Kalvin ter nella zona di Belvaros, nella zona nord a Liptòváros, sul Danubio a ovest e infine a Erzsèbetváros ad est. E’ senza alcun dubbio la zona più interessante della città, con i suoi monumenti, le splendide piazze, l’imponente Basilica di Santo Stefano, la zona pedonale di Vaci utca, denominata “*fashion street*” piena di negozi e ristoranti e quella che costeggia il Danubio. All’interno di questo distretto si trovano alcuni tra i migliori Hotel della città, gli uffici delle più importanti società internazionali. Il distretto è molto tutelato dall’amministrazione comunale e, a tal fine sono stati creati nel corso degli ultimi anni, parcheggi sotterranei, nuove zone pedonali e altre interventi finalizzati a fare del V° distretto il fiore all’occhiello della città.

## **VI Distretto**

### **Patrimonio Unesco**

Le origini di questo distretto ci conducono al diciassettesimo secolo, quando Terèzváros era un sobborgo in cui case e ville con enormi giardini incominciavano a nascere sempre più numerose ai lati di Andràssy ut. Oggi Andràssy ut, inserito nel patrimonio Unesco, è un centralissimo viale ricco di negozi di alta moda, bar e ristoranti in cui si incontrano il Palazzo dell’Opera, la Piazza degli Eroi ed infine il centro termale Széchenyi, tra i più grandi d’Europa.

In questa area sono concentrati inoltre numerosi musei, teatri dove è possibile trascorrere una piacevole serata.

## **VII Distretto**

### **Il quartiere ebraico e il luogo dei divertimenti**

Situato sulla riva di Pest del Danubio. La parte interna del distretto è lo storico quartiere ebraico di Pest. La Sinagoga grande, la più grande sinagoga esistente in Europa, si trova in questo distretto. Attualmente è il quartiere più popoloso di Budapest. I resti delle vecchie sinagoghe, le facciate dei palazzi ed i piccoli negozi conservano ancora oggi il fascino di molti decenni fa. Caratteristica peculiare di molti edifici del distretto è che la maggior parte di essi presentano piccoli cortili e vicoli interconnessi tra i vari edifici. L'esempio più incredibile si trova a *Gozsdu udvar*. Qui si svolge prevalentemente la vita notturna grazie alla presenza di numerosi “*ruin-pub*” e locali di ogni genere per festeggiare in vero stile “budapestiano”.

## **VIII Distretto**

### **Il distretto dalle grandi potenzialità**

Józsefváros è uno dei distretti più densamente popolati, ricco di biblioteche, musei, ospedali ed università e nel passato ha rappresentato una zona prosperosa della classe operaia. Dopo la fine della seconda guerra mondiale lo sviluppo di questa zona si è interrotto bruscamente dando inizio ad un periodo di degrado. Negli ultimi anni l'amministrazione comunale sta cercando di ridare lustro al distretto ma la strada da percorrere è ancora lunga.

## **IX Distretto**

### **Un distretto in via di sviluppo**

Ferencváros è un distretto di media grandezza ubicato nella parte centrale della città .

L'Amministrazione locale negli ultimi 10 anni è riuscita a realizzare un mirato progetto di sviluppo economico e strutturale .

## **X Distretto**

### **Un distretto industriale**

Kőbánya è una zona industriale con una popolazione di circa 90mila abitanti.

## **XI Distretto**

### **Nuova Buda**

Ad Ovest del Danubio nella parte collinare di Buda. Quartiere universitario e culturale. Il cuore del distretto é la piazza rotonda Móricz Zsigmond, dove s'incrociano diverse linee di trasporto pubblico. In questo distretto troviamo uno dei posti più emblematici della città, il monte Gellért con la Cittadella, da dove si ammira un panorama scenografico su tutta Budapest.

## **XII Distretto**

### **Il Distretto degli Ambasciatori**

Il XII distretto è uno dei più esclusivi di Budapest, infatti vi risiedono il Presidente della Repubblica, il primo Ministro e altri numerosi uomini politici, celebrità del cinema, della televisione e dello sport. Un tempo il distretto era una enorme distesa di vigneti e di cantine, alcune di queste si possono ancora oggi ammirare nella zona chiamata Svàbhegy e a Kòltò utca. Passeggiando attraverso le tranquille stradine del distretto si può raggiungere la zona del Castello o il Danubio. Ad oggi si possono tutt'ora ammirare delle splendide ville antiche con i portici di legno-intagliati.

Le costruzioni nel distretto sono prevalentemente residenziali e unifamiliari ciò nonostante vi sono anche delle costruzioni storiche come la villa di Barabàs, il pittore Miklòs, al numero 44 di Városmajor utca.

## **XIII Distretto**

### **L'isola Margherita**

Angyalföld (*Campo degli angeli*), si trova davanti all'isola Margherita. Durante il periodo socialista vi risiedeva l'*intelligenza*, soprattutto di origine ebraica. L'isola Margherita, nota anche come "*l'isola dei conigli*", nel Medioevo ospitava un convento dove viveva la figlia della regina Margherita. Oggi è un parco pubblico, molto popolare per le sue piscine all'aperto, lo yoga e il relax

dal traffico e chaos cittadino. Sono presenti anche uno zoo, uno giardino zen giapponese ed una fontana con giochi d'acqua a ritmo di musica.

#### **XIV Distretto**

##### **Un distretto rifiorito**

Questo distretto chiamato Zuglò, ha registrato negli ultimi anni un notevole sviluppo delle costruzioni residenziali, alimentato dalla continua crescita dei prezzi del mercato residenziale del centro. Nata come zona industriale ha subito nel corso degli ultimi anni una conversione in area commerciale grazie agli ottimi collegamenti stradali con i distretti IX e XIII.

#### **XV Distretto**

##### **La porta di ingresso nella capitale**

Il XV° distretto è la porta nord-est di Budapest. Le grandi distese di terra che formano questa area della città e la posizione favorevole hanno attirato nel corso degli ultimi anni numerosi investitori internazionali.

#### **XVI Distretto**

##### **La città giardino**

Camminando su e giù per le strade calme e allineate, con le case silenziose non è difficile immaginare perché questa parte di Budapest viene chiamata "*la città giardino*", pur essendo a soli 10 minuti dal centro.

Riuscire a trovare un equilibrio tra la qualità della vita e le conseguenze di un nuovo sviluppo è il problema principale per gli amministratori di questo distretto, i cui residenti hanno espresso la loro obiezione a cambiare la natura del distretto.

#### **XVII Distretto**

##### **Il distretto più esteso**

E' il più grande tra i 23 distretti che compongono la città di Budapest, ma quasi due terzi del suo territorio è formato da campi e pascoli e per tale motivo la maggior parte del distretto risulta ancora poco sviluppato.

#### **XVIII Distretto**

##### **Il distretto dell'Aeroporto**

Questo distretto, che si trova alla periferia sud-est della città, è costituito da un insieme di vecchie fabbriche e quartieri popolari, ed è diviso in due parti: "*Pestszentlőrinc*" e "*Pestszentimre*".

Qui troviamo l'aeroporto internazionale di Budapest – Liszt Ferenc.

#### **XIX Distretto**

##### **La piccola Pest**

Non ci sono molti posti sul lato di Pest della capitale ungherese, dove è possibile affacciarsi alla finestra di un settimo piano ed essere circondato da alberi o di svegliarsi la mattina con il canto degli uccelli. Tutto ciò accade in questo distretto, dove fa piacere viverci nonostante il grigiore dei palazzi prefabbricati, conosciuti come i "pannelli" e dove un numero sempre crescente di giovani coppie cercano di stabilirsi. Dal 1990 Wekerletelep, la parte centrale del distretto è stata inserita

nell'elenco delle città giardino, tra le eredità nazionali europee al pari di città come Dresda in Germania, Strasburgo in Francia e Dornchester in Gran Bretagna.

## **XX Distretto**

### **Il distretto popolare ricco di giardini**

É un quartiere molto vasto e costituito da sole case popolari. La sua autenticità salta subito agli occhi passeggiando per le sue tipiche stradine: case colorate, giardini colmi di fiori (anch'essi colorati) e *boutique* tradizionali con interessanti articoli in esposizione. Sei immerso nel cuore dell'Ungheria e mai immagineresti che il centro di Budapest è a soli 30 minuti.

## **XXI Distretto**

### **Isola di Csepel**

Tutto il distretto si estende sull'isola di Csepel. L'area si sta ora affermando come zona di villeggiatura soprattutto per gli amanti della pesca e degli sport acquatici. Nel periodo comunista era una delle zone siderurgiche ed industriali più importanti dell'Ungheria. Restano ora, al posto degli edifici che ospitarono importanti industrie, solamente capannoni e strutture in stato di totale abbandono che l'amministrazione sta piano piano recuperando e trasformando in uffici, negozi, ristorantini con cibi locali.

## **XXII Distretto**

### **La città del vino**

Alcune parti di questo distretto sono ideali per la produzione vinicola, come l'altopiano di Tetény o i pendii lungo il Danubio e pertanto, non bisogna meravigliarsi se Budafok, il nome del distretto, è denominata la città del vino e dello champagne. In questo distretto risiedono numerosi cantanti e musicisti dalle cui abitazioni ubicate nella zona di Sashegy e Ròzsavolgy si può ammirare una splendida vista della collina Gellert e del Danubio.

## **XXIII Distretto**

### **Il distretto più recente**

Il distretto di Soroksár è il più recente dei 23 distretti di Budapest. La zona è soprattutto agricola e il tasso di disoccupazione è tra i più bassi di Budapest poiché la maggior parte dei residenti ha trovato lavoro fuori dal distretto a partire dai primissimi anni '90. In questa area vi sono stati numerosi investimenti stranieri specie da parte di grandi catene di supermercati.

Siamo arrivati alla conclusione di questo nostro *excursus* sui distretti di Budapest, sperando di aver alimentato curiosità nel lettore e dato risposta ad alcune sue domande, lo Studio Legale dell'Avv. Balint Halmos resta a disposizione per consulenze in materia immobiliare ed investimenti a Budapest ed in Ungheria, sia per clientela italiana che straniera.

*dr. Lorenzo Amato*

*in collaborazione con Studio Legale Avv. Balint Halmos*