

Dekada wież: 2015–2025

Ostatnie dziesięć lat to czas bezprecedensowego boomu wysokościowego w Warszawie. Między 2015 a 2025 r. w stolicy oddano do użytku 24 wieżowce – w tym 15 przekraczających 100 m wysokości. Ich łączna wysokość to prawie 3 km, co odpowiada 15 Pałacom Kultury ustawionym jeden na drugim. Stolica urosła w górę, jej panorama nabrała charakteru zachodnich metropolii – z własnym, rozpoznawalnym skyline’em, a inne miasta dorzuciły do tego zestawienia kolejne 9 niebotyków.

Spośród 24 wieżowców 16 ma funkcję biurową, 6 – mieszkalną, 1 – hotelową, a 1 – mieszaną. Zaczęło się od Warsaw Spire i Q22, które po 2016 r. zdefiniowały nowy standard biurowej architektury klasy A+. Kolejne lata przyniosły falę realizacji w rejonie ronda Daszyńskiego i centrum: The Warsaw Hub, Unit, Skyliner, Generation Park Y, a następnie rekordowy Varso Tower, najwyższy budynek w Unii Europejskiej. W ślad za nimi przyszły projekty zrównoważone, jak Forest czy Skysawa, a w 2025 r. panoramę miasta domykają The Bridge i Studio A.

Wola – nowe serce skyline’u

W ciągu dekady zachodnia część centrum przeszła spektakularną metamorfozę. Obszar od Dworca Centralnego po Rondo Daszyńskiego stał się synonimem nowego centrum biznesowego Warszawy, koncentrując większość nowo wybudowanej powierzchni wysokościowej. To właśnie tu swoje sztandarowe inwestycje zrealizowały Ghelamco, Skanska, HB Reavis i Karimpol, budując nie tylko biurowce, lecz także nowy urbanistyczny porządek – otwarte place, zielone podium i funkcje dostępne dla mieszkańców. Wysokość zaczęła współpracować z parterem miasta, a nie dominować nad nim.

Zmiana filozofii i jakości

Ostatnia dekada była nie tylko okresem rekordów, lecz także ewolucji podejścia. Wysokość przestała być celem samym w sobie – dziś liczą się efektywność energetyczna, certyfikacja ESG, a także relacja z przestrzenią publiczną.



Wieże, które powstają po 2020 r., mają znacznie bardziej dopracowane formy i funkcje: są inteligentne, bardziej neutralne klimatycznie i lepiej wkomponowane w tkankę miejską. Rewitalizacja V Tower pokazuje natomiast, że przyszłość wysokościowców w Warszawie to nie tylko budowa nowych, lecz także modernizacja istniejących.

Wysoko nie tylko w Warszawie

Choć to Warszawa była epicentrum wysokościowego boomu, dekada 2015–2025 przyniosła też przebudzenie rynków regionalnych. W Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Szczecinie i Rzeszowie powstało 9 wieżowców o wysokości od 80 do 220 m, które zmieniły lokalne panoramy i sposób myślenia o miejskiej skali. Najwcześniej, w 2018 r., zadebiutował Olivia Star – 156-metrowa wieża w Gdańsku, która stała się symbolem trójmiejskiego biznesu. Wkrótce potem Katowice zyskały nowoczesne centrum wysokościowe zdominowane przez .KTW II i bliźniacze wieże Global Office Park Cavatiny, a Kraków – swój długo wyczekiwany Unity Tower, łączący funkcje biurowe i hotelowe. W Łodzi wyrósł kompleks Hi Piotrkowska 155, w Szczecinie – Hanza Tower JW Construction, a Rzeszów stał się jednym z najbardziej dynamicznych ośrodków regionalnych dzięki projektom Capital Towers, Bulwary Park i monumentalnemu Olszynki Park (220 m), który jest najwyższym budynkiem w Polsce poza stolicą.

W miastach regionalnych wieże pełnią nieco inną rolę niż w Warszawie – nie budują nowego city, lecz są raczej katalizatorami rewitalizacji i symbolem rozwoju aspiracyjnych metropolii. W Katowicach czy Rzeszowie powstają jako część wielofunkcyjnych kwartałów, łączących biura, mieszkania, hotele i usługi. W Trójmieście – jak w przypadku Olivia Star – stały się przestrzenią integracji społecznej, kultury i biznesu.

Dekada zamknięta, horyzont otwarty

W perspektywie najbliższych lat tempo nowych realizacji wyraźnie spadnie. W 2026 r. w Warszawie nie zostanie oddany żaden nowy wieżowiec, a kolejne projekty – Upper One, Skyliner II czy AFI Tower – staną w pełnej krasie dopiero po 2027 r. Jednak doświadczenie ostatniej dekady pokazuje, że Warszawa i inne polskie miasta nauczyły się budować wysoko może nie tyle z potrzeby efektu, ile z przekonania o jakości przestrzeni. Wieżowce przestają być demonstracją możliwości technicznych, a stają się świadomym elementem urbanistyki, w którym technologia, zrównoważony rozwój i estetyka współpracują z miastem, a nie z nim rywalizują. Skyline Warszawy z kolei dojrzał – dziś jest jej chyba najbardziej rozpoznawalną wizytówką, a równocześnie punktem odniesienia dla nowych, ambitnych projektów w całej Polsce.

Wieżowce oddane w Warszawie w latach 2015–2025

Rok oddania	Nazwa	Wysokość (m)	Powierzchnia netto (mkw.)	Funkcja	Deweloper / Inwestor
2016	Prime Corporate Center	83	20 000	biurowa	Golub GetHouse
2016	Myhive Warsaw Spire A	180	59 117	biurowa	Ghelamco
2016	Q22	155	50 850	biurowa	Echo Investment
2018	Aura Sky	100	ok. 35 000	mieszkaniowa	Mill-Yon
2020	Mennica Legacy Tower	140	47 909	biurowa	Golub GetHouse / Mennica Polska
2020	Varso 1	81	38 455	biurowa	HB Reavis
2020	Varso 2	90	38 396	biurowa	HB Reavis
2020	Widok Towers	95	28 600	biurowa	S+B Gruppe
2020	The Warsaw Hub A (Crowne Plaza & Holiday Inn Express)	86	ok. 27 000	hotelowa	Ghelamco
2020	The Warsaw Hub B	130	41 391	biurowa	Ghelamco
2020	The Warsaw Hub C	130	43 466	biurowa	Ghelamco
2020	Bliska Wola Tower	92	ok. 40 000	mieszkaniowa	JW Construction
2021	Warsaw Unit	180	57 000	biurowa	Ghelamco
2021	Skyliner I Warsaw	195	42 866	biurowa	Karimpol
2021	Generation Park Y	140	42 595	biurowa	Skanska
2021	Unique Tower	100	ok. 30 000	mieszkanio-wo-hotelowa	Marvipol
2021	Central Point	86	18 187	biurowa	Immobel
2022	Varso Tower	230	57 757	biurowa	HB Reavis
2022	Skysawa – Budynek B	155	22 781	biurowa	PHN
2022	Forest	120	79 000	biurowa	HB Reavis
2024	Towarowa Towers A	105	ok. 35 000	mieszkaniowa	Asbud
2024	Towarowa Towers B	105	ok. 30 000	mieszkaniowa	Asbud
2025 (X)	V Tower (d. Warta Tower)	82	26 582	biurowa + usługowa	Cornerstone Investment Management
2025 (VI)	The Bridge	174	51 480	biurowa	Ghelamco

Wieżowce oddane poza Warszawą w latach 2015–2025

Rok oddania	Nazwa	Miasto	Wysokość (m)	Powierzchnia netto (mkw.)	Funkcja	Deweloper / Inwestor
2018	Olivia Star	Gdańsk	156	41 623	biurowa + konferencyjna + gastronomiczna	Olivia Business Centre
2018	Capital Towers C	Rzeszów	80	ok. 20 000	mieszkaniowo-usługowa	Hartbex / Developres
2020	Unity Tower	Kraków	102,5	ok. 46 000	biurowa + hotelowa	UNITY Group (GD&K Group / Verity Development)
2020	Hi Piotrkowska 155	Łódź	80	24 040	biurowa + hotelowa	Master Management Group
2021	Hanza Tower	Szczecin	95	54 000	mieszkaniowo-hotelowa + usługowa	JW Construction
2022	KTW II	Katowice	134	39 900	biurowa	TDJ Estate
2022	Global Office Park A1	Katowice	104	27 505	biurowa + usługowa	Cavatina Holding
2022	Global Office Park A2	Katowice	104	27 647	biurowa + usługowa	Cavatina Holding
2023	Bulwary Park	Rzeszów	80	ok. 25 000	mieszkaniowo-usługowa	Developres



7,4

proc. – taki jest poziom pustostanów w polskich wieżowcach biurowych wobec 12,3 proc. w pozostałych budynkach – wynika z danych Redd