

Nowa generacja wieżowców

Polski rynek wysokościowców wchodzi w nową fazę. Po latach dominacji biurowców, które stały się symbolem gospodarczej transformacji i architektonicznego awansu, do głosu coraz mocniej dochodzą inwestycje mieszkaniowe i projekty o funkcji mieszanej. Z danych CBRE wynika, że w realizacji lub planach znajduje się kilkanaście takich wież powyżej 55 m, w tym obiekty sięgające nawet 200 m wysokości.

Najwięcej inwestycji koncentruje się w stolicy, co wynika z chłonności rynku i potencjału zwrotu z kapitału. W Warszawie planowane są m.in. Lilium Tower (193 m, Golden Star Group), Roma Tower (170 m, BBI Development i Liebrecht & Wood z udziałem Fundacji Archidiecezji Warszawskiej), Skyreach (174 m, G City), Liberty Residence (150 m, ResiCapital z Grupy Cavatina) oraz projekty takie jak Twarda 7 (Grupa Antczak, 105 m) czy Libero przy Burakowskiej (Green Property Group, 100 m). Część z nich ma charakter mieszkaniowy, część biurowy lub mieszany – coraz częściej łączący obie te funkcje wraz z hotelami i handlem.

Wysoko, ale z sensem

– Inwestycje w wieżowce mieszkaniowe w obecnych warunkach rynkowych często przynoszą najwyższe zwroty z kapitału. To sprawia, że deweloperzy coraz chętniej decydują się na ten segment rynku. Z kolei właściciele działek w najbardziej prestiżowych, centralnych lokalizacjach, głównie w Warszawie, nadal widzą potencjał w budowie wież biurowych, chcąc wykorzystać atrakcyjność swoich gruntów. Należy jednak pamiętać, że każdy budynek, niezależnie od wysokości, musi być zaprojektowany w taki sposób, aby harmonijnie współgrał z otoczeniem. Wieżowce, ze względu na swoją skalę i widoczność, trwale wpisują się w krajobraz miasta, przez co społeczne oczekiwania wobec ich walorów architektonicznych i roli landmark buildings są zdecydowanie większe – podkreśla Katarzyna Gajewska, director, head of research w CBRE. Jej zdaniem trend mixed-use staje się naturalnym kierunkiem dla projektów wysokościowych, zwłaszcza w centrum miasta, gdzie rośnie oczekiwanie, że wieżowiec będzie częścią miejskiego ekosystemu.



Rosnący udział wież mieszkalnych to efekt zmieniających się preferencji inwestorów. Deweloperzy, tacy jak Profbud (Osiedle Mocha Tower, 85 m) czy Archicom (Apartamenty Gutenberga, 65 m), coraz chętniej sięgają po segment premium, odpowiadając na popyt na apartamenty w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. Choć stolica skupia większość projektów, warto zauważyć, że również Rzeszów i Katowice wchodzą do gry – odpowiednio z inwestycjami Olszynki Park (220 m, Apklan) i Apartamenty Opolska 27 (95 m, Trust Investment).

Wysokie koszty, wysokie wymagania

Nie brakuje jednak wyzwań. Koszt realizacji wież przekraczających 55 m jest istotnie wyższy od projektów średniowysokich. Wynika to z konieczności zastosowania specjalistycznych konstrukcji, systemów bezpieczeństwa, wydajnych wind i instalacji HVAC o zwiększonej wydajności. Dodatkowo ograniczona liczba działek z dopuszczoną planistycznie zabudową wysokościową sprawia, że projekty tego typu powstają niemal wyłącznie w najbardziej prestiżowych lokalizacjach.

– Dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach i z dozwoloną w planach zabudową wysokościową jest znikoma, a wyzwania związane z budową wieżowców obejmują nie tylko kwestie techniczne i planistyczne, lecz także takie aspekty, jak zacienianie, nasłonecznienie otoczenia oraz organizacja większej liczby kondygnacji parkingów podziemnych. Projekt wieżowy musi uwzględniać znacznie więcej czynników niż budynki niższe, co dodatkowo podnosi stopień skomplikowania i wymagań. Dlatego też nie będzie ich powstawać tak dużo, jednak każdy z nich z pewnością zaznaczy się bardzo wyraźnie w przestrzeni miejskiej – uważa Katarzyna Gajewska.

Z perspektywy urbanistycznej wieże pełnią coraz bardziej złożoną rolę – są nie tylko ikonami skyline’u, ale też nośnikiem nowoczesnych standardów ESG. W projektach planowanych na lata 2026–2030 coraz częściej pojawiają się rozwiązania poprawiające efektywność energetyczną, retencję wody i dostęp do zieleni. Deweloperzy zwracają uwagę także na aspekt społeczny – tworzenie aktywnych parterów i przestrzeni publicznych dostępnych dla mieszkańców i użytkowników miasta.

Zdaniem ekspertów druga połowa dekady nie przyniesie lawiny nowych wieżowców – raczej selektywny rozwój w kluczowych lokalizacjach. – Nie chodzi o ilość, ale o jakość. Każda nowa wieża musi dziś uzasadnić swoją obecność – ekonomicznie, funkcjonalnie i estetycznie. To już nie wyścig na metry, lecz na sens urbanistyczny – podsumowuje Katarzyna Gajewska.

Oznacza to, że choć liczba nowych wysokościowców w Polsce pozostanie ograniczona, ich znaczenie będzie rosnąć, a każda taka realizacja – niezależnie od funkcji – stanie się punktem odniesienia dla kolejnych inwestycji.

Wieżowce zaplanowane do oddania w latach 2025–2031

Nazwa	Miasto	adres	inwestor/ deweloper	wysokość	rok oddania	typ
Osiedle Mocha Tower	Warszawa	Ostrobramska 65/67	Profbud	85	2028	mieszkania
Apartamenty Opolska 27 (O27)	Katowice	Opolska 27	Trust Investment	95	2028	mieszkania
Apartamenty Gutenberga	Warszawa	Miedziana (Towarowa 22)	Archicom	65	2028	mieszkania
Lilium Tower	Warszawa	Jerozolimskie 179	Golden Star Group	193	TBC	mixed use
Twarda 7	Warszawa	Twarda 7	Grupa Antczak	105	TBC	mixed use
Roma Tower	Warszawa	EmiliiPlater/ Nowogrodzka	BBI Development, Liebrecht & Wood z udziałem Fundacji Pro Bonum	170	TBC	mieszkania
Liberty Residence	Warszawa	Grzybowska 54	ResiCapital (Cavatina)	150	2027	mieszkania
Libero	Warszawa	Burakowska 4	Green Property Group	100	TBC	mieszkania
Olszynki Park	Rzeszów	Fryderyka Szopena 35c	Apklan	220	2025	mixed-use
Skyreach	Warszawa	Grzybowska 59	LRCG City	174	TBC	PRS
Atal Olimpijska	Katowice	Olimpijska	Atal	128	2025	mieszkania
Atal Sky+ A	Katowice	Korfantego 85–89	Atal	121	2026	mieszkania
Towarowa 22 A2	Warszawa	Towarowa 22	Echo Investment	120	TBC	mieszkania
Towarowa 22 C	Warszawa	Towarowa 22	Echo Investment	110	TBC	PRS
SkyCity	Gdynia	Kielecka/Droga Gdyńska	Allcon	120	TBC	mieszkania
Aleje Jerozolimskie 138	Warszawa	Jerozolimskie 138	Marvipol		TBC	mixed use
Piotrkowska Point	Łódź	Piotrkowska 166/168	OPG Property Professionals	72	TBC	mieszkania
Golden Tower	Łódź	Piotrkowska 154	ABC Development Company	72	2027	mixed use
Sobieski Tower	Warszawa		Ghelamco	130	2030	biura
Towarowa 22 Tower	Warszawa		AFI Europe (Echo)	150	2028	biura
Chopin Tower	Warszawa		Ghelamco	130	2029	biura
Warsaw One	Warszawa		Skanska	188	2031	biura
Upper One	Warszawa		Strabag	130	2027	biura
Studio A	Warszawa		Skanska	105	2025	biura
Skyliner II	Warszawa		Karimpol	130	2027	biura
św. Barbary Zaitgeist	Warszawa		Zeitgeist	TBC	TBC	biura
AND2	Poznań		Von der Heyden Group	116	2027	biura
Intraco	Warszawa		PHN	107	2030	biura

Źródło: CBRE+ własne