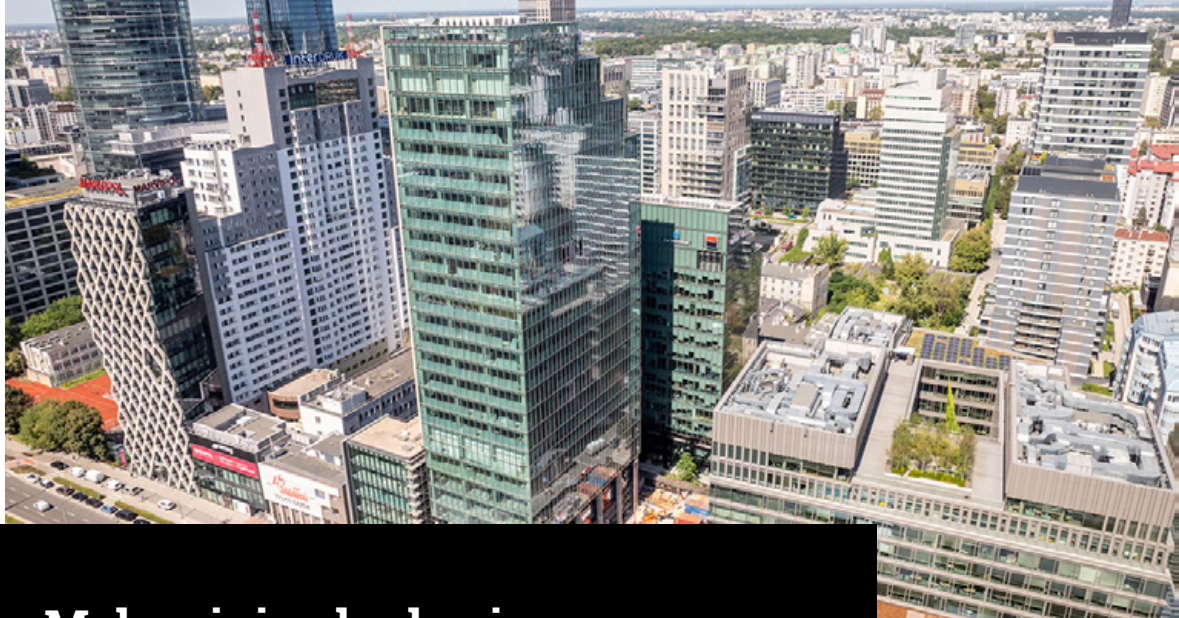




Mało wież w budowie

Na koniec 2025 r. w Polsce realizowanych jest osiem wieżowców, z czego cztery w Warszawie i cztery w miastach regionalnych. To historycznie niska liczba inwestycji wysokościowych, ale jednocześnie widać wzrost udziału projektów o funkcjach mieszanych i certyfikowanych w standardach ESG.

Ich łączna powierzchnia użytkowa przekracza 220 tys. mkw. – czterokrotnie mniej niż w rekordowym roku 2020. Warszawa pozostaje niekwestionowanym liderem rynku, skupiając 43 proc. całkowitej powierzchni powstających wież. W stolicy powstają: Upper One (Strabag Real Estate), Skyliner II (Karimpol), Studio A na ukończeniu (Skanska) i startujące AFI Tower. Wszystkie cztery to reprezentanci nowej generacji biurowców – zrównoważonych, energooszczędnych i wpisanych w miejską tkankę.

Budują poza Warszawą

Poza stolicą aktywność inwestycyjna koncentruje się w Katowicach, Rzeszowie i Poznaniu. Katowice wzmacniają swoją pozycję jako drugiego rynku wysokościowego w Polsce – Atal kończy 128-metrową Olimpijską i równolegle realizuje Sky+, 121-metrową wieżę mieszkaniową. W Rzeszowie trwa finalny etap realizacji Olszynki Park – 220-metrowego kompleksu Apklanu, który jest najwyższym budynkiem w kraju poza stolicą. W Poznaniu grupa Von der Heyden kontynuuje, po zapewnieniu finansowania, projekt AND2 łączący funkcje biurowe i usługowe.

Struktura inwestycji wskazuje na zmianę profilu deweloperskiego. Tylko trzy powstające niebotyki mają przeznaczenie stricte biurowe. Reszta łączy różne funkcje bądź nastawiona jest głównie na mieszkania.

Wierzą w wieże biurowe

Mimo ostatnich dość trudnych lat dla rynku biurowego deweloperzy nie porzucą jednak myśli budowania biur w wieżowcach, zwłaszcza że wolne zasoby na rynku są już dość niewielkie.



– Istotne ograniczenie nowej podaży na przestrzeni najbliższych lat w połączeniu z rosnącym popytem ze strony najemców na budynki zlokalizowane w centralnych lokalizacjach stwarzają bardzo korzystne warunki do stabilizacji na polskim rynku biurowym. Dotyczy to zwłaszcza Warszawy, która z uwagi na potencjał i dobre perspektywy wzbudza zainteresowanie inwestorów i wyróżnia się nie tylko na tle Europy Środkowo-Wschodniej, lecz także całego kontynentu – mówi Arkadiusz Rudzki, wiceprezes ds. leasingu i sprzedaży w Skanska Commercial Development Europe. – W stolicy szczególnie nieruchomości biurowe klasy A odznaczają się wysokim standardem wykończenia, rozwiązaniami odpowiadającymi na wymogi ESG i wspierającymi biznes w realizacji celów zrównoważonego rozwoju oraz innowacjami technologicznymi z obszaru proptech. Inwestorzy cenią równocześnie powierzchnie elastyczne, przystosowane do adaptacji, wspierające dobrostan użytkowników i wspólnie z nimi tworzone. To właśnie takie budynki utrzymają najwyższy potencjał na rynku i stanowią jego przyszłość – dodaje wiceprezes ds. leasingu i sprzedaży w Skanska Commercial Development Europe, kończącej w Warszawie wieżowiec Studio A.

Nie jest on odosobniony w swoich przekonaniach. – Naszym core’em pozostają biura, wierzymy, że w długim terminie ten rynek w Polsce ma duży potencjał – przekonuje Szymon Zduńczyk, członek zarządu w Karimpol Polska. – Aktywnie szukamy lokalizacji w centrum i nie wykluczamy różnych formatów: wieżowców, projektów mixed-use, a nawet rewitalizacji. My lubimy wysokość, ale najważniejsza jest jakość projektu i lokalizacja – dodaje.

Jarosław Zagórski, dyrektor zarządzający Ghelamco Poland zwraca z kolei uwagę na ważny aspekt podaży. – Systematycznie spada poziom pustostanów, schodząc w centrum do 6,9 proc. W najlepszych lokalizacjach, takich jak rejon ronda Daszyńskiego, biurowce są praktycznie w pełni wynajęte. To wyraźny sygnał, że nastał rynek właściciela, a nowoczesne, zrównoważone i atrakcyjnie zlokalizowane budynki są dziś towarem deficytowym. Za dużym popytem nie nadąża jednak podaż. Wysokie koszty finansowania, niska dostępność gruntów oraz długi cykl inwestycyjny sprawiają, że kolejne nowoczesne projekty będą pojawiały się w ograniczonym tempie. Jednocześnie z rynku wycofywane są starsze obiekty, które coraz częściej są konwertowane lub burzone pod nowe funkcje, zwykle mieszkaniowe. Doszliśmy do sytuacji, w której w tym roku więcej powierzchni biurowej ubyło (150 tys. mkw. do III kw. wg danych JLL) niż przybyło lub planuje się dostarczyć (w całym roku 120 tys. mkw. wg CBRE). W przyszłym roku deweloperzy oddadzą jej do użytku w Warszawie jeszcze mniej – zaledwie 20 tys. mkw. – zauważa dyrektor zarządzający Ghelamco Poland.

Wieżowce w budowie w Polsce (stan na październik 2025 r.)

Nazwa	Miasto	Wysokość (m)	Po-wierzchnia (mkw.)	Planowane oddanie	Funkcja	Deweloper / Inwestor	Status prac
Skyliner II	Warszawa	130	ok. 24 000	2027	biurowa	Karimpol Polska	zaawansowane prace konstrukcyjne, stan surowy otwarty
Upper One	Warszawa	131,5	34 334	2027	biurowa + hotelowa	Strabag Real Estate / Europy Property Group	w budowie, wzniesienie kondygnacji nadziemnych
Studio A	Warszawa	102	26 600	IV kw. 2025	biurowa	Skanska Property Poland	końcowy etap budowy, odbiory techniczne w toku
Atal Olimpijska	Katowice	128	ok. 30 000	IV kw. 2025	mieszkaniowa	Atal S.A.	prace wykończeniowe, przygotowanie do przekazania lokali
Atal Sky+ (wieża A)	Katowice	121	ok. 25 000	2026	mieszkaniowa	Atal S.A.	w budowie, wzniesienie kondygnacji nadziemnych
Olszynki Park	Rzeszów	220	ok. 45 000	IV kw. 2025	mixed-use (biura, mieszkania, hotel)	Apkian	końcowy etap
AND2	Poznań	116	38 000	2027	biurowa	Von der Heyden Group	w budowie, realizacja części konstrukcyjnej
AFI Tower	Warszawa	150	ok. 50 000	2028	biurowa	AFI, Echo Investment, Archicom	w budowie, początek wylewania ścian szczylinowych

! 24

wieżowce oddano w Warszawie w latach 2015–2025