

PROPERTY INSIDER

Dodatek tematyczny
do wydania nr 35(224)/2025
20.10.2025



POLSKIE NIEBOTYKI 2025

Wysokość, która zobowiązuje

Jeszcze 20 lat temu Warszawa dopiero uczyła się budować w pionie. Dziś skyline stolicy to jedna z najbardziej rozpoznawalnych panoram w tej części Europy – pełna wież, które nie tylko dominują nad miastem, ale też coraz częściej współtworzą jego tkankę. Dekada 2015–2025 zamknęła się rekordowym bilansem: 24 nowe wieżowce w Warszawie i 11 w miastach regionalnych. To moment, w którym Polska naprawdę dołączyła do elity krajów budujących wysoko, ale na tym się nie zatrzymuje.



Wysokość nie jest już jednak celem samym w sobie. Wraz z końcem boomu zaczyna się nowy rozdział – bardziej selektywny, technologiczny i zrównoważony. Wieże drugiej połowy dekady łączą inteligentne systemy, rozwiązania ESG i komfort użytkownika. Pokazujemy, jak zmienia się filozofia budowania w pionie: od spektakularnych konstrukcji po zrównoważone, „myślące” budynki, od symboli korporacyjnych po miejskie organizmy. Przyglądamy się dekadzie wież, analizujemy inwestycje w toku i plany na kolejne lata, oddajemy głos tym, którzy tworzą tę historię – projektantom, deweloperom, inwestorom, doradcom i inżynierom.

Zwracamy też uwagę na pewną zmianę. Coraz częściej wieżowce to nie tylko biurowce – stają się budynkami mieszkalnymi, hotelowymi i mixed-use. Dane pokazują wyraźny zwrot: około połowy realizowanych obecnie inwestycji łączy różne przeznaczenia, a wśród planowanych dominują projekty, w których wysokość służy nie tylko biznesowi, lecz także codziennemu życiu. Nowa generacja wież to obiekty „żyjące z miastem” – zrównoważone, energooszczędne i otwarte na ludzi. To już nie wyścig na metry, lecz na sens urbanistyczny.

Wysokość zobowiązuje – do jakości, do wizji, do odpowiedzialności. I właśnie o tym są „Polskie Niebotyki 2025”.

Zapraszam więc do lektury i dziękuję partnerom, bez których udziału i wiedzy nie byłoby tego wydania. Są nimi: CBRE, CPI Property Group, Holcim Polska, Karimpol Polska, MVGM Polska, Skanska, Tremco CPG Poland i Warbud, a także Arrow Architects, Ghelamco Poland, Griffin Capital Partners, Newmark Polska, PLP Architecture oraz Redd.

WYDAWCA TSG Media Tomasz Szpyt-Grzegórski, ul. Jagiellońska 1/20, 03-721 Warszawa

Copyright © TSG Media Tomasz Szpyt-Grzegórski. Wszelkie prawa zastrzeżone.

REDAKCJA redakcja@propertyinsider.pl; www.propertyinsider.pl

REDAKTOR NACZELNY Tomasz Szpyt-Grzegórski, tel. + 48 503 627 195

email: tomasz.szpyt@propertyinsider.pl

KOREKTA Katarzyna Dziedzicka; Zdjęcie okładowe: Karimpol

KONTAKT prenumerata@propertyinsider.pl; ogloszenia@propertyinsider.pl; reklama@propertyinsider.pl

Dodatek zawiera materiały reklamowe i artykuły, które powstały przy współudziale: CBRE, CPI Property Group, Holcim Polska, Karimpol Polska, MVGM Polska, Skanska, Tremco CPG Poland i WARBUD, a także Arrow Architects, Ghelamco Poland, Griffin Capital Partners, Newmark Polska, PLP Architecture, Redd.

■ WIEŻOWCE ISTNIEJĄCE

RAPORT: DEKADA WIEŻ: 2015–2025	5
KOMENTARZ: SILNY POPYT NA BIURA W WIEŻOWCACH	9
KOMENTARZ: URZĘDY IDĄ W GÓRĘ – ADMINISTRACJA PUBLICZNA CORAZ CHĘTNIEJ W WIEŻOWCACH	12

■ WIEŻOWCE W BUDOWIE

RAPORT: MAŁO WIEŻ W BUDOWIE	14
WYWIAD: SKYLINER II – WIEŻA, KTÓRA ŻYJE Z MIASTEM	17
KOMENTARZ: INWESTORZY CENIĄ POWIERZCHNIE ELASTYCZNE	20
CASE STUDY: STUDIO A – BLISKO MIASTA, BIZNESU I INNOWACJI	21
WYWIAD: WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄDUJE	22
CASE STUDY: AIRIUM – NOWOCZESNA PIANA IZOLACYJNA DLA ZRÓWNOWAŻONEGO I WYSOKOŚCIOWEGO BUDOWNICTWA	35

■ WIEŻOWCE W PLANACH

RAPORT: NOWA GENERACJA WIEŻOWCÓW	29
WYWIAD: TO NIE STABILIZACJA, TYLKO CIĄGŁA ADAPTACJA	32
FELIETON: WIEŻOWCE MIESZKANIOWE POTRZEBUJĄ WYSPECJALIZOWANYCH ZARZĄDCÓW WSPÓLNOT	36
OFFICE STORY: LIGHTON – METR OD METRA	38
KOMENTARZ: ROŚNIE ZAINTERESOWANIE ZAKUPEM BIUROWCÓW	42
CASE STUDY: POSADZKI DECKSHIELD NA PARKINGU THE BRIDGE – FLAGOWEJ INWESTYCJI GHELAMCO	44
KOMENTARZ	46

■ INSIGHT

ESEJ: POZA HORYZONT: PROJEKTOWANIE PIONOWYCH SPOŁECZNOŚCI	48
ESEJ: UKRYTE ŻYCIE DRAPACZY CHMUR	50



WIEŻOWCE ISTNIEJĄCE

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 Olszyny 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

Silny popyt na biura w wieżowcach



HEAD OF RESEARCH, REDD

Krzysztof Foks

Budynki wysokościowe to znacznie więcej niż tylko dominanty nad sąsiednią zabudową. To zazwyczaj najwyższej jakości przestrzenie biurowe oferujące najemcom nowoczesny standard i prestiżowy adres. Wieżowce lokują się w topowych lokalizacjach, blisko węzłów komunikacyjnych i w centrach miast, co w erze pracy hybrydowej jest szczególnie cenione przez najemców stawiających na prestiżowe lokalizacje z dostępem do udogodnień.

W Polsce budynki powyżej 70 m wysokości stanowią zaledwie 2,5 proc. ogółu biurowców na 10 głównych rynkach, ale odpowiadają za 11,5 proc. powierzchni biurowej. To pokazuje skalę tych projektów i ich znaczenie dla struktury podaży – zwłaszcza w Centrum Warszawy i największych miastach regionalnych.

Obserwujemy wyraźny trend flight to quality – firmy konsekwentnie przenoszą się do lepiej skomunikowanych biurowców oferujących wyższą jakość, szczególnie w centrach biznesowych. Dogodna lokalizacja biura to dziś jeden z najważniejszych czynników przy wyborze przestrzeni. Wskazuje na to również obecny trend zmiany przeznaczenia starszych biurowców w mniej dogodnych lokalizacjach.

Najlepszym dowodem na atrakcyjność wysokościowców są dane o stopniu ich wynajęcia. Wskaźnik pustostanów w wieżowcach wynosi 7,5 proc., podczas gdy pozostałe budynki biurowe na głównych rynkach notują 12,3 proc. To znacząca różnica pokazująca duże zainteresowanie takimi obiektami wśród najemców. Dynamikę zainteresowania wieżowcami widać również w analizie dostępności powierzchni. Od początku 2025 r. z oferty zniknęły moduły o łącznej powierzchni 140 tys. mkw. przy jednoczesnym wprowadzeniu do oferty 77 tys. mkw. nowej przestrzeni. Oznacza to spadek dostępnej oferty o 63 tys. mkw., co potwierdza silny popyt na tego typu obiekty.

Czynsz w wieżowcach jest średnio o 35 proc. wyższy niż w standardowych budynkach, opłaty eksploatacyjne – o 36 proc. Najemcy są jednak gotowi ponieść te koszty. W zamian otrzymują nowoczesną infrastrukturę, certyfikacje ESG i – co istotne – pewność wynajmu w sytuacji ograniczonej dostępności najlepszej przestrzeni w centrum, gdzie konkurencja między najemcami rośnie, a czynsze idą w górę.

Patrząc na obecne trendy, aktywność deweloperów i stabilny popyt najemców, w najbliższych latach zobaczymy kolejne realizacje wysokościowe. Wieżowce – mimo wyższych kosztów budowy i eksploatacji – pozostają atrakcyjnym aktywem. Dla inwestorów to projekty o stabilnej komercjalizacji i atrakcyjnej rentowności, dla najemców – atrakcyjna lokalizacja, która nie powinna stracić na wartości. Efekt? Wzrost liczby projektów wysokościowych w topowych lokalizacjach i jednoczesna zmiana przeznaczenia starszych budynków w gorszych lokalizacjach.

Powierzchnia biurowa dostępna do wynajęcia w wieżowcach

Nazwa budynku	Status budynku	Miasto	Rok budowy	Powierzchnia netto	Powierzchnia dostępna od zaraz	Czynsz od (EUR)	Wysokość całkowita (m)
Wólczyńska 133	Istniejący	Warszawa	1976	17 000 m2	TBC	TBC	74
Centrum Biznesu Zieleniak	Istniejący	Gdańsk	1971	13 500 m2	TBC	TBC	90
Gdański Business Center Phase I A	Istniejący	Warszawa	2014	29 586 m2	1 127 m2	19,75 €	71
Pałac Kultury i Nauki	Istniejący	Warszawa	1955	14 000 m2	52 m2	19,50 €	237
North Gate	Istniejący	Warszawa	2008	29 648 m2	4 762 m2	19,50 €	94
myhive Warsaw Spire A	Istniejący	Warszawa	2016	59 117 m2	0 m2	TBC	220
Mennica Legacy Tower	Istniejący	Warszawa	2020	47 909 m2	3 296 m2	26,00 €	141
Intraco	Istniejący	Warszawa	1975	24 193 m2	0m2		138
Chmielna 89	Istniejący	Warszawa	2020	25 165 m2	0 m2		79
Andersia Tower	Istniejący	Poznań	2006	9 800 m2	852 m2	16,00 €	102
Widok Towers	Istniejący	Warszawa	2020	28 600 m2	631 m2	25,50 €	95
Upper One	W budowie	Warszawa	2027	34 334 m2	0 m2	26,50 €	132
The Bridge	Istniejący	Warszawa	2025	47 000 m2	TBC	TBC	174
Studio A	W budowie	Warszawa	2025	26 600 m2	0 m2		102
Spektrum Tower	Istniejący	Warszawa	2003	28 000 m2	927 m2	18,00 €	128
Sky Tower	Istniejący	Wrocław	2013	21 986 m2	5 268 m2	12,50 €	212
Plac Unii	Istniejący	Warszawa	2013	55 426 m2	4 019 m2	19,00 €	90
Moniuszki 1A	Istniejący	Warszawa	2002	8 754 m2	40 m2	19,50 €	75
.KTW II	Istniejący	Katowice	2022	39 900 m2	5 366 m2	15,50 €	134
Central Tower	Istniejący	Warszawa	1996	12 915 m2	441 m2	18,50 €	115
K1	Istniejący	Kraków	1998	12 302 m2	3 735 m2	12,00 €	105
Red Tower	Istniejący	Łódź	1978	11 500 m2	TBC	TBC	80
Vibe B	Planowany	Warszawa		38 000 m2			110
Spark Kompleks Biurowy Spark A	Planowany	Warszawa		38 000 m2			130
Sobieski Tower	Planowany	Warszawa		46 000 m2			130
Skyliner II Warsaw	W budowie	Warszawa	2027	22 032 m2	0 m2	26,00 €	130
Chopin Tower	Planowany	Warszawa		40 000 m2			130
AFI Tower	W budowie	Warszawa	2028	53 000 m2	0 m2		150
Altus	Istniejący	Katowice	2003	61 517 m2	4 931 m2	13,90 €	125
AND2	W budowie	Poznań	2026	38 000 m2	0 m2	18,00 €	117
Atlas Tower	Istniejący	Warszawa	1999	28 234 m2	2 205 m2	16,50 €	116
Babka Tower	Istniejący	Warszawa	2000	11 500 m2	1 168 m2	18,00 €	105
Blue Tower / Błękitny Wieżowiec	Istniejący	Warszawa	1991	23 000 m2	2 521 m2	16,50 €	120
Central Point	Istniejący	Warszawa	2021	18 187 m2	28 m2	27,00 €	86

Powierzchnia biurowa dostępna do wynajęcia w wieżowcach c.d.

Nazwa budynku	Status budynku	Miasto	Rok budowy	Powierzchnia netto	Powierzchnia dostępna od zaraz	Czynsz od (EUR)	Wysokość całkowita (m)
Centrum Biurowe Heweliusza	Istniejący	Gdańsk	1980	10 000 m2	TBC	TBC	97
Centrum Biurowe Neptun	Istniejący	Gdańsk	2014	15 300 m2	1 833 m2		86
Centrum LIM	Istniejący	Warszawa	1989	27 183 m2	3 196 m2	19,00 €	170
CH8	Istniejący	Warszawa	1978	42 200 m2	630 m2	16,50 €	150
Eurocentrum Office Complex Alfa	Istniejący	Warszawa	2002	13 816 m2	2 514 m2	15,00 €	88
Forest	Istniejący	Warszawa	2022	70 300 m2	1 124 m2		120
Generation Park Y	Istniejący	Warszawa	2021	44 159 m2	0 m2		140
Global Office Park – Wieża Biurowa A1	Istniejący	Katowice	2022	27 505 m2	0 m2	14,95 €	109
Global Office Park – Wieża Biurowa A2	Istniejący	Katowice	2022	27 647 m2	4 400 m2	14,95 €	109
Hanza Tower	Istniejący	Szczecin	2021	10 000m2	3 573 m2	15,26 €	104
Hi Piotrkowska 155	Istniejący	Łódź	2020	24 040 m2	5 096 m2	14,00 €	84
JM Tower	Istniejący	Warszawa	2011	11 900 m2	0 m2		92
Olivia Star	Istniejący	Gdańsk	2018	41 623 m2	957 m2	TBC	180
Pazim	Istniejący	Szczecin	1992	15 000 m2	543	14,00 €	92
Pekao SA	Istniejący	Warszawa	1993	27 000 m2	0 m2		85
Poznańskie Centrum Finansowe	Istniejący	Poznań	2001	18 371 m2	10 436 m2	14,50 €	91
Prime Corporate Center	Istniejący	Warszawa	2016	20 000 m2	1 875 m2	22,00 €	96
Prosta Tower	Istniejący	Warszawa	2011	5 663 m2	0 m2	26,00 €	70
PZU Tower	Istniejący	Warszawa	2000	47 170 m2	0 m2		97
Q22	Istniejący	Warszawa	2016	50 850 m2	449 m2	24,50 €	195
Rondo 1	Istniejący	Warszawa	2006	65 000 m2	5984	22,50 €	192
Skylight	Istniejący	Warszawa	2007	19 525 m2	423 m2	21,00 €	105
Skyliner I Warsaw	Istniejący	Warszawa	2021	42 866 m2	0 m2		195
Skysawa – Budynek B	Istniejący	Warszawa	2022	22 781 m2	0 m2		155
The Warsaw Hub B	Istniejący	Warszawa	2020	41 391 m2	515 m2	20,00 €	130
The Warsaw Hub C	Istniejący	Warszawa	2020	43 466 m2	0 m2		130
Unity Tower	Istniejący	Kraków	2020	16 255 m2	3 258 m2	14,35 €	102,5
V Tower	W renowacji	Warszawa	2000	26 582 m2	0 m2	18,50 €	82
Varso 1	Istniejący	Warszawa	2020	6 373 m2	444 m2		81
Varso 2	Istniejący	Warszawa	2020	38 396 m2	2 414 m2		90
Varso Tower	Istniejący	Warszawa	2022	57 757 m2	510 m2		310
Warsaw Financial Center WFC	Istniejący	Warszawa	1998	49 783 m2	1 112 m2	23,75 €	165

Źródło: REDD

Urzędy idą w górę – administracja publiczna coraz chętniej w wieżowcach



ASSOCIATE DIRECTOR W DZIALE POWIERZCHNI BIUROWYCH NEWMARK POLSKA

Marcin Kowal

W ostatnich latach coraz częściej można zauważyć, że instytucje publiczne decydują się na ulokowanie swoich siedzib w nowoczesnych biurowcach. Od 2020 r. do końca września br. firmy z sektora publicznego wynajęły ponad 500 tys. mkw. w głównych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin). W samym 2025 r. (styczeń–wrzesień) instytucje państwowe podpisały umowy na prawie 82 tys. mkw.

Coraz częściej wybierają też wysokościowce i choć kojarzą się one głównie z sektorem prywatnym – dużymi korporacjami, bankami czy firmami technologicznymi – to również administracja publiczna zaczyna dostrzegać korzyści płynące z obecności w tego typu obiektach.

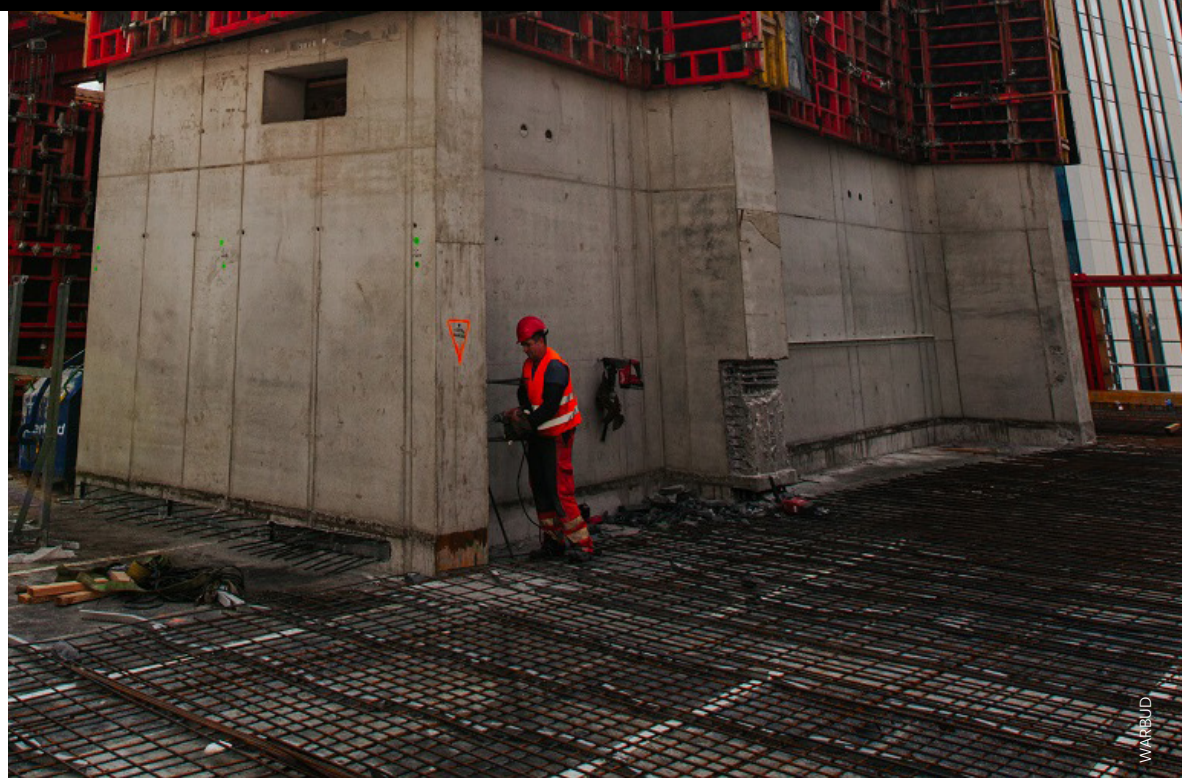
Dobrym przykładem jest Warszawa, gdzie kilka kluczowych instytucji wybrało biura w prestiżowych budynkach w centrum miasta. Urząd m.st. Warszawy ulokował swoje biura w Widok Towers, jednym z najbardziej rozpoznawalnych punktów na mapie stolicy. Z kolei Narodowe Centrum Badań i Rozwoju (NCBiR) działa w nowoczesnym kompleksie Varso Tower – najwyższym budynku w Unii Europejskiej, a Zarząd Mienia Skarbu Państwa przeniesie się do modernizowanego biurowca V-Tower.

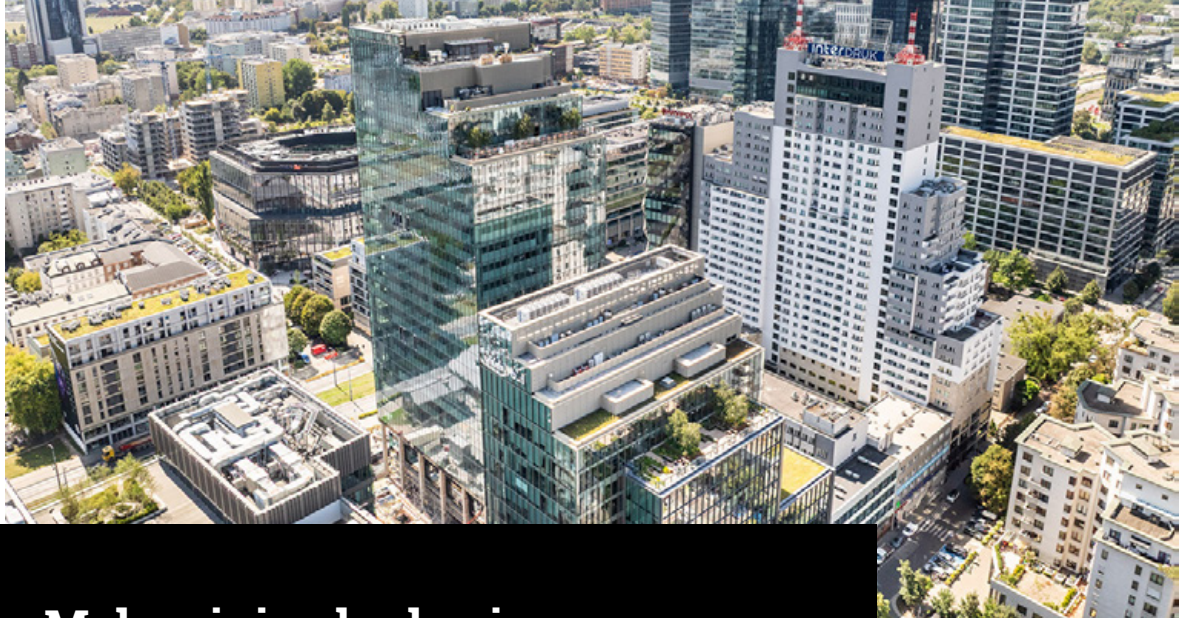
Dlaczego instytucje publiczne coraz częściej wybierają właśnie wieżowce? Powodów jest kilka. Przede wszystkim liczy się doskonała lokalizacja – ścisłe centrum miasta zapewnia szybki dostęp zarówno dla pracowników, jak i interesantów. Bliskość kluczowych węzłów komunikacyjnych, takich jak metro, tramwaje czy autobusy, ułatwia codzienne funkcjonowanie urzędów i ogranicza czas dojazdu. Nie bez znaczenia są również nowoczesne standardy techniczne i ekologiczne, które oferują współczesne wysokościowce. Energooszczędne systemy, elastyczne układy powierzchni oraz wysoki poziom bezpieczeństwa wpisują się w rosnące wymagania administracji publicznej.

Wybór prestiżowej lokalizacji to także element wizerunkowy – nowoczesna siedziba podkreśla innowacyjność i otwartość instytucji na nowe wyzwania. Można więc śmiało stwierdzić, że wieżowce nie są już domeną wyłącznie biznesu. Dziś stanowią atrakcyjną przestrzeń również dla sektora publicznego, łącząc funkcjonalność, reprezentacyjność i wygodę w jednym miejscu



WIEŻOWCE W BUDOWIE





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 podażowy. – 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

Wieża, która żyje z miastem



CZŁONEK ZARZĄDU W KARIMPOL POLSKA

Szymon Zduńczyk

Skyliner II, który rośnie przy rondzie Daszyńskiego, powstaje w czasie, gdy na rynku biurowym inwestorzy działają ostrożniej niż kiedykolwiek. A jednak Karimpol konsekwentnie realizuje drugą fazę swojego sztandarowego projektu, inwestując w rozwiązania, które wykraczają poza standard biurowy – od tarasów-ogrodów po otwarte podium między dwiema wieżami. O filozofii tej inwestycji, strategii hold, ESG w praktyce i roli, jaką mają pełnić wysokościowce w tkance miejskiej, mówi Szymon Zduńczyk, członek zarządu w Karimpol Polska.

„Property Insider”: Rynek biurowy przechodzi trudny moment. Jak Karimpol znajduje dziś balans między kosztami realizacji a oczekiwaniami rynku?



Szymon Zduńczyk: Faktycznie, ostatnie pięć lat to duże wyzwanie – pandemia, zmiany w modelach pracy, wysokie koszty budowy i finansowania. My jednak od początku konsekwentnie pracowaliśmy nad Skylinerem II i zaczęliśmy budowę tak szybko, jak to było możliwe. Wierzimy, że to dobry moment – biura dobrej jakości w najlepszych lokalizacjach zawsze się obronią. Widzimy, że firmy z gorszych lokalizacji – na przykład z Mokotowa – przenoszą się do mniejszych, ale nowoczesnych biur w centrum. Skyliner I potwierdził ten trend: dziś jest w całości wynajęty, a struktura najemców jest bardzo stabilna.

Skyliner II powstaje w momencie, gdy wiele inwestycji jest wstrzymywanych. Skąd decyzja, by jednak pójść dalej?

Po prostu wierzymy w Warszawę. Skyliner I był projektowany przed pandemią, ale ukończony w jej trakcie – otwieraliśmy go z jednym najemcą i pustymi piętrami. Dziś to w pełni wynajęty budynek. To doświadczenie nauczyło nas, że dobre biura zawsze znajdują najemców. Dodatkowo mamy konserwatywną politykę finansową – nasze zadłużenie jest niewielkie, projekty



generują dodatni cash flow, więc możemy działać spokojnie. W trudniejszych czasach nie musimy sprzedawać, możemy trzymać aktywa i poprawiać wyniki rok do roku.

Skyliner II zdobył green financing i celuje w certyfikat BREEAM Outstanding. ESG to dziś koszt, obowiązek czy przewaga konkurencyjna?

Dla nas ESG to przede wszystkim sposób na projektowanie budynków bardziej efektywnych w eksploatacji. Certyfikat jest ważny, ale kluczowe są realne oszczędności dla najemców. Od początku założyliśmy, że Skyliner II ma osiągnąć poziom Outstanding – już na etapie koncepcji analizowaliśmy każde rozwiązanie techniczne i instalacyjne pod tym kątem. Poza aspektami środowiskowymi ważne jest dla nas też „S” – społeczne zaangażowanie. W Skylinerze organizujemy akcje, które otwierają budynek na ludzi: Skyliner Everest Run, wystawy, warsztaty, wydarzenia charytatywne. Chcemy, żeby wieża żyła i była częścią miasta, a nie tylko biurem.

Wspomniał Pan, że oba Skylinery mają być spójne wizualnie. Co udało się przenieść z pierwszej realizacji?

Bardzo dużo. Skyliner I był dla nas projektem wzorcowym, zarówno technicznie, jak i komercyjnie. Analizowaliśmy fit-outy, schematy pięter, materiały – i większość rozwiązań kopiujemy. Lobby, podłogi, tonacja wnętrza – wszystko zostało zachowane, żeby oba budynki tworzyły spójną całość. Nawet wysokości kondygnacji są identyczne. Z zewnątrz mają wyglądać jak dwa elementy jednego kompleksu, połączonego wspólnym podium.

Właśnie – podium między wieżami ma być przestrzenią publiczną. Warszawa długo zmagала się z biurowcami, które odwracały się plecami do otoczenia. Skąd to otwarcie?

To była świadoma decyzja. Uważamy, że biurowiec nie może być wyłącznie miejscem pracy – musi wchodzić w dialog z miastem. Dlatego teren wokół budynku projektujemy jako przestrzeń przyjazną pieszym, z zielenią i ław-



kami. Uzgodniliśmy z sąsiadami wspólne materiały nawierzchni, by granice działek były niewidoczne. Chcemy, żeby to było jedno spójne miejskie przejście, a nie zamknięty kwartał. To kosztuje, ale buduje wartość długoterminową – i dla nas, i dla miasta.

Na rynku inwestycyjnym widać stagnację. Jak wygląda dziś Wasza strategia – trzymać czy sprzedawać?

Strategia „hold” działa. W obecnych warunkach nie ma sensu sprzedawać budynków z dyskontem tylko po to, by zamknąć cykl inwestycyjny. Wyceny są niższe niż dwa lata temu, więc czekamy. Refinansowaliśmy Skylinera I kredytem inwestycyjnym, uwolniliśmy część kapitału i zainwestowaliśmy w drugą fazę. To naturalny proces. A poza tym nasi inwestorzy z Austrii są bardzo dumni z tego projektu – to najwyższy budynek w grupie i jeden z najbardziej prestiżowych, więc nie ma presji, żeby się go pozbywać.

Czy Karimpol planuje kolejne projekty w Warszawie i czy to będą znów wieżowce?

Tak, szukamy kolejnych działek, ale to coraz trudniejsze. Ceny gruntów mocno wzrosły, a konkurencja ze strony deweloperów mieszkaniowych jest ogromna. Oni mogą płacić więcej, bo mieszkania premium sprzedają się drożej niż biura premium. Mimo to 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.

Wiele firm biurowych wchodzi dziś w mieszkaniówkę. Wy też rozważacie taki krok?

To nie jest nasz główny kierunek, ale nie wykluczamy mniejszych projektów. Zrealizowaliśmy w Pradze niewielką inwestycję mieszkaniową – 13 apartamentów – która zakończyła się sukcesem. Gdyby pojawiła się podobna okazja w Warszawie, pewnie byśmy ją rozważyli. Ale naszym core'em pozostają biura – wierzymy, że w długim terminie ten rynek w Polsce ma duży potencjał.

Jakie jest Pana osobiste kryterium sukcesu dla Skylinera II?

Oczywiście ważne są wyniki komercyjne, ale największą satysfakcję daje mi tworzenie nowego miejsca. Patrzę na budowę i widzę, jak co tydzień przybywa jedno piętro, jak powstaje fasada, jak kształtuje się bryła. To ogromna radość – tworzyć budynek, który staje się częścią miasta i, mam nadzieję, jednym z jego symboli.

Inwestorzy cenią powierzchnie elastyczne



WICEPREZES DS. LEASINGU I SPRZEDAŻY W SKANSKA COMMERCIAL DEVELOPMENT EUROPE

Arkadiusz Rudzki

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 swój potencjał i dobre perspektywy wzbudza zainteresowanie inwestorów i wyróżnia się nie tylko na tle Europy Środkowo-Wschodniej, lecz także całego kontynentu.

Zmniejszająca się dostępność powierzchni w centralnych i prestiżowych lokalizacjach stolicy sprawia, że znalezienie nieruchomości biurowej w nowoczesnym budynku w centrum miasta dla przyszłych najemców staje się coraz większym wyzwaniem. Już dziś szczególnie duzi klienci poszukujący biur klasy A rozpoczynają procesy o wiele wcześniej niż w poprzednich latach, żeby zabezpieczyć powierzchnie na potrzeby swoich operacji. Potwierdzeniem tego trendu jest wskaźnik pustostanów: znacznie niższy w strefach centralnych Warszawy – kształtujący się na poziomie 7,8 proc. – niż w pozostałych dzielnicach.

Konkurencyjność stolicy Polski na tle Europy Zachodniej łączy się nie tylko z atrakcyjnymi cenami i stabilnymi stopami kapitalizacji. Szczególnie nieruchomości biurowe klasy A wyróżniają się wysokim standardem wykończenia, rozwiązaniami odpowiadającymi na wymagania 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.

Przykładem realizacji tych założeń jest kompleks biurowy Skanska o nazwie Studio, zlokalizowany w centralnym punkcie Warszawy – między rondem ONZ a rondem Daszyńskiego. We wchodzącym w jego skład ponad stumetrowym biurowcu Studio A planowane jest zastosowanie zaawansowanych rozwiązań technologicznych, np. digital twin z wykorzystaniem AI do optymalizacji zużycia energii w budynku, Apple / Google Wallet oraz innowacyjne wzmocnienie sygnału telefonii komórkowej BTS Hotel. Studio A będzie pierwszym biurowcem w Polsce podłączonym w tej technologii.



Studio A – blisko miasta, biznesu i innowacji

Kompleks biurowy Studio, realizowany przez Skanska, zlokalizowany jest w centralnym punkcie Warszawy – między rondem ONZ a rondem Daszyńskiego. To właśnie ten rejon skupia dziś dynamiczne środowisko biznesowe, a siedziby mają tu najwięksi gracze rynkowi. Prestiżowa lokalizacja z widokiem na Pałac Nauki i Kultury, w bezpośrednim sąsiedztwie Fabryki Norblina zapewnia jednocześnie dogodną komunikację z samym centrum i innymi częściami stolicy.

Kompleks biurowy, zaprojektowany przez duńską pracownię Arrow Architects oraz polską Grupę 5 Architekci, obejmuje dwa budynki: oddane do użytku w 2023 r. Studio B przy ulicy Łuckiej 9 oraz Studio A powstające przy ul. Prostej 28.

Studio A – ponad stumetrowy biurowiec o powierzchni niemal 27 tys. mkw. – wyróżniają nie tylko ponadczasowy design, przywiązanie do detali architektonicznych i podejście bazujące na zastosowaniu materiałów wysokiej jakości. W budynku planowane jest wykorzystanie zaawansowanych rozwiązań technologicznych, które równocześnie wesprą najemców w realizacji celów ESG zgodnych z taksonomią UE i zapewnią im komfort użytkowania.

Nowoczesna przestrzeń biurowa Studia będzie uzupełniona o kluczowy element tej inwestycji – zielony plac z elementami małej architektury, harmonijnie wpisując się w założenia sąsiedzkiej Fabryki Norblina. Oddanie budynku do użytkowania planowane jest w grudniu br.

!

220

tys. mkw. – powierzchni dostarczy 8 wieżowców budowanych obecnie w Polsce

Wysokość zobowiązuje



WARBUD SA.

Karol Puszerkiewicz



WARBUD SA.

Tomasz Jermaków

Warszawski skyline to w dużej mierze historia WARBUDU – firmy, która od ponad dwóch dekad współtworzy krajobraz stolicy, realizując kolejne etapy wysokościowej rewolucji. Od Warsaw Trade Tower i Prime Corporate Center przez Mennicę Legacy Tower i Varso Tower po kompleks Skyliner – każdy z tych projektów był lekcją technologii, organizacji i odwagi inżynierskiej. O tym, jak zmieniało się budowanie w pionie, gdzie dziś leży przewaga doświadczonego generalnego wykonawcy i dlaczego w Polsce można już mówić o własnej kulturze realizacji wieżowców, mówią Karol Puszerkiewicz i Tomasz Jermaków z WARBUD SA.

Property Insider: WARBUD jako główny wykonawca ma w dorobku niemal połowę warszawskich wieżowców – od Prime Corporate Center i Mennicy Legacy Tower przez Varso Tower po oba Skylinery. Jak przez te lata zmienił się rynek budynków wysokościowych w Polsce?

Karol Puszerkiewicz, Dyrektor Regionu Północ, WARBUD SA: Wpisaliśmy się w warszawski rynek wysokościowców w sposób naturalny. Nasza przygoda zaczęła się jeszcze pod koniec lat 90. – budowaliśmy wtedy m.in. stan surowy Central Tower, konstrukcję Warsaw Trade Tower i hotelu The



Westin. To były początki, czas nauki na rynku, który dopiero się kształtował. Rozwijaliśmy się równolegle z nim: do stanów surowych dołączyliśmy roboty wykończeniowe i instalacje, a w końcu – generalne wykonawstwo projektów o najwyższym stopniu skomplikowania, jak Mennica Legacy Tower czy kompleks Skyliner.



Dziś trudno uwierzyć, że pierwsze wieże, przy których pracowaliśmy, powstały jeszcze przed wejściem Polski do Unii Europejskiej. W 2016 r. realizowaliśmy już luksusowe wnętrza apartamentowca Złota 44 – najwyższego wówczas budynku mieszkalnego w Europie.

Przez te ćwierć wieku zmieniło się wszystko: technologia, standardy, tempo realizacji, a przede wszystkim podejście do bezpieczeństwa. Dziś systemy BHP i zabezpieczenia są integralną częścią projektu, a nie dodatkiem. Jednocześnie rynek pracy stał się znacznie bardziej wymagający – mamy nowoczesne technologie, ale brakuje wykwalifikowanych ekip produkcyjnych. Rosnący udział kosztów robocizny to dziś jedno z kluczowych wyzwań dla generalnych wykonawców.

Które realizacje były dla WARBUDU kamieniami milowymi – pod względem technologii, organizacji czy relacji z inwestorami?

Tomasz Jermaków, Dyrektor Oddziału Centrum, WARBUD SA: Każdy projekt był lekcją. W 2013 r. przy Placu Unii po raz pierwszy zastosowaliśmy syste-



my samowznoszące z hydraulicznie podnoszonymi osłonami przeciwwiatrowymi i rozścielacz do betonu. Rok później rozpoczęliśmy Prime Corporate Center dla Golub GetHouse – projekt amerykańskiego biura Solomon Cordwell Buenz z Chicago. To był moment przełomowy – pierwszy raz budowaliśmy wieżowiec według amerykańskiej koncepcji.

Kolejnym krokiem była Mennica Legacy Tower, która otworzyła przed

nam zupełnie nowe możliwości technologiczne. Zastosowaliśmy tam naszą pierwszą elewację segmentową i wyjątkowe rozwiązania konstrukcyjne – fasadę opartą na pionowych linach stalowych w jednym budynku i żebrach szklanych o wysokości około 8 m w drugim. Mennica Legacy Tower i 195-metrowy Skyliner ugruntowały naszą pozycję wśród liderów rynku wysokościowego.

Ostatnie lata to trudniejszy czas dla rynku biurowego. Jak WARBUD odnajduje się w tym otoczeniu?

Karol Puszerkiewicz: Pandemia zmieniła styl pracy i popyt na powierzchnie biurowe. Gdy nadszedł lockdown, równolegle prowadziliśmy trzy duże realizacje: Varso Tower, Mennicę Legacy Tower i pierwszy etap Skylinera, oddany już w czasie pandemii. Dziś jesteśmy na półmetku drugiej wieży Skylinera. Utrzymujemy pełną gotowość, a równolegle realizujemy budynki użyteczności publicznej, obiekty medyczne i wojskowe. Gdy rynek biurowy się odbuduje, będziemy gotowi wrócić do wysokościowych projektów.



Co dziś stanowi przewagę generalnego wykonawcy przy budowie wieżowców?

Tomasz Jermaków: Wiedza technologiczna i umiejętność rozwiązywania problemów technicznych. Mamy własne biuro projektowe konstrukcji, które opracowało m.in. Prime Corporate Center, Mennicę Legacy Tower i Skylinera. To ogromna przewaga – nie jesteśmy jedynie wykonawcą, ale partnerem w planowaniu konstrukcji.

Karol Puszerkiewicz: Wysokość wymaga doświadczenia. Pracując równolegle na trzech budynkach: Mennicy, Varso i Skylinerze, porównywaliśmy różne systemy deskowań i samowznoszących się platform. Dziś potrafimy dobrać optymalne rozwiązanie do konkretnego projektu. Część konstrukcji i instalacji mechanicznych realizujemy siłami własnymi. Dysponujemy nie tylko doświadczoną kadrą inżynierską, ale też własnymi brygadami produkcyjnymi – to rzadkość na rynku.

Wysokościowce to projekty bez marginesu błędu. Które elementy procesu są dziś kluczowe dla utrzymania jakości i terminowości?

Tomasz Jermaków: Fundamentem jest analiza posadowienia – niezależnie od warunków gruntowych. To etap, który decyduje o tempie całej realizacji. Prefabrykacja daje „doładowanie” organizacyjne – pozwala utrzymać rytm robót, ale wymaga perfekcyjnej logistyki i dostaw just-in-time. Budowa wieży to system naczyń połączonych – od projektu po ostatni montaż.

Jak radzicie sobie z organizacją placu budowy w ścisłym centrum miasta?

Tomasz Jermaków: Tu liczy się dyscyplina. Stosujemy plan techniki zabezpieczeń BHP, który precyzyjnie określa środki ochrony zbiorowej i indywidualnej. Wspiera nas zespół BIM – modelowanie 3D pozwala analizować potencjalne kolizje dźwigów, optymalizować logistykę i planować operacje w ograniczonej przestrzeni. Każdy ruch musi być zaplanowany z wyprzedzeniem.



Skyliner II to kontynuacja jednej z najbardziej rozpoznawalnych wież w Warszawie. Czym druga faza różni się od pierwszej?

Tomasz Jermaków: Karimpol to nasz długoletni partner, a powierzenie nam drugiego etapu to dowód dużego zaufania. Obie wieże tworzą spójną koncepcję architektoniczną, ale są zupełnie różne w realizacji. Pierwszy Skyliner budowaliśmy w niemal pustym otoczeniu, dziś pracujemy w gęsto zabudowanym kwartale – otoczeni biurami Google’a, budynkami mieszkalnymi i hotelem. Możemy korzystać wyłącznie z żurawi o uchylnych ramionach i systemach antykolizyjnych.

Karol Puszerkiewicz: Druga wieża jest niższa, ale warunki pracy trudniejsze – wśród wysokiej zabudowy powstają korytarze wiatrowe, które potrafią mocno utrudnić roboty. Tempo pozostaje jednak imponujące: w pięć dni wznosimy jedną kondygnację. Dla bezpieczeństwa wdrożyliśmy tymczasowy system ochrony pożarowej i instalację hydrantową, a brak miejsca na składowanie materiałów rozwiązaliśmy poprzez zaprojektowanie platform nad istniejącym Skylinerem i drogą dojazdową.

Czy Polska ma już własną kulturę realizacji wysokościowców?

Karol Puszerkiewicz: Zdecydowanie tak. Mamy świetnych projektantów, dojrzałe technologie i wykonawców, którzy spełniają najwyższe standardy. W ramach Grupy VINCI Construction, do której należy Warbud SA, wymieniamy doświadczenia z zagranicznymi zespołami, ale coraz częściej sami wyznaczamy kierunki. Polskie wieże uzyskują najwyższe certyfikaty środowiskowe – Skyliner II ma poziom BREEAM Outstanding. To pokazuje, że potrafimy konkurować z rynkami o znacznie dłuższej tradycji wysokościowej.

Pozostaje natomiast kwestia rozwiązań systemowych – wciąż brakuje np. centralnej sieci chłodu, jak w Paryżu, która zasilaby biurowce w dzielnicach biznesowych. Dziś każdy wieżowiec ma własny system. Ale patrząc na rozwój Warszawy – można śmiało powiedzieć, że kultura realizacji wysokościowców w Polsce już istnieje.

!

3

km – wynosi łączna wysokość wieżowców zrealizowanych w stolicy w ostatniej dekadzie, czyli równowartość 15 Pałaców Kultury



Airium – nowoczesna piana izolacyjna dla zrównoważonego i wysokościowego budownictwa

W obliczu wymagań regulacyjnych, takich jak dyrektywa CSRD czy taksonomia UE, sektor budowlany intensyfikuje działania na rzecz dekarbonizacji. Jednym z najsukuteczniejszych narzędzi w tym procesie okazuje się izolacja.

Raport PLGBC „Zrównoważone certyfikowane budynki 2024” wskazuje, że odpowiednio dobrane materiały izolacyjne mogą zmniejszyć zapotrzebowanie na energię nawet o 30 proc., co przekłada się na niższe koszty eksploatacyjne i znaczną redukcję emisji CO₂. Według Autodesk „Droga do zrównoważonego rozwoju” 91proc. firm z sektora budowlanego deklaruje, że ograniczenie zużycia energii i materiałów to ich priorytet inwestycyjny.

W tym kontekście technologie izolacyjne, takie jak piana Airium od Holcim Polska, stanowią odpowiedź na wymagania rynku. Airium to mineralna piana izolacyjna, która łączy efektywność energetyczną, trwałość i pełną recyklingowalność z łatwością aplikacji oraz bezpieczeństwem użytkowania. Nie emituje szkodliwych substancji, jest niepalna i odporna na wilgoć, co czyni ją idealnym wyborem dla projektów, które mają przetrwać próbę czasu.



Airium została już wykorzystana w wymagających projektach. Przykłady takie jak Olszyny Park w Rzeszowie czy Stara Papiernia w Poznaniu pokazują, że nowoczesna izolacja musi dziś nie tylko podnosić komfort użytkowania budynków, ale również minimalizować ich ślad węglowy. W kontekście wieżowców, gdzie każdy kilogram ma znaczenie, Airium oferuje wyjątkową lekkość przy zachowaniu parametrów izolacyjnych. Przynosi to korzyści konstrukcyjne i ekonomiczne, gdyż mniejsze obciążenie wpływa na niższe koszty fundamentowania i transportu.

Dla inwestorów i deweloperów poszukujących rozwiązań, które łączą estetykę, funkcjonalność i zrównoważony rozwój, Airium może być strategicznym wyborem. W dobie rosnących oczekiwań społecznych warto stawiać na technologię wspierającą odpowiedzialne budownictwo i tworzące przestrzenie, które inspirują.

Mateusz Job, kierownik marketingu RMX w Holcim Polska

AIRIUM™

NOWY WYMIAR IZOLACJI



NAJWAŻNIEJSZE CECHY AIRIUM™



Pełna odporność ogniowa materiału – euroklasa A1



W 100% recyklingowalna



Odporna na gryzonie/szkodniki



Niska waga (od 70 kg/m³) – nie obciąża dodatkowo elementów konstrukcyjnych

ZASTOSOWANIA



STROPY

Renowacje budynków
Wypełnienia nośne i nienośne



PODŁOGI

Warstwa izolacyjna i wyrównawcza pod jastrychem
Lekkie podłogi podniesione – podłogi pływające



PODDASZA

Poddasza użytkowe i nieużytkowe



SCIANY

Wypełnienie pustaków ściennych betonowych i keramzytowo-betonowych
Prefabrykowane ściany warstwowe

airium.pl





WIEŻOWCE W PLANACH



Chopin Tower, Ghelamco, ostateczny wygląd budynku może się zmienić

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 dekad 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 Zeitgeist	Warszawa		Zeitgeist	TBC	TBC	biura
AND2	Poznań		Von der Heyden Group	116	2027	biura
Intraco	Warszawa		PHN	107	2030	biura

Źródło: CBRE+ własne

To nie stabilizacja, tylko ciągła adaptacja



SZEF DZIAŁU WYNAJMU POWIERZCHNI BIUROWYCH W CBRE W POLSCE

Paweł Dobrowolski

Popyt najemców pozostaje wysoki, ale brak core'owego kapitału, drogi pieniądź i ograniczona podaż nowych budynków spowalniają inwestycje. – Deweloperzy w ostatnich latach często stawali się właścicielami mimo woli – mówi Paweł Dobrowolski, szef działu wynajmu powierzchni biurowych w CBRE w Polsce. W rozmowie z „Property Insiderem” tłumaczy, dlaczego Polska wciąż czeka na powrót dużego kapitału, gdzie powstanie kolejna fala wieżowców i jak miasta powinny przygotować się do ich roli w tkance miejskiej.

„Property Insider”: Jak CBRE ocenia kondycję polskiego rynku biurowego na tle regionu CEE – czy po trudniejszych latach obserwujemy już stabilizację?

Paweł Dobrowolski: Mówiąc wprost: nie nazwałbym tego stabilizacją, tylko permanentnym dostosowywaniem się do nowych warunków. Od COVID-u rynek przechodzi kolejne fazy adaptacji – od pytań o przyszłość biur, przez okres drogiego kapitału i wysokich stóp, po dzisiejsze realia, w których popyt najemców pozostaje wysoki, a wyzwaniem jest podaż i – po stronie inwestycyjnej – exit. Najemcy są aktywni, renegocjacje stanowią dużą część rynku, ale nowe budynki szybko się wypełniają: w momencie oddania mają zwykle 70–90 proc. wynajmu. Problemem nie jest więc komercjalizacja dobrej jakości nowego projektu, tylko jego późniejsza sprzedaż przy braku core'owego kapitału i wyższych niż przed pandemią yieldach.

Co dziś napędza decyzje najemców i jaką rolę w tym odgrywają wieżowce – prestiż, ESG, employee experience?

Firmy walczą o pracownika i to widać w profilach poszukiwań. Biuro ma przyciągać i umożliwiać różne tryby pracy, więc standard oczekiwany od powierzchni wzrósł. Stąd naturalna przewaga dobrze skomunikowanych lokalizacji centralnych i nowoczesnych projektów wysokiej jakości – w tym wieżowców z rozbudowanym pakietem usług i rozwiązań prośrodowiskowych. W zamian najemcy akceptują dłuższe kontrakty: dziś nikogo nie dziwią umowy na 7–10 lat, a po stronie wynajmującego rośnie gotowość do większych nakładów fit-out przy takich horyzontach.



Podaż jest niska. Co to oznacza dla deweloperów i inwestorów? Czy widać przebudzenie po stronie kapitału?

Niska nowa podaż sprzyja szybkiemu leasingowi, ale nie rozwiązuje kwestii wyjścia z inwestycji. Deweloperzy, którzy historycznie nie assetowali, w ostatnich latach często zostawali właścicielami mimo woli, bo sprzedaż po żądanej cenie była niemożliwa. Widać pewne ożywienie zapytań, lecz kapitał core z Niemiec czy Austrii wciąż kalkuluje. Pojawili się natomiast nowi, bardziej niestandardowi nabywcy – przykład to transakcja sprzedaży Warsaw Unit, gdzie kapitał skandynawski pokazał gotowość wejścia. Ciekawym zjawiskiem jest aktywność czeskich funduszy: przy akumulacji lokalnego kapitału są w stanie kupować nawet core w centrum Warszawy.

A jak to wygląda w porównaniu z CEE? Gdzie się wyróżniamy – pozytywnie lub negatywnie?

Polska pozostaje największym i najbardziej dojrzałym rynkiem regionu, często pierwszym wyborem dla najemców. Ale w przeciwieństwie do Czech nie mamy wystarczająco silnego popytu inwestycyjnego z wewnętrznych źródeł – i to jest dzisiaj różnica widoczna przy ograniczonej nowej podaży.

Czy widzi Pan przestrzeń na nową falę projektów wysokościowych w Warszawie i innych miastach? Od czego to będzie zależeć?

W dobrej lokalizacji i przy poprawnym excelu taki budynek ma szansę skomercjalizować się bardzo szybko – zapytań ofertowych dla jakościowych projektów jest dziś dużo już na etapie pozwolenia. Warunkiem jest jednak widoczna ścieżka wyjścia z inwestycji i koszt kapitału. Jeśli spadek stóp będzie postępował, a różnica oczekiwań sprzedających i kupujących się zawęży, zobaczymy start kolejnych inwestycji, również wysokościowych.

Warszawa vs. miasta regionalne – jak dziś rozkłada się popyt na biura w wieżowcach?

W stolicy popyt jest stabilny, a adres w centrum wciąż stanowi premium. W regionach wahania są silniejsze, poziom pustostanów wyższy, a nowi gracze częściej wybierają na start Warszawę. Jeżeli firma już ma w Polsce oddział poza Warszawą, to chętniej będzie rozwijać kolejne funkcje tam, gdzie ma bazę. Wejścia „od zera” częściej kierują się do stolicy.

Modernizacje kontra nowe budowy – czy renowacja ikon to realna alternatywa dla wznoszenia kolejnych wież?

Zdecydowanie tak – szczególnie w centrum, gdzie działek praktycznie nie ma, a cykl rozwoju od lat opiera się także na tear & rebuild. Spektrum działań



jest szerokie: od gruntownej przebudowy przy zachowaniu szkieletu po pełne wyburzenie i nowy projekt. Skala ma znaczenie: im głębsza modernizacja, tym bliżej jesteśmy nowego produktu.

Wyzwania planistyczne i infrastrukturalne – co miasta powinny poprawić, by udźwignąć kolejne niebotyki?

Kluczem jest myślenie o wieżach jako częściach tkanki miejskiej, a nie samotnych obiektach. Potrzebna jest koordynacja inwestorów i samorządu w zakresie przestrzeni publicznych, dojść pieszych, węzłów przesiadkowych. Przy tak dużych koncentracjach miejsc pracy krytyczna jest też przepustowość transportu szynowego – pod ziemią i na powierzchni. Drugi wątek to sprawność procedur: w Warszawie proces pozyskania pozwoleń jest długi i żmudny. Dla kapitału, który ma policzony harmonogram i moment wyjścia, każdy dodatkowy rok w procedurach potrafi zabić projekt.

Jakie warunki miasta powinny stawiać inwestycjom wysokościowym, by te realnie pracowały na tkankę miejską, a nie tylko na skyline?

Wieżowiec nie może być samotną wyspą – jego prawdziwa wartość nie tkwi w wysokości ani w samej bryle, lecz w tym, jak wpisuje się w otoczenie. Rolą miasta jest nie tylko wydanie pozwolenia na budowę, ale też stworzenie ram, które pozwolą różnym inwestycjom wzajemnie się uzupełniać. Mówiąc wprost: zamiast kolejnych dominant potrzebujemy spójnej tkanki miejskiej. Na Woli widać, jak działa to w praktyce – kolejne budynki domykają kwartały, a przestrzeń zyskuje logiczną strukturę. Tak powinno być wszędzie tam, gdzie powstają wysokościowce: w planowaniu trzeba myśleć o mobilności, dostępie do transportu szynowego, o przestrzeniach wspólnych i parterach usługowych, które tchną życie w otoczenie.

Inwestorzy są gotowi współfinansować elementy przestrzeni publicznej, jeśli wiedzą, że będą one częścią spójnej koncepcji miasta. Tylko wtedy wieża przestaje być jedynie punktem w panoramie, a staje się integralnym fragmentem żywej dzielnicy.

Przykład infrastruktury, która dziś ogranicza potencjał biznesowych dzielnic?

Wskazałbym rondo Daszyńskiego – przy tej skali ruchu brak wyjść z metra po wszystkich stronach skrzyżowania to realne niedociągnięcie. Dla porównania rondo ONZ takie wyjścia ma. To drobny detal w skali planu miasta, ale w codziennym funkcjonowaniu dzielnicy robi ogromną różnicę.

W których obszarach Warszawy kolejne niebotyki mają dziś największy sens, a gdzie – mimo poprawiającej się dostępności kolei – bilans wciąż się nie domyka?



Wola – jak najbardziej. Tam postępuje domykanie kwartałów i poprawa powiązań, a ciąg Towarowej będzie się tylko wzmacniał. Z kolei „Mordor” na Służewcu mimo torów i modernizacji układu drogowego nadal nie daje takiej przewidywalności dojazdów i synergii funkcji jak centralne lokalizacje – to wciąż za słaby argument dla najemców wchodzących do Polski.

Skala koncentracji miejsc pracy w wieżach oznacza presję na transport. Czy Warszawa odrobiła lekcję po doświadczeniach Służewca?

W rejonie ronda Daszyńskiego mamy podwójny szynowy kręgosłup – metro i tramwaje – więc wielu błędów sprzed lat udało się uniknąć. Ale to nie zwalnia z myślenia o detalach, jak wspomniane wyjścia z metra, i dalszym zagęszczaniu siatki dojeżdż.

Na koniec: rekomendacja dla miast, które chcą „mądrych” wieżowców?

Uprościć i przyspieszyć ścieżki decyzyjne, a równolegle wymagać realnych inwestycji w przestrzeń wspólną i węzły przesiadkowe. Wieża ma być węzłem funkcji – nie tylko biurem, lecz elementem żywej dzielnicy. Tylko w takim układzie przyciąga stabilny popyt najemców i długoterminowy kapitał.

Horyzont 5–10 lat – jaką rolę będą odgrywać wieżowce? Symbole prestiżu czy funkcje do redefinicji?

Jedno i drugie. Wieże w topowych punktach miasta pozostaną „adresami aspiracyjnymi”, ale wygrają te, które łączą prestiż z efektywnością i doświadczeniem użytkownika: zrównoważona technologia, elastyczne układy pięter, bogate partery usługowe i spójne, dobrze zaprojektowane otoczenie. Wysokość sama w sobie nie jest już przewagą – przewagą są jakość i kontekst miejski.



17

wieżowców jest obecnie planowanych do realizacji w Polsce do 2031 r., z czego większość w Warszawie – wynika z danych CBRE

Wieżowce mieszkaniowe potrzebują wyspecjalizowanych zarządców wspólnot



DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY W MVGM POLSKA

Łukasz Mazurczak

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych klasy premium rośnie zapotrzebowanie na wyspecjalizowanych zarządców nieruchomości takich budynków. Ich obsługa wiąże się z dodatkowymi wyzwaniami w postaci zarządzania wspólnotą mieszkaniową składającą się z zamożnych właścicieli, często nie-polskojęzycznych lub działających przez pełnomocników. Wieżowiec mieszkaniowy wymaga wiedzy technicznej, jak w biurowcach wysokościowych, ale też wiedzy prawnej związanej z zarządzaniem wspólnotą mieszkaniową. Zarządzamy m.in. wieżami Towarowa Towers w Warszawie i planujemy mocniej wejść w rynek mieszkań premium.

Nowoczesne apartamentowce, często wysokościowe, zlokalizowane w prestiżowych częściach dużych miast, w kwestii zaawansowania technologicznego porównywalne są do biurowców, w których dodatkowo właściciele i mieszkańcy oczekują standardu obsługi znanego z rynku hotelowego. Umiejętność zarządzania budynkiem od strony technicznej i właściwe utrzymanie nowych technologii budynkowych to pierwszy aspekt wymagający dużej wiedzy zarządcy. Drugi to umiejętność zarządzania wspólnotą mieszkaniową w inwestycji premium. Wyzwaniem jest codzienna komunikacja z właścicielami mieszkań – często obcokrajowcami działającymi przez pełnomocników lub firmy reprezentujące ich interesy. Tu kluczowa jest nie tylko znajomość procedur formalnych czy dobra organizacja pracy, ale również umiejętność prowadzenia wielokanałowej, wielojęzycznej komunikacji z wykorzystaniem aplikacji budynkowych.

Naszym zadaniem jako zarządcy jest odpowiednia komunikacja z właścicielami w dwóch lub więcej językach, bycie zawsze dostępnym dla mieszkańców i organizowanie zebrań wspólnoty, które mogą mieć częściowo formę zdalną. Właściciele to często osoby zamożne, inwestujące w kolejne mieszkania, znające swoje prawa i możliwości wpływania na inwestycję, więc zarządzanie taką grupą wymaga doskonałej komunikacji, znajomości przepisów oraz wrażliwości na interesy całej społeczności.

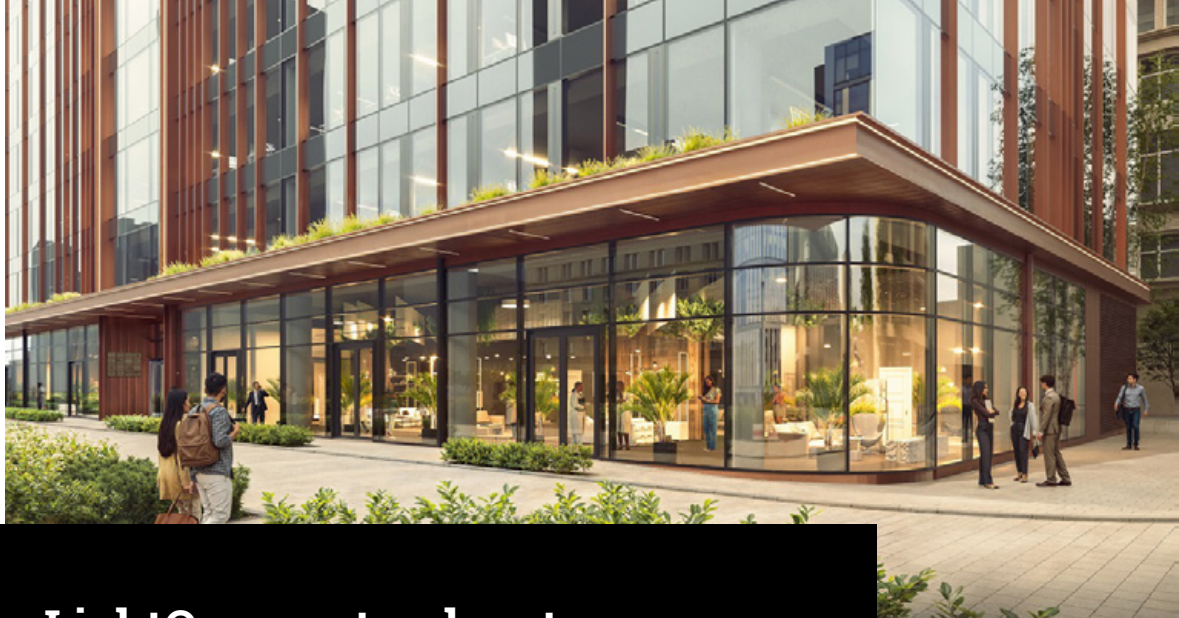
Nasze doświadczenie z rynku biurowego, mieszkań na wynajem oraz w zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi doskonale sprawdza się w wysokościowcach klasy premium. Umiemy odpowiedzieć na potrzeby deweloperów oraz mieszkańców, którzy być może chętnie zainwestują w kolejne lokale



lub będą powracającym klientem w kolejnej inwestycji. Dzięki współpracy z MVGM deweloper nie musi budować własnego zespołu wyspecjalizowanego do zarządzania nieruchomością, która z chwilą wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu z mocy prawa automatycznie przekształca się we wspólnotę mieszkaniową. Jako grupa MVGM możemy korzystać również z doświadczeń z rynku holenderskiego, gdzie jesteśmy największym dostawcą usług zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, w tym wspólnotami mieszkaniowymi.

Inwestujemy ponadto w nowoczesne narzędzia cyfrowe ułatwiające komunikację i dostępność budynku dla mieszkańców. W zarządzanych przez firmę wspólnotach mieszkaniowych wdrażane są zintegrowane aplikacje umożliwiające m.in. kontakt z zarządcą, rezerwację przestrzeni wspólnych, przegląd rozliczeń bez przekierowania do innych aplikacji czy dostęp i wzywanie windy przez kod QR. Aplikacje są dostosowywane do możliwości technicznych budynku oraz potrzeb danej wspólnoty i rozbudowywane o kolejne funkcje, m.in. integrację z systemami kontroli dostępu czy systemami zarządzania energią.





LightOn – metr od metra

Tuż przy stacji metra Rondo Daszyńskiego, w sercu warszawskiej Woli, CPI Property Group (CPIPG) przygotowuje realizację swojego pierwszego projektu deweloperskiego w Polsce – biurowca LightOn. Debiut zobowiązuje – firma przygotowała koncepcję przemyślaną, ultranowoczesną i wpasowaną w otoczenie, wypełniając niszę jakościowym projektem o kameralnym charakterze.

Bliska Wola, a szczególnie rejon ronda Daszyńskiego, w ostatnich latach przeszła imponującą metamorfozę – z poprzemysłowej okolicy stała się najgorętszym hubem biurowym Warszawy. Wola jest też miastem w mieście

z restauracjami, kawiarniami, sklepami i lokalami usługowymi, centrami medycznymi, klubami fitness, hotelami i innymi udogodnieniami niezbędnymi do wygodnego funkcjonowania biznesu i pracowników. Choć rynek biurowy wciąż mierzy się z wyzwaniami związanymi ze zmianą modelu pracy, rejon ronda Daszyńskiego pozostaje jednym z nielicznych obszarów w Warszawie, gdzie aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, a nowe projekty znajdują odbiorców jeszcze na etapie realizacji. W przypadku

CPIPG sprawa jest tym prostsza, że firma jest właścicielem idealnej lokalizacji, dosłownie metr od metra, tuż przy stacji Rondo Daszyńskiego.

Lokalizacja... i jeszcze raz lokalizacja

W miejscu budynku Prosta 69 powstanie LightOn – biurowiec naszpikowany technologiami jutra oraz odporny na upływ czasu – w formie kameralnego i prestiżowego obiektu. – Na Bliskiej Woli dominują wysokościowce, a nasz pro-

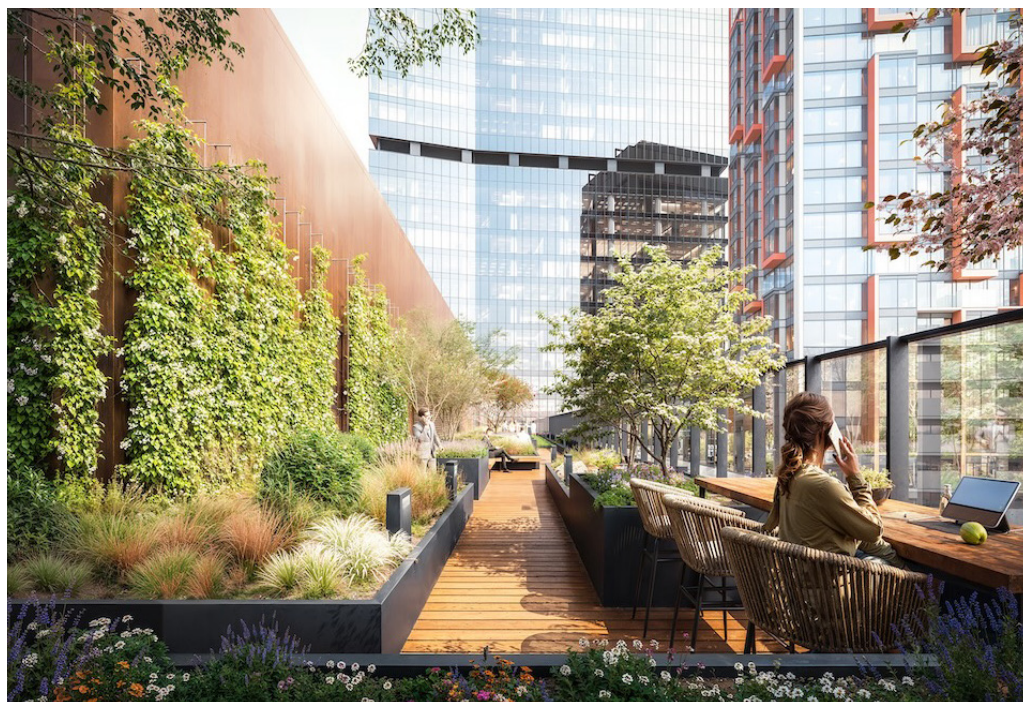


jekt zaoferuje alternatywę w postaci butikowej przestrzeni, zachowując przy tym wszystkie atuty topowej lokalizacji, a w wielu ważnych dla najemców obszarach, znacznie wyprzedzając sąsiednie budynki – podkreśla Mikołaj Płonka, Development Director, CPIPG w Polsce. LightOn będzie miał 23,6 tys. mkw. powierzchni najmu, 14 kondygnacji naziemnych – 10 pięter w niższej głównej części oraz dodatkowe 4 poziomy w smuklejszej dominancie. Na parterze powstanie kawiarnia, restauracja i lokale usługowe, a w części biurowej – zewnętrzny zielony taras. Budynek zaprojektowała pracownia APA Wojciechowski we współpracy z zespołem CPIPG pod kierownictwem Mikołaja Płonki. Architekci nadali bryle ponadczasowy, stonowany charakter, uzupełniony akcentami nawiązującymi do historii miejsca, w którym działały Zakłady Hutnicze Metali Wysokotopliwych „Polam”.

Ponad standardy

LightOn przewidziano jako innowacyjny biurowiec „well-tech”. Zespół pracujący nad koncepcją uwzględnił ważne aspekty dla budynków starających się o miano premium. Duży nacisk położono na wymagania najemców względem powierzchni. – W LightOn przewidujemy dialog uwzględniający specyficzne potrzeby najemców w głównych systemach budynkowych, m.in. dotyczących bezpieczeństwa energetycznego i informatycznego, dostosowanie wewnętrznej komunikacji począwszy od parkingu, przez wewnętrzne, dodatkowe klatki schodowe aż po dedykowane funkcjonalności w aplikacji smart building – podkreśla Mikołaj Płonka.

Kluczową kwestią dla projektantów było także bezpieczeństwo energetyczne budynku oraz jego standard pod kątem wellbeingu pracowników rozumianego jako komfort przebywania w miejscu pracy i część szerszej strategii ESG.



Dla kogo i kiedy?

LightOn to propozycja dla firm, które szukają prestiżowego adresu – siedziby innej niż wszystkie. Kameralna skala budynku gwarantuje, że rezydenci LightOn będą przebywać w bardziej ekskluzywnym, spokojnym otoczeniu niż w wielkich biurowcach gromadzących dziesiątki najemców. – LightOn to budynek zaprojektowany z myślą o wymagających najemcach, dla których liczy się zarówno prestiż, indywidualny charakter biura, jak i najwyższa jakość środowiska pracy. Widzimy tu potencjał dla siedzib głównych średnich i dużych przedsiębiorstw z sektorów takich, jak: technologie, finanse, doradztwo biznesowe, a także rosnących polskich firm, które aspirują do najlepszych standardów – zauważa Izabela Potrykus, Head of Office Leasing, CPIPG.

LightOn rozbłyśnie na mapie Warszawy za ponad trzy lata – w czasie największej luki podażowej, jaka jest prognozowana na polskim rynku biurowym. – Uznaliśmy, że to idealny moment, by zastąpić istniejący obiekt nowym, przyszłościowym biurowcem. Chcemy wyjść naprzeciw oczekiwaniom najemców i dostarczyć im biuro najwyższej klasy w najlepszym możliwym momencie – mówi Mikołaj Płonka. Prace przygotowawcze już się rozpoczęły, a firma uzyskała zarówno pozwolenie na rozbiórkę, jak i pozwolenie na budowę. – Wygaszanie działalności obecnego budynku już trwa. W grudniu rozpocznie się demontaż instalacji, by przygotować teren do rozbiórki. To etap, który otworzy drogę do budowy LightOn. Prace ruszą zgodnie z harmonogramem, a naszym celem jest realizacja projektu z najwyższą dbałością o jakość i terminowość – dodaje Mikołaj Płonka.

■ LIGHTON W SKRÓCIE

POWIERZCHNIA BIUROWA:

- ✓ ponadstandardowy metraż piętra 2,2 tys. mkw. na jednym poziomie ułatwia aranżację i sprawia, że przestrzeń jest bardziej efektywna, łatwiejsza w utrzymaniu i zarządzaniu;
- ✓ ponadstandardowa wysokość pomieszczeń 2,8 m wpływa na wygodę korzystania z powierzchni;
- ✓ możliwość otwarcia okien;
- ✓ możliwość łączenia kilku sąsiadujących pięter wewnętrznymi klatkami schodowymi.

BEZPIECZEŃSTWO:

- ✓ dwie niezależne linie energetyczne;
- ✓ możliwość montażu agregatu prądotwórczego przez najemców;
- ✓ certyfikacja WiredScore i SmartScore oznacza m.in. gwarancję niezawodnej łączności internetowej (kilka niezależnych łączy, okablowanie światłowodowe) oraz wzmocniony sygnał GSM we wszystkich przestrzeniach;
- ✓ inteligentny monitoring oparty o kamery i czujniki.



WELLBEING I ESG:

- ✓ ponadstandardowy nawiew – 50 m³/h świeżego powietrza na osobę;
- ✓ przestrzeń zoptymalizowana akustycznie;
- ✓ zielony, nasłoneczniony zewnętrzny taras osłonięty od zgiełku miasta;
- ✓ rozbudowana infrastruktura dla rowerzystów: zadaszona rowerownia, stacja napraw, zamykane szafki i przebieralnie oraz prysznice;
- ✓ certyfikacja BREEAM Outstanding, WELL Gold, a także status „Obiektu bez barier”;
- ✓ podziemny parking z nowoczesnym systemem rotacyjnego parkowania (112 + 104 miejsc parkingowych na dwóch poziomach), stacjami ładowania pojazdów elektrycznych, także rowerów.

TECHNOLOGIE:

- ✓ inteligentny system zarządzania (BMS) wykorzystujący algorytmy sztucznej inteligencji do optymalizacji zużycia energii i efektywnego sterowania wszystkimi instalacjami;
- ✓ bezdotykowy dostęp – wejścia do budynku otwierane za pomocą smartfona;
- ✓ fasada o wysokiej izolacyjności ogranicza straty ciepła.

Więcej szczegółowych informacji oraz prezentacja budynku LightOn pod adresem: <https://lighton.com.pl/>



2,2

tys. mkw. będzie liczyła powierzchnia typowego piętra
w biurcu LightOn

Rośnie zainteresowanie zakupem biurowców



DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY GHELAMCO POLAND

Jarosław Zagórski

Na stołecznym rynku biurowym dostrzegamy wyraźne ożywienie popytu – szczególnie w centralnych obszarach, gdzie firmy najchętniej lokują swoje siedziby. Przez pierwsze trzy kwartały tego roku w Warszawie podpisano umowy najmu na 0,5 mln mkw.

Jednocześnie systematycznie spada poziom pustostanów, schodząc poniżej 10 proc. w skali całego miasta, a w centrum nawet 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 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 jeszcze mniej – zaledwie 20 tys. mkw.

To wszystko sprawia, że możliwości dla najemców stały się bardzo ograniczone. W Warszawie praktycznie nie ma już dostępnych nowoczesnych, dobrze zlokalizowanych biur. Również budynki w trakcie realizacji są w większości wynajęte. Takiej sytuacji na rynku nie obserwowaliśmy od wielu lat. Większe firmy powinny to uwzględnić w swoich długoterminowych strategiach i planować ekspansję lub relokację biura ze znacznym wyprzedzeniem, ponieważ cykl dostarczenia takiej powierzchni jest długotrwały.

Znikoma dostępność biur przełożyła się też na wzrost stawek czynszowych. Jak wynika z najnowszych danych Savillsa, w centrum Warszawy kształtują się one na poziomie 22,5–28 euro za 1 mkw. miesięcznie. Przy obecnym stosunku popytu do podaży można się spodziewać, że tendencja wzrostowa prawdopodobnie utrzyma się też w kolejnych kwartałach. Również zainteresowanie inwestorów zakupem biurowców w Warszawie ponownie rośnie, zwłaszcza w segmencie nowoczesnych, zrównoważonych budynków z renomowanymi najemcami. Transakcje takie jak sprzedaż Warsaw Unit



czy Vibe pokazały, że polski rynek pozostaje atrakcyjny dla międzynarodowych funduszy poszukujących stabilnego dochodu w długim horyzoncie. To pozytywny sygnał dla całego sektora.

Zbliżając się do rocznego podsumowania, z satysfakcją patrzymy na nasze wyniki komercyjne. Zakończyliśmy realizację sztandarowego projektu The Bridge, którego pełną komercjalizację planujemy osiągnąć na początku 2026 r. Aktualnie kończymy prace nad budową nowej części placu Europejskiego, a na pierwsze urządzone powierzchnie wieżowca wprowadzili się najemcy. Z sukcesem sfinalizowaliśmy też sprzedaż I etapu Vibe, który wcześniej został w pełni wynajęty. Najbliższe lata na stołecznym rynku biurowym zapowiadają się optymistycznie.





fot. Ghelamco

Posadzki Deckshield na parkingu The Bridge – flagowej inwestycji Ghelamco

The Bridge, 174-metrowy wieżowiec oddany do użytku w czerwcu 2025 roku, to najnowsza realizacja Ghelamco przy placu Europejskim w Warszawie. Projekt autorstwa biura UNStudio i Polsko-Belgijskiej Pracowni Architektury PROJEKT wyróżnia się zaawansowanymi technologiami i najwyższymi standardami zrównoważonego budownictwa. Jednym z elementów tej realizacji są posadzki parkingowe Deckshield marki Flowcrete, zastosowane na czterech kondygnacjach podziemnych o łącznej powierzchni 20 tys. mkw. Doborem systemów posadzkowych zajęli się eksperci Tremco CPG Poland.

The Bridge łączy przeszłość z przyszłością – nowoczesny 42-piętrowy wieżowiec sąsiaduje z odrestaurowanym gmachem dawnego Domu Wydawniczego „Bellona” z lat 50. XX wieku. Oba budynki połączono wspólnym holem, a cały kompleks oferuje 54 tys. mkw. powierzchni biurowej. Parking podziemny The Bridge obejmuje 282 miejsca postojowe, w tym stanowiska z ładowarkami dla samochodów elektrycznych, strefy dla skuterów, hulajnóg i rowerów, a także zaplecze z szatniami i prysznicami. Wymogiem inwestora było zastosowanie rozwiązań trwałych, odpornych na duże natężenie ruchu i pracę konstrukcji wieżowca. Dodatkowo, ze względu na certyfikację BREEAM, wykorzystane w nim materiały musiały spełniać m.in. restrykcyjne limity emisji lotnych związków organicznych (LZO).

System „szyty na miarę”

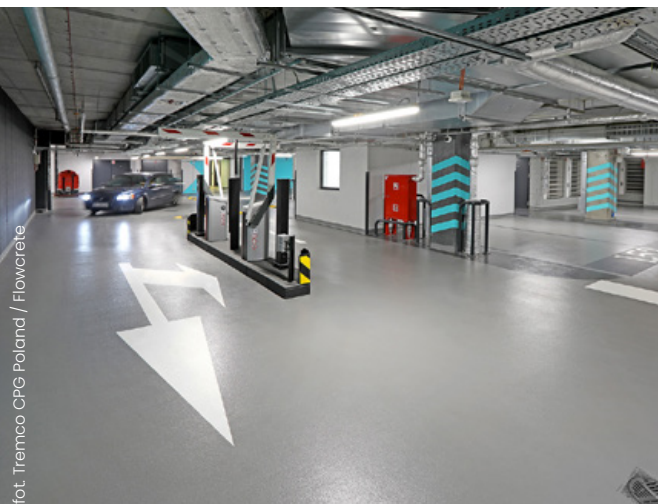
Po analizie warunków konstrukcyjnych specjaliści Tremco CPG Poland zaproponowali systemy z grupy Deckshield wykonane w zwiększonej grubości ponad 2 mm, przeznaczone do wielopoziomowych parkingów podziemnych. Posadzki wykonano na płycie dennej, kondygnacjach pośrednich, rampach zjazdowych oraz w pomieszczeniach technicznych i na klatkach schodowych. Zastosowano dwa typy systemów:

- **Deckshield ID** – na płycie dennej i poziomach pośrednich,
- **Deckshield ID HD** – na rampach, gdzie wymagana jest większa odporność mechaniczna i przeciwpoślizgowość.



Na wszystkich poziomach (z wyjątkiem płyty dennej) zastosowano ww. systemy w wersji z dodatkową warstwą elastycznej membrany **Deckshield Elastomeric Membrane**, aby zwiększyć ochronę elementów konstrukcyjnych budynku przed przeciekami, np. wnikaniami wody z pozostałościami agresywnych składników w głąb płyt stropowych, prowadzącym do korozji zbrojenia.

Wysokie parametry użytkowe



Posadzki Deckshield wykonane są z elastycznych żywic poliuretanowych z zasypem piaskiem kwarcowym, co zapewnia odporność na ścieranie, uderzenia, paliwa i środki odladzające. Systemy te pozwalają na przenoszenie zarysowań w klasie A2 (0,25–0,5 mm, zgodnie z normą EN 1062-7), dzięki czemu sprawdzają się w wymagających warunkach obiektów wysokościowych. Kolorystyka zaproponowana przez architektów – dominująca szarość z grafitowymi elementami i białymi

oznaczeniami – nadaje przestrzeni elegancki charakter i ułatwia orientację. Strefy dla pojazdów elektrycznych wyróżniono zielenią.

Ekologia i jakość powietrza

Zastosowane systemy Deckshield charakteryzują się bardzo niską emisją LZO, co potwierdza certyfikat **Indoor Air Comfort® Gold**. Dzięki temu spełniają wymogi inwestycji realizowanych zgodnie z ideą zrównoważonego budownictwa.

– Cieszymy się, że po raz kolejny zostaliśmy zaproszeni do współpracy przez firmę Ghelamco i nasze systemy posadzkowe znalazły zastosowanie w wieżowcu The Bridge, który kształtuje na nowo panoramę centrum Warszawy. Jako producent i dostawca technologii do posadzek żywicznych mamy duże doświadczenie w opracowywaniu specyfikacji pod konkretne projekty, również w obiektach wysokościowych. Jesteśmy dumni, że nasze powłoki Deckshield zastosowano już na ponad 320 tys. mkw. powierzchni w rejonie ronda Daszyńskiego – m.in. w Warsaw Spire, The Warsaw HUB, Warsaw Unit i Vibe – mówi Jarosław Chełstowski, dyrektor regionalny Flowcrete w Tremco CPG Poland.

Posadzki Deckshield w The Bridge wykonała firma **Chemobud**, z siedzibą w Puławach, Autoryzowany Wykonawca Flowcrete.

*Piotr Jakóbczak,
dyrektor sprzedaży Flowcrete & Vandex w Tremco CPG Poland*

Nowe wieżowce są produktem typu core



CO-MANAGING PARTNER, GRIFFIN CAPITAL PARTNERS

Piotr Fijołek

Wieżowce, zarówno biurowe, jak i wielofunkcyjne, pozostają jednym z najbardziej prestiżowych i rozpoznawalnych typów nieruchomości na rynku. Choć ich realizacja wiąże się z dużymi wyzwaniami – zarówno technicznymi, jak i finansowymi – to po ukończeniu często przyciągają ponadprzeciętne zainteresowanie najemców. Ja sam bardzo lubię patrzeć na miasto z góry, bo takie spojrzenie daje inną perspektywę.

Z perspektywy inwestycyjnej nowe wieżowce są produktem typu core, te trochę starsze w większości core+, zapewniającym stabilne dochody z najmu i wysoką jakość aktywa. Obecnie jednak obserwujemy ograniczoną dostępność kapitału tego typu, co wpływa na tempo i liczbę transakcji w tym segmencie. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym jest duży ticket – czyli wysoka wartość pojedynczej transakcji, która limituje grono potencjalnych nabywców. W praktyce oznacza to, że wieżowce najczęściej nie są typowym celem dla lokalnego kapitału (rozumianego jako kapitał krajowy i CEE), który pomimo dużej aktywności na polskim rynku preferuje mniejsze aktywa.

Mimo tych ograniczeń widzimy, że zainteresowanie wieżowcami nie słabnie. Dotychczasowe transakcje pokazują, że dobrze zlokalizowane budynki wysokiej jakości potrafią znaleźć nabywców. Dobrym przykładem jest Q22, zrealizowany przez naszą platformę Echo Investment, który zrealizowaliśmy i sprzedaliśmy kilka lat temu. Echo nie boi się wież i kontynuuje tę strategię, planując kolejny niebetyk w ramach projektu Towarowa 22.

W perspektywie przyszłości realizacja takich projektów wymaga nie tylko doświadczenia i odwagi, lecz także sprzyjającego otoczenia rynkowego. O ile nie miałbym problemu ze wskazaniem podmiotów spełniających dwa pierwsze kryteria, o tyle otoczenie rynkowe dzisiaj jest nie do końca sprzyjające, stąd spodziewałbym się, że w najbliższych latach liczba nowo budowanych wież będzie niższa niż w poprzedniej dekadzie.



INSIGHT

Park Noya w Singapurze

Poza horyzont: projektowanie pionowych społeczności



PARTNER W PLP ARCHITECTURE, CZŁONEK URBAN LAND INSTITUTE

Andrei Martin

Kiedy kilka lat temu po raz pierwszy odwiedziłem Warszawę, uderzyły mnie jakość tutejszej architektury i tempo, w jakim miasto wciąż się przeobraża. Podczas jednego z wydarzeń ULI ktoś półżartem zauważył, że w Warszawie wszystko, co ma ponad piętnaście lat, uchodzi już za stare. Coś w tym jest – stolica zmienia się błyskawicznie, a niektóre budynki, jeszcze niedawno symbole nowoczesności, dziś ustępują miejsca nowym projektom. Ta nieustanna energia sprawia, że Warszawa staje się jednym z najciekawszych europejskich laboratoriów urbanistyki wertykalnej.

Wieżowiec przez dekady był symbolem siły – pionowym totemem korporacyjnym, manifestacją ambicji i sukcesu. Dziś jego rola ulega głębokiej przemianie. W miarę jak miasta się zagęszczają, a sposoby życia zmieniają, wysokie budynki przestają być samotnymi ikonami. Stają się narzędziem naprawy tkanki miejskiej – pionowym przedłużeniem ulic, które wnoszą wartość dla wspólnoty, środowiska i kultury. Współczesne wieże coraz częściej przypominają żywe organizmy – oddychające, reagujące i zdolne do dawania czegoś w zamian.

Pionowe dzielnice, które angażują miasto

W PLP Architecture postrzegamy wieżowce jako pionowe dzielnice – mikro-miasta ułożone jedno nad drugim. Nasz projekt 22 Bishopsgate w Londynie to właśnie taka „pionowa wioska” dla 12 tys. użytkowników, łącząca w jednej bryle przestrzenie biurowe, targi gastronomiczne, centra fitness, galerie i punkty widokowe. Podstawa budynku otwiera nowe ciągi piesze w City, a szczyt udostępnia najwyższy darmowy taras widokowy w Londynie. Wieża łączy niebo z miastem.

Inteligencja reagująca na użytkownika

Wieżowce stają się również coraz bardziej inteligentne. Nasza siedziba Deloitte w Amsterdamie – The Edge – z 28 tys. czujników analizujących zachowania użytkowników wyznaczyła nowy standard zrównoważonego projektowania, uzyskując najwyższy w historii wynik w systemie BREEAM. Nasz projekt Tokyo Cross Park idzie jeszcze dalej: wykorzystuje cyfrowego bliźniaka, aby dostosować dzielnicę do rzeczywistego stylu życia i przemieszczania się ludzi, łącząc wieżowce, parki i mosty w jedną żywą przestrzeń. Nasze kolejne budynki



przewidują potrzeby użytkowników i reagują na ich emocje. W Singapurze z kolei nasz Park Nova otacza apartamenty bujnymi, falistymi tarasami. Zieleń chłodzi wnętrza, zacienia fasady i zamienia pionowe mieszkania w biofiliczne schronienie. Pokazuje, jak wieżowce mogą wykorzystać naturę, aby promować zdrowsze i dłuższe życie w mieście.

Warszawski moment

W Warszawie rodzi się nowa generacja wieżowców, które mogą zdefiniować przyszłość miasta. Skanska stawia na zrównoważony rozwój, promując światło dzienne, naturalną wentylację i materiały niskoemisyjne. Capital Park, rewitalizując dawną Fabrykę Norblina, pokazał, że zabudowa może wyrastać z historii i kontekstu miejsca. Ghelamco wprowadziło inteligentne fasady i rozwiązania odnawialne w Warsaw Unit, Echo Investment ożywia miejskie kwartały poprzez projekty wielofunkcyjne, a Skyliner firmy Karimpol integruje transport publiczny bezpośrednio z podstawą. Te realizacje wyznaczają nowy poziom, ale też stawiają pytania: jak sprawić, by kolejne warszawskie wieże nie tylko imponowały, lecz także przetrwały próbę czasu?

Lekcje dla Polski – wieżowce jako organizmy miejskie

Nowa generacja polskich wysokościowców może czerpać z trzech kluczowych zasad:

- **Połączcie ulicę z niebem:** wieżowiec powinien ulepszać miasto na poziomie ulicy – tworzyć place, parki, przestrzenie publiczne.
- **Układajcie społeczności, nie tylko piętra:** łączcie różne funkcje, zachęcajcie do interakcji i zapewnijcie przestrzenie sprzyjające dobremu samopoczuciu, aby wieżowce tętniły życiem.
- **Budujcie wieże, które myślą i reagują:** Wykorzystujcie przestrzenie oparte na technologii, które przewidują potrzeby, kształtują emocje i wdrażają inteligentne systemy, cyfrowe bliźniaki i odnawialne źródła energii, aby osiągnąć zerowy bilans emisji.

Wieżowiec przyszłości nie będzie izolowanym monumentem, ale platformą życia miejskiego. Wraz z rozwojem Warszawy i innych polskich miast pojawia się niezwykła okazja do zaprojektowania wieżowców, które będą się wyróżniać na tle panoramy miasta i wpiszą się w życie miasta, dostosowując się do potrzeb przyszłych pokoleń i wnosząc swój wkład w ich funkcjonowanie.

Ukryte życie drapaczy chmur



PROJECT DIRECTOR, ARROW ARCHITECTS

Ricardo Paternina Soberón

W filmie „2001: Odyseja kosmiczna” Arthur C. Clarke wprowadza pojęcie monolitu – tajemniczej, czarnej struktury, która katalizuje rozwój inteligentnego życia. Reakcja człowieka na tego typu obiekty staje się impulsem do postępu technologicznego i intelektualnego. Nasze współczesne drapacze chmur odgrywają podobną rolę. Te pionowe cuda, wznoszące się ponad chmury, ucieleśniają ludzkie ambicje, technologię i postęp. Jednak, podobnie jak monolit Clarke’a, ich prawdziwa złożoność kryje się wewnątrz. To świat zaawansowanych materiałów, inżynieryjnej pomysłowości i cyfrowej inteligencji, do którego niewielu ma dostęp.

Zanim zrozumiemy współczesne drapacze chmur lub wyobrazimy sobie ich przyszłość, musimy cofnąć się do ich początków. Wieżowce narodziły się pod koniec XIX w. jako rezultat wyjątkowego splotu czynników: potrzeb ekonomicznych, wynalazczości technologicznej, przemian urbanistycznych i kulturowych aspiracji.

Brytyjski historyk Reyner Banham pisał, że nowoczesną architekturę należy postrzegać przede wszystkim przez pryzmat technologii, a nie wyłącznie jako statyczną formę sztuki. To spojrzenie jest niezwykle istotne również dziś. Wysokie budynki kształtowane są bowiem nie tylko przez kompozycję architektoniczną, lecz także przez samą technologię.

Współczesne wieże to miejsca, w których inżynieria i architektura stapiają się w jedną całość.

Nowa generacja wysokościowców

Współczesne wieżowce to konstrukcje, w których technologia i inżynieria spotykają się z troską o człowieka i środowisko. Ich złożone systemy konstrukcyjne opierają się na hybrydowych ramach łączących stal o wysokiej wytrzymałości z żelbetowymi trzonami, co pozwala maksymalizować stabilność i elastyczność budynku. Megawzmocnienia i wsporniki obwodowe równomiernie rozkładają obciążenia, a tłumiki masowe i kolumnowocieczowe przeciwdziałają kołysaniu na wietrze. W najbardziej zaawansowanych obiektach aktywne tłumiki sterowane przez sztuczną inteligencję dostosowują parametry w czasie rzeczywistym.



Coraz większą rolę odgrywają również materiały – beton wysokowartościowy i ultrawysokowartościowy oraz lekkie stopy stali o dużej wytrzymałości poprawiają stosunek wytrzymałości do masy, a „inteligentne” szklane fasady potrafią samoczynnie regulować przezroczystość, refleksyjność i barwę, ograniczając zyski ciepłe. Aerodynamika, inżynieria wiatrowa i symulacje CFD stały się integralną częścią procesu projektowego – dzięki nim kształty wież mogą być zakrzywione, zwężające się lub skręcone, redukując zjawisko odrywania wirów, a perforacje i otwarcia w bryle umożliwiają swobodny przepływ powietrza, zmniejszając naprężenia konstrukcyjne.

Zaawansowane systemy zarządzania budynkiem (BMS) oparte na sztucznej inteligencji sterują oświetleniem, temperaturą, jakością powietrza i zużyciem energii. Urządzenia IoT monitorują codzienne funkcjonowanie wieży – od wind po poziom zajętości pomieszczeń – a systemy konserwacji predykcyjnej



pozwalają zapobiegać awariom, jeszcze zanim do nich dojdzie. Zrównoważony rozwój przejawia się w zastosowaniu materiałów pochodzących z recyklingu, materiałów lokalnych, odnawialnych źródeł energii, takich jak fasady fotowoltaiczne, mikro-turbiny wiatrowe czy geotermia, a także systemów recyklingu szarej wody, zbierania deszczówki i zielonych ścian poprawiających mikroklimat oraz wspierających bioróżnorodność.

Nie mniej dynamicznie rozwija się transport pionowy – pojawiają się bezlinowe windy poruszające się w wielu kierunkach, systemy kontroli docelowej grupujące pasażerów według kierunku jazdy, a sztuczna inteligencja przewiduje natężenie ruchu i optymalizuje kursowanie kabin w godzinach szczytu. Coraz częściej wieżowce mają własne „cyfrowe bliźniaki” – trójwymiarowe modele integrujące dane z czujników, systemów BIM i analiz AI, umożliwiające bieżące monitorowanie, konserwację zapobiegawczą i optymalizację operacyjną obiektu.

Konstrukcje człowiekocentryczne

Nowoczesne wysokościowce są również projektowane z myślą o człowieku. Dynamiczne oświetlenie dostosowuje się do rytmu dobowego, systemy oczyszczania filtrują powietrze wewnętrzne, a projekt biofiliczny wprowadza do wnętrza ogrody, naturalną wentylację i światło dzienne. Współczesna architektura wysokościowa przeszła drogę od celebracji czystej formy do poszukiwania równowagi między funkcjonalnością, efektywnością i emocjonalnym wymiarem przestrzeni – od konstrukcji dominującej nad miastem do organizmu współtworzącego jego życie.



Trzecia droga

W Arrow Architects wierzymy w trzecią drogę – taką, która postrzega formę i funkcję jako nierozdzielnie ze sobą powiązane. Budynki nie powinny jedynie działać sprawnie; powinny żyć w harmonii ze swoim otoczeniem, reagując na klimat, energię i potrzeby człowieka. Ta filozofia leży u podstaw naszej ostatniej współpracy ze Skanską przy projekcie Studio A i B w Warszawie – dwóch połączonych ze sobą budynków biurowych, zaprojektowanych tak, by wyznaczać nowy standard zrównoważonego, inteligentnego i zorientowanego na człowieka projektowania.

Studio B to wysoce wydajny, inteligentny budynek, który wyróżnia się wyjątkową infrastrukturą cyfrową, czego potwierdzeniem są przyznane mu certyfikaty SmartScore Gold i WiredScore Platinum. W połączeniu z uzyskanymi certyfikatami LEED Platinum i WELL Core & Shell Gold osiągnięcia te plasują Studio B wśród wiodących inwestycji biurowych, oferujących innowacyjne, przyszłościowe przestrzenie pracy. Studio A, wciąż w budowie, realizowane jest zgodnie z tymi samymi ambitnymi standardami. W projektach takich jak Studio A i B dostrzegamy zapowiedź kolejnego rozdziału w historii architektury. Budynków postrzeganych jako żywe organizmy, pozostające w stałej, energetycznej wymianie ze swoim otoczeniem. W tej wizji piękno nie jest dodatkiem – to widoczna forma inteligencji ekologicznej.



**Reklama Twojej firmy
na www.PropertyInsider.pl**