



Budynki biurowe w budowie

Warszawa II kw. 2024 r.

SPIS TREŚCI

- | | | | |
|-----------|---------------------------|-----------|----------------------------|
| 3 | Warszawa w budowie | 26 | VIBE A/B |
| 5 | Budynki biurowe w budowie | 30 | VENA |
| 6 | The Bridge | 34 | Towarowa 22 - Office House |
| 10 | UPPER ONE | 38 | Drucianka Campus |
| 14 | The FORM | 42 | Symbio City |
| 18 | Studio A | 45 | Bohema D&E |
| 22 | Skyliner II | | |

Warszawa w budowie

Całkowite zasoby biurowe w stolicy na koniec 2023 r. wynosiły 7,94 mln m².

W 2023 r. oddano do użytku łącznie ok. 67 000 m² powierzchni biurowej. Jest to najniższa nowa podaż biur od lat.

Od momentu wybuchu pandemii w 2020 r. obserwujemy **sukcesywny spadek powierzchni w budowie.**

W latach 2017-2019 wolumeny wyniosły 700 000 - 800 000 m² powierzchni w budowie, podczas gdy na koniec 2023 r. w budowie znajdowało się 12 budynków o łącznej powierzchni około 235 000 m² z datą oddania między 2024 a 2025 rokiem.

2021 r.

+ 324 000 m²

2022 r.

+ 237 000 m²

2023 r.

+ 67 000 m²





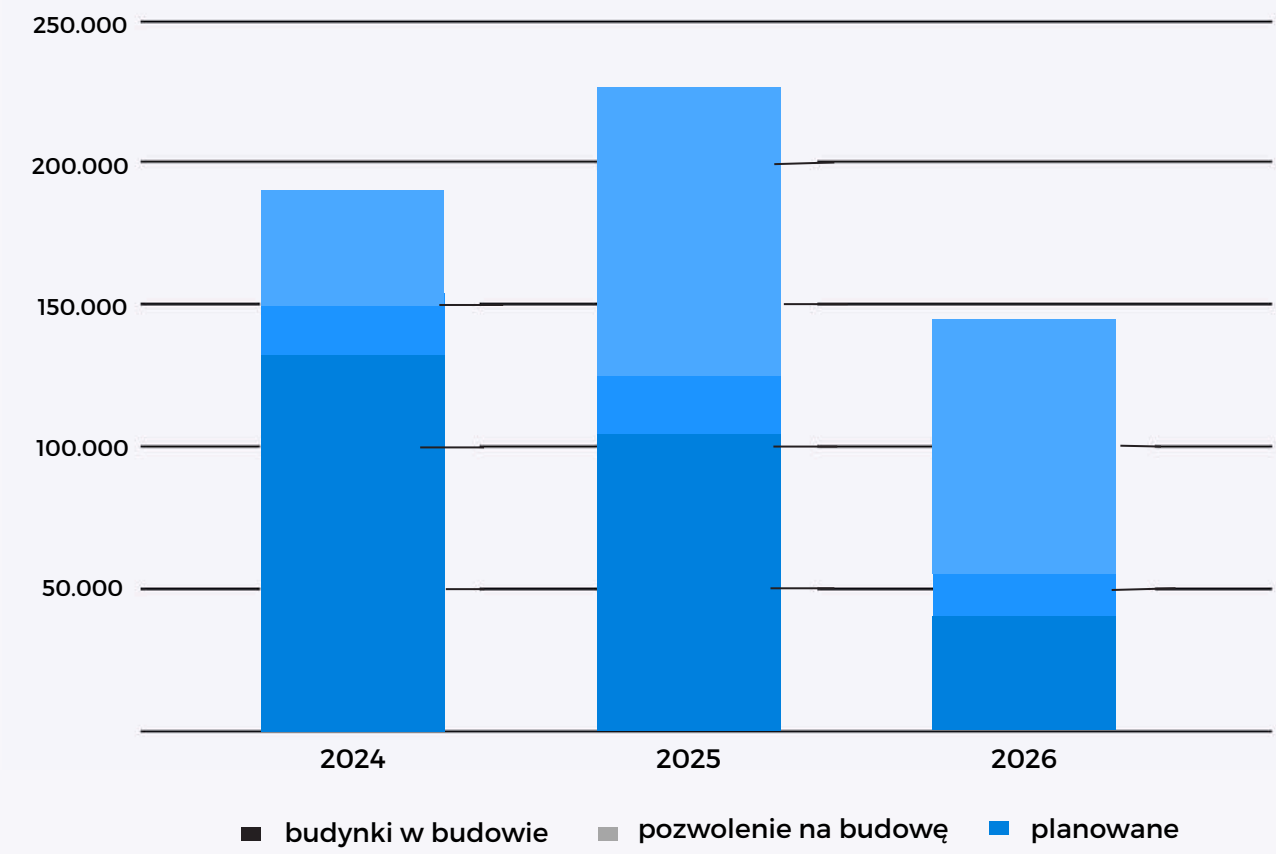
Warszawa w budowie

Budowa kilku projektów zaplanowanych do ukończenia w 2024 r. jeszcze się nie rozpoczęła, ale jeśli deweloperzy zrealizują swoje zapowiedzi, wówczas nowa podaż wynikająca z zaplanowanych projektów w latach 2024-2025 może wynieść około 160 000 m².

Jeśli natomiast sytuacja gospodarcza się unormuje, a deweloperzy zdecydują się kontynuować projekty w przygotowaniu **do końca 2026 r. może powstać około 350 000 m²** nowej powierzchni biurowej.

Największa liczba nowych inwestycji powstaje na Woli w okolicach Ronda Daszyńskiego. Wśród deweloperów realizujących największe powierzchniowo inwestycje w stolicy znajdują się m.in. firmy Ghelamco, SKANSKA, Karimpol oraz Strabag.

PLANOWANE INWESTYCJE BIUROWE W WARSZAWIE NA LATA 2024-2026 (m²)



Źródło: Officelist.pl

BUDYNKI BIUROWE W BUDOWIE W WARSZAWIE

- WOLA

1

THE BRIDGE

ul. Grzybowska 73

2

UPPER ONE

al. Jana Pawła II 23

3

THE FORM

ul. Pańska 97

4

STUDIO A

ul. Prosta 28

5

Skyliner II

ul. Prosta

6

VIBE A/B

ul. Towarowa 7a

7

VENA

al. P. Tyśiąclecia 83

8

TOWAROWA 22

ul. Towarowa 22
- PRAGA

9

DRUCIANKA CAMPUS

ul. Objazdowa 1

10

SYMBIO CITY

ul. Ostrobramska 76

11

BOHEMA D&E

ul. Szwedzka 20
-
- Brookfield Partners
- | 5

The Bridge

Grzybowska 73, Wola

+ 47 000 m²

The Bridge to prestiżowy szklany wieżowiec usytuowany w sąsiedztwie Warsaw Spire, Ronda Daszyńskiego i głównych arterii komunikacyjnych.

Biurowiec połączony jest wspólnym, reprezentatywnym lobby z zabytkowym i odrestaurowanym budynkiem dawnego Domu Wydawniczego Bellona. **W ten sposób powstał symboliczny most, który łączy starą architekturę z nową, historię z nowoczesnością.**



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia 47 000 m²

Powierzchnia typowego piętra 1 100 m²

Data zakończenia budowy II kw. 2025

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych 42/4

Liczba miejsc parkingowych podziemnych 287

Współczynnik miejsc parkingowych 1:200

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE



UDOGODNIENIA



Kawiarnia oraz przestrzeń do współpracy na parterze



Restauracja w biurowcu Bellona



Taras na 40. piętrze do wyłącznego użytku najemcy



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking



Ładowarki dla samochodów elektrycznych, rowerów i hulajnóg

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 42 piętra i 47 000 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 100 m².**

Wysoki standard wykończenia, zastosowanie ergonomicznych i proekologicznych rozwiązań, możliwość **elastycznej aranżacji wnętrza, nowoczesny design** oraz przeszklone elewacje i optymalny dostęp światła dziennego, zapewniają komfortowe warunki pracy.

UPPER ONE

Al. Jana Pawła II 23, Wola

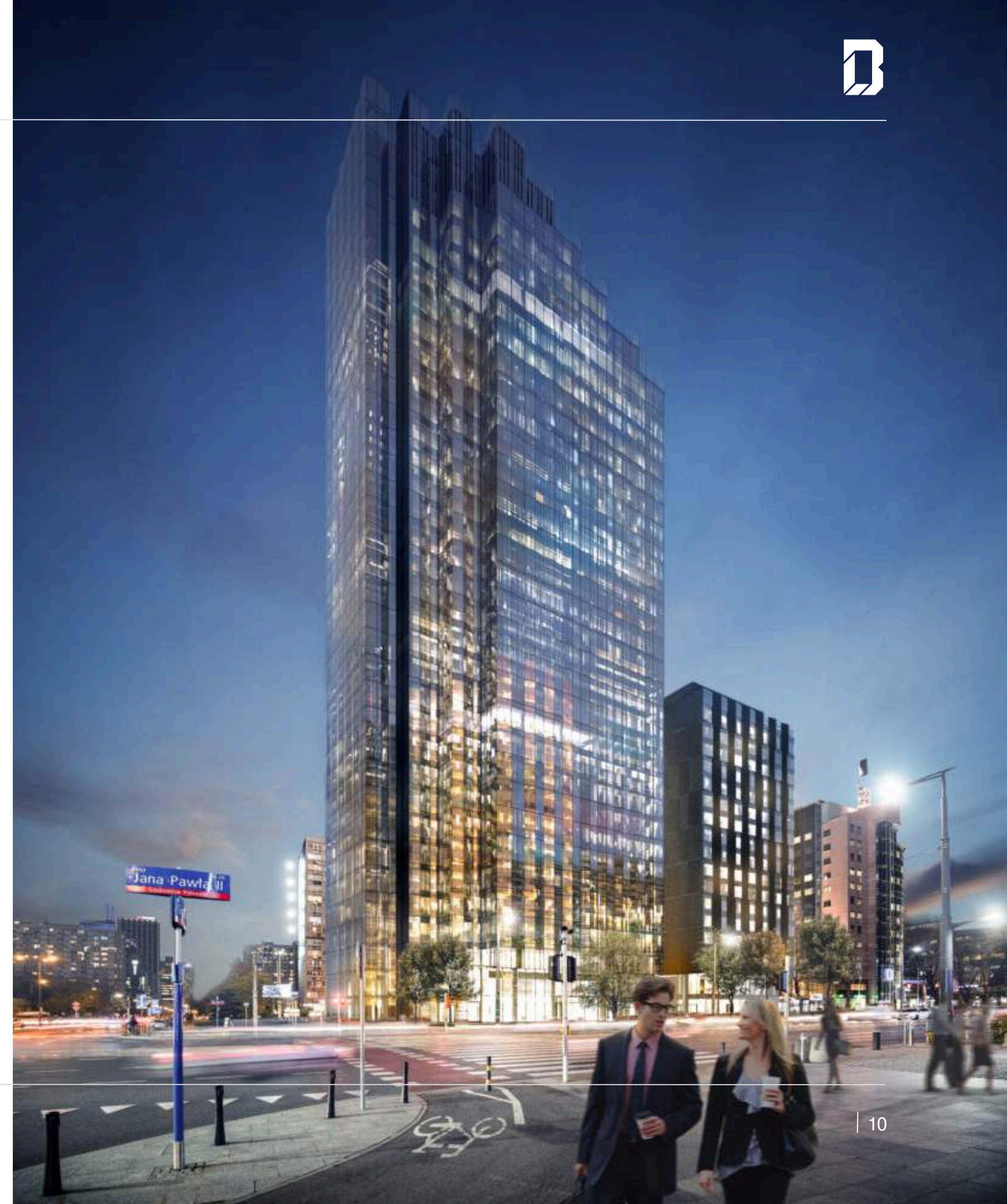
+ 35 940 m²

UPPER ONE to nowoczesny, wysoce zaawansowany technologicznie budynek biurowy, który powstaje w samym centrum Warszawy.

Biurowiec formuje nowe oblicze biznesowego krajobrazu stolicy, wyznacza trendy, staje się współczesnym punktem odniesienia dla powstających inwestycji biurowych.

Posiada zaawansowane technologie i rozwiązania w duchu zrównoważonego rozwoju.

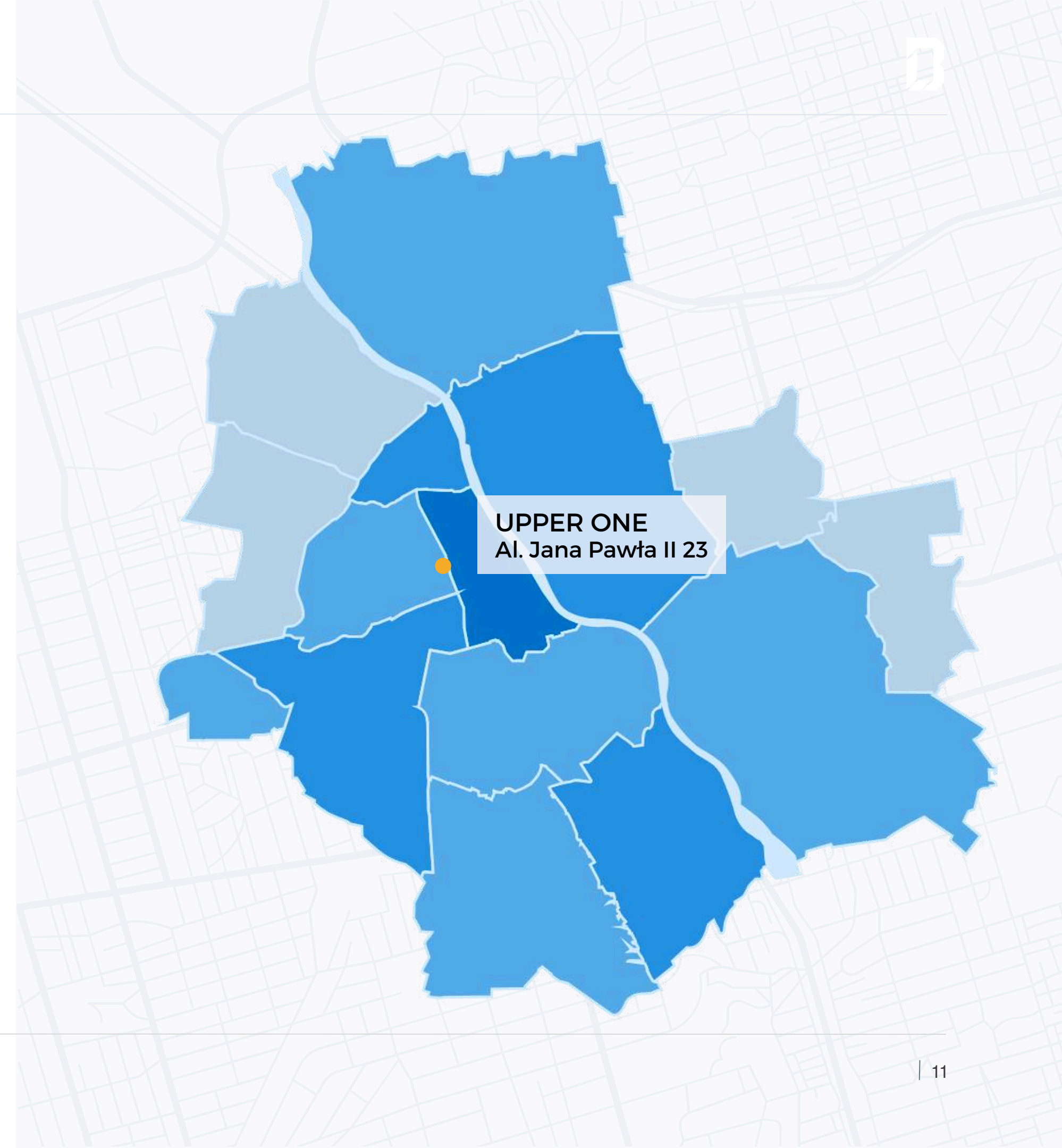
STRABAG



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia	35 940 m²
Powierzchnia typowego piętra	1 300 m²
Data zakończenia budowy	II kw. 2026
Liczba kondygnacji naziemnych/ podziemnych	34/5
Liczba miejsc parkingowych podziemnych	211
Współczynnik miejsc parkingowych	1:162

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE



UDOGODNIENIA



Pijalnia wody przy głównej recepcji



Szeroka oferta gastronomiczna



Taras do wyłącznego użytku najemcy



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking, warsztat do naprawy



Ładowarki dla samochodów elektrycznych, rowerów i hulajnóg



Dostęp do bankomatu w budynku

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 34 piętra i 47 000 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 300 m².**

Na terenie całego kompleksu zaplanowano **nasadzenia roślin. Projekt zostanie uzupełniony o przestrzeń odpoczynku** - amfiteatr, zielone tarasy i fontannę. Dodatkowo zieleń oraz jasne wykończenie powierzchni dachu ograniczą efekt miejskiej wyspy ciepła.

The FORM

ul. Pańska 97, Wola

+ 28 300 m²

The FORM jest najlepszą odpowiedzią na oczekiwania współczesnych najemców. Inwestycja inspirowa, integruje i pobudza zmysły, a przebywanie w niej to czysta przyjemność.

W projekcie zostały wdrożone zasady biofilii: **duże tarasy, patio, otwierane okna oraz najnowsza technologia skupiona na wygodzie i komforcie użytkowników.**

Stworzono zrównoważoną i efektywną przestrzeń, która wspiera biznes i pozwala zachować zdrową równowagę.

LINCOLN
PROPERTY
COMPANY



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia **28 300 m²**

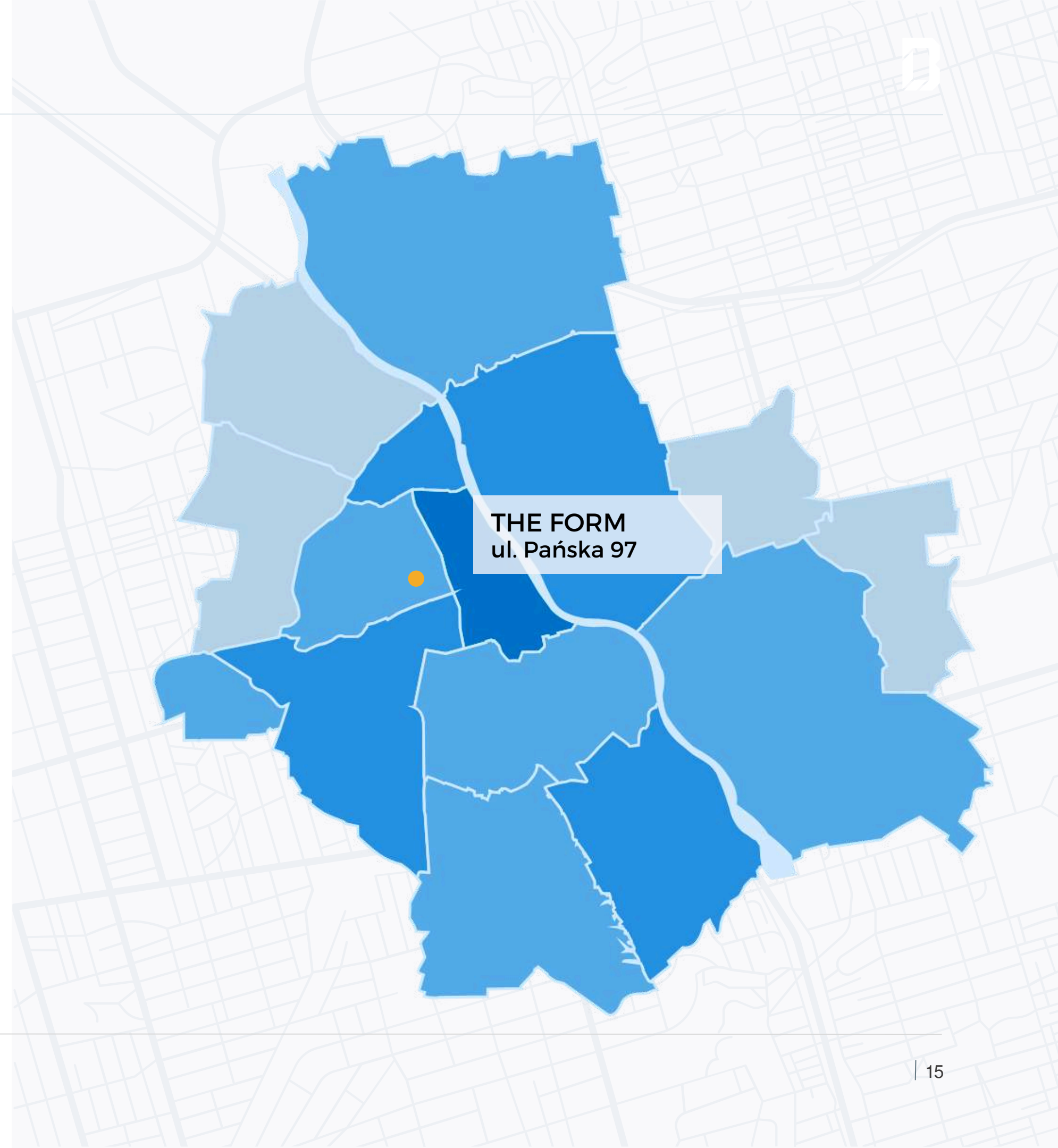
Powierzchnia typowego piętra **3 700 m²**

Data zakończenia budowy **IV kw. 2024**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **9/1**

Liczba miejsc parkingowych podziemnych **254**

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna



Zielone tarasy i patio do wyłącznego użytku najemcy



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking



Ładowarki dla samochodów elektrycznych, rowerów i hulajnóg

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 9 pięter i 28 300 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 3 700 m².**

Przyciągająca uwagę bryła wpływa na **wysoką rozpoznawalność budynku.** Lokalizacja biurowca w ścisłym centrum zapewnia doskonałe połączenia komunikacyjne z całym miastem, zarówno transportem publicznym, jak i prywatnym.

Studio A

ul. Prosta 28, Wola

+ 26 600 m²

Studio A to biurowiec położony w centralnej lokalizacji, ale gwarantujący odpoczynek od zgiełku, w zacisznych zakątkach zielonego placu.

Stalowe elementy konstrukcji, wyrzeźbione w formie powtarzalnych liter X, stanowią o ponadczasowości i rozpoznawalności Studia A.

SKANSKA



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia **26 600 m²**

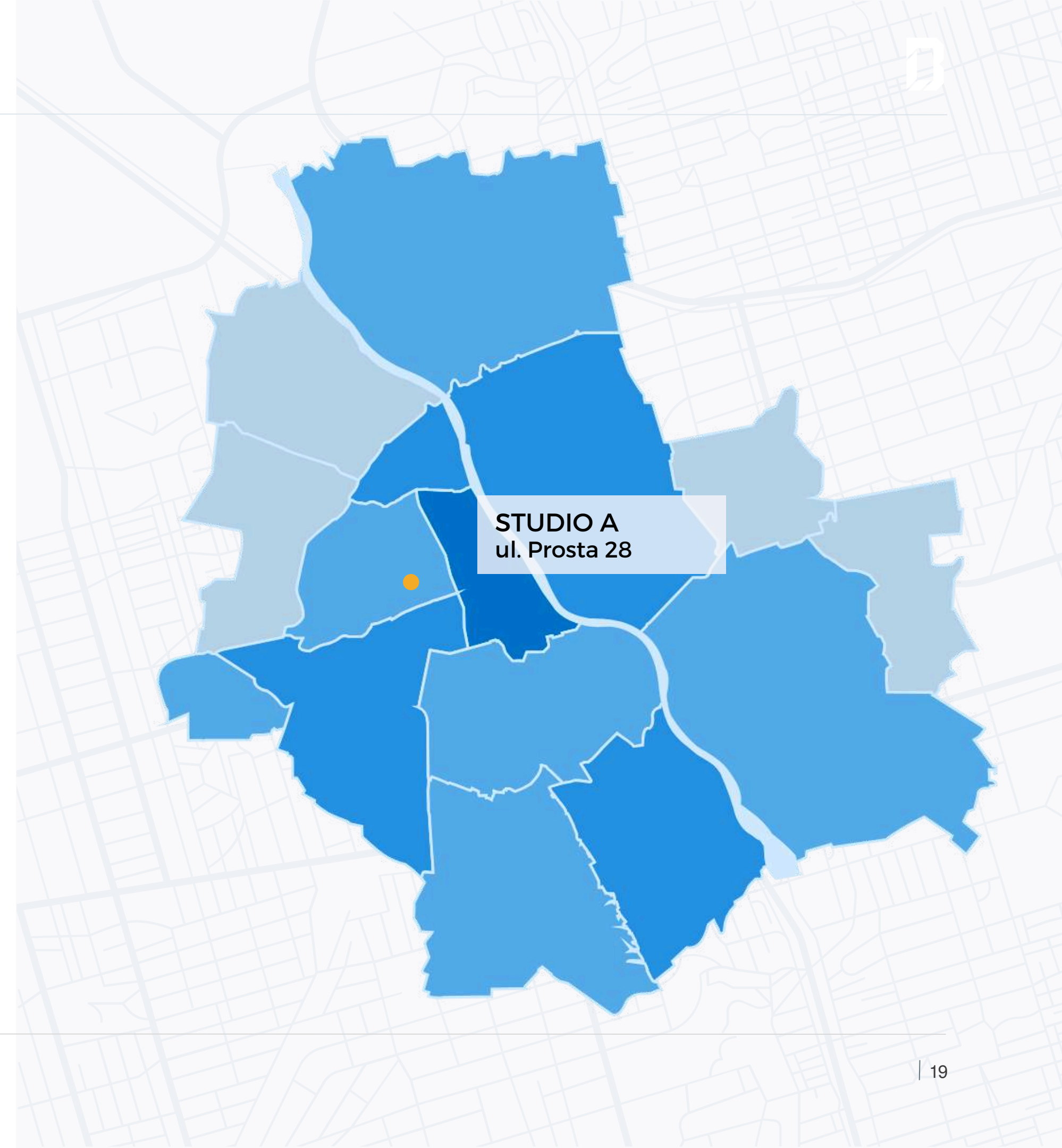
Powierzchnia typowego piętra **1 500 m²**

Data zakończenia budowy **IV kw. 2025**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **22/4**

Liczba miejsc parkingowych podziemnych **203**

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



Zielony, otwarty plac z małą architekturą oraz zielone tarasy



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking

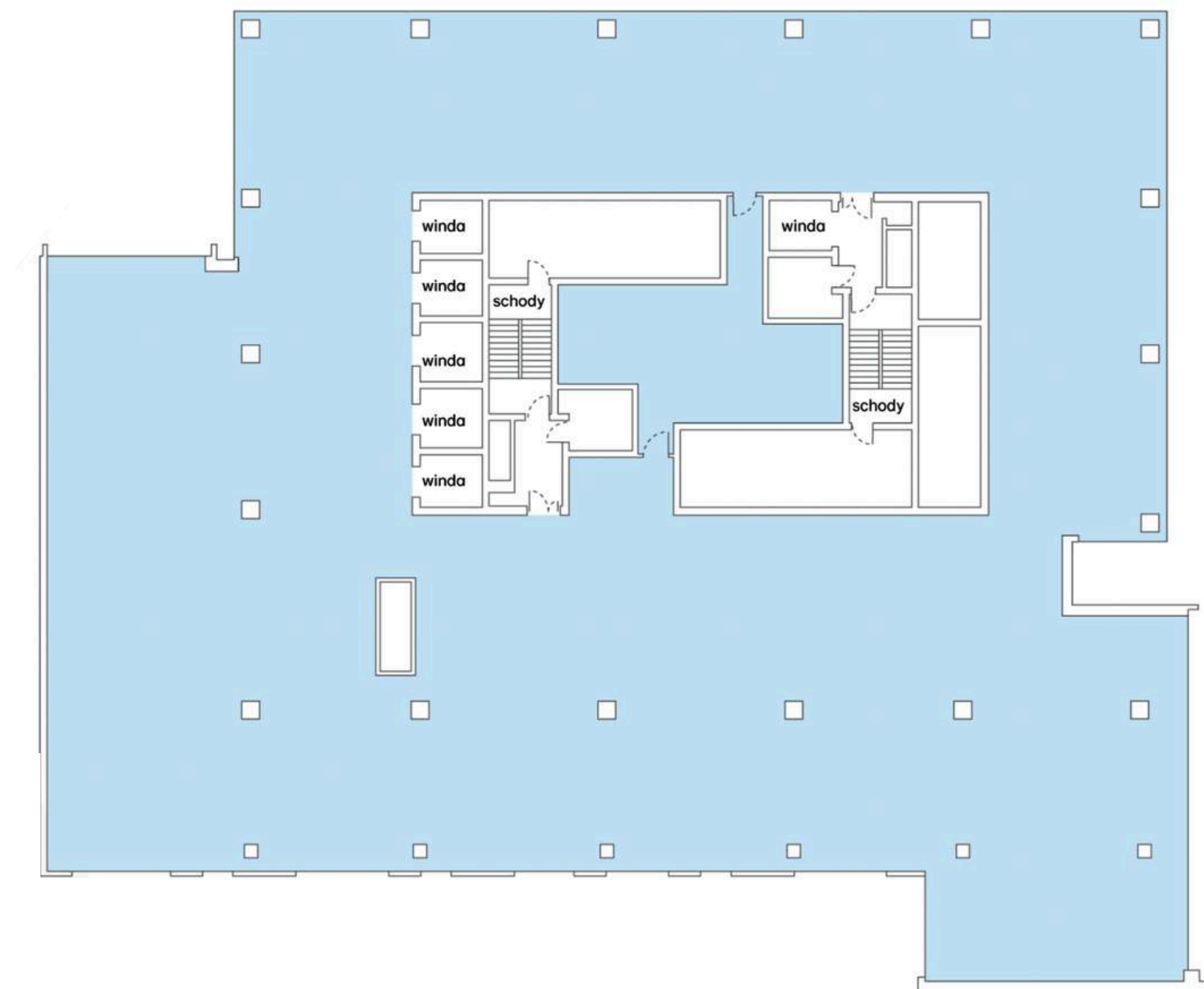


Design skoncentrowany na potrzebach człowieka

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 22 piętra i 26 600 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 500 m².**

Przy budynku powstał **ogólnodostępny plac miejski z całoroczną roślinnością i elementami małej architektury**, który jest idealnym miejscem odpoczynku i zapewnia połączenie z odrestaurowaną Fabryką Norblina.

Skyliner II

ul. Prosta, Wola

+ 23 000 m²

Skyliner II to drugi etap kompleksu Skyliner. **Biurowiec powstanie przy Rondzie Daszyńskiego i zajmie miejsce tuż obok pierwszego etapu inwestycji.**

Oba wieżowce połączy wspólne podium.

Skyliner II będzie posiadał w pełni przeszklone foyer wejściowe z otwartym, podświetlonym, dwukondygnacyjnym holem i antresolą.



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia **23 000 m²**

Powierzchnia typowego piętra **1 300 m²**

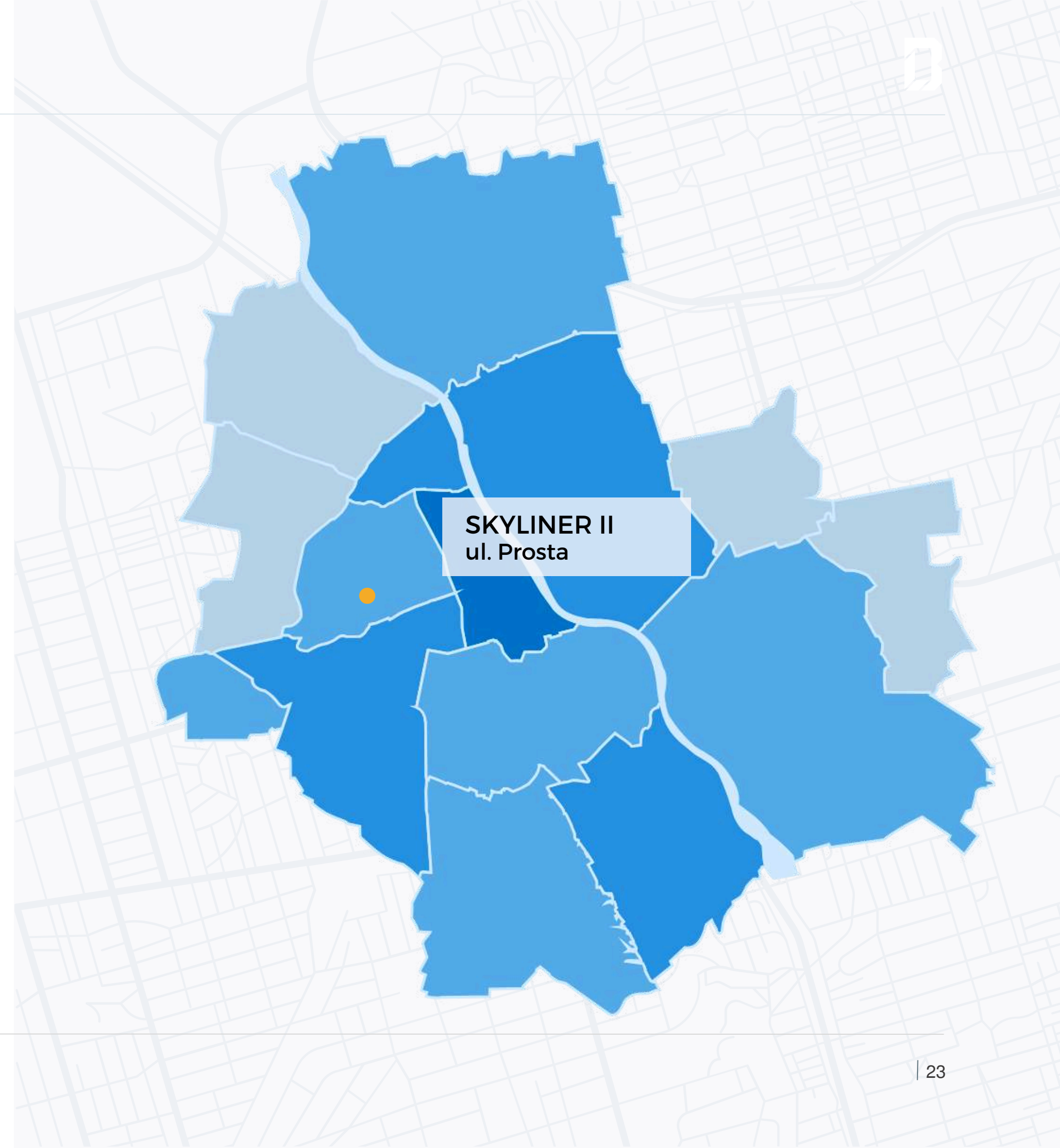
Data zakończenia budowy **IV kw. 2025**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **28/5**

Liczba miejsc parkingowych podziemnych **217**

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE

BREEAM[®]
OUTSTANDING



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



Zielone tarasy o łącznej powierzchni około 900 m²



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking



Design skoncentrowany na potrzebach człowieka

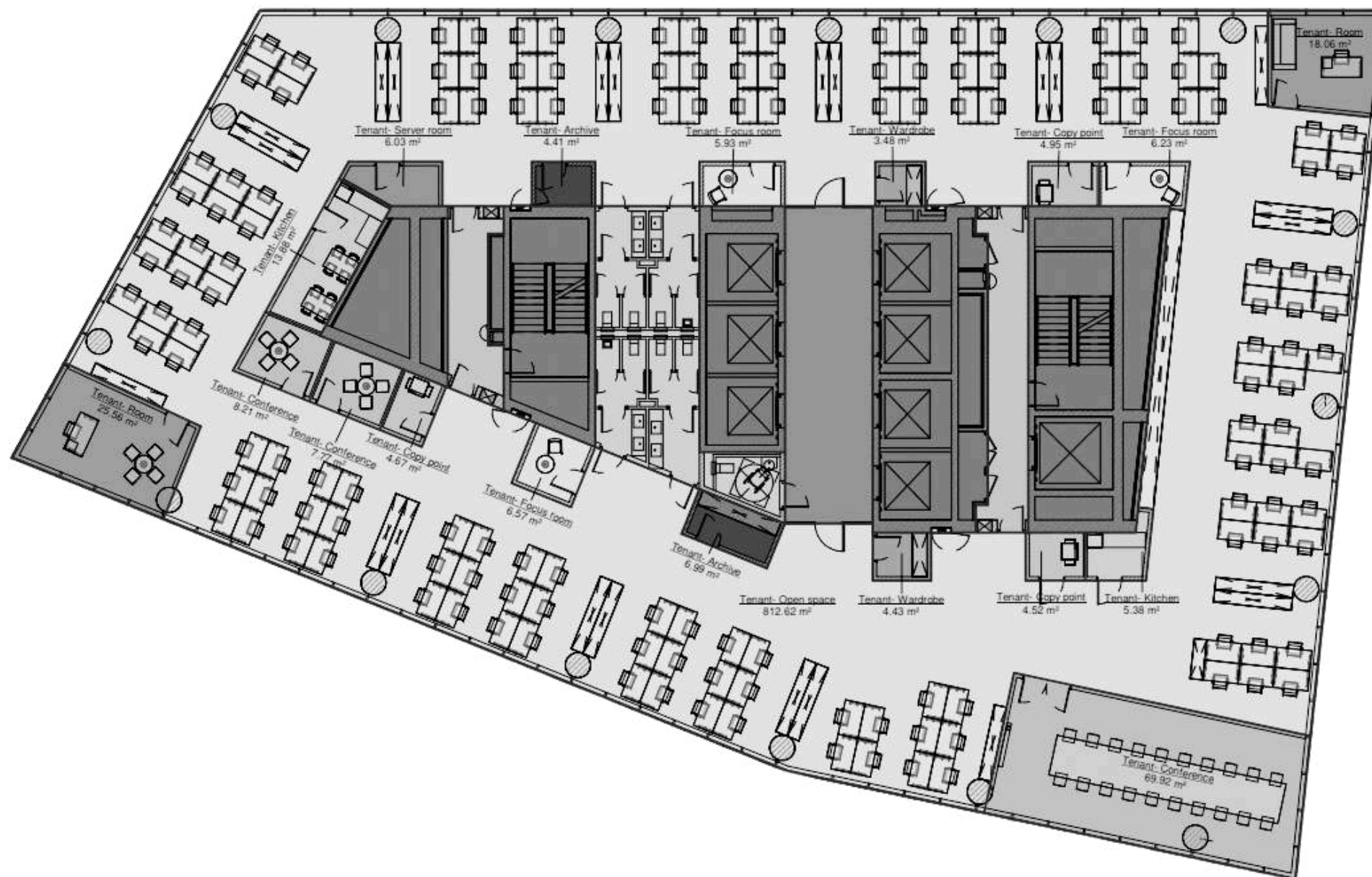


Mini amfiteatr ze sceną, zewnętrzne przestrzenie coworkingowe, przestrzeń do wykorzystania na eventy czy prezentacje

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 28 pięter i 23 000 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 300 m².**

Zwieńczeniem Skylinera II będzie charakterystyczna „latarnia“, podkreślająca jego najwyższy architektoniczny fragment w północno-wschodnim narożniku biurowca. Dominanta budynku będzie **podświetlona i dodatkowo podkreślona charakterystyczną żyłką z betonu ryflowanego.**

VIBE A/B

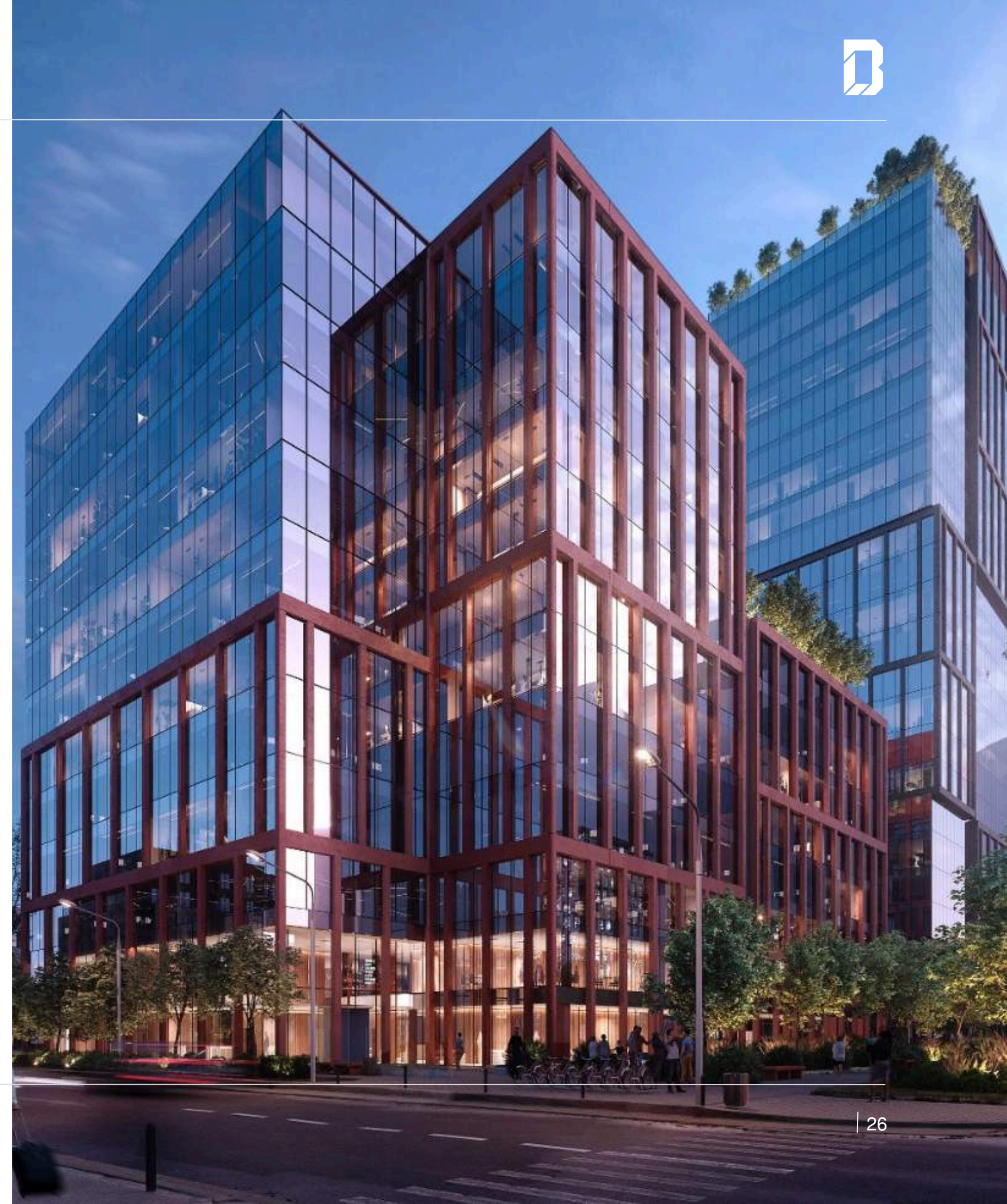
ul. Towarowa 7A, Wola

+ 53 000 m²

VIBE to pierwszy budynek biurowy w Polsce, który będzie posiadał własną audiosferę. Muzyka została specjalnie skomponowana, tak aby stworzyć unikalną atmosferę, która będzie rezonować przez wnętrza budynku.

Muzyka ma być motywem przewodnim tego projektu, częścią jego DNA.

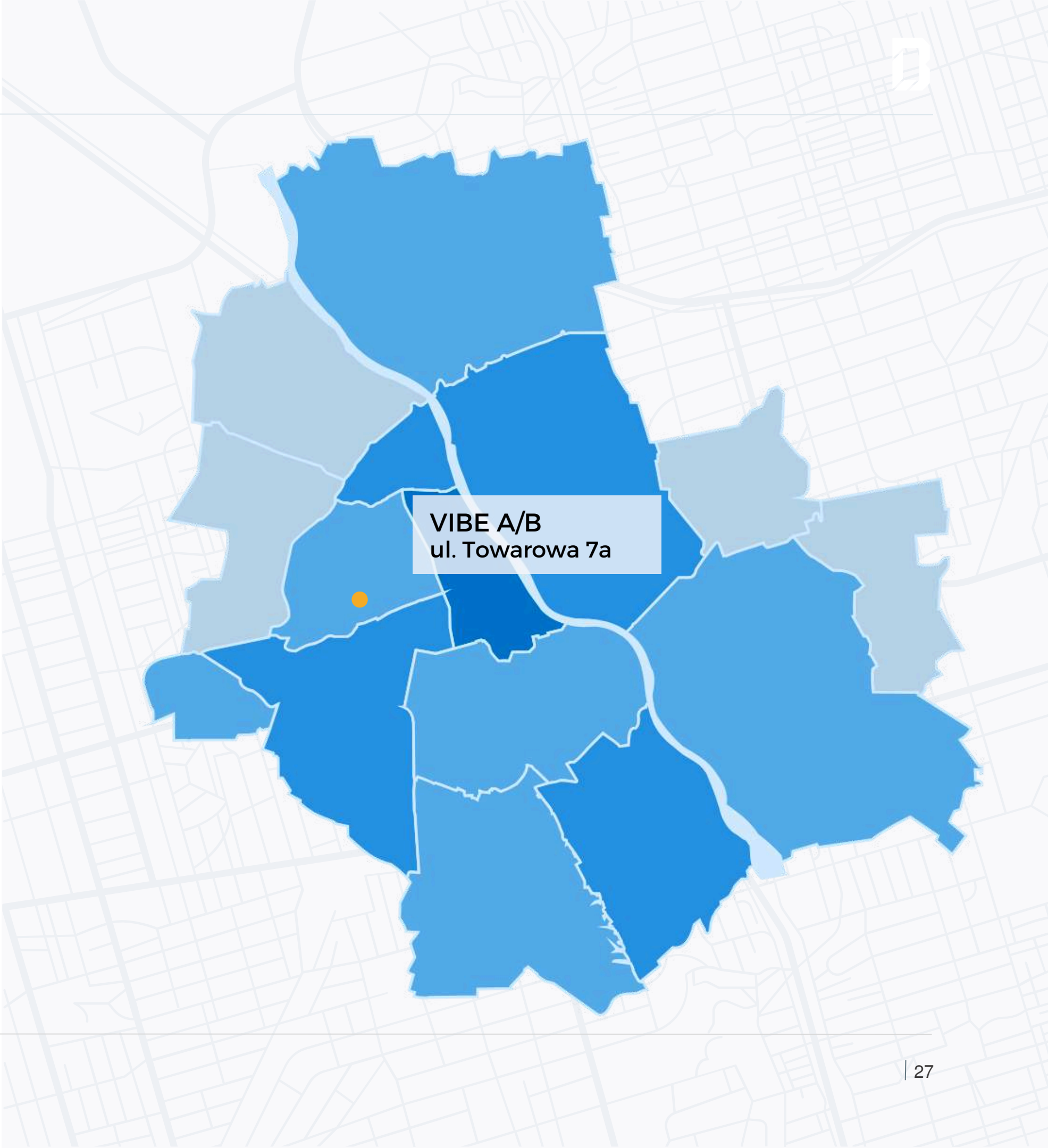
Jej autorem jest renomowany polski kompozytor Wojciech Urbański.



INFORMACJE O BUDYNKACH

	VIBE A	VIBE B
Całkowita powierzchnia	15 000 m²	38 000 m²
Powierzchnia typowego piętra	1 200 m²	1 500 m²
Data zakończenia budowy	II kw. 2024	IV kw. 2025
Liczba kondygnacji naziemnych/ podziemnych	12/2	25/4
Liczba miejsc parkingowych podziemnych	110	380

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



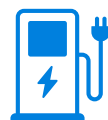
Zielony, otwarty plac z małą architekturą oraz zielone tarasy



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking



Design skoncentrowany na potrzebach człowieka



Ładowarki dla samochodów elektrycznych, rowerów i hulajnóg

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra w budynku VIBE A



Biurowiec VIBE A posiada 12 pięter i 15 000 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 200 m².**

Wysoki standard wykończenia oraz zastosowanie ergonomicznych i proekologicznych rozwiązań zapewniają **komfortowe warunki pracy**. Budynek został zaprojektowany zgodnie ze **strategią ESG wdrożoną przez Ghelamco**.

VENA

al. Prymasa Tysiąclecia 83, Wola

+ 15 400 m²

Inwestycja VENA została zaprojektowana tak, by była spójna z obecną i przyszłą zabudową na Woli. **Fasada budynku z trójwymiarowymi profilami zagwarantuje komfort pracy przy świetle dziennym przy jednoczesnej ochronie przed nadmiernym nasłonecznieniem.**

Niewątpliwym atutem obiektu będą położone na poziomie 3 oraz 9 tarasy zielone, z których będą mogli korzystać przyszli najemcy. Dostęp do budynku biurowego zapewni wewnętrzny plac z urządzoną zielenią oraz małą architekturą, który oddzieli biurowiec od zabudowy mieszkaniowej osiedla VIS À VIS Wola.



INFORMACJE O BUDYNKU

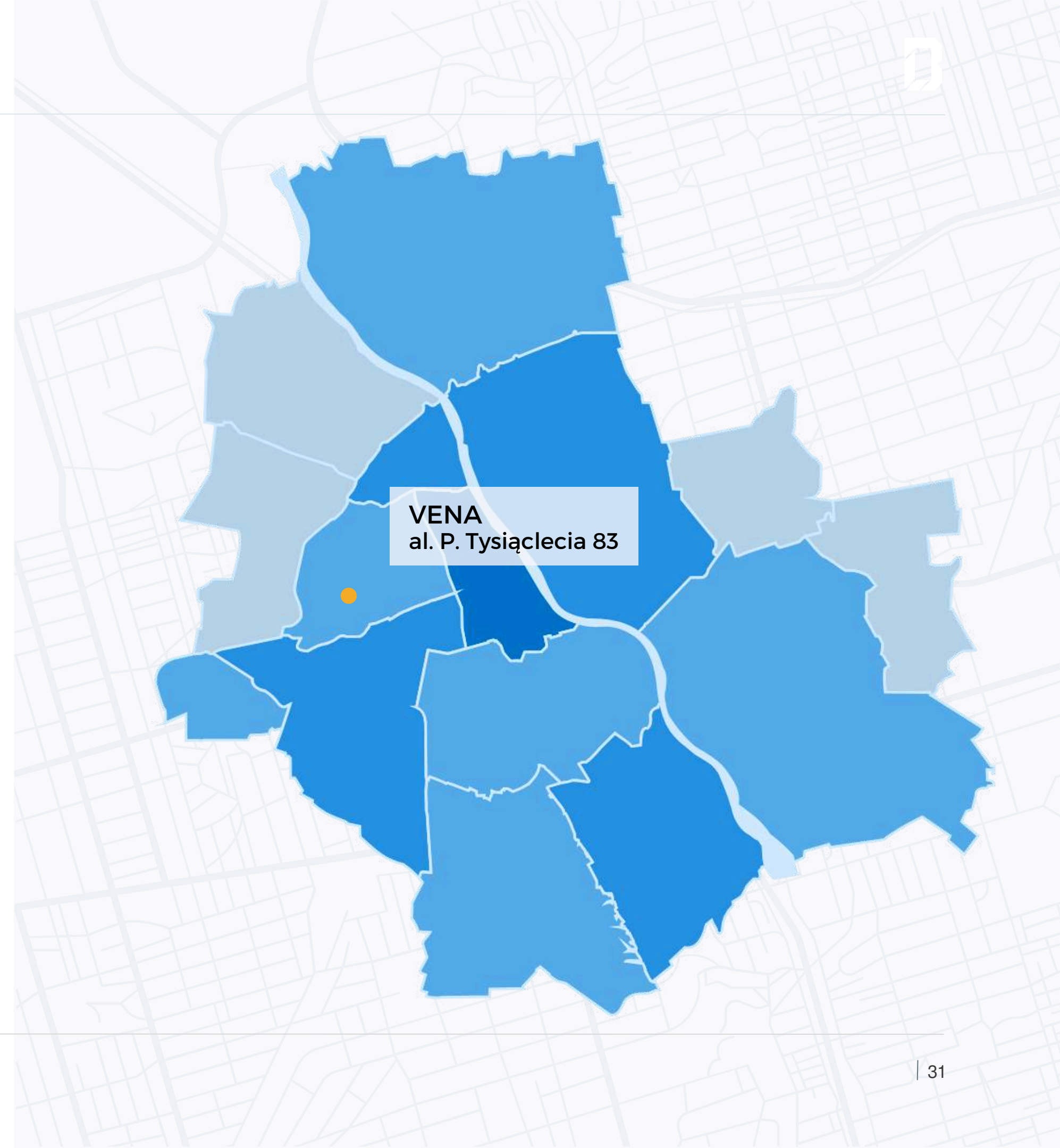
Całkowita powierzchnia **15 400 m²**

Powierzchnia typowego piętra **1 200 m²**

Data zakończenia budowy **I kw. 2026**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **12/2**

Liczba miejsc parkingowych podziemnych **153**



UDOGODNIENIA



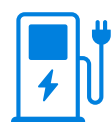
Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



Zielone tarasy dostępne dla najemców



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie,
prysznice, parking

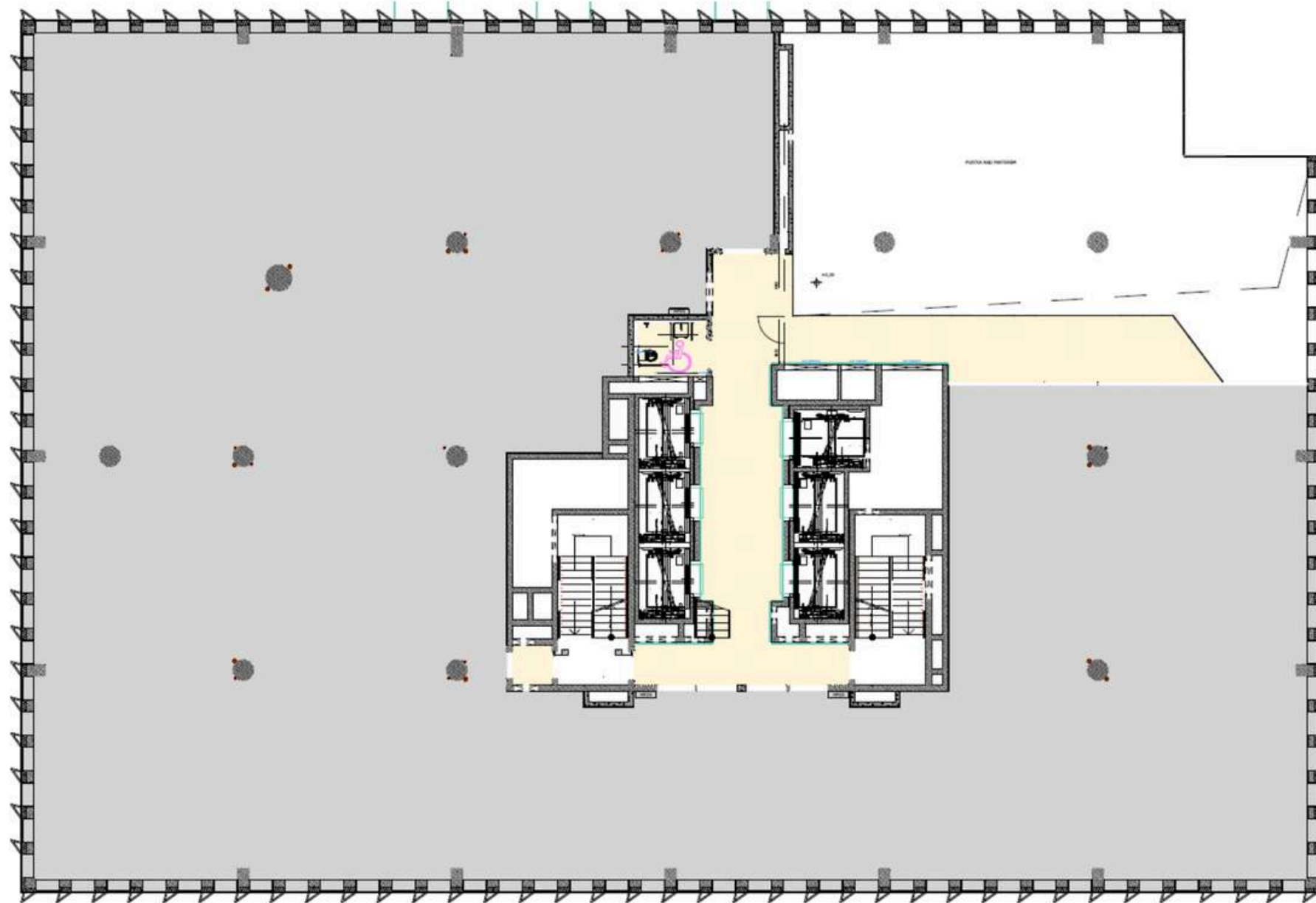


Ładowarki dla samochodów elektrycznych,
rowerów i hulajnóg

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 12 pięter i 15 400 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 1 200 m².**

Wyróżnia się szklaną bryłą przysłoniętą tzw. żyletkami. Rytmiczne podziały na elewacji tworzą **ponadczasowy charakter obiektu**. Reprezentacyjna architektura i usytuowanie przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta sprawiają, że obiekt jest **rozpoznawalny i znakomicie wyeksponowany**.

Towarowa 22 - Office House

+ 27 800 m²

ul. Towarowa 22, Wola

Biurowiec Office House jest pierwszym etapem projektu Towarowa 22. Zapewnie nie tylko przestrzeń biurową, ale także powierzchnie usługowe i obszary zielone.

W ramach całego projektu planowane są mieszkania na wynajem długoterminowy i sprzedaż, biura, lokale handlowo-usługowe oraz rozbudowane tereny zieleni, zgodnie z wizją inwestorów.

ECHO
investment



INFORMACJE O BUDYNKU

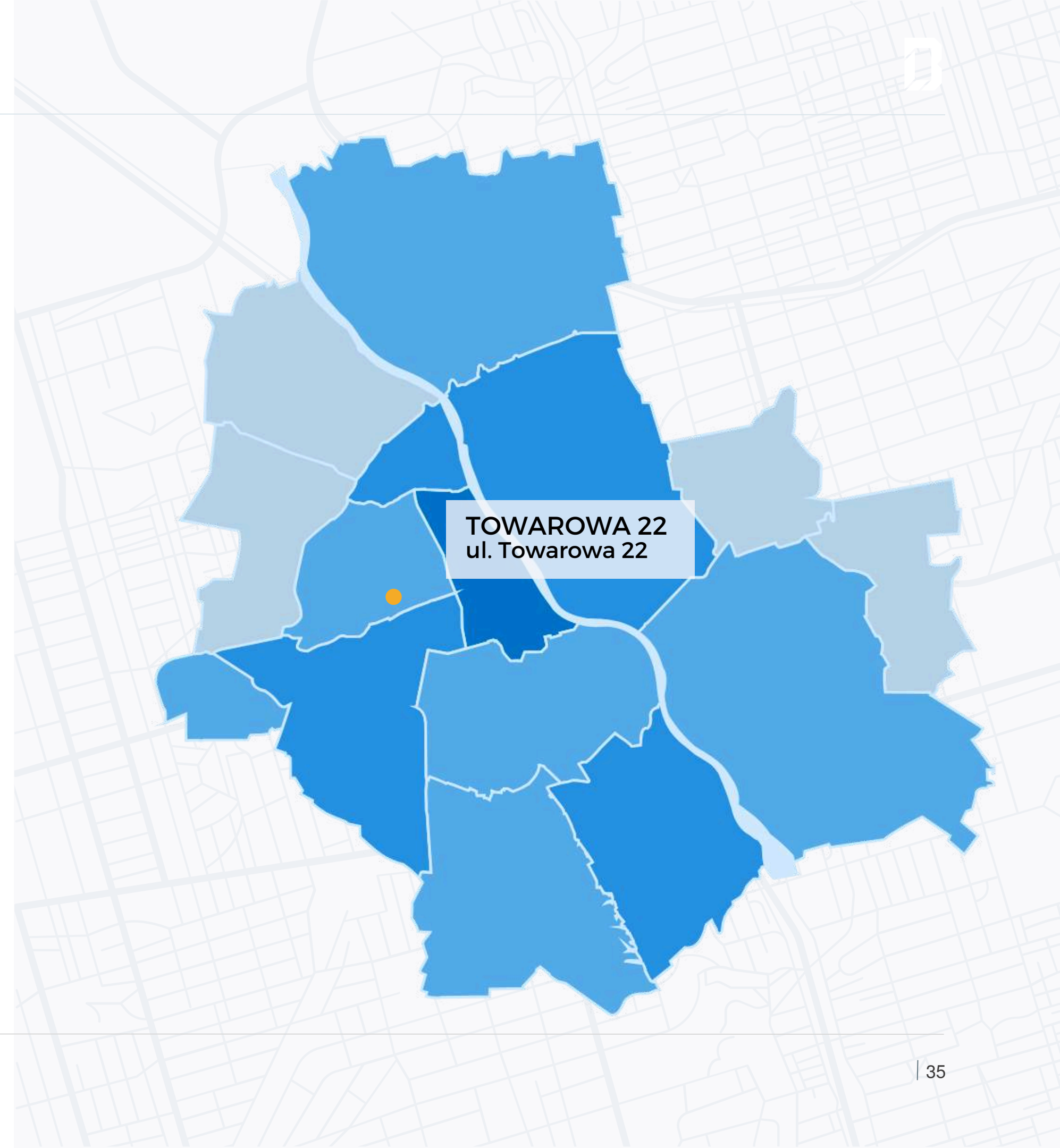
Całkowita powierzchnia **27 800 m²**

Powierzchnia typowego piętra **3 000 m²**

Data zakończenia budowy **I kw. 2025**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **9/2**

Współczynnik miejsc parkingowych **1:200**



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w budynku



Zielone tarasy, wielopoziomowy park, pergole dostępne dla najemców



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie, prysznice, parking

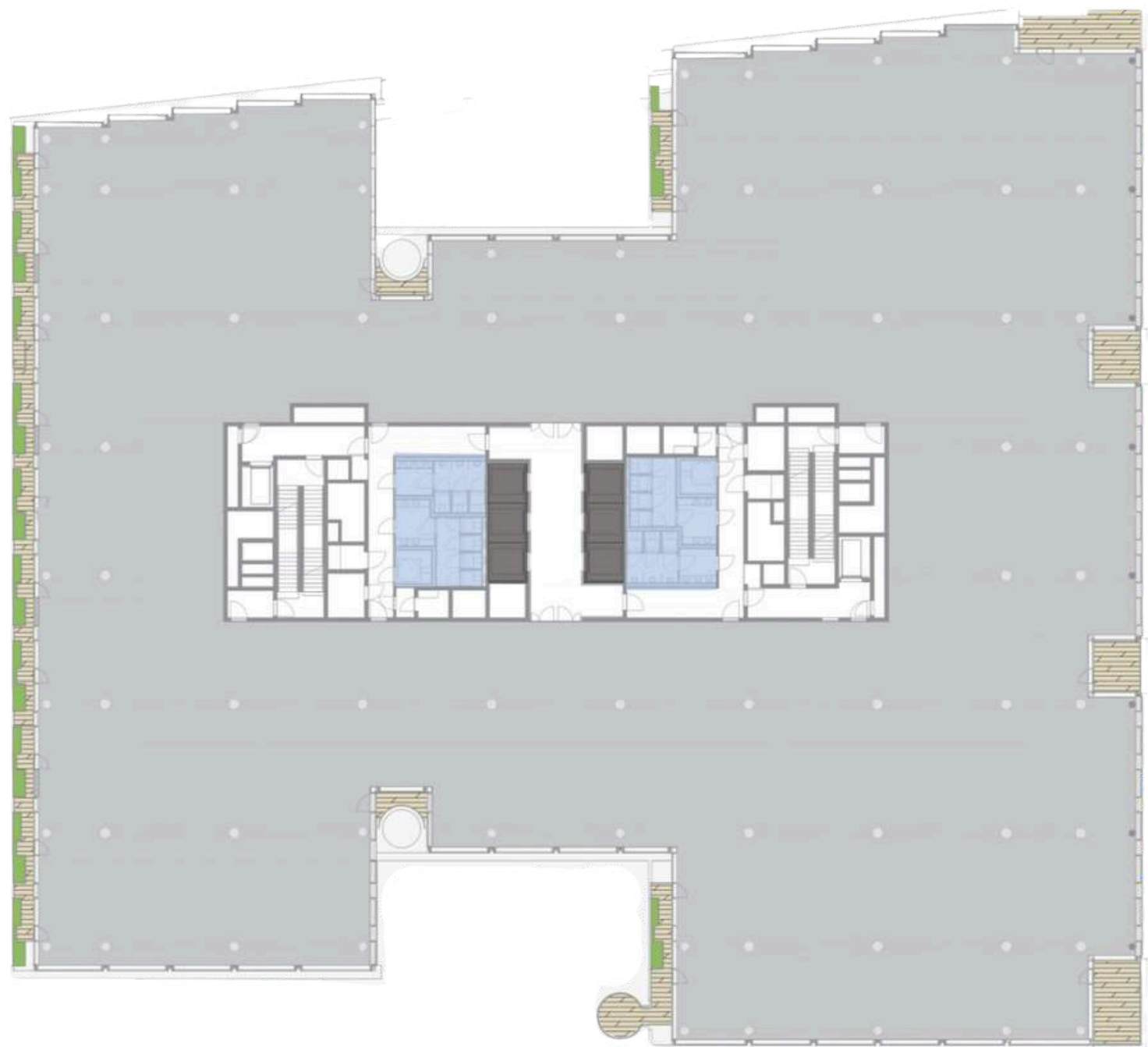


Ładowarki dla samochodów elektrycznych, rowerów i hulajnóg

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 9 pięter i 27 800 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 3 000 m².**

Parter budynku jest przeznaczony na handel, usługi i gastronomię. Będzie też **oranżeria z elementami małej architektury i miejscami do odpoczynku**. Na pozostałych kondygnacjach powstaną elastyczne w aranżacji przestrzenie do pracy z zielonymi loggiami.

Drucianka Campus

ul. Objazdowa 1, Praga

+ 42 000 m²

Drucianka Campus na Pradze-Północ to nowa przestrzeń jaka powstanie w wyniku rewitalizacji Warszawskiej Fabryki Drutu, Sztyftu i Gwoździ (Drucianki), znanej też jako Belgijska Fabryka Drutu w Warszawie.

Zabytkowe zabudowania zostaną odrestaurowane i uzupełnione nowoczesną, lekką architekturą, a cały teren fabryki zostanie przekształcony w atrakcyjną wizualnie przestrzeń, pełną zieleni i miejsc do wypoczynku. Życie będzie się tu toczyło zarówno w godzinach pracy, jak i poza nimi.

LIEBRECHT & wood



INFORMACJE O BUDYNKU

Całkowita powierzchnia **42 000 m²**

Powierzchnia typowego piętra **1 300 m²**

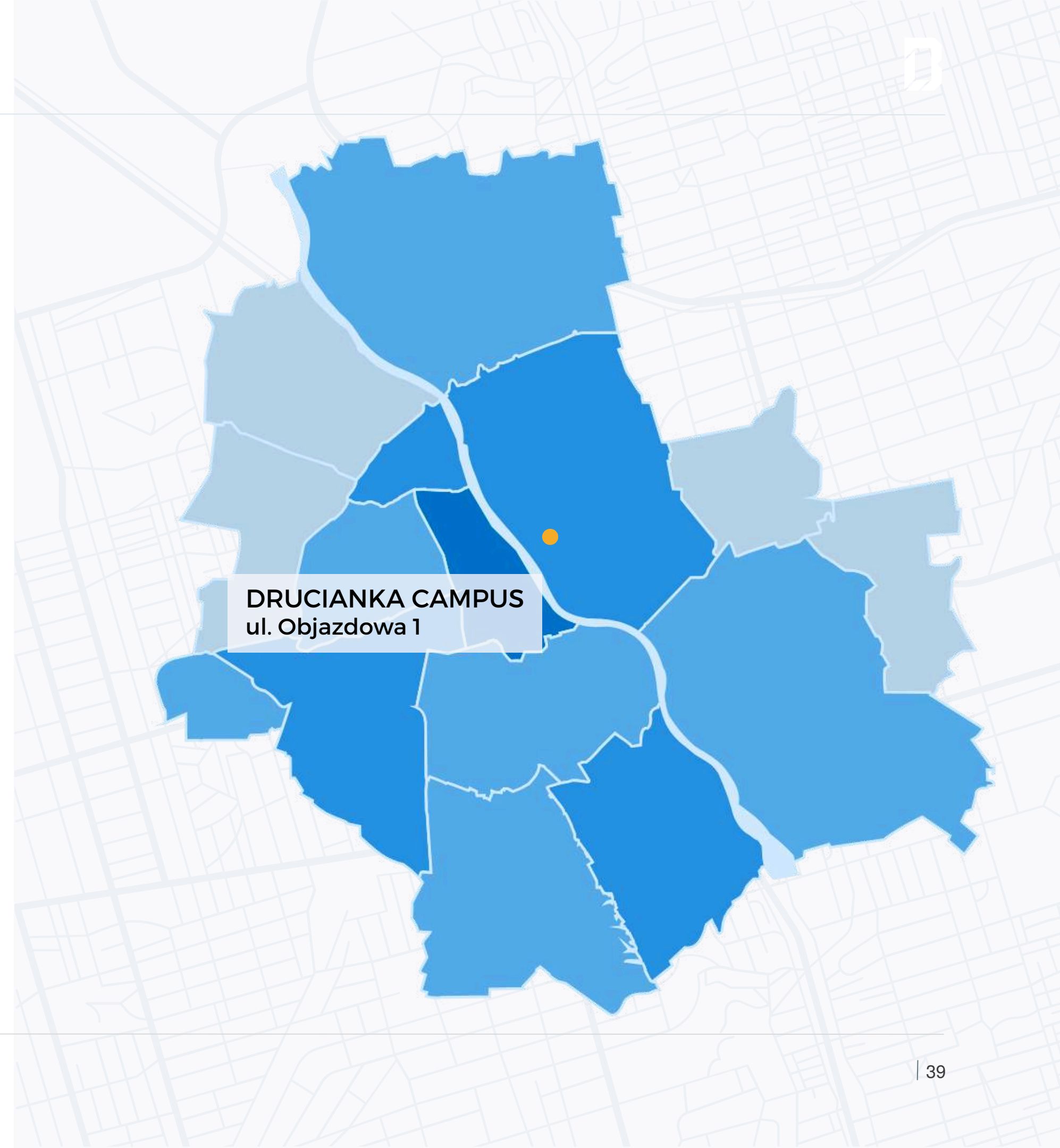
Data zakończenia budowy **I kw. 2025**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **28/5**

Liczba miejsc parkingowych podziemnych **217**

CERTYFIKATY EKOLOGICZNE

BREEAM[®]
OUTSTANDING



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



Dobrze skomunikowana lokalizacja



Na terenie projektu znajduje się wiele ciekawych obiektów, przestrzeni wspólnych oraz udogodnień

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Symbio City

ul. Ostrobramska 76, Praga

+ 3 071 m²

Symbio City to nowoczesny budynek z dedykowaną częścią komercyjną.

Podczas budowy i wykończenia powierzchni **zastosowano wiele rozwiązań ekologicznych, obniżających koszty utrzymania obiektu**, jak i rozwiązań funkcjonalnych, które zagwarantują komfortowe warunki pracy przyszłym najemcom.

Inwestycja jest **doskonale skomunikowana z centrum Warszawy** dzięki licznym liniom autobusowym i tramwajowym.

PROFBUD



INFORMACJE O BUDYNKU

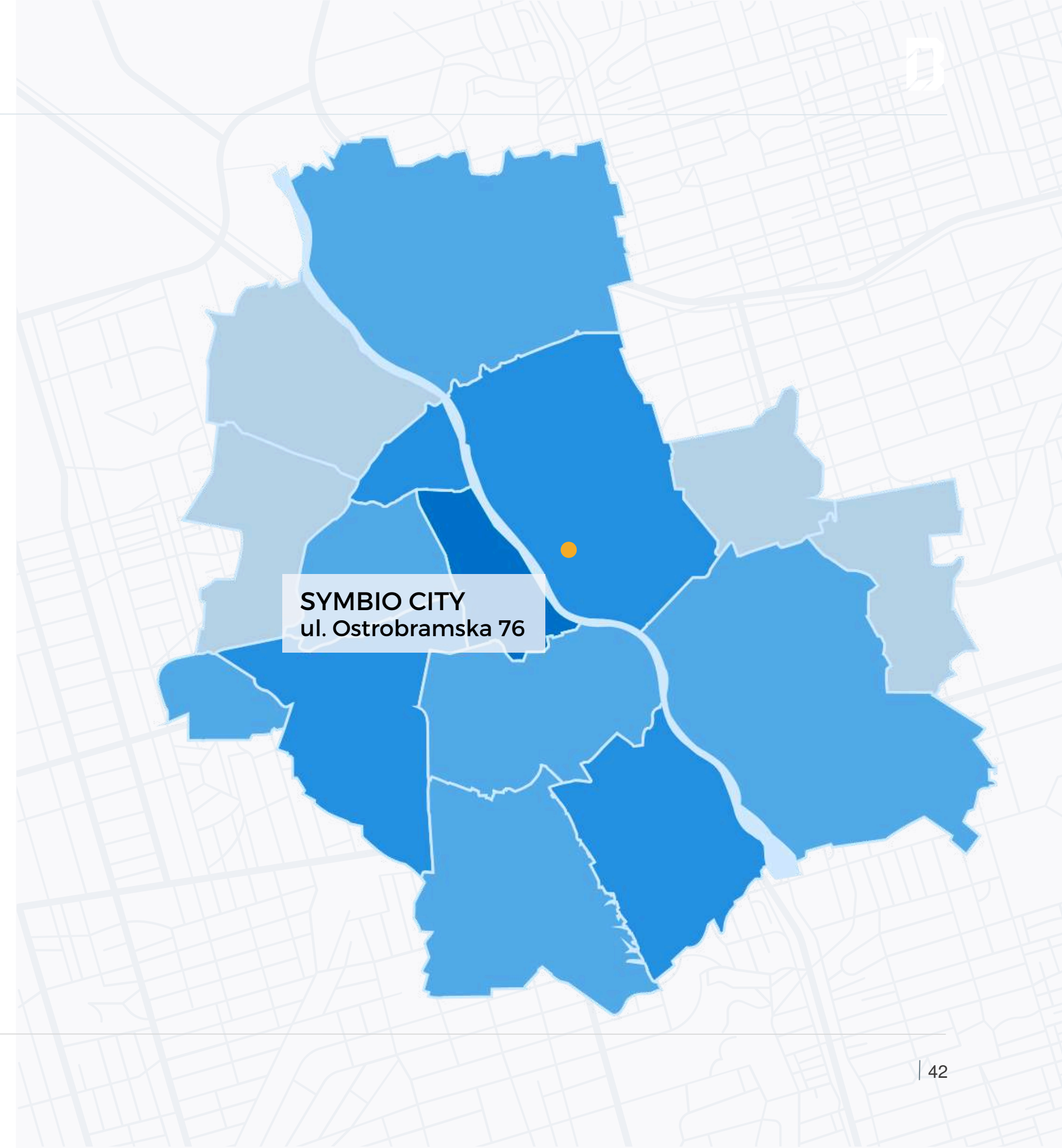
Całkowita powierzchnia **3 071 m²**

Powierzchnia typowego piętra **500 m²**

Data zakończenia budowy **II kw. 2024**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **6/1**

Liczba miejsc parkingowych naziemnych/
podziemnych **6/22**



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



Zielony taras dostępny dla najemców



Ekologiczne rozwiązania - instalacja fotowoltaiczna, farma wiatrowa, wykorzystanie wody opadowej

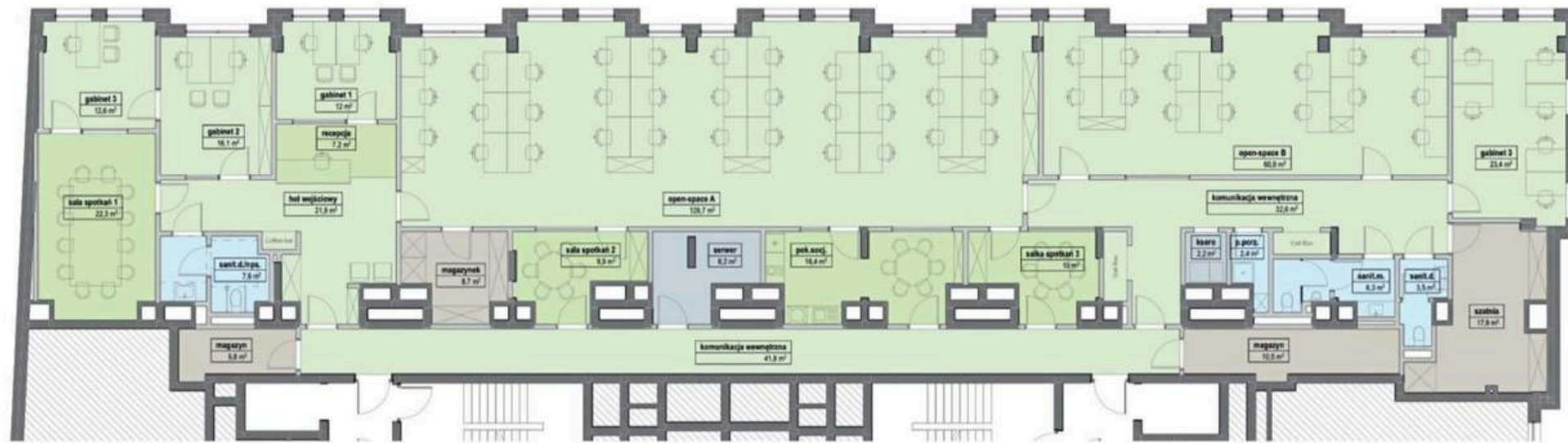


Garaż podziemny dla najemców oraz miejsca naziemne dla gości

Dowiedz się więcej
na temat budynku



Rzut przestrzenny przykładowego piętra



Biurowiec posiada 6 pięter i 3 071 m² powierzchni biurowej. **Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 500 m².**

Podczas budowy i wykończenia powierzchni zastosowano **wiele rozwiązań ekologicznych**, obniżających koszty utrzymania obiektu, jak i rozwiązań funkcjonalnych, które zagwarantują komfortowe warunki pracy przyszłym najemcom.

Bohema D & E

ul. Szwedzka 20, Praga

+ 3 500 m²

Bohema to unikatowy projekt, który zakłada **rewitalizację zabytkowych zabudowań XIX-wiecznej fabryki i budowę nowych** oraz stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej.

Kompleks będzie łączył funkcje mieszkaniowe, biurowe, handlowo – usługowe oraz kulturalne i społeczne. To wyjątkowe miejsce ma tętnić życiem i przyciągnąć pasjonatów inspirującego otoczenia i klimatycznych wnętrz, zafascynowanych połączeniem historii z nowoczesnością.



INFORMACJE O BUDYNKU

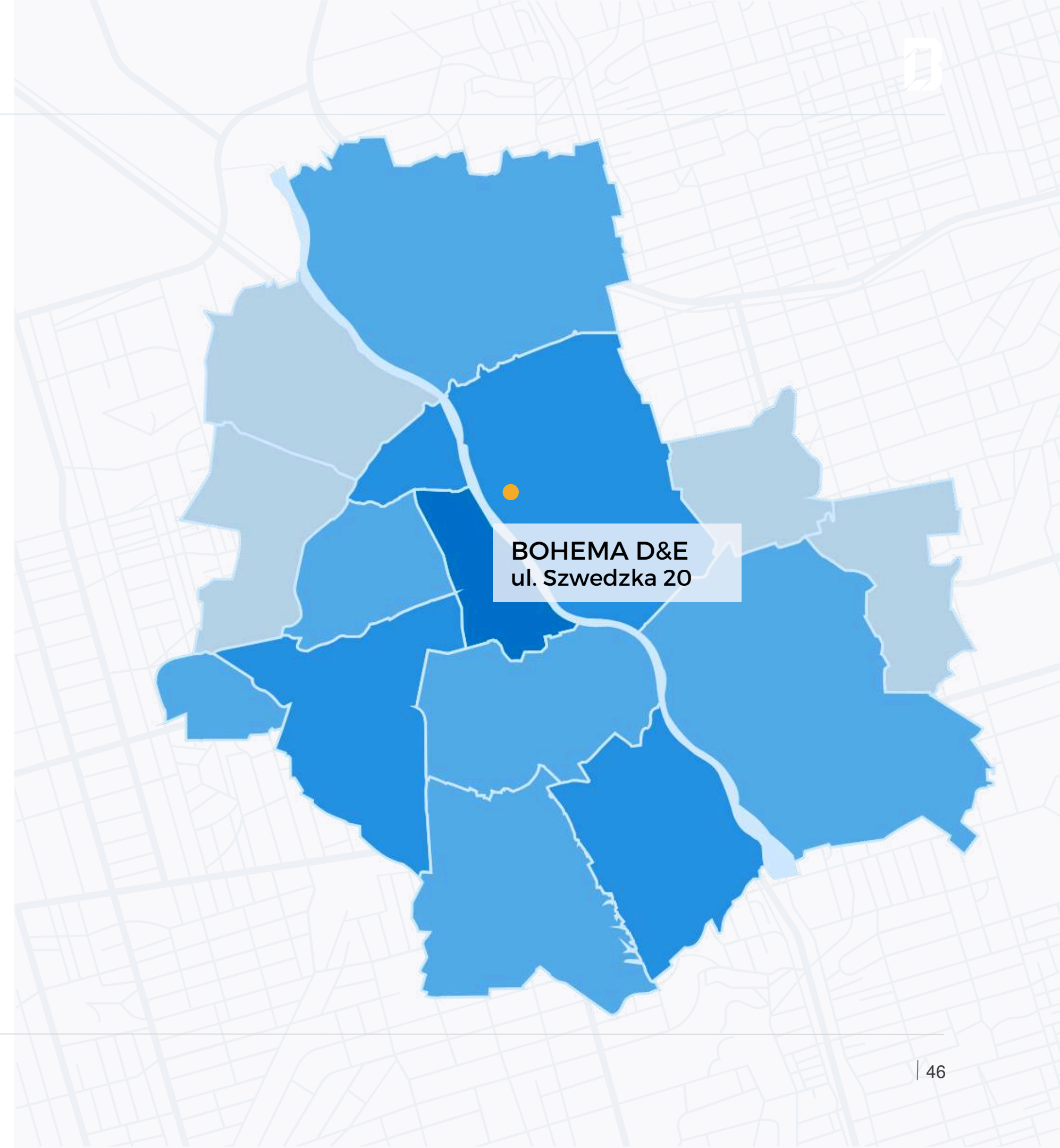
Całkowita powierzchnia **3 500 m²**

Powierzchnia typowego piętra **300 m²**

Data zakończenia budowy **III kw. 2024**

Liczba kondygnacji naziemnych/
podziemnych **4/2**

Współczynnik miejsc parkingowych **1:55**



UDOGODNIENIA



Szeroka oferta gastronomiczna w okolicy



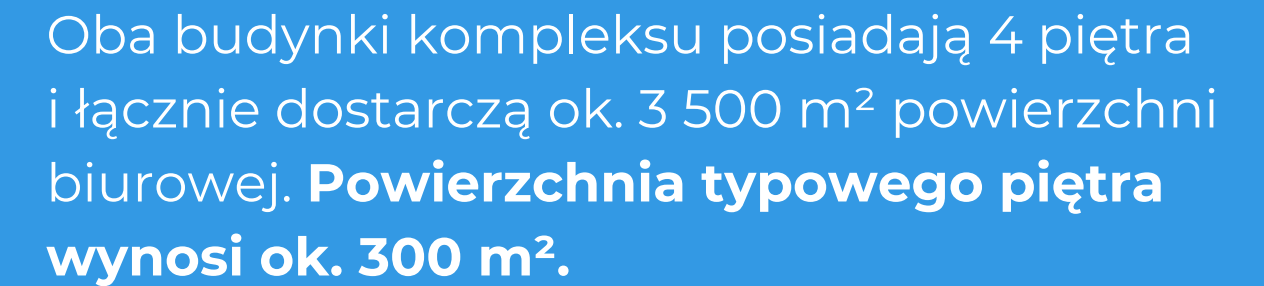
Dobrze skomunikowana lokalizacja



Na terenie projektu znajduje się wiele ciekawych obiektów, przestrzeni wspólnych oraz udogodnień.

Dowiedz się więcej
na temat budynku





Atutem inwestycji jest mająca powstać w sąsiedztwie **stacja metra**. Lokalizacja umożliwia sprawne poruszanie się po mieście, zarówno transportem publicznym, jak i prywatnym.



Potrzebujesz wsparcia w znalezieniu i urządzeniu biura?

Skontaktuj się z nami.

Dane kontaktowe

Brookfield Partners Sp. z o.o.
Prosta 20, 00-850 Warszawa
22 243 04 88

www.brookfield.pl
www.officelist.pl
info@brookfield.pl

