

Kontakt dla mediów:

e-mail: media@parp.gov.pl

Informacja prasowa

Warszawa, 02.06.2026 r.

Automatyczna analiza ponad 100 parametrów przestrzennych i satelitarnych. Polski startup stworzył narzędzie do kompleksowego audytu nieruchomości

Zakup działki, mieszkania lub domu to decyzja, na którą wpływa znacznie więcej kwestii niż cena. Potencjalni nabywcy muszą wziąć pod uwagę szereg czynników – od ryzyk fizycznych (powódzie, osuwiska, podtopienia), przez hałas i ograniczony dostęp do infrastruktury publicznej, po obiekty uciążliwe znajdujące się w okolicy. Narzędziem umożliwiającym realizację całego procesu w sposób automatyczny jest portal [GeoScan](#), który w niecałą minutę przeprowadza kompleksowy audyt dowolnej nieruchomości czy działki. Projekt otrzymał wsparcie z Funduszy Europejskich dla Polski Wschodniej (FEPW).

Powódź, która w 2024 r. nawiedziła Polskę, zniszczyła lub uszkodziła ponad 11 tys. budynków. Jedna z największych katastrof naturalnych we współczesnej historii kraju pokazała, jak istotna jest dokładna analiza różnych aspektów działki budowlanej lub nieruchomości przed dokonaniem jej zakupu. Prawdopodobieństwo wystąpienia podtopień, osuwisk czy dostępność placówek edukacyjnych oraz komunikacji publicznej to tylko niektóre z elementów mających wpływ na jakość codziennego funkcjonowania w danej lokalizacji i bezpieczeństwo samej inwestycji. Do tego dochodzą takie kwestie jak historyczne ceny nieruchomości w okolicy, objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy analiza sąsiedztwa. Czynników, które kupujący powinni uwzględnić, jest wiele i są one bardzo zróżnicowane.

Zdobycie wszystkich niezbędnych informacji jest procesem bardzo czasochłonnym i kosztownym. Oprócz samych danych kluczowa jest także ich poprawna interpretacja. Z pomocą potencjalnym nabywcom przychodzi GeoScan – portal umożliwiający błyskawiczną analizę ponad 100 wskaźników opartych o dane przestrzenne, satelitarne oraz instrumenty prawne.

Nie tylko natura

Opracowane przez zespół GeoScan narzędzie bazuje na informacjach pochodzących z ponad 50 źródeł danych, zarówno publicznych, jak i komercyjnych. Przeprowadzenie analizy jest niezwykle proste – po wpisaniu adresu lub identyfikatora działki na stronie internetowej

GeoScan automatycznie tworzony jest pełny raport, który kompleksowo prezentuje czynniki mające istotny wpływ na funkcjonowanie w danej lokalizacji. Są to informacje dotyczące m.in. uwarunkowań przestrzennych oraz ryzyk środowiskowych, takich jak ukształtowanie terenu, ryzyko powodziowe lub osuwiskowe czy stan wód gruntowych. Użytkownik platformy może także dowiedzieć się, czy w okolicy znajdują się konkretne usługi publiczne – szkoła, placówka medyczna lub punkt odbioru paczek.

Istotnym z punktu widzenia osoby planującej inwestycję elementem jest też ocena okolicy. Służy temu przeprowadzana w ramach GeoScan analiza Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz weryfikacja istnienia tzw. obiektów uciążliwych – zakładów produkcyjnych, ferm zwierząt itp. Narzędzie umożliwia także porównanie parametrów analizowanych nieruchomości, usprawniając wybór tej, która najlepiej spełnia wymagania nabywcy. [Zobacz przykładowy raport GeoScan](#)

– Wydarzenia sprzed dwóch lat pokazały, jak wiele nieruchomości powstaje w miejscach obarczonych dużym ryzykiem. Według danych z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego “Społeczno-gospodarcze skutki chaosu przestrzennego “ 7,9 mln Polaków mieszka na terenach zagrożonych powodzią lub podtopieniami. Jednocześnie weryfikacja każdego z czynników mających wpływ na inwestycję bywa procesem kosztownym, długotrwałym, a przez to dostępnym głównie dla większych inwestorów i deweloperów. Z tej właśnie idei – wyposażenia kupujących i mniejszych inwestorów w narzędzie, które umożliwi im przeprowadzenie kompleksowego audytu nieruchomości przed inwestycją w sposób intuicyjny, wiarygodny i szybki – powstał GeoScan – mówi **Aleksander Łabuć**, założyciel i CEO GeoScan.

Pomoc dla każdego

Dotychczas z usług GeoScan skorzystało ponad tysiąc użytkowników, a narzędzie przeprowadziło ponad 3 tysiące analiz nieruchomości w różnych lokalizacjach na terenie całej Polsce. Użytkownikami platformy są głównie osoby prywatne, chcące ocenić daną lokalizację przed podjęciem decyzji o np. zaciągnięciu kredytu na budowę domu lub wynajmie mieszkania. Jak wskazuje prezes spółki, GeoScan stanowi także wsparcie dla profesjonalistów działających na rynku nieruchomości, od pośredników i rzeczoznawców po inwestorów.

– GeoScan od początku stoi po stronie kupujących, obniżając asymetrię informacji na rynku nieruchomości między sprzedającymi a nabywcami. Klienci indywidualni, wybierający mieszkanie, dom lub działkę na własne potrzeby mieszkaniowe lub inwestycyjne, stanowią główną grupę docelową GeoScan. Z uwagi na fakt, że nasza technologia umożliwia błyskawiczną analizę uwarunkowań przestrzennych, formalnoprawnych, infrastrukturalnych i danych przestrzennych każdego typu nieruchomości, stanowi ona wartość także dla profesjonalistów rynku real estate, codziennie prowadzących liczne audyty nieruchomości w całym kraju – wskazuje **Aleksander Łabuć**.

Kosmiczne wsparcie

Zalążkiem projektu GeoScan było rozwiązanie, które założyciele firmy zaprezentowali podczas konkursu technologicznego branży kosmicznej w Europie – NASA Space Apps Challenge. Opracowany wówczas prototyp narzędzia do analizy dostępności usług i zagrożeń środowiskowych przyniósł zespołowi zwycięstwo i stał się ważnym impulsem do dalszego rozwoju projektu.

Firma jest także jednym z beneficjentów Platformy Startowej Wschodni Akcelerator Biznesu, w ramach której pozyskała wsparcie merytoryczne ze strony ekspertów oraz środki finansowe, które posłużyły do rozwoju wersji MVP produktu. Obecnie GeoScan jest wspierany także przez Europejską Agencję Kosmiczną.

– Zwycięstwo w hackathonie NASA dodało nam wiatru w żagle i było jednym z pierwszych potwierdzeń, że budujemy technologię rozwiązującą realny, palący problem rynkowy. Udostępnienie platformy użytkownikom to jednak dla nas dopiero początek drogi. Zbudowaliśmy solidny fundament technologiczny i analityczny, ale już teraz intensywnie pracujemy nad wdrożeniem kolejnych modułów dedykowanych także dla sektora B2B, rozbudową zakresu oferowanych usług oraz bazy użytkowników korzystających każdego dnia z analiz GeoScan – tłumaczy **Aleksander Łabuć**.



Fundusze Europejskie
dla Polski Wschodniej



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



 **PARP**
Grupa PFR