



2025 Big-Data Project
〈Report〉

전국 각지의 전세사기 비율은 어느 정도 일까?

인하공전 컴퓨터정보과
202144022 김 성 수

지도 교수 | 민정혜 교수님

주제 선정 이유



2022년 12월 경 대한민국을 떠들썩하게 한 사건인 '2022년 빌라왕 사태' 부터 시작하여, 오늘 날 2025년까지도 전세사기 사건은 계속 발생하고 있다. 이 피해의 비율이 전국적으로 어느 정도인지 파악하기 위해 이번 프로젝트 주제로 선정하게 되었다.

프로젝트 범위



데이터 수집(공공포털) -> 데이터 가공/정제 -> 시각화 및 분석 -> 분석 결과

데이터 수집

- 수집기간 : 2025-08-25 ~ 2025-09-01
- 수집방법 : 공공데이터포털

- 사용 데이터

- [부산광역시_전세사기 발생건수_20250331.csv](#)
- -> busan.csv로 파일 이름 변경
- [광주광역시_전세사기피해자 결정 현황_20250331.csv](#)
- -> gwangju.csv로 파일 이름 변경
- [울산광역시_구군별 전세사기피해자 결정건수_20250228.csv](#)
- -> ulsan.csv로 파일 이름 변경
- [인천광역시_연도별 연령별 전세사기 관련 통계_20250327.csv](#)
- -> incheon.csv로 파일 이름 변경



데이터 가공 및 정제(전처리_인천)

1-1. 인천시 데이터 전처리 작업

```
import pandas as pd
import numpy as np
from sklearn.model_selection import train_test_split
from sklearn.linear_model import LinearRegression
import matplotlib.pyplot as plt
import seaborn as sns

## 인천 데이터프레임 ##
idf1 = pd.read_csv('/content/drive/MyDrive/big_data/incheon.csv', encoding='cp949')
# 1. 변환 전 기존 데이터 출력
print(idf1.head(), '\n')
# 2. 문자열 데이터를 간략히 하여 정수형 데이터로 입력
idf1['연도'] = idf1['기간'].str.split('~').str[0].str.split('-').str[0].astype(int)
# 3. 불필요한 데이터 삭제
idf1.drop(['기간', '연령별', '연령별_건수'], axis=1, inplace=True)
# 4. 열 이름 재설정
idf1.columns = ['구별', '발생_건수', '연도']
# 5. idf1을 idf2로 복제
idf2 = idf1[:]
# 6. 최종 변환 데이터 출력
print(idf2.head())
```

	기간	구별	구별_건수	연령별	연령별_건수
0	2023-06-01~2023-12-31	강화군	4	20대 미하	137.0
1	2023-06-01~2023-12-31	옹진군	0	30대	862.0
2	2023-06-01~2023-12-31	중구	14	40대	535.0
3	2023-06-01~2023-12-31	동구	2	50대	236.0
4	2023-06-01~2023-12-31	미추홀구	1482	60대	125.0

	구별	발생_건수	연도
0	강화군	4	2023
1	옹진군	0	2023
2	중구	14	2023
3	동구	2	2023
4	미추홀구	1482	2023

- 변환 전 기존 데이터를 출력하여 변경할 부분 확인
- 문자열 데이터를 간략히 요약하여 정수형 데이터로 재입력
- 불필요한 데이터 삭제
- 열 이름 재설정
- 변경된 idf1을 idf2로 복제
- 최종 변환 데이터 출력

데이터 가공 및 정제(전처리_부산)

1-2. 부산시 데이터 전처리 작업

```
## 부산 데이터프레임 ##
bdf1 = pd.read_csv('/content/drive/MyDrive/big_data/busan.csv', encoding='cp949')
# 1. 변환 전 기존 데이터 출력
print(bdf1.head(), '\n')
# 2. 열 이름 중, 연도에서 '년'을 제거한 정수형 데이터 입력
bdf1.columns = ['구별', 2023, 2024, 2025]
# 3. '구별'을 인덱스로 설정
bdf2 = bdf1.set_index('구별')
# 4. stack 함수를 사용하여 시각화하기 편한 자료로 변형
bdf3 = bdf2.stack().reset_index()
# 5. 열 이름 재설정
bdf3.columns = ['구별', '연도', '발생_건수']
# 6. 최종 변환 데이터 출력
print(bdf3.head())
```

	구분	2023년	2024년	2025년
0	중구	77	67	12
1	서구	36	55	23
2	동구	85	55	11
3	영도구	32	51	2
4	부산진구	424	313	62

	구별	연도	발생_건수
0	중구	2023	77
1	중구	2024	67
2	중구	2025	12
3	서구	2023	36
4	서구	2024	55

- 변환 전 기존 데이터를 출력하여 변경할 부분 확인
- 열 이름 중, 연도에서 '년'을 제거한 정수형 데이터 입력
- '구별' 열을 인덱스로 설정
- Stack 함수를 사용하여 시각화하기 편한 자료로 변형
- 최종 변환 데이터 출력

데이터 가공 및 정제(전처리_광주)

1-3. 광주시 데이터 전처리 작업

```
## 광주 데이터프레임 ##
gdf1 = pd.read_csv('/content/drive/MyDrive/big_data/gwangju.csv', encoding='cp949')
# 1. 변환 전 기존 데이터 출력
print(gdf1.head(), '\n')
# 2. '연도'를 인덱스로 설정
gdf2 = gdf1.set_index('연도')
# 3. stack 함수를 사용하여 시각화하기 편한 자료로 변형
gdf3 = gdf2.stack().reset_index()
# 4. 열 이름 재설정
gdf3.columns = ['연도', '구별', '발생_건수']
# 5. 최종 변환 데이터 출력
print(gdf3.head(), '\n')
```

	연도	동구	서구	남구	북구	광산구
0	2023	3	4	7	16	76
1	2024	10	26	27	75	100
2	2025	5	5	1	9	28

	연도	구별	발생_건수
0	2023	동구	3
1	2023	서구	4
2	2023	남구	7
3	2023	북구	16
4	2023	광산구	76

1. 변환 전 기존 데이터를 출력하여 변경할 부분 확인
2. '연도' 열을 인덱스로 설정
3. Stack 함수를 사용하여 시각화하기 편한 자료로 변형
4. 열 이름 재설정
5. 최종 변환 데이터 출력

데이터 가공 및 정제(전처리_울산)

1-4. 울산시 데이터 전처리 작업

```
## 울산 데이터프레임 ##
udf1 = pd.read_csv('/content/drive/MyDrive/big_data/ulsan.csv', encoding='cp949')
# 1. 변환 전 기존 데이터 출력
print(udf1.head(), '\n')
# 2. 열 이름 중, 연도에서 '년'을 제거한 정수형 데이터 입력
udf1.columns = ['구별', 2023, 2024, 2025]
# 3. '연도'를 인덱스로 설정
udf2 = udf1.set_index('구별')
# 4. stack 함수를 사용하여 시각화하기 편한 자료로 변형
udf3 = udf2.stack().reset_index()
# 5. 열 이름 재설정
udf3.columns = ['구별', '연도', '발생_건수']
# 6. 최종 변환 데이터 출력
print(udf3.head())
```

	구분	2023년	2024년	2025년
0	중구	4	7	0
1	남구	77	45	1
2	동구	2	0	0
3	북구	11	3	1
4	울주군	12	6	0

	구별	연도	발생_건수
0	중구	2023	4
1	중구	2024	7
2	중구	2025	0
3	남구	2023	77
4	남구	2024	45

1. 변환 전 기존 데이터를 출력하여 변경할 부분 확인
2. 열 이름 중, 연도에서 '년'을 제거한 정수형 데이터 입력
3. '연도'를 인덱스로 설정
4. 열 이름 재설정
5. 최종 변환 데이터 출력

시각화 작업(광역시별)

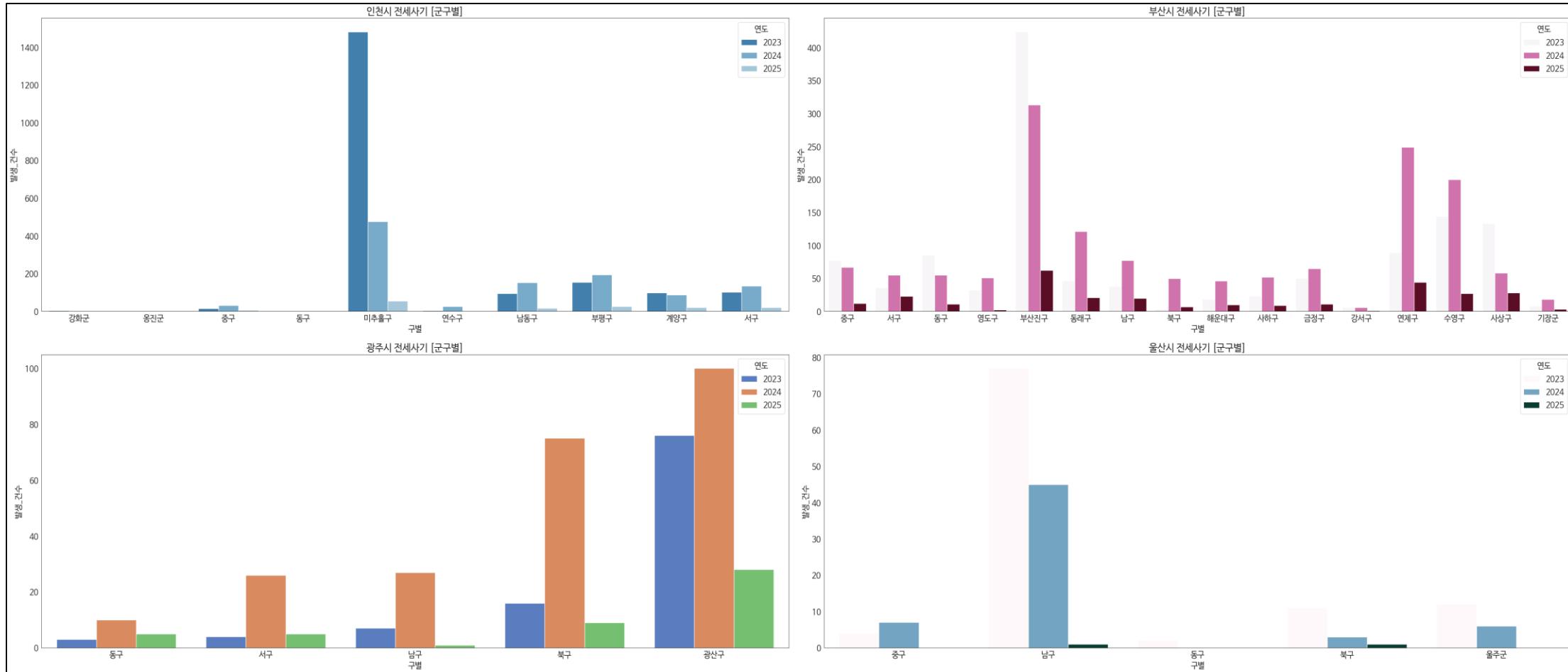
1. 시각화 작업(광역시별)

```
# 1. 그래프 사이즈 설정  
fig=plt.figure(figsize=(50,20))  
# 2. 그래프가 배치될 위치 설정  
ax1=fig.add_subplot(2,2,1)  
ax2=fig.add_subplot(2,2,2)  
ax3=fig.add_subplot(2,2,3)  
ax4=fig.add_subplot(2,2,4)  
  
# 3. 시각화 자료 표현 방식 설정  
sns.set_style('white')  
plt.rc('font', family='NanumGothic')  
plt.rcParams['axes.unicode_minus'] = False  
  
## sns.barplot을 사용하여 시각화 ##  
# 인천 #  
sns.barplot(data=idf2, x='구별', y='발생_건수', hue='연도', palette='tab20c', ax=ax1)  
ax1.set_title('인천시 전세사기 [군구별]')  
# 부산 #  
sns.barplot(data=bdf3, x='구별', y='발생_건수', hue='연도', palette='PuRd', ax=ax2)  
ax2.set_title('부산시 전세사기 [군구별]')  
# 광주 #  
sns.barplot(data=gdf3, x='구별', y='발생_건수', hue='연도', palette='muted', ax=ax3)  
ax3.set_title('광주시 전세사기 [군구별]')  
# 울산 #  
sns.barplot(data=udf3, x='구별', y='발생_건수', hue='연도', palette='PuBuGn', ax=ax4)  
ax4.set_title('울산시 전세사기 [군구별]')  
  
plt.tight_layout()  
plt.show()
```

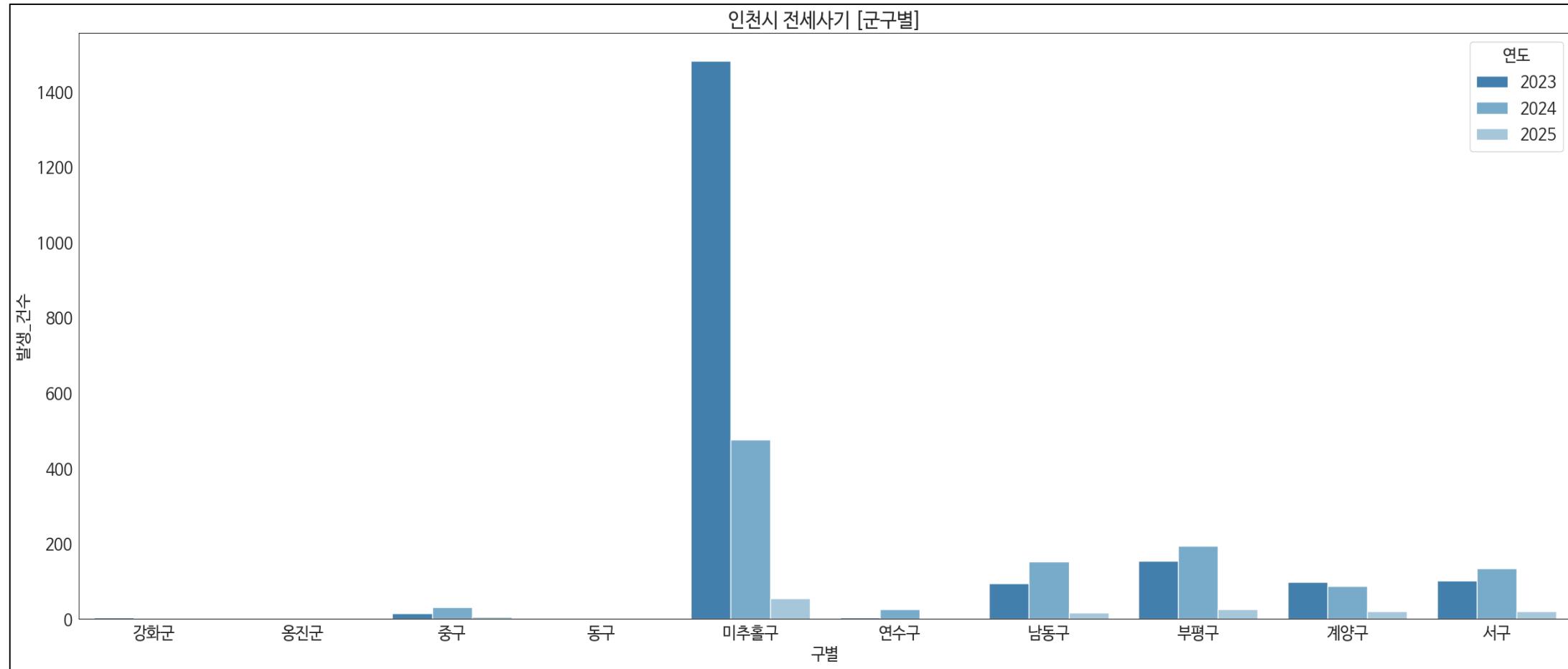
1. 시각화 작업을 위해 그래프 사이즈를 설정
2. 그래프가 배치될 위치를 설정
3. 시각화 자료 표현 방식 설정
4. 각각 해당 데이터를 sns.barplot을 사용하여 시각화 및 배치 위치 설정

※ (이때, 색상은 각 지역 대표 색으로 설정)

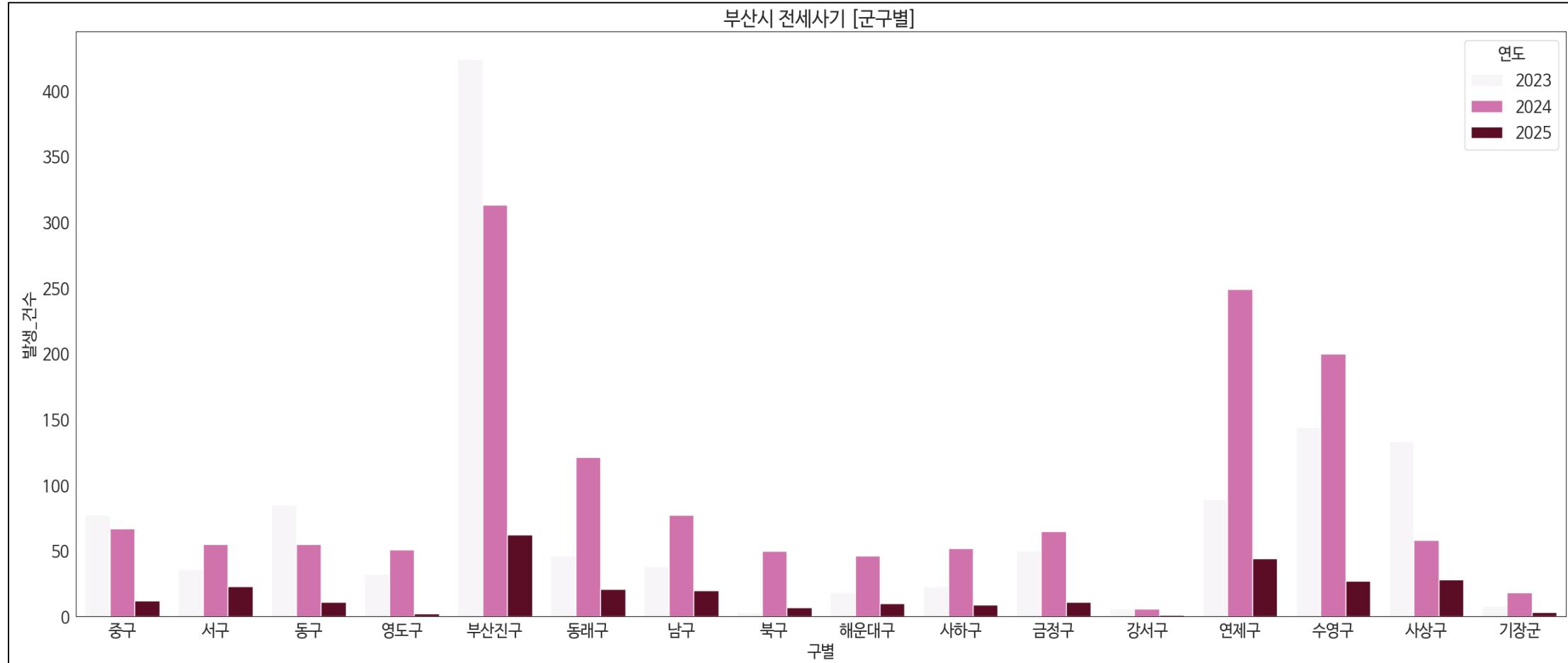
시각화 작업(광역시별_결과)



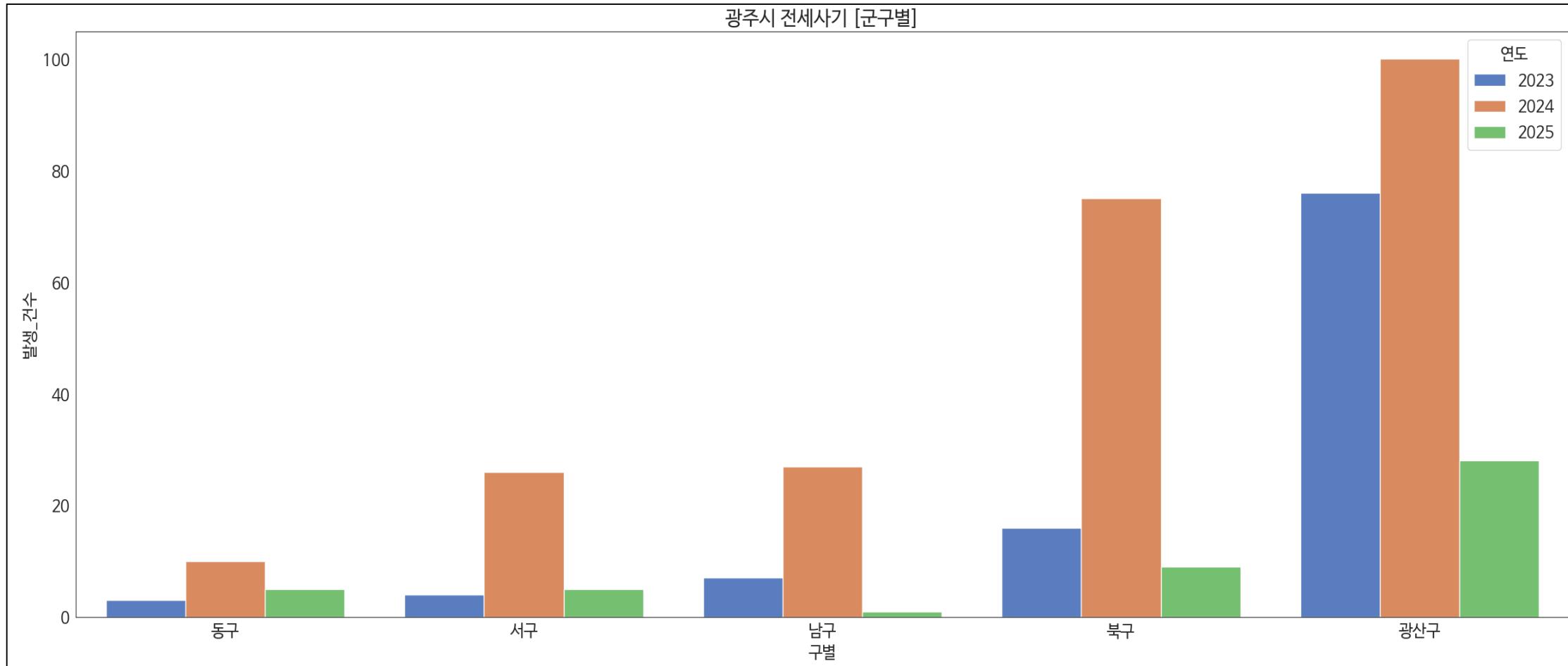
시각화 작업(광역시별_결과_인천)



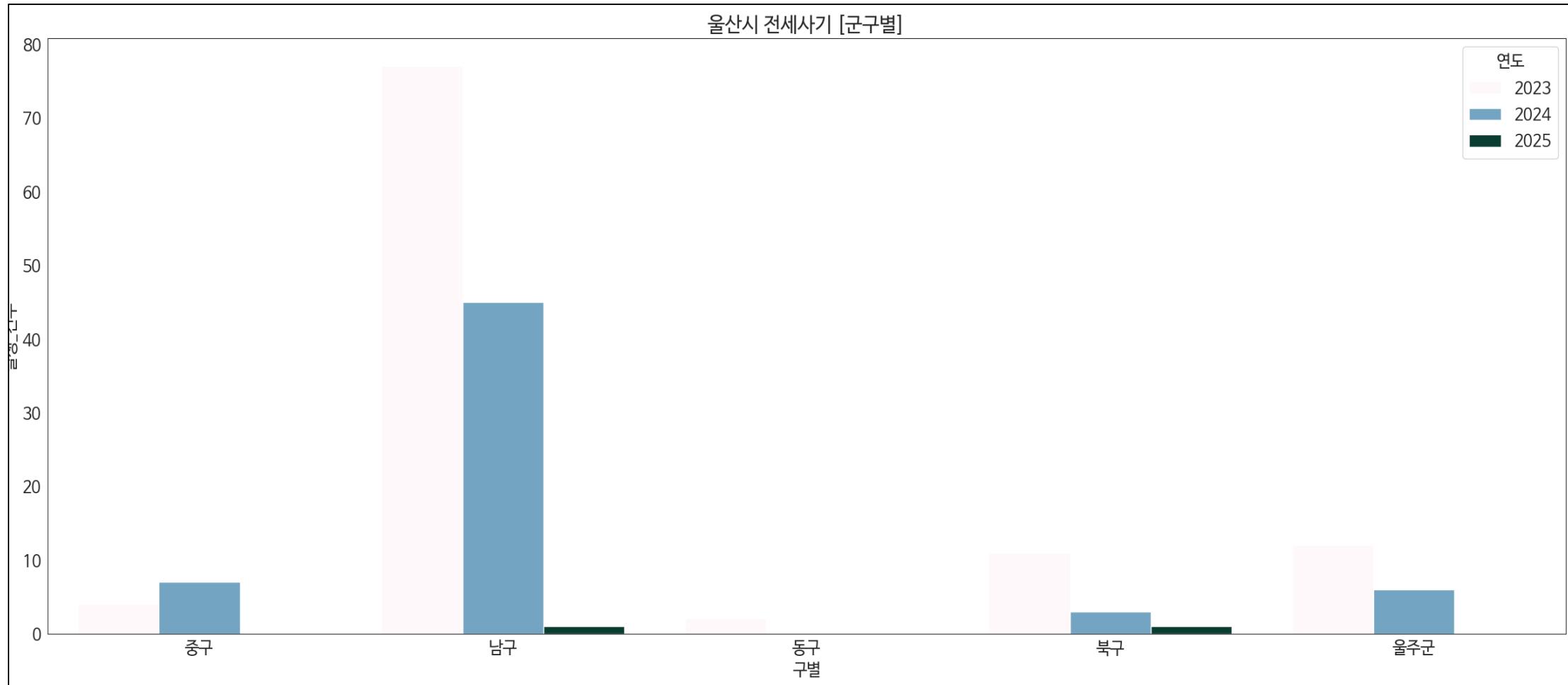
시각화 작업(광역시별_결과_부산)



시각화 작업(광역시별_결과_광주)



시각화 작업(광역시별_결과_울산)

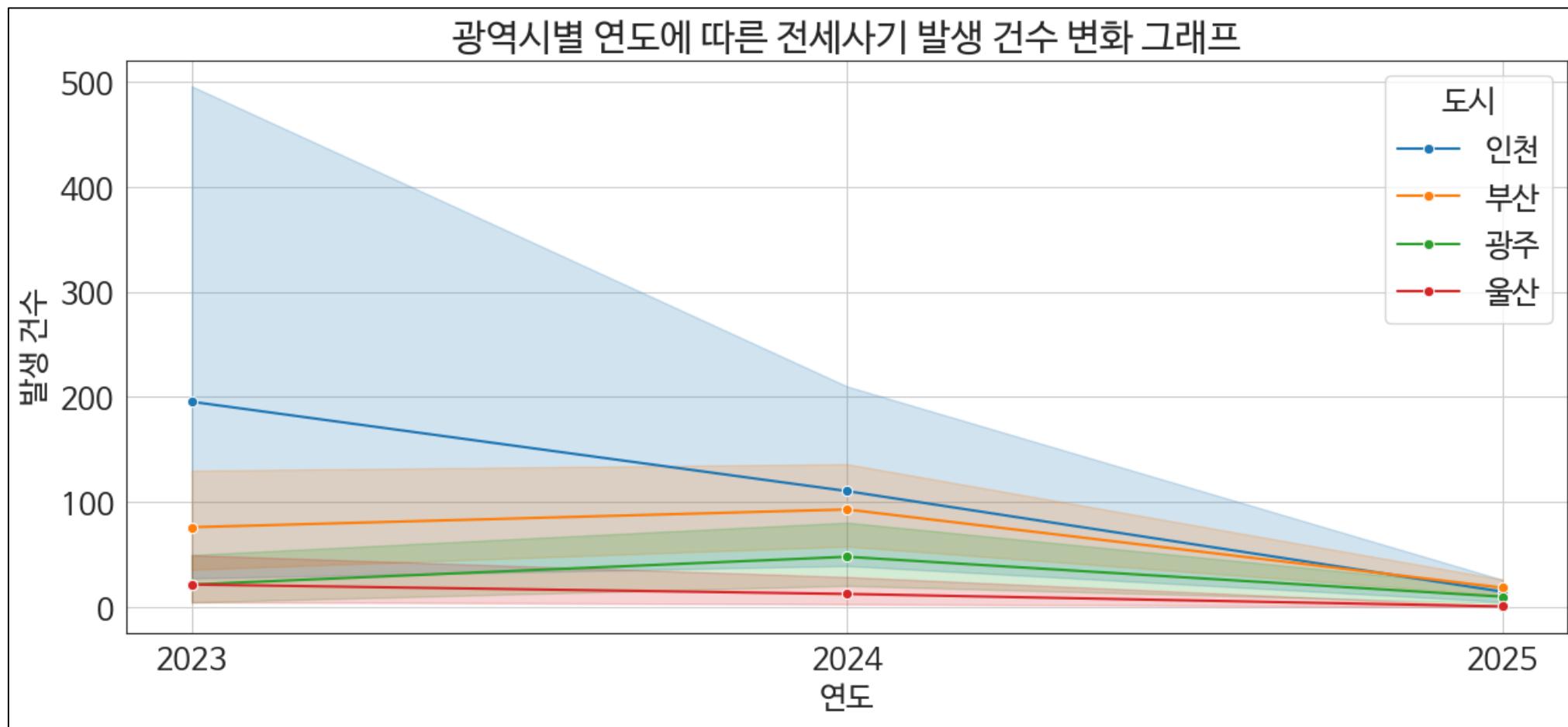


시각화 작업(전국)

```
# 1. 각 데이터 프레임에 '도시' 열 추가  
idf2.loc[:, '도시'] = '인천'  
bdf3.loc[:, '도시'] = '부산'  
gdf3.loc[:, '도시'] = '광주'  
udf3.loc[:, '도시'] = '울산'  
  
# 2. 네 도시의 데이터를 하나로 총합  
df_all = pd.concat([idf2, bdf3, gdf3, udf3], ignore_index=True)  
  
# 3. 그래프 사이즈 설정  
plt.figure(figsize=(15, 6))  
  
# 4. 그래프의 x, y 좌표 값을 설정해주고 범주형 데이터로 '도시' 열을 선택  
sns.lineplot(x='연도', y='발생_건수', hue='도시', data=df_all, marker='o')  
  
plt.xticks([2023, 2024, 2025], labels=['2023', '2024', '2025'])  
plt.title('광역시별 연도에 따른 전세사기 발생 건수 변화 그래프')  
plt.xlabel('연도')  
plt.ylabel('발생 건수')  
plt.grid(True)  
plt.show()
```

1. 각 데이터 프레임에 '도시' 열 추가
2. 네 도시의 데이터를 하나로 총합
3. 그래프 사이즈 설정
4. 그래프의 x, y 좌표 값을 설정해주고 범주형 데이터로 '도시' 열을 선택

시각화 작업(전국_결과)



머신러닝(인천)

데이터를 학습시켜 앞으로의 결과를 예측(인천)

```
## 인천 데이터 | 학습을 위해 데이터 타입 변환 ##
idf2.loc[:, '연도'] = idf2['연도'].astype(int)
idf2.loc[:, '발생_건수'] = idf2['발생_건수'].astype(float)

# 1. 연도(X)에 따른 발생_건수(y)
X = idf2[['연도']].values
y = idf2['발생_건수'].values

# 2. train/test 분리
from sklearn.model_selection import train_test_split
X_train, X_test, y_train, y_test = train_test_split(
    X, y, test_size=0.2, random_state=0)

# 3. 선형회귀 모델 학습
from sklearn.linear_model import LinearRegression
model = LinearRegression()
model.fit(X_train, y_train)

# 4. 모델 평가
print("훈련 점수 :", model.score(X_train, y_train))
print("테스트 점수 :", model.score(X_test, y_test))
```

```
# 5. 향후 연도 예측
future_years = pd.DataFrame({'연도': [2026, 2027, 2028]})
future_pred = model.predict(future_years.values)

print("\n==== 인천 미래 발생 건수 예측 ===")
for y, p in zip(future_years['연도'], future_pred):
    print(f"{y}년 예상 발생 건수: {p:.1f} 건")

# 6. 시각화 (실제 데이터 + 회귀선)
plt.figure(figsize=(10,6))

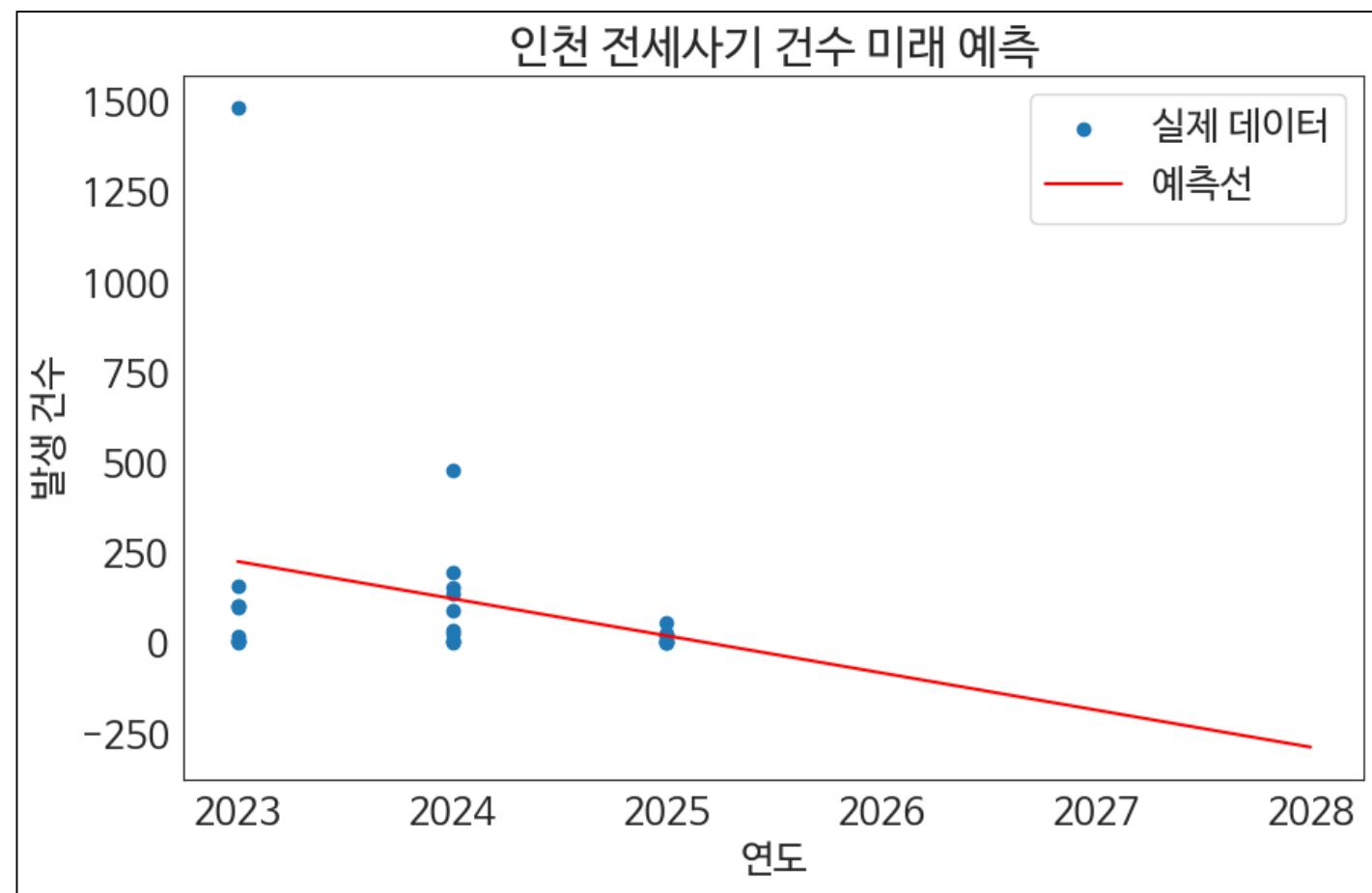
# 실제 데이터 산점도
plt.scatter(idf2['연도'], idf2['발생_건수'], label='실제 데이터')

# 회귀선
years_line = np.array(range(idf2['연도'].min(), 2029)).reshape(-1,1)
pred_line = model.predict(years_line)
plt.plot(years_line, pred_line, color='red', label='예측선')

plt.xlabel('연도')
plt.ylabel('발생 건수')
plt.title('인천 전세사기 건수 미래 예측')
plt.legend()
plt.show()
```

머신러닝(인천_결과)

```
훈련 점수 : 0.07741152912794003  
테스트 점수 : -38.23748601790237  
  
== 인천 미래 발생 건수 예측 ==  
2026년 예상 발생 건수 : -85.7 건  
2027년 예상 발생 건수 : -188.6 건  
2028년 예상 발생 건수 : -291.5 건
```



결론

시각화를 하여 본 결과, 인천에선 미추홀구, 부산에선 부산진구, 광주는 광산구, 울산은 남구에서 가장 많은 전세사기를 당하였다.

전국적으로는 인천이 가장 높은 사기율을 보였고, 두 번째는 부산, 세 번째는 광주, 마지막으로 울산이었다.

머신러닝은 데이터가 적고, 편차가 심하다 보니 그리 좋은 성능은 보이지 않지만, 요즘 전세사기 예방, 방지 시스템 등이 잘 마련되고 있으니 그렇게 틀린 내용도 아니라는 생각이 든다.

감사합니다