

아라



언니

내 친구 부모님이 오피스텔 갈아탔는데

금리 7% 부담된다고 ㅠㅠ

주아



헐

아라



근데 7%가 그렇게 무서운 거야?

주아



○○ 진짜 무서움

이번 강사님 5강 끝나고 Part 2 새로 시작했는데

**1강이 '돈 가격을 알아야 돈 번다'야**

아라



돈 가격? 그게 뭔데?

주아



**금리**

아라



근데 친구 부모님이 진짜 7% 주담대?



주아

○○ 5억 주담대면 월 이자만 290만원

근데 5년 전 3% 시절엔 월 125만원이었음

아라



헐 두 배 넘게 차이



주아

그게 금리가 자산 가격 결정하는 메커니즘

이번 강 핵심이 — **돈 가격(금리)을 알면 자산 가격이 보인다**

금리 = 돈의 가격임

오후 9:02

아라



오



주아

근데 강사님이 진짜 강력하게 짚으신 인용이 하나 있어

들어볼래?

아라



응응

EXPERT GUEST

래리 핑크

"주가는 계속 오를 겁니다. 그런데 10년물 국채 금리가 5%를 넘는 시나리오가 살아 있습니다. 5%를 넘는 순간 주가는 급락합니다."

아라



와 1경 4천조??

주아



○○ 자본주의 대통령이라고 부르는 사람

근데 강사님이 짚으신 게 — 이 사람이 매년 1월 CNBC 인터뷰 하는데

2026년에 강조한 단 하나의 변수가 — **미국 10년물 국채 금리 5%**

아라

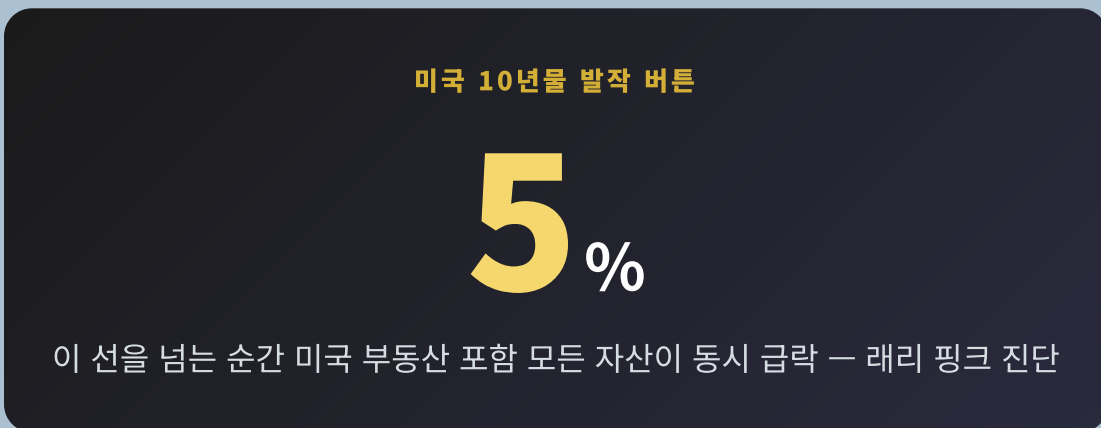


5%? 그게 왜?

주아



이거 숫자가 진짜 중요해서 잠깐 보여줄게



아라



헐 미국 부동산까지??

주아



○○ 모든 자산

근데 왜 그런지 강사님이 '중력' 비유로 설명함

아라

  
중력?

주아

  
**시장 금리 = 자산 가격에 작동하는 중력**

금리 ↑ → 중력 강해짐 → 자산 다 떨어짐

근데 극히 일부 자산만 압도적인 엔진을 달고 중력 뚫고  
날아감

아라

  
5% 도달하면 진짜 어떻게 되는 거야?

주아

  
역사적으로 5%는 자본 시장 충격 임계임

그 위에서는 PER 20 → PER 16 같이 주가 자연 조정

또한 부채 많은 기업 줄도산

아라

  
와 무섭다

주아

  
그래서 강사님이 신호등 룰북을 만들어준 거

아라

  
오 풍선 같은 거네



주아

ㅋㅋ 정확

자산이 안 떨어지려면 두 가지 동력 중 하나가 작동해야 함

1 인플레이션 / 2 실질 성장

아라



근데 어떤 금리를 봐야 해?



주아

이게 핵심임

강사님이 두 종류로 나누심

📢 2년물 = 연준의 입 (Fed's Mouth)

🧠 10년물 = 시장의 뇌 (Market's Brain)

오후 9:08

아라



오 이름 멋지네 ㅋㅋ



주아

2년물은 연준이 통제할 수 있어. 정책 발표에 직접 반응

근데 10년물은 시장이 결정. 미세한 흐름 다 반영

그래서 자산 가격 보려면 — 무조건 미국 10년물

아라



왜 미국꺼데?



주아

두 이유

**1** 미국 회사채 = 10년물 + 신용 프리미엄 → 기업 자금 조달 비용에 직접 연동

**2** 미국 30년 만기 주담대 → 10년물에 직접 연동 → 미국 가계 소비 좌우

아라



오 그래서 미국 가계가 안 쓰면 → 한국 수출도 영향?



주아

정확 ㅋㅋ

근데 진짜 흥미로운 건 5%가 왜 발작 버튼인지 — 강사님이 3 이유로 풀어주심

오후 9:11

아라



오 들어볼래



주아

**1** 수학적 이유 — PER 20의 법칙

아라



PER이 뭐였지

주아

주가 / 1년치 이익. 회사 1년 이익의 몇 배인지

미국 주식 통상 PER 20

이익률(역수) =  $1/20 = 5\%$

그러니까 무위험 국채가 5% 주면

위험한 주식 살 이유가 없어짐. 다 국채로 이동

아라

와 단순한 수학이네

주아

○○ 그래서 5% 임계점

## 2 역사적 이유

2008~2023 초 미국 10년물 평균  $2\sim 3\%$

근데 **2007년에 금리 5% 도달**

→ 미 주택시장 붕괴 + 은행 연쇄 파산 = 글로벌 금융위기

아라

헐 5%가 그때 진짜 트리거였구나



주아

○○ 단순 숫자 아님. 시스템 리스크 직접 신호

**3 래리 핑크식 해석 — 저금리 시대 종언 선언**

2008 이후 세계는 제로 금리에 취해 있었어

근데 탈세계화 + 그린플레이션 + 고령화 → **물가 구조적 상승**

5% 돌파 = 사람들이 '저금리 시대 끝남'을 인지

→ 심리적 공포 → 투매 → 폭락

아라



심리도 진짜 크네 ㄷㄷ



주아

○○ 단기 시장은 비합리적임

근데 한국은 더 위험해

아라



왜?

 주아

강사님이 2023년 사례를 직접 풀어주심

2023-08 미 10년물 4.0% / 코스피 2,600 / 환율 1,300

2023-10 미 10년물 **5.02%** 돌파 → 코스피 2,300 / 환율 **1,360**

2023-12 미 10년물 3.8% → 다시 반등

아라 

와 미국 5% 한 번 찍자마자 한국이 다 흔들림

 주아

강사님 비유 하나 더 — '연준의 입 vs 시장의 뇌'

연준이 말하면 (입) — 시장이 듣고 판단 (뇌)

근데 시장이 연준 말 안 믿으면 → 시장 금리가 따로 움직임

아라 

그래서 기준금리 ↓해도 시장금리 ↑할 수 있는 거

 주아

○○ 정확. 그게 신뢰 잃은 신호임

Part 2 마지막 강(원화 4강)에서 그 패턴이 또 나옴

○○ 흥미로운 건 부동산은 영향 없었음

아라



엥? 부동산은 안 떨어졌네



주아

그게 강사님이 짚으신 핵심임 — **부동산은 시차로 반응**

근데 미국 자체도 빛 많은데 왜 미국으로 자금이 몰릴까?

아라



왜?



주아

**더러운 셔츠 중에 그나마 깨끗한 셔츠**

유럽: 우크라 전쟁 + 에너지 위기

중국: 부동산 무너지고 사회주의

일본: 미국보다 **2.2배** 빛더미

오후 9:20

아라



ㄷㄷㄷ 다 더러운 셔츠 ㅋㅋ



주아

ㅋㅋ 그래서 미국이 그나마 깨끗

자금이 미국으로 블랙홀처럼 흡수

근데 그 충격 가장 크게 받는 게 — **한국**

아라



왜 우리만 ㅠㅠ

주아



강사님이 한국을 **High Beta 국가**라고 부르심

3 약점이 있어

1 **수출 의존도** — 미국 수요 줄면 직격

2 **거대한 가계부채** — GDP 100% 초과

3 **외국인의 ATM** — 자금 출입 쉬움

오후 9:23

아라



헐 ATM

주아



○○ 미국 금리 ↑ 시 외국인이 돈 빼면서 → 환율 급등

근데 시장에 충격 도달하는 **순서**가 있어

1. **환율** (관광 속의 카나리아 — 가장 먼저)

2. **한국 국채 금리** (농치기 쉬움)

3. **주식** (시장 분위기 따라)

4. **부동산** (가장 느림, **최대 1년 이상 시차**)

아라



주아

4. 부동산 (가장 느림, 최대 1년 이상 시차)

오!! 그래서 친구 부모님이 작년 강남 안 떨어졌다고 한 거구나

주아



정확 ㅋㅋ 시차 때문

그래서 강사님이 룰북을 짚어주심 - 매일 들여다볼 신호등

아라



오 룰북

주아



**미국 10년물 신호등**

● **3.5% ~ 4.3%** - 즐겨라

● **4.5% 돌파** - 준비해라

● **5.0% 육박** - 도망쳐라

오후 9:27

아라



오 이거 외워야겠다 ㅋㅋ



주아

그리고 **한국 국채 금리 신호등**

● **안정** — **3.5% 이하** (주담대 3~4%대)

● **경고** — **4.0% 돌파** (주담대 5~6%)

● **위기** — **4.3~4.5%** (주담대 7%대 육박)

아라



친구 부모님 7% — 그게 빨간불 신호 ㄷㄷ



주아

○○ 그게 한국 국고채 4.5% 돌파했을 때임

**2022 레고랜드 사태**가 그 사례

한국 국고채 4.5% 돌파 → **서울 강남 5~10% 하락**

아라



헐 진짜 강남도 떨어졌네



주아

○○ 한국에서도 4.5%가 결정적 임계점

아라



근데 왜 미국보다 한국이 0.5% 낮아?



주아

오 그거 강사님이 3 이유로 풀어주심

### 1 기축 통화 차이

미국은 30년 장기 고정금리 90%+. 한국은 변동금리 비중  
↑

### 2 잠재성장률

미국 ~2% / 한국 ~1%대

### 3 통화 위험

미국은 패권 통화 / 원화는 외환 시장 안정성 부족

아라



오 다 약점이네



주아

○○ 그래서 한국이 더 빠르게 흔들림

그리고 마지막 신호 — **환율**

● 빨간불 = **1,500~1,600원**

아라



오 환율 카나리아



주아

○○ 가장 먼저 신호 보냄

지금은 1,400원 근처라 노란불 직전 정도

참고로 강사님 한국에 대한 진단이 좀 무겁심

**한국은 High Beta 신흥국 + 신흥국형 ATM**

아라



ATM?



주아

ㅋㅋ 위기 때 자금 인출이 빠른 통로

단기간 자금 쓸림 + 자본통제력 약화 + 신흥국형 ATM 3  
약점

아라



헐 우리가 그 약점 안에 있는 거

그러면 우리 결국 뭘 봐야 해?



주아

강사님이 룰북 정리해주심

강의가 짚은 신호등 룰북

01 미국 10년물

- 4.5%(노란불) / 5.0%(빨간불) 매월 관찰

02 한국 10년물

- 4.0%(경고) / 4.3~4.5%(위기) 매월 관찰

03 원화 환율

- 1,500~1,600원(빨간불) - 카나리아, 가장 먼저

아라



오 정리됨 ㅋㅋ

주아



그리고 강사님이 마지막에 한 줄 결론을 주심

**'취하지 말고 깨어 있으면 위기는 기회'**

오후 9:36

아라



오 멋지다

주아



○○ ❤️ 시장이 흔들릴 때 자산 가격이 떨어지면서 매수 기회가 생기니까

❤️ 1

남에게는 위기인데 깨어 있으면 나에게서는 기회

아라



친구 부모님께 이거 알려드려야겠다 ㅋㅋ



주아

ㅋㅋ Part 2가 시장 신호 체계 시리즈야

다음 강은 - 2강 '왜 물가가 쉽게 잡히지 않는가?'

아라



오 다음 강도 듣고 싶다



주아

다음 강 올라오면 또 풀어줄게 ㅋㅋ

아라



근데 이게 진짜 핵심이네



주아

○○ 1강이 시리즈 출발이라

**금리 = 중력**이라는 비유가 가장 강력함

아라



왜?



주아

주식·부동산·환율 모두 금리에 끌려가니까

지구의 중력처럼 보이지 않게 작동

아라



오 그래서 신호등을 매월 봐야 한다는 거



주아

○○ 정확. 미국 10년물 4-4.5-5% / 한국 10년물 같은  
임계

박종훈의 지식한방 Part 2-1강 내용을 바탕으로 개인적으로 정리한 자료입니다. 투자 권유가 아니라 강의 핵심 논지와 외부 자료 보강을 통해 더 풍부한 시각을 제공하기 위한 요약입니다.