

Part 2 — 시장을 읽는 눈 (Q&A)

3월 1주차 Q&A — 미 국채 금리 하락 시나리오 & 빛이 있는 사람의 투자 전략

· 정리 2026-05-13

미 국채 금리 하락 시나리오 & 빛이 있는 사람의 투자 전략

박종훈의 경제로드맵 여덟 번째 Q&A. 본 회차는 두 큰 질문을 깊이 풀어줍니다 — 미국 국채 금리가 내려가면 어떤 일이 발생하나, 그리고 빛이 있는 사람의 투자 전략.

강사가 짚는 첫 핵심 — 중금리 시대 진입. 금리가 4% 오르락내리락하는 시대. 그런데 금리가 내려가는 것도 마냥 좋은 게 아니라 경기 침체 우려의 신호.

두 번째 핵심 — 빛은 마이너스 자산. 빛내서 투자할 때는 "대출 금리 + 위험 프리미엄" 공식이 결정적. 다모다란 ERP 4~5%로 한국 코스피는 빛내서 투자할 만한 영역이 굉장히 좁다는 게 강사 진단.

결론 — 투자 수익률이 대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신이 있을 때만 투자. 부자가 유리했던 진짜 비밀은 낮은 대출 금리입니다.

3.2~4.3%

미국 10년물 안정 범위 — 강의 시점 4.0% → 5월 4.38% 안정 상단 경계

빛내서 투자하는 게 "확신이 들 때"는 언제일까? 대출 금리 + 위험 프리미엄 공식이 답.

Q1 — 미 국채 금리 하락 시나리오

수강생 알리솔리님의 질문이 시대 핵심을 짚었습니다 — 강사가 5% 위험 시나리오만 다뤘는데 반대로 금리가 내려가면 마냥 좋은 거냐. 강사의 답은 명쾌합니다 — **아니다, 마냥 좋은 게 아니다.**

강사가 짚는 시대 패러다임은 **중금리 시대**. 정의는 "내려가도 어느 이상 내려가지 않고 올라가면 많이 올라가는 시대". 미국 10년물 국채 금리가 4% 오르락내리락.

이유 — 이미 많은 나라가 빚을 너무 많이 져서 기본적으로 저금리가 될 수 없는 구조. "2020년 7월 미국 10년물 0.5%까지 떨어진 일은 다시 일어나기 어렵다"가 강사 정확한 시각.

다음 카드에서 금리가 내려간다는 것의 진짜 의미를 봅니다.

금리 ↓ = 경기 침체 우려 신호

강사가 짚는 단순하지만 결정적인 시각: 금리 어느 이상 ↑ = 인플레이션 우려 / 금리 어느 이하 ↓ = 경기 침체 우려.

왜 금리가 내려가면 경기 침체 우려인가? 성장률이 너무 낮아지면 기업·개인이 돈 빌려서 투자할 곳이 없어집니다. 그러면 아무도 돈 안 빌려 → 금리 ↓. 그래서 경기 침체가 올 것 같으면 금리가 먼저 움직여 낮아지는 패턴.

"금리가 마냥 내려가는 게 좋지만은 않다"가 강사의 정확한 시각.

■ 금리 방향의 시장 해석

금리 방향	시장 해석
금리 어느 이상 ↑	인플레이션 우려
금리 어느 이하 ↓	경기 침체 우려

1998 IMF — 신용 경색 + 금리 폭등 = 금융 위기

딱 하나 예외 — 경기 침체인데 금리가 급등하는 경우 = 최악, 금융 위기. 강사가 짚는 대표 사례 = 1998 IMF 외환위기.

그때 한은이 IMF 압박으로 기준금리 인상 + 신용 경색 발생. "경기 침체가 너무 심하면 돈 값을지 못 값을지 모르니 안 빌려준다. 은행도 돈 없어 빌려줄 수 없음." → 신용 경색 → 금리 20~30% 폭등.

이건 경기 침체가 아닌 금융 위기로 분류. 우리가 일상에서 보는 금리 변동은 이렇게 극단적이지 않다는 단서를 강사가 명시.

다음 카드에서 일상 안정 금리 수준을 봅니다.

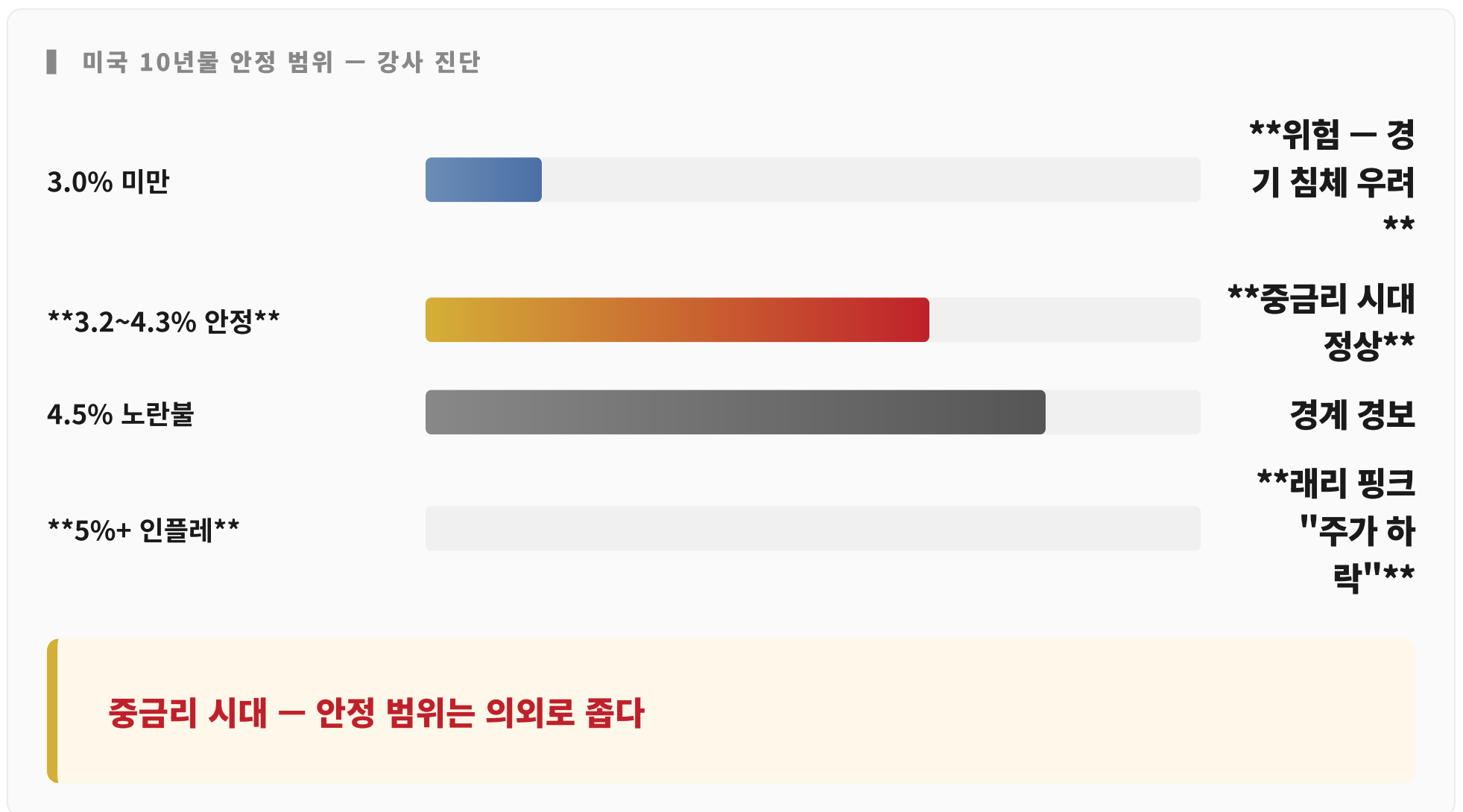
안정 금리 3.2~4.3% — 5% 넘으면 인플레이

강사가 짚는 정확한 수치 (중금리 시대 기준):

3.0% 미만 = 위험 (경기 침체 우려). **3.2~4.3% = 안정** (강의 시점 4.0% 안정). **4.5% 넘음 = 경계**
경보. **5.0% 넘음 = 인플레이 본격 + 래리 핑크 "주가 하락"**.

강사 동의 — "블랙록 CEO 래리 핑크가 5% 이상 넘어가면 미국 주가도 떨어질 수밖에 없다고 했다." 안정 범위는 의외로 좁다는 게 시대 진단.

2%대 저금리는 좋은 게 아닌 "경기 침체 시그널"이라는 강사의 명확한 시각.



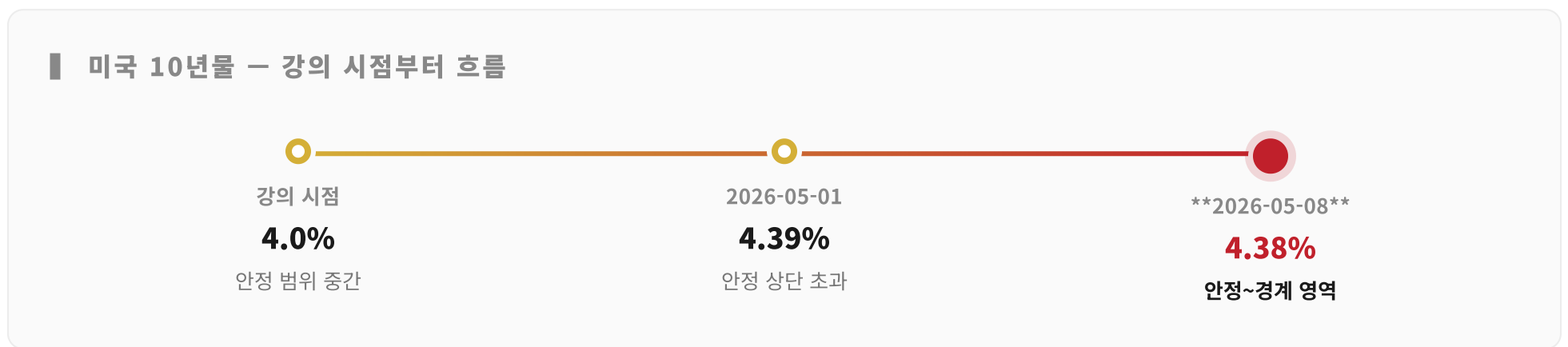
미국 10년물 5월 4.38% — 안정 상단 경계

강의 시점(4.0%) 이후 흐름이 강사 진단을 정확히 검증:

[2026-05-08 미국 10년물 4.38% / 5/1 4.39%](#) — 강사 안정 범위(3.2~4.3%) 상단을 약간 초과해 "안정~경계" 영역으로 진입. 4.5% 노란불까지 약 0.1~0.15%p 남음.

강사 "중금리 시대 — 내려가도 한도, 올라가면 많이" 진단이 정확 발현. 안정 범위 상단을 자연히 넘어 4.5% 노란불 경계에 다가가는 흐름. (+1)

다음 카드부터 Q2 빛이 있는 사람의 투자 전략을 봅니다.



†1 미국 10년물 5/8 4.38% advisorperspectives.com

Q2 — 빛은 마이너스 자산

수강생 박종훈 소장님 짱짱님의 질문 — 빛이 있는 사람들이 대부분인 한국 사회에서 금리에 따른 자산 배치 전략 + 빛을 갚아야 하는 상황 + 빛이 있음에도 투자해야 하는 경우.

강사 답 핵심 정의: **빛은 마이너스 자산**. 많은 분들이 이것 잊어버린다는 게 강사 진단.

예시 — 대출 금리 5% + 투자 수익 4% = **실제 1% 손해**. 의외로 사람들이 이것 못 느낌. 게다가 빛 내서 투자하면 **시간이 내 편 X** — 다달이 이자 발생. 내 돈 투자하면 기회비용은 심리에 안 보이지만 빛은 매달 이자가 압박.

"빛도 자산이다"는 유행 거짓말 — 마이너스라는 걸 빼놓고 얘기하면 안 됨. 강사가 단호하게 짚는 시대 메시지.

한국 자산 구조 — 부동산 75%

강사가 짚는 한국 자산 구조의 핵심:

한국 평균 가구 순자산 중 부동산 75%. 집 보유 가구 58~62%. 집 있는 사람은 자산 100%가 집일 가능성 ↑, 현금 거의 없음.

이런 분들이 "코스피 올라가니 주식 투자해야 하나" 고민할 때 기준이 필요. 본 회차의 두 번째 절반이 그 기준을 만들어주는 흐름.

한국 가구 자산 구조

순자산 중 부동산



****75%****

집 보유 가구



58~62%

집 있는 사람은 자산 100%가 집일 가능성 ↑

대출 금리 점검 — 고금리 vs 저금리

빛내서 투자할 때 첫 번째 점검 포인트 — 나의 대출 금리:

고금리 채무 7~8%. 저금리 채무 3~4%. 요즘 변동금리는 이것보다 높음.

강사 시각: "금리에 따라 내가 이 투자를 할 거냐 말 거냐가 완전히 달라진다." 부동산이 유리했던 이유 — 2020~22년 부동산 담보대출 3~4%까지 떨어진 적 있음. 주식 신용대출은 담보 없어 10%+ → 부동산이 상대적 유리. 모든 것이 대출 금리에 따라 결정.

■ 대출 금리 분류

분류	금리
고금리 채무	7~8%
저금리 채무	3~4%

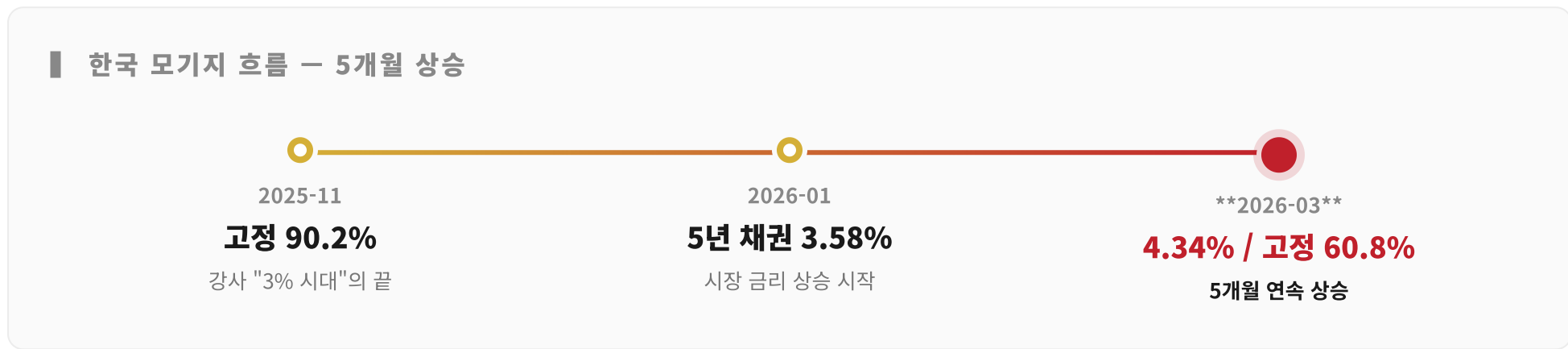
한국 모기지 4.34% — 5개월 연속 상승

강사 "부동산 담보대출이 더 이상 3%가 아닌 시대" 진단의 정확한 검증:

2026-03 한국 모기지 금리 4.34% (5개월 연속 상승). 5년 은행 채권 1월 3.58% → 3월 3.90% 상승.

더 중요한 변화 — 고정금리 비중 2025-11 90.2% → 2026-03 60.8%로 추락 (10.3%p 추락). 변동금리로 전환 본격화. 정책금리는 2.5% 동결 중인데도 시장 모기지 자연 상승. (+4)

강사 "강남 아파트 결정 변경" 메커니즘이 정확 발현. 부동산 투자 결정 환경이 본격 바뀌는 시대.



코스피 평균 연 수익률 — 시점에 따라 천차만별

강사가 짚는 시점별 코스피 평균 (2026-02-26 6,300 기준):

평범한 해 (1995/2005) 6.5~7%. 고점 (1994/2007) 4.5~5%. 1998 외환위기 폭락 12.3%. 2003 폭락 10.5%. 2009 금융위기 8.5%.

"폭락한 해에 산 게 가장 큰 수익"이 강사 진단. 다만 강사 단서 — "평균이라는 건 무시하면 안 된다. 주가가 계속 오른다고 자만하면 안 된다."

코스피 1990~2026 연평균 — 시점별

투자 시작 시점	연평균 수익률
평범한 해 (1995/2005)	6.5~7%
고점 (1994/2007)	4.5~5%
1998 외환위기	12.3%
2003 폭락	10.5%
2009 금융위기	8.5%

증시 리스크 — 매년 50% 변동 + 강제 청산

강사가 짚는 핵심 위험:

매년 50% 상승/50% 하락 가능. 대출 이자는 계속 나감. 감당 못 하면 **사실상 강제 청산** — 내 의지와 관계없이 주식을 강제로 팔게 됨.

공포 손절도 흔함 — 20% 하락 시 "대출 받아서 투자한 분들은 금방 공포에 빠짐". 대출 이자율 7% + 20% 하락 = 절대 오래 못 버팀.

더 심각한 건 불황 동반 — 자영업 매출 ↓ + 실직률 7~8% (평소 2.5~3%). "위기는 평균 8년마다 왔다"가 강사의 정확한 사실. 급전이 필요해질 수도.

단순 "대출 금리 < 평균 수익률"만으로 투자 결정하면 위험. 다음 카드에서 위험 프리미엄 공식을 봅니다.

증시 위험 프리미엄 ERP — 다모다란 4~5%

다모다란 NYU 교수의 **Equity Risk Premium (ERP)**:

미국 ERP 4~5%. 한국은 원래 +1%p이지만 최근 코스피 최강 분위기 반영해 미국과 동일 적용 (강사 선택).

[다모다란 2026 implied ERP 4.23%](#) — S&P 500 1/1/2026 6845.5 + expected stock return 8.41% 기준. 1960~2025 평균과 거의 동일. 강사 진단 4~5% 범위 정확 검증. (†2)

강의 후 1.5개월 시점에서 다모다란이 "2026 Edition" 새 paper 공개 — 강사 공식이 2026년에도 유효함을 확인.

■ ERP — 다모다란 공식

미국 ERP (강사 진단)



****4~5%****

다모다란 2026 implied



****4.23%****
(정합)

강사 공식이 2026년에도 본격 유효

빛내서 코스피 공식 — 10% 기대 수익률 필요

강사가 명시한 공식:

대출 금리 + ERP = 필요한 기대 수익률. 예시 — 대출 금리 6% + ERP 4% = **10% 기대 수익률 필요.**

비교: 평범한 해 코스피 (6.5~7%) → **빛내서 투자 애매.** 고점 (4.5~5%) → 빛 투자 불리. **폭락한 해 (8.5~12.3%) → 빛내서 투자 유리.**

강사 진단 — "폭락한 해에 산다면 굉장히 유리". 그러나 "우리가 내일의 주가를 절대로 예측할 수 없다"는 단서도. 워런 버핏도 못 하는 걸 우리가 할 수 있다고 자만하지 말라는 시각.

지금처럼 모든 사람이 코스피 달려들 때는 "평범한 해" 정도로 보는 게 맞다는 강사의 신중 기준.

나스닥 10.6% vs 코스피 6% — 30년 격차

강사가 짚는 미국·한국 시장의 30년 격차:

한국 코스피 1990 이후 연평균 6%대. 미국 나스닥 1990 이후 연평균 10.6%. 격차 +4.6%p.

나스닥은 끊임없이 10.6% 상승해 "대출 금리 5% + 위험 프리미엄 4% = 9% < 10.6%"라 빛내서 투자 가능했던 시기 ↑. 미국 시장이 그동안 빛내서 투자에 유리한 영역이었던 이유.

강사 단서 — "코스피가 진짜 나스닥만큼 오르는 거냐 아니면 여전히 사이클 산업이냐의 판단이 결정적." 코스피 6,300이 새 패러다임인지 일시적 사이클인지가 핵심 질문.

■ 코스피 vs 나스닥 — 30년 연평균



+4.6%p 격차 — 빛내서 투자 가능 영역 차이

부동산 — 강남 8.5% (6.5% + 임대 2%)

부동산은 주식과 비교 — 유동성 ↓, 거래 비용 ↑, 하방 경직성 ↑ (잘 안 떨어짐). 한국 부동산 위험 프리미엄 2~4% (강사 중간값 3% 적용).

강사 직접 사례: "제가 강남에서 40년 살았는데 2013~14년 절대 집이 안 팔리던 때가 있었다." "하우스 푸어" 단어가 유행했던 12년 전 기억. 부동산도 안 떨어지지 않는다는 사실 검증.

1990~2026 연평균 — 강남 가격 6.5% + 임대 2% = 8.5%. 서울 5.5%+2.5%=8%. 전국 5.5%+3%=8.5%.

강사 미세 통찰 — "강남 아파트는 가격 상승률 6.5%로 가장 높지만 임대 수익률이 낮음 (가격 뺑튀기). 1%p 차이가 30년 복리로 따따블 효과 → 강남 가격 폭등의 비결."

부동산 1990~2026 연평균 — 강사 계산

아파트	기대 수익률
강남	6.5% + 2% = 8.5% (가격 뺑튀기)
서울	5.5% + 2.5% = 8%
전국	5.5% + 3% = 8.5%

부자 유리의 비밀 — 대출 금리

2020~22 부동산 담보대출 금리 시기:

부동산 담보대출 3% + 위험 프리미엄 3% = 6%. 강남 아파트 기대 수익률 8.5%. $6% < 8.5%$ → 강남 아파트 무조건 유리.

"왜 강남 아파트 안 사는 거야 당장 사면 이득인데?"라는 분위기가 만들어진 정확한 메커니즘. 다만 2026년 현재 부동산 담보대출 4.34%(+4)로 ↑ → "꼭 사야 되나?" 결정 변경.

부자가 유리했던 이유 = 부동산 담보대출 금리 낮음. 서민 신용대출 금리 ↑ → 같은 자산 매수에도 손익 비대칭.

강사 결론 — "여러분들이 노력해야 되는 것 중에 가장 중요한 거, 대출 금리를 낮춰놔야 됩니다."
그래야 투자 폭이 훨씬 넓어지고 투자 여력이 커집니다.

강의 명시 결론 — 확신 들 때만 빚내서 투자

본 회차에서 강사가 명시한 결론은 다른 Q&A와 달리 **명확한 행동 권고**가 있는 회차입니다.

- 1) **빚내서 투자 기준** — 투자 수익률이 대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신이 있을 때만.
- 2) **대출 금리 낮추기가 가장 중요** — 부자가 유리했던 진짜 비밀.
- 3) **금리 흐름 함께 관찰** — 미국 10년물 3.2~4.3% 안정 / 4.5% 노란불 / 5% 인플레이 + 한국 모기지 5개월 연속 상승 흐름.

Part 2 시리즈가 마무리되며 다음 시리즈로 진입 예정. 시장 읽기 → 본격 거시 변수 분석으로 흐름이 이어집니다.

중금리 시대 — 미국 10년물이 4% 오르락내리락하는 시대로 진입했습니다. 금리가 내려가는 것도 마냥 좋은 게 아니라 경기 침체 우려의 신호. 빚은 마이너스 자산이고, 빚내서 투자할 때는 "대출 금리 + 위험 프리미엄"이 결정적 — 부자가 유리했던 비밀이 바로 낮은 대출 금리. 강사 명시 결론 — 투자 수익률이 그 합을 넘는다는 확신이 있을 때만 투자, 대출 금리 낮추기가 가장 중요.

다음 시리즈 — Part 3

본격 거시 변수 분석

Part 2 시장 읽기 시리즈 완결 → 다음 단계 진입

본 콘텐츠는 강의 정리 목적이며 특정 자산의 매수·매도를 권유하지 않습니다. 외부 자료(+1~+4)는 강의 시점 이후 정량 변화와 사례 후속을 보강합니다. 모든 투자의 최종 판단과 책임은 본인에게 있습니다.