

아라



언니 친구가 "금리 내려간다고 좋은 거 아니냐" 묻는데

맞는 말이야?

주아



오 그게 박종훈 강사님 이번 Q&A 핵심 질문임

강사님 답은 "마냥 좋은 게 아니다"

아라



엥 왜?

주아



강사님이 짚는 시대가 "중금리 시대"임

정의 — 내려가도 한도, 올라가면 많이

미국 10년물 4% 오르락내리락

각국이 빛 너무 많이 져서 기본 저금리 못 됨

아라



그럼 금리 ↓가 왜 나쁨?

 주아

성장률 ↓ → 기업·개인이 돈 빌려 투자할 곳 없음

그래서 아무도 안 빌려 → 금리 ↓

= 경기 침체 우려 신호

금리 ↑는 인플레 우려 / 금리 ↓는 경기 침체 우려

아라 

오 진짜 양방향이네

 주아

그리고 진짜 무서운 시나리오 있어

경기 침체 + 금리 폭등이 동시에 = 금융 위기

1998 IMF가 대표 사례

신용 경색 → 금리 20~30% 폭등

아라 

그럼 안정 금리는 몇 %?

 주아

미국 10년물 기준 3.2~4.3% 안정

3.0% 미만 = 침체 우려

4.5% 넘으면 노란불

5% 넘으면 인플레 본격 + 래리 핑크 "주가 하락"

미국 10년물 안정 범위

3.2~4.3%

강사 진단 — 중금리 시대 안정 범위. 2026-05-08 4.38%로 안정 상단 약간 초과. 4.5% 노란불까지 0.1~0.15%p. 5% 넘으면 미국 주가 하락 위험

아라



와 안정 범위 의외로 좁네

주아



○○ 그리고 강의 후 미국 10년물이 5월에 4.38%까지

안정 상단 살짝 넘어 "안정~경계" 영역 진입

아라



그리고 두 번째 질문이 뭐였어?

주아



빛이 있는 사람의 투자 전략

강사님이 핵심 정의부터 박으심

빛은 마이너스 자산

아라



마이너스 자산?



주아

예 - 대출 5% + 투자 4% 수익 = 실제 1% 손해

많은 사람들이 이걸 못 느낌

그리고 빛 내서 투자하면 시간이 내 편 X

다달이 이자 발생

내 돈 투자하면 기회비용은 안 보이는데

빛은 매달 이자 압박

아라



헐 진짜 그러네



주아

한국 자산 구조가 특이해

순자산 중 부동산 75%

집 보유 가구 58~62%

집 있는 사람은 자산 100%가 집일 가능성 ↑

현금 거의 없는 경우 多

아라



그럼 빛내서 투자할 때 기준이 뭐야?

오후 8:40



주아

첫 점검 — 나의 대출 금리

고금리 7~8% / 저금리 3~4%

근데 요즘 변동금리는 이것보다 ↑

강사님 "금리에 따라 투자 결정 완전 달라짐"

아라



부동산이 유리했던 이유?



주아

2020~22 부동산 담보대출 3~4%까지 떨어진 적 있어

주식 신용대출은 담보 없어 10%+

그래서 부동산이 상대적 유리했던 시기

근데 강의 후 흐름 보면

2026-03 한국 모기지 4.34%까지 ↑

5개월 연속 상승

고정금리 비중 90→60% 추락

아라



헐 진짜 시대 변하고 있네



주아

○○ 강사님 "3% 시대 끝" 진단 정확 발현

 1

코스피 평균 수익률도 시점 따라 천차만별

평범한 해 (1995/2005) 시작 — 6.5~7%

고점 (1994/2007) 시작 — 4.5~5%

1998 외환위기 폭락 시작 — 12.3%

아라



와 폭락 해 진입이 진짜 유리



주아

그래서 빛내서 투자할 때 공식 있어

다모다란 NYU 교수의 ERP — 미국 4~5%

한국은 원래 +1%p이지만 최근 코스피 분위기 반영해
미국과 동일 적용

강의 후 다모다란 2026 implied ERP 4.23%로 정확 검증

아라



그래서 빛내서 코스피 사도 돼?



주아

공식 - 대출 금리 + ERP

예) 대출 6% + ERP 4% = 10% 기대 수익률 필요

평범한 해 코스피 6.5~7% → 빛 투자 애매

고점 4.5~5% → 빛 투자 불리

폭락 해 8.5~12.3% → 빛 투자 유리

아라



그럼 지금은?



주아

강사님 "모든 사람이 코스피 달려들 때는 평범한 해 정도로 보는 게 맞다"

워런 버핏도 못 하는 걸 우리가 할 수 있다고 자만하지 말라

지금 빛내서 코스피는 신중해야 함

아라



나스닥은 언제?



주아

나스닥은 1990~ 연평균 10.6%

코스피 6%대보다 +4.6%p

대출 5% + 위험 4% = 9% < 10.6%이라 빛내서 투자 가능했던 영역

근데 강사님 단서 — "코스피가 진짜 나스닥만큼 오르냐 사이클이냐의 판단 결정적"

아라



부동산은?



주아

부동산은 주식보다 위험성 ↓

하방 경직성 강력 (잘 안 떨어짐)

근데 강사님이 2013~14 강남도 안 팔린 시기 사례 들으심

"하우스 푸어" 단어가 유행했던 12년 전

부동산 위험 프리미엄 2~4% (강사 중간값 3%)

강남 아파트 1990~2026 연평균 6.5%

임대 수익률 2% 더하면 8.5%

아라



강남이 진짜 많이 올랐네



주아

근데 미세 통찰 — 강남은 가격 뱅튀기

가격 상승률 6.5% 가장 높지만 임대 수익률 2%로 낮음

1%p 차이가 30년 복리로 따따블

강남 가격 폭등의 비결

아라



그럼 부자가 유리했던 진짜 이유는?



주아

대출 금리

2020~22 부동산 담보대출 3% + 위험 3% = 6%

강남 8.5%보다 낮으니 무조건 유리

근데 2026-03 부동산 담보대출 4.34%로 ↑

이젠 "꼭 사야 되나?" 결정 변경

아라



와 진짜 시대 변하네



주아

강사님 결론 — "여러분 가장 중요한 거, 대출 금리 낮춰놓는 것"

부자가 유리했던 진짜 비밀이 그거임

서민 신용대출 금리 ↑ → 같은 자산 매수에도 손익 비대칭

아라



마지막 결론은?



주아

빛내서 투자 — 투자 수익률이 대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신 있을 때만

확신 없으면 투자 X

강의 명시 결론 3가지

01 빛내서 투자 기준

—
대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신 시에만
(확신 없으면 투자 X)

02 대출 금리 낮추기 핵심

—
부자가 유리했던 진짜 비밀
. 자산 투자 결정의 핵심 변수

03 금리 흐름 함께 관찰

—
미국 10년물 3.2~4.3% 안정 + 한국 모기지 4.34% 상승 흐름

아라



오 깔끔하게 정리됐다

오후 9:02

주아



이번 회차는 다른 Q&A랑 달리 명확한 행동 권고가 있는 회차야

강사님이 구체적 공식까지 제공해주심

강의 disclaimer "투자 권유 X" 정합한 신중 기준

Part 2 시리즈 마무리 — 다음은 본격 거시 변수 분석 Part 3로 진입

아라



오 다음 시리즈 기대된다

주아



다음 강 올라오면 또 풀어줄게 

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.