

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

2026-03-02 · 박종훈의 지식한방 · qna_part2_04

박종훈의 경제로드맵 여덟 번째 Q&A — 미국 국채 금리가 내려가는 것은 마냥 좋은 게 아니라 경기 침체 우려의 신호. 중금리 시대(미국 10년물 안정 3.2~4.3%) 진입 — 3.0% 밑은 침체, 4.5% 경계, 5% 인플레이(래리 핑크). 1998 IMF처럼 경기 침체 + 금리 폭등은 금융 위기(신용 경색). 빛은 마이너스 자산이며 빛내서 투자할 때는 "대출 금리 + 위험 프리미엄" 공식. 다모다란 ERP 4~5%(2026 4.23% 검증), 한국은 +1%p. 빛내서 코스피 = 대출 6% + ERP 4% = 10% 기대 수익률 필요. 코스피 1990~2026 평균 — 평범 6.5~7% / 폭락 8.5~12.3%. 나스닥 10.6%로 코스피 6%와 격차. 강남 아파트 8.5% (가격 6.5% + 임대 2%) — 2020~22 담보대출 3% 시기엔 무조건 유리, 2026 4.34%(+4)로 결정 변경. 강사 명시 결론 — 투자 수익률이 대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신이 있을 때만 투자. 대출 금리를 낮춰놓는 게 가장 중요.

01 핵심 골격

- 1 중금리 시대 — 내려가도 한도, 올라가면 많이 (미국 10년물 4% 오르락내리락)
- 2 금리 ↓ = 경기 침체 우려 신호 (마냥 좋은 게 X)
- 3 1998 IMF — 신용 경색 + 금리 20~30% 폭등 = 금융 위기
- 4 안정 금리 3.2~4.3% / 3.0% 미만 위험 / 5% 인플레이 (래리 핑크)
- 5 2026-05 미국 10년물 4.38% — 안정 상단 경계
- 6 빛은 마이너스 자산 (대출 5% + 투자 4% = 손해)

- 7 한국 자산 구조 — 부동산 75% / 집 보유 58~62%

- 8 대출 금리 — 고금리 7~8% / 저금리 3~4%

- 9 코스피 평균 — 평범 6.5~7% / 고점 4.5~5% / 폭락 8.5~12.3%

- 10 다모다란 ERP — 미국 4~5% (2026 4.23% 검증), 한국 +1%p

- 11 빗내서 코스피 공식 — 대출 금리 + 위험 프리미엄

- 12 나스닥 1990~ 10.6% vs 코스피 6%대

- 13 부동산 위험 프리미엄 2~4% (한국)

- 14 강남 1990~2026 6.5% + 임대 2% = 8.5%

- 15 2020~22 부동산 담보대출 3% + 위험 3% = 6% < 8.5% → 무조건 유리

- 16 2026-03 한국 모기지 4.34% — 시대 변경

- 17 강사 명시 결론 — 대출 금리 낮추기가 핵심

02 최신 지표 보강 (2026-05-13)

미국 10년물 5/8 4.38% — 안정 상단 경계 (강의 § 5 시간 연장)

2026-05-08 미국 10년물 4.38% / 5/1 4.39%. 강의 시점 4.0% 안정 → 안정 범위(3.2~4.3%) 상단 약간 초과. 4.5% 노란불 경계까지 약 0.1~0.15%p 남음.

강사 "중금리 시대 — 내려가도 한도, 올라가면 많이" 진단 정확 발현. 안정 범위 상단을 자연스럽게 넘어 "안정~경계" 영역.

출처 · advisorperspectives.com

다모다란 2026 implied ERP 4.23% (강의 § 11 각도 확장)

Damodaran 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 "4~5%" 진단 정합.

강의 "미국 ERP 4~5%" 진단의 정확 검증. 다모다란이 2026-03 "Equity Risk Premiums: The 2026 Edition" 새 paper 공개. 강사가 사용한 공식이 2026 년에도 본격 유효.

출처 · aswathdamodaran.substack.com

한국 모기지 2026-03 4.34% — 5개월 연속 상승 (강의 § 15 사례 후속)

2026-03 한국 모기지 금리 4.34% (5개월 연속 상승). 5년 은행 채권 1월 3.58% → 3월 3.90%. 고정금리 비중 2025-11 90.2% → 2026-03 60.8% (10.3%p 추락). 정책금리 2.5% 동결 중에도 시장 모기지 자연 상승.

강사 "부동산 담보대출이 더 이상 3%가 아닌 시대" 진단 정확 검증. "강남 아파트 결정 변경" 메커니즘 정확 발현. 부동산 투자 결정 환경이 본격 바뀌고 있음.

출처 · asiae.co.kr

KOSPI 1990 baseline 100 — 36년 6,300 (강의 § 10 검증)

KOSPI 1990-01-03 baseline 100. 2026-02-26 6,300 = 36년 약 63배. 단순 연평균 약 12%이지만 강사 진단 "평범한 해 6.5~7%"는 "평범한 해에 산 사람"의 시점별 수익률.

강의 시점 기준 시계열 데이터. 강사 "폭락한 해 진입이 가장 유리" 진단의 시계열 검증. 시점에 따라 수익률 큰 차이 (1998 12.3% vs 1994 4.5%).

출처 · en.wikipedia.org

03 한국 투자자 — 예의주시 신호 3가지

01 투자 수익률이 대출 이자율 + 위험 프리미엄을 넘는다는 확신 시에만 빛내서 투자 — 강의 § 16 명시 권고. 평범한 해 코스피 6.5~7%는 빛 투자 애매, 폭락 해 8.5~12.3%가 유리.

02 대출 금리를 낮춰놓는 게 가장 중요 — 강의 § 15 명시 권고. 부자가 유리했던 비밀이자 자산 투자 결정의 핵심 변수.

03 미 국채 금리 흐름 + 한국 모기지 금리 흐름 함께 관찰 — 강의 § 5·15 명시. 안정 범위 3.2~4.3% / 4.5% 노란불 / 한국 모기지 4.34% 상승 흐름.

미 국채 금리 하락 시나리오 — 경기 침체 vs 금융 위기

금리와 경기 침체의 관계

금융 위기와 금리 폭등

안정적인 금리 수준

빚 = 마이너스 자산 — 빚 있어도 투자 가능한가

코스피 평균 연간 수익률 — 장기 시계열

증시의 변동성과 리스크

증시의 적정 위험 프리미엄

Fanding @kpunch · qna_part2_04