

5월 1주차 Q&A — 너울을 봐도 행동으로 못 옮기는 이유 & 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나?

· 정리 2026-05-22

5월 1주차 Q&A — 너울을 봐도 행동으로 못 옮기는 이유 & 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나?

Part 4-3강(2026-05-01) 직후 Q&A. 두 큰 주제 — ① 너울을 봐도 행동 못 옮기는 이유 (수파·멋진코끼리·춤추는사장 3 분 질문 통합) / ② 부동산 (40대 과장님). 뉴턴·케인즈 300년 평행과 한국 47년 부동산 데이터 정밀화.

Q1. 뉴턴(1720) vs 케인즈(1929) — 천재도 인간 본성을 못 이긴다

뉴턴의 1720 — 한 번의 정답 → 한 번의 오답 → 80% 손실

뉴턴은 영국 조폐국장 + 금본위제 확립자. 금융 천재. 그러나 1720년 남해회사(South Sea, 당시의 NVIDIA) 투자 참담한 패배.

시점	가격	행동
1월	160파운드	매수
4~5월	320파운드	매도 (2배 수익 실현)
6월	700파운드	재매수 (영끌)
7월	1,000파운드	(43% 추가 상승, 정점)
12월	124파운드	손절 — 고점 대비 87% 폭락

전 재산 80% 증발. 320에 팔고 나왔으면 됐는데, 1,000까지 오르자 후회로 재매수.

인간 본성 4 약점 — 천재도 못 이김

- 후회 회피 — 4월 매도 후 더 오르자 "내가 왜 팔았을까". 다시 들어가면 안 된다는 이성 마비 - 복수 심리 — 이번 한 번은 틀렸지만 조금 더 기다리면 - 기준점 이동 — 160→320→700. "내가 산 게 700, 1,000 간 게 뭐가 이상해" - 확증 편향 — "한 번 틀렸지만 끝까지 가지고 있으면 반드시 오른다"

300년이 지나도 같은 심리: - 2007 한국 펀드러시 (차이나·미래에셋 인사이트) — 코스피 1,200·1,600에 안 들어오다 **2,000에 폭증 → 50% 후 환매** - 2021 동학·서학개미 — 테슬라·나스닥 정점 매수 → -50% - 2024 장기 국제 매수자 — "곧 금리 인하" → 13개월 감힘

케인즈의 1929 — 가격을 따라간 천재

1925~29 미국 증시 4년 누적 +120%. 케인즈 초반에 못 들어가다 1929년 4월 매수.

시점	자산	손익
1924 초	40,000파운드 (지금 돈 ~40억)	—
1929 4월	천장 부근 진입	—
1929 말	8,000파운드	-80% (-32억)

다우 지수 -89%. 케인즈 본인 회고: "우리는 시장 사이클을 따라잡을 능력이 없었다."

3년 침묵 후 케인즈 4 원칙 (1932~)

뉴턴과 달리 케인즈는 3년 공부 후 재도전. **방법 자체를 바꿈**:

원칙	변화
① 회전을 1/3	2년 미만 → 3년+ 보유. 잦은 매매 포기
② 소수 집중	수십 종목 → 5~10개
③ 반대 매수	남들 사면 팔고, 남들 팔면 산다
④ 본질 중시	가격 변동보다 기업 가치 분석

공통 원칙 — 단기 가격 예측을 완전히 포기.

결과 — 같은 사람, 다른 결과

펀드/자산	1929	1946	결과
King's College Chest Fund	폭락	회복 + 폭증	+560%
영국 시장	폭락	미회복	-15%
케인즈 개인 자산	8,000파운드	500,000파운드	60배

비결 — 영국 시장 X, 미국 주식 중심 + 1932 폭락 시 매수 + 1937 더블딕 영끌 매수. 같은 시장·같은 시점에서 다른 방법이 다른 결과를 낳음. 부 축적자로 변신.

> "It is better to be roughly right than precisely wrong." — J.M. Keynes

(정확하게 틀리는 것보다 대략적으로 맞는 게 낫다.)

Q2. 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나?

은마아파트 금 환산 — 47년 데이터

시점	은마 31평 금 환산
1979 분양	4kg
2005 정점	50kg (12배 ↑)
2015	32kg
2026 (현재)	17kg
2047 시나리오 A (KDI)	6kg
2047 시나리오 B (일본식)	4kg (1979 수준 회귀)

명목 가격 — 1,847만 원(1979) → **37억 (2026), 200배 ↑**. 금으로 환산하면 **정점 대비 1/3 토막**.

47년 상승 배수 비교

지표	1979	2026	배수
한국 GDP	31조	2,550조	82배
은마 31평	1,847만	37억	200배
금 1kg	453만	2.2억	49배
나스닥 (원화)	7.3만	3,190만	437배

구간별 변화: - 1979~2005 (한강의 기적): GDP 29배 ↑ + 은마 40배 ↑ + 금 적게 ↑ → **은마가 금 압도** - 2005~2015: GDP 1.7배 + 은마 1.6배 + **금 2.5배** → **금 역전 시작** - 2015~2026 (한국은행 돈 찍기): GDP 1.6배 + 은마 3배 + **금 GDP 대비 4배** → **원화 녹는 신호**

2047 전망 — GDP 따라가기도 어렵다

시나리오	GDP	명목	금 환산
A (KDI 장밋빛)	1.76배	65억	6kg
B (일본식 장기불황)	1.21배	45억	4kg (1979 회귀)

금 가격 보수 가정 — 지난 20년 15배 상승했지만 향후 20년은 5배만 가정. 그래도 은마 = 6kg 또는 4kg.

왜? 인구 증가 + 도시화의 시대 끝. 인구 감소 + 가구수 정점 통과. 옛 한강 기적 종료. 돈 무식하게 찍으면 GDP보다 빠를 수 있지만 물가·환율이 튼.

일본 35년 양극화 (1991~2025) — 핵심만 회복

지역	결과
도쿄 23구 핵심	1991 고점 돌파 — 35년 걸려 회복 (긴자 등은 2배+)
도쿄 외곽 (수도권)	보합 또는 약세
지방 광역시 핵심	회복 진행 중 (도쿄보다 못함)
지방 중소도시	-60~80% → 영역 못 돌아옴 (유령 도시)

회복은 핵심만. 그것도 35년 걸렸다.

한국과 일본 차이 — 일본은 디플레 + 경기 침체. 한국은 **인플레이 + 경기 침체 (스태그)** 가능성. 따라서 명목 가격 5분의 1 토막보다는 **실질 가격 하락 (금 환산 가격 하락)**이 한국 패턴.

자산 규모별 부동산 전략

자산	전략
30억+	강남 1주택 가능 (자산·거주·통화 분산). 담보 대출 + 30~40% 금융 투자
10~30억	가장 위험 — 영끌 시 부동산 올인. 지방 근무·상황 시 엑시트
5~10억	외곽 거주제 + 분산 (집값 하락 대비 다른 자산 필수)
5억 이하	부동산 잠시 잊기 — 자산 다변화 훨씬 유리

영끌해서 13억으로 20억짜리 서울 집 = 7억 부채. 부동산 올인 상태에서 명목 가격조차 떨어지면 완전 노출. 자산 30~40%를 달러·금·나스닥에 분산해야 위험 대비.

향후 21년 한국 인구 감소 → 지방 자치제로 세금 + 문화·병원 ↓ → 젊은층 서울로 몰림 → **서울 중심 회귀**. 일본 도쿄 23구 패턴 따를 가능성.

3 헤지 — 평생 청구서 0으로

헤지	자산
물가 헤지	나스닥
통화 헤지	금
거주 비용 헤지	주택 소유 (임대료 ↑ 대비)

거주제로는 유효. 투자제로는 **강남 핵심만 가능**. 임대료 200~300만 원 빼면 돈을 모을 수가 없으니 집을 거주제로 사는 건 합리적이지만, 시세 차이 기대는 강남 핵심에 한정.

마무리 — 너울 + 케인즈 4 원칙

뉴턴조차도 인간 본성을 못 이겼지만 케인즈는 3년 공부 후 60배 부활. 핵심 — **너울 시각 + 단기 가격 예측 포기 + 반대 매수**.

부동산은 거주제 헤지로 유효 + 자산 규모별 차등 전략. 단 **명목 가격이 아닌 실질(금 환산) 가격**을 봐야 자산을 지킬 수 있다. 47년 데이터가 보여주는 것 — 한국 부동산도 금 환산으로는 정점 대비 1/3 토막 됐고, 2047년에는 1979 수준으로 회귀할 가능성.

AI 같은 너울이 곧 다가오고 있어 케인즈처럼 60배 벌 기회도 있다. **너울 연구 > 파도 > 물보라**가 강사 일관 원칙. Part 5 AI 파트에서 본격 다룰 예정.

ONE LINE

뉴턴조차도 인간 본성을 못 이겼지만 케인즈는 3년 공부 후 방법을 바꿔 60배 부활. 너울 연구 > 파도 > 물보라. 부동산은 거주제 헤지로 유효 + 자산 규모별 차등 전략. 명목 가격 아닌 금 환산 실질 가격을 봐야 자산을 지킬 수 있다.

출처

박종훈의 지식한방 — Q&A 5월 1주차 (2026-05-04, parent: Part 4-3강).