

Part 4 — Q&A

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

· 정리 2026-05-22

너울 + 부동산 47년 — 본 회차의 두 축

Q&A 5월 1주차 (2026-05-04, parent: Part 4-3강). 두 큰 주제 — **Q1 (수파·멋진꼬끼리·춤추는사장 3 분 통합)** 너울을 봐도 행동 못 옮기는 이유 / **Q2 (40대 과장님)** 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나?

Part 4-3강 거대한 착각 해체 직후 회차. 뉴턴 vs 케인즈 300년 평행 + 한국 47년 부동산 금 환산 데이터 정밀화.

60배 부활 (케인즈)

1929년 천장에 들어가서 -80% (40,000 → 8,000파운드). 3년 침묵 후 4 원칙으로 방법을 바꿈 → King's College +560% / 개인 자산 60배 부활. 같은 사람, 같은 시장, 다른 방법.

왜 너울을 보고도 못 들어갈까? 부동산 사야 하나? 강사 답: 케인즈처럼 방법을 바꿔라. 부동산은 거주제 헤지 + 자산 규모별 차등.

1. 도입 — 두 큰 주제 + Part 4-3강 후속

Q&A 5월 1주차 (2026-05-04, parent: Part 4-3강). 두 큰 주제 — **Q1 (수파님·멋진코끼리님·춤추는사장님 3 분 통합)** 너울을 봐도 행동 못 옮기는 이유 / **Q2 (40대 과장님)** 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나?

Part 4-3강(2026-05-01) 거대한 착각 4 층 해체 직후 회차. 본 회차로 뉴턴·케인즈 300년 평행 + 한국 47년 부동산 데이터 정밀화.

2. 뉴턴 1720 — 한 번의 정답 → 한 번의 오답

Q1. 뉴턴은 영국 조폐국장 + 금본위제 확립자. 금융 천재. 그러나 1720년 남해회사(South Sea, 당시의 NVIDIA) 투자에서 참담한 패배.

1월 160파운드 매수 → 4~5월 320 매도 (2배 수익 실현) → 6월 700 재매수 (영끌) → 7월 1,000 정점 → 12월 124 손절.

전 재산 80% 증발. 9분의 1 토막 87% 폭락. 320에 팔고 나왔으면 됐는데, 1,000까지 오르자 후회로 재매수.

■ 뉴턴 1720 남해회사 — 1년 안에 80% 손실



3. 인간 본성 4 약점 — 천재도 못 이김

뉴턴이 진 이유 — 인간 본성 4 약점.

① **후회 회피** — 4월 매도 후 더 오르자 "내가 왜 팔았을까". 다시 들어가면 안 된다는 이성 마비. ② **복수 심리** — 이번 한 번은 틀렸지만 조금 더 기다리면. ③ **기준점 이동** — 160→320→700. "내가 산 게 700, 1,000 간 게 뭐가 이상해". ④ **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 국채 매수자 — "곧 금리 인하" → 13개월 갇힘.

인간 본성 4 약점

약점	심리
후회 회피	"내가 왜 팔았을까". 이성 마비
복수 심리	"이번 한 번은 틀렸지만 조금만 더"
기준점 이동	160→320→700. "내가 산 게 700이니 1,000도 정상"
확증 편향	"한 번 틀렸지만 끝까지 가지고 있으면 오른다"

4. 케인즈 1929 — 가격을 따라간 천재

300년 후 케인즈. 1925~29 미국 증시 4년 누적 **+120%** 정점. 케인즈 초반에 못 들어가다 **1929년 4월 매수** (천장 부근).

1924 초 40,000파운드 (지금 돈 ~40억) → **1929 말 8,000파운드** (-80%, -32억). 다우 지수 -89%.

케인즈 본인 회고 — "우리는 시장 사이클을 따라잡을 능력이 없었다."

5. 케인즈 3년 침묵 후 4 원칙

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

- ① **회전율 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.

■ 케인즈 4 원칙 (1932~)

원칙	변화
① 회전율 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

6. 같은 사람, 다른 결과 — 60배 부활

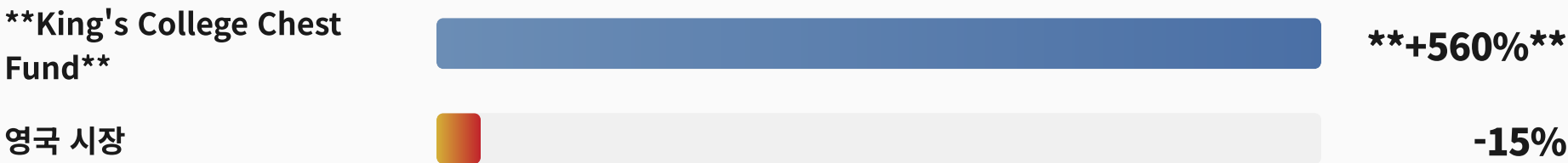
케인즈 4 원칙 결과 (1932~46).

King's College Chest Fund: +560% (영국 시장 -15%). 케인즈 개인 자산: 8,000 → 500,000파운드 (60배 부활).

비결 — 영국 시장 X, 미국 주식 중심 + 1932 폭락 시 매수 + 1937 더블딥 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

King's College vs 영국 시장 (1932~46)



같은 시장 · 같은 시점 · 다른 방법

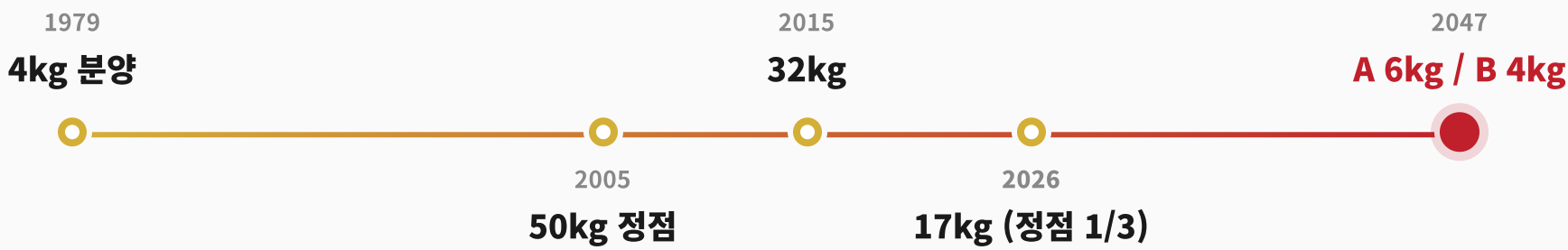
7. 은마 31평 금 환산 — 47년 데이터

Q2. 부동산을 자산 포트폴리오에 넣어야 하나? 은마아파트 31평 금 환산 47년 데이터.

1979 분양 4kg → 2005 정점 50kg (12배 ↑) → 2015 32kg → 2026 (현재) 17kg → 2047
시나리오 A 6kg / B 4kg (1979 수준 회귀).

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

■ 은마 31평 금 환산 (kg) — 1979~2047



8. 47년 상승 배수 + 구간별 변화

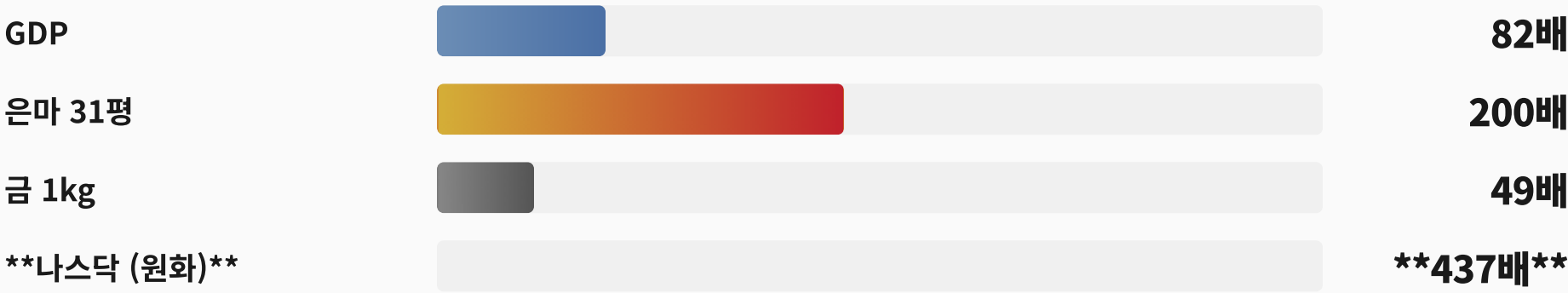
한국 47년 상승 배수: GDP 82배 / 은마 31평 200배 / 금 1kg 49배 / 나스닥(원화) 437배.

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 — 시나리오 A (KDI 장밋빛, GDP 1.76배) 65억 / 6kg. B (일본식 장기불황, GDP 1.21배) 45억 / 4kg (1979 회귀). 인구 증가 + 도시화의 시대는 끝났다.

■ 한국 47년 상승 배수 (1979→2026)



나스닥이 자산 중 최고

9. 일본 35년 양극화 — 핵심만 회복

일본 1991~2025 부동산 35년 양극화.

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% → 영영 못 돌아옴 (유령 도시).

회복은 핵심만. 그것도 35년 걸렸다. 한국과 일본 차이 — 일본은 디플레 + 경기 침체. 한국은 인플레이 + 경기 침체 (스태그) 가능성. 명목 가격 5분의 1 토막보다는 실질 가격 하락 (금 환산 가격 하락) 패턴.

일본 35년 양극화 (1991~2025)

지역	결과
도쿄 23구 핵심	35년 걸려 회복 (긴자 2배+)
도쿄 외곽 (수도권)	보합 또는 약세
지방 광역시 핵심	회복 진행 중
지방 중소도시	-60~80% 영영 회복 X (유령 도시)

10. 자산 규모별 부동산 전략

강사 결론 — 자산 규모별 차등 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.

■ 자산 규모별 부동산 전략

자산	전략
30억+	강남 1주택 가능. 담보 대출 + 30~40% 금융 분산
10~30억	가장 위험 — 영끌 시 부동산 올인
5~10억	외곽 거주제 + 분산
5억 이하	부동산 잠시 잊기 + 자산 다변화

11. 3 헤지 — 평생 청구서 0으로

3 헤지 전략.

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 차익 기대는 강남 핵심에 한정.

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

3 헤지 전략

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

12. 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.

너울 시각 + 부동산 거주제 헤지

Q&A 5월 1주차. 두 큰 주제에 강사가 답한 뉴턴 vs 케인즈 300년 평행 + 한국 47년 부동산 데이터 + 일본 35년 양극화 + 자산 규모별 부동산 + 3 헤지.

뉴턴조차도 인간 본성을 못 이겼지만 케인즈는 3년 공부 후 60배 부활. 너울 연구 > 파도 > 물보라.
— 강사 결론.

AI 같은 너울이 곧 다가온다. Part 5 AI 파트에서 본격 다룰 예정.

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.

다음 정규강의 — Part 4-4강

거대한 착각 이후 정밀 자산 배분

본 회차의 너울 시각 + 부동산 47년 + 3 헤지 골격 위에서 Part 4 정규강의 진입.

본 정리는 박종훈의 지식한방 Q&A 5월 1주차 회차(2026-05-04, parent: Part 4-3강) 콘텐츠 정리본이다. 강사 본인 정수 + 강의 자체 정량(뉴턴 1720·케인즈 1929·King's College +560%·은마 47년 금 환산·일본 35년 양극화) 인용으로 구성. 외부 자료 보강은 본 회차에서 사용하지 않았다.