

부자지능 Build-up



Part 1.

경제 기본개념



L1. 투자 관련 개인적 경구 !!

- ▶ 작은 성공이 모여서 큰 실패를 부르고, 작은 실패가 모여서 큰 성공을 부름
- ▶ 최후의 승자는 회복탄력성이 큰 사람
- ▶ 가장 위험한 투자자는 남의 조언에 의지해 투자해서 큰 수익을 낸 사람
- ▶ 준비되지 않은 자녀에게 재산증여는 자녀에게 독 사과를 주는 꼴
- ▶ 투자는 이데올로기, 집단의 사회화 수단(정의, 공정, 선 등)에서 탈피 필요
- ▶ 안정된 시기보다 혼돈의 시기에 투자기회는 더 많음
- ▶ 내가 이길 수 있는 투자의 장에서만 싸움

L2. 자본주의를 활용하되, 자본주의에 함몰되지 않기

- ▶ 자본 : 인간 개개인의 욕망의 합 (신이 되어버린 자본)
- ▶ 자본을 예측하고 자본을 이길 수 있다는 생각을 버림
- ▶ 욕망 : 결핍의 또 다른 표현
- ▶ 욕망 법칙(에고)
- ▶ 역치 법칙(마음) : 역치+ : 근력, 면역력, 역치- : 감각, 만족, 충만, 행복
- ▶ 길항 법칙(육체) : 자율신경계의 교감/부교감 신경, 조화와 균형
- ▶ 자연(에덴동산)은 역치 법칙과 길항 법칙을 따름
- ▶ 욕망 법칙이 마음의 병과 육체의 병을 부름
- ▶ 욕망 법칙과 역치/길항법칙의 조화를 찾아야 함



Q1. 자본주의 국가에서 투자는 왜 필수적일까?

- ▶ 자유 자본주의, 국가 자본주의, 수정 자본주의
- ▶ 경제주체 : 정부, 은행, 기업, 가계
- ▶ 기업 : 이윤 극대화, 순이익 20~30% 확보
- ▶ 기업의 이윤극대화 → 사회 전체적으로 보면 구매력이 20~30% 축소
- ▶ 신흥국 등은 GDP 10% 이상의 GDP 성장으로 줄어든 구매력 충당
- ▶ OECD 국민은 줄어든 구매력을 저축, 대출, 정부 보조금으로 충당
- ▶ 경제위기 → 정부의 화폐 찍어내기 → 국민의 구매력 감소



Q2. 화폐를 구매력으로 이해하기?

- ▶ 무인도에 바나나 10개, 금화 10개 : 바나나 가격? 금화의 구매력?
- ▶ 족장이 금화 10개를 더 채굴하면, 바나나 가격은 2배 오르고, 금화 1개의 구매력은 1/2배 → 기존 금화 보유자의 구매력을 족장이 가져감
- ▶ 바나나 대신에 치즈, 라면, 부동산 대입
- ▶ 화폐수량설(피셔) : $MV = PT$
- ▶ 밀턴 프리드먼 : 화폐공급을 점진적으로 늘리면 경제는 성장함
- ▶ 경제위기 극복을 위해 화폐 발행+ → 국민의 구매력-
- ▶ 국채 30조 발행, 공무원 연금 적자, 건강보험 적자, 국민연금 적자

Q3. 국가는 어떤 방식으로 국민의 부를 가져가나?

- ▶ 무인도에 바나나 10개, 금화 10개가 있는 사례
- ▶ 바나나 가격은 금화의 수량이 늘어남과 비례하여 오르고, 구매력은 반비례
- ▶ 정부가 경제위기에 화폐를 대량으로 찍어내면 국민의 구매력이 사라짐
- ▶ 대항해 시대 스페인의 아즈텍, 잉카 은화 반입 사례
- ▶ 돈이 부족한 정부 : 세금인상, 재정지출 축소, 화폐 찍어내기
- ▶ 화폐를 찍어내면 국민의 구매력을 국가가 가져간다는 사실 인식해야 함



Q4. 화폐(대출)를 신용자산으로 이해하기

- ▶ 화폐 : M0(본원통화), M1(협의통화), M2(광의통화)
- ▶ 대출은 신용과 부채(부채자산, 부채채무)를 생성
- ▶ 은행에 10억을 예치 → 절대자산(x), 신용자산 10억 보유
- ▶ 은행은 지급준비금(약 10%)을 남기고 대출(12~15배 M1 창출)
- ▶ 신용공급 → 소비+ → 소득+ → 순자산+의 선순환 사이클
- ▶ 신용축소 → 소비- → 소득- → 순자산-의 악순환 사이클
- ▶ 신용은 바람처럼 왔다가 연기처럼 사라짐



Q5. 신흥국의 신용공급(해외 자본유입)이 GDP 성장으로 이어지는 원리

- ▶ 신흥국 : 세이의 법칙(공급이 수요를 창출)이 작용하는 시장
- ▶ 신흥국은 수요가 많고 공급이 부족한 시장, 만들기만 하면 팔림
- ▶ 무역수지 흑자(수출단가-, 통화가치-)로 해외자본 유입 증가
- ▶ 자본유입(성장) : 신용공급 → 소비+ → 소득+ → 순자산+ → GDP 성장+
- ▶ 자본유입(물가) : 자국통화+ → 수입물가- → 물가- → 금리-
- ▶ 투자자산 상승과 환차익으로 매력적인 시장이 만들어져 해외 자본유입+

Q6. 선진국의 신용공급(화폐 찍어내기)이 구매력 저하로 이어지는 원리

- ▶ OECD 등 선진국의 성장률 2%대, 실질금리-, 실질임금-
- ▶ 선진국 시장 : 케인즈언의 유효 수요론 (루스벨트의 뉴딜)
- ▶ 부족한 수요(구매력)을 적자재정으로 채움 → 국가 재정적자 심화
- ▶ 국가 부채 : 일본(257%), 한국(49%), 미국(161%), 이자(국채발행)
- ▶ 선진국의 화폐 찍어내기 가속화로 전체 구매력 감소 → 선진국 국민 빈곤
- ▶ 구매력 감소를 상쇄할 부동산 등 실물자산 투자방안 필요



Q7. 물가, 금리, 임금인상의 연관성 이해를 통해 임금노동자가 점점 가난해 지는지 이해하기?

- ▶ 물가+: 화폐의 구매력 저하, 금리(이자) : 구매력 저하를 보상
- ▶ 실질금리 = 명목금리 - 물가
- ▶ 임금 상승율 : 노동자의 구매력 저하 보상
- ▶ 일반적으로 물가+ = 금리+ = 임금인상률+
- ▶ CPI = 공급탄력성이 큰 상품 + 공급탄력성이 작은 상품
- ▶ CPI 8%(P+ -10%, P- 18%) , 금리 4%, 임금인상 4%
- ▶ 노동자 구매력은 -4%, 체감 노동자 구매력은 -14%
- ▶ 신문에서 CPI 발표 : Biplation 관점 접근 (P+ 디플레이션, P- 인플레이션)



Q8. 환율의 마법인 수입물가 이해하기

- ▶ 수출, 자본유입 : 달러-, 원화+ → 수입물가- → 물가- → 금리-
- ▶ 수입, 자본유출 : 달러+, 원화- → 수입물가+ → 물가+ → 금리+
- ▶ 필립스 곡선 : 성장+ → 물가+, 물가- → 성장-
- ▶ 환율의 마법인 수입물가는
- ▶ 수출, 자본유입 : 성장+, 물가- → 호황국면 지속 → 부채버블 유발
- ▶ 수입, 자본유출 : 성장-, 물가+ → 불황국면 돌입 → 신흥국 외환위기



L3. 파트너와 합의된 투자 실행

- ▶ 합의되지 않은 단독 투자 : 성공, 실패
- ▶ 합의된 투자 : 성공, 실패
- ▶ 파트너를 설득할 수 없으면 아직 투자 준비가 안된 상태임
- ▶ Case 1 : NXC 투자건
- ▶ Case 2 : 토지투자 건
- ▶ 운전 갈림길에서의 선택문제



Part2. 경제위기 사이클



L1. 정권이 교체되면 정부의 경제정책 파악하기

- ▶ 정권이 바뀌면 핵심 경제정책 브레인도 변경
- ▶ 케임브리지 학파(진보) vs 서강학파, 시카고 학파(보수)
- ▶ 케인즈언 vs 하이에크(밀턴 프리드먼)
- ▶ 전략과 전술 그리고 신념
- ▶ 윤석열 정부 : 선택할 자유(프리드먼), 세계시민 정신(칸트)
- ▶ 문재인 정부 : 소득주도 성장(저소득 인구의 소득 증대로 경제성장)
- ▶ 자유 시장원리에 기반한 공공부문 효율화 및 부동산 등 규제 철폐



Q1. 경제는 왜 버블생성과 붕괴를 반복하는가?

- ▶ 소득에 기반한 소비를 하면 버블-붕괴 사이클이 생성되지 않음
- ▶ 대출(신용, 부채)기반 소비가 버블-붕괴 사이클 생성
- ▶ 레버리징(부채로 자산매입) : 소비+ → 소득+ → 순자산+ → 버블생성
- ▶ 디레버리징(자산매도, 부채상환) : 소비- → 소득- → 순자산- → 버블붕괴
- ▶ 자산효과 : 순자산이 증가하면 소비가 증가
- ▶ (-)자산효과



Q2. 금융위기와 외환위기의 차이는?

- ▶ 금융위기 : 자국통화 부채로 인한 경제위기 (화폐 찍어내기 가능)
- ▶ 외환위기 : 달러 등 외화부채 상환불능 위기 (화폐 찍어내기 불가능)
- ▶ 금융위기 : MP1, MP2, MP3 동원 해결 → 디플레이션형 디레버리징
- ▶ 외환위기 : 신흥국의 디폴트 선언 → 인플레이션형 디레버리징
- ▶ 인플레이션(불평등) vs 디플레이션(붕괴) vs 하이퍼인플레이션 (통제불능)

Q3. 세계 경제위기 이해하기

- ▶ 독일의 외환위기 (1918) : 전쟁 배상금
- ▶ 미국 대공황(1929) : 공급초과, 주식시장 버블
- ▶ 일본 금융위기(1985) : 플라자 합의, 무역전쟁, 일본의 오판
- ▶ 한국 외환위기(1997) : 전형적 신흥국 달러부채 위기
- ▶ 미국 금융위기(2008) : 서브프라임 모기지 대출(MBS, CDO, CDS)
- ▶ 팬데믹 (2020~) : 화폐 찍어내기, 인플레이션 전쟁, 기축통화 위기



Q4. 디플레이션형 부채위기 대응방안 이해하기

- ▶ 자산효과(자기강화적 신용공급)로 부채 버블 발생
- ▶ 부채버블이 꺼지면 자기강화적 신용위축 발생
- ▶ 대응미숙 : 미국 대공황, 일본 경제위기 → 긴축정책 대응
- ▶ 모범대응 : 2008 경제위기 → MP1/ MP2/MP3를 통한 유동성 공급
- ▶ 헨리 폴슨, 벤 버냉키, 팀 가이트너의 합작품
- ▶ 디플레이션형 디레버이징의 모범대응 교본 → 팬데믹 위기 대응에 활용
- ▶ 향후 디플레이션형 디레버이징에 동일하게 대응함을 숙지



Q5. 인플레이션형 부채위기 대응방안 이해하기

- ▶ 글로벌 금융자본 이해 : 저금리 → 고금리
- ▶ 캐리 트레이드 이해 : 부채(저금리), 자산(고금리)
- ▶ 해외 자본유입 : 원화+ → 순자산+, 물가- → 자기강화적 추가 자본유입
- ▶ 자본유출 : 원화- → 순자산-, 물가+ → 자기강화적 추가 자본유출
- ▶ 대응미숙 : 남미 외환위기 → 환율방어를 통한 긴축정책
- ▶ 모범대응 : 한국 IMF → 환율방어 포기, 국제수지 균형으로 반등(1년 후)
- ▶ 외환위기 발생국(스리랑카 등) 투자 (1년 바닥, 3년 회복)



Q6. 국가부채가 많은 나라는 왜 저금리를 유지하나?

- ▶ 일본(GDP 257%)은 금리를 올리면 부채이자로 재정 파탄
→ 이자지급을 위한 국채발행 → 엔화 약세로 환율하락 가속화
- ▶ 미국(GDP 161%, 31조 달러) : 금리 1%(3천억 이자), 금리 4% (1조2천억 이자) → 미국 재정적자 가이드라인(5%)
- ▶ 한국 (49%, 국민연금, 건강보험 포함 130%), 가계부채(104%)
- ▶ 미국 등 OECD 선진국은 막대한 재정적자(저성장, 금융위기) 로 저금리 유지가 필요
- ▶ 국가의 재정적자는 화폐 찍어내기 가속화 → 국민의 구매력을 감소
→ 선진국 국민이 더욱 빈곤해짐



Q7. 자국화폐 부채가 많은 정부는 왜 파산하지 않을까?

▶ Why ?



Q8. 버블붕괴 이후 불황 국면의 자산투자 방안은?

- ▶ 위기는 기회인가? 불새, 태풍 후 풍요의 씨앗
- ▶ 불황국면 진입?
- ▶ 언제가 바닥일까?
- ▶ 금리인하 등 유동성 공급시점은?
- ▶ 유동성이 공급되면 자산시장의 변화는?
- ▶ 투자대상 자산에 대한 학습 및 투자전략은?
- ▶ 경제 사이클(호황/불황)은 순환적 : 사계절 순환, 달의 공전
- ▶ 여름에 겨울을 준비하고, 겨울에는 여름을 생각하자!!



L2. 투자를 위해서는 어떤 공부가 필요한가?

- ▶ 인간 욕망에 대한 이해, Needs vs Wants : 심리학
- ▶ 문제를 스스로 정의하고 해결/결단하는 역량 : 철학 기반
- ▶ 미시경제, 거시경제에 대한 이해 : 경제학 기반
- ▶ 통합적, 입체적인 관점을 유지하는 역량
- ▶ 과거와 현재의 분석을 통해 미래를 전망하는 역량
- ▶ 다양한 분야의 지식을 통합/융합할 수 있는 역량(마인드 맵, 인지tree)
- ▶ 인지도도(부동산)
- ▶ 세상을 살아가다가 길을 잃으면 책에서 길을 찾았으면 함



Part3.

금융자산 포트폴리오



L1. 나의 투자 경쟁 상대는 ?

- ▶ 분당 중앙공원
- ▶ 투자의 성패를 좌우하는 시기?
- ▶ 투자의 경쟁상대는?
- ▶ 경쟁상대보다 한발만 앞서가면 됨



Q1. 자본주의 성숙기 자산 포트폴리오 구축 고려사항은?

- ▶ 부채사이클 하반기의 특성 : 성장율-, 금리-, 물가+,화폐량+
- ▶ 화폐의 구매력 감소를 상쇄해줄 자산 포트폴리오 구성
- ▶ 구매력을 상쇄해줄 투자자산?
- ▶ 금융자산, 실물자산
- ▶ 위험자산, 안전자산
- ▶ 호황 : 금융자산(주식) + 실물자산(부동산)
- ▶ 불황 : 금융자산(채권) + 실물자산(부동산)



Q2. 인플레이션 헷지상품으로 금과 가상화폐의 수익률이 낮은 이유?

- ▶ 통화가치- : 실물자산(금), 가상자산의 수익률이 높아야 하지만 정반대
- ▶ 미국이 용납하지 못하는 2가지?
- ▶ 기축통화인 달러의 대안으로 부상하는 자산을 자체관리
- ▶ 금과 가상화폐를 선물거래를 통해 박스권으로 관리



Q3. 가상자산의 특성과 가상자산 투자

- ▶ 화폐의 기능 : 교환의 매개체, 가치척도, 가치저장
- ▶ 비트코인, 이더리움은 화폐인가? 자산인가?
- ▶ 가상자산의 미래는 예측 불가!! 네덜란드 튜립 버블?
- ▶ 가상자산의 문제? 소유의 편중, 지하경제, 국가의 견제
- ▶ 가상자산 투자를 한다면 이더리움에 투자
- ▶ 이더리움 : 블록체인 기반 안전한 온라인 거래의 표준 (장기적 관점)



Q4. CBDC 도입이 가상자산에 끼치는 영향?

- ▶ 국가의 CBDC 도입의 파장
- ▶ 지하경제 측면에서는 화폐개혁 수준의 위협
- ▶ 장기적으로 (-)금리 도입이 가능
- ▶ 간편한 사용으로 달러의 대안으로 부상(중국)
- ▶ 국가가 (불법거래 포함)모든 거래를 모니터링 할 수 있음
- ▶ CBDC는 화폐이면서 블록체인의 안전한 거래 표준 기능
- ▶ CBDC 공식화 이후 전면적인 가상자산 거래 불법화 (중국)
- ▶ CBDC와 가상자산(비트코인, 이더리움)의 경쟁의 승자?



Q5. FED가 경제위기를 이용해 유대자본 유지 방법은?

- ▶ 영란은행, 연방준비제도(FED)의 본질
- ▶ 영란은행 (로스차일드), 링컨, FED(J.P. Morgan)
- ▶ 미국은 달러를 이용해 무역전쟁, 인플레이션 전쟁을 반복함
- ▶ 무역전쟁 : 금리-, 유동성+, 통화가치-, 자본이동(미국 → 신흥국)
- ▶ 인플레이션 전쟁 : 금리+, 유동성-, 통화가치+, 자본이동(신흥국 → 미국)
- ▶ 6년 무역전쟁, 2년 인플레이션 전쟁으로 경쟁자 OUT
- ▶ 무역전쟁 (일본, 중국), 인플레이션 전쟁(EU, 아시아, 남미 등)
- ▶ 인플레이션 전쟁이 끝나면 다시 무역전쟁으로 변경(금리-, 유동성+)

Q6. 국내 투자자산의 분산방안은?

- ▶ 국가의 위기와 국가 통화표시 자산의 분산
- ▶ 한국의 이슈 : 외환위기, 북한의 도발, 중국의 대만 침공
- ▶ 외화자산 투자 : 주식, 국채, 부동산 투자
- ▶ 국가의 국력과 환차익(손) 고려
- ▶ 부상하는 국가의 특징(자산투자 고려)
 - 강력하고 유능한 리더십/ 수준 높은 교육
 - 효율적 자원분배 / 기술혁신 /경쟁력
 - 소득증가 / 시장,금융 중심지/ 기축통화 / 군사력
- ▶ 미국, 중국, 싱가포르, 스위스의 자산투자자로 분산



Q7. 기업 직접투자 및 장외 주식투자 방안은?

- ▶ 이순신 장군의 승리 비결
- ▶ 주식시장 winner가 되는 방법
- ▶ 공개시장 : 불황 바닥 → 주가지수 , 버블 정점 → 국채
- ▶ 직접투자 : 초기 벤처기업에 직접 투자(연말정산 공제, 양도 소득세 0%)
- ▶ 장외투자 : 기술력, 점유율, 세계시장 가능성을 토대로 프리 IPO 기업 투자
- ▶ 공개시장 (30%), 장외투자(200%), 직접투자(1,000%~)



L2. 투자는 종합예술이다.

- ▶ 투자와 연애의 공통점
- ▶ 본질(핵심) 파악, 지식, 타인의 욕망(Wants), 종합적 판단, 결단력, 실행력, 경험(실패와 성공), 지속가능성
- ▶ 인간은 타인의 욕망을 욕망한다 (라캉의 욕망론)
- ▶ 욕망은 결핍의 또 다른 모습 → 자기전시와 허영의 형태로 외부에 표출
- ▶ 투자와 연애는 핵심은 흠속의 진주찾기
- ▶ 백화점의 전시된 진주는 대가와 비용을 요구함
- ▶ 연애의 바보 온달 찾기

Part4.

부동산 포트폴리오



L1. 주인으로 살 것인가? 노예로 살 것인가?

- ▶ 죽기를 각오한자는 주인 (헤겔)
- ▶ 노예는 복종을 통해 죽음을 피하고 주인이 주는 안정에 만족
- ▶ 주인으로 살려는 자는 핍박과 불이익이 주어짐, 감수하는 용기 필요
- ▶ 직장 노예, 일의 노예에서 벗어난 경제적 주인으로 살기
- ▶ 직장인은 나의 평생급여가 얼마인지 확인!!
- ▶ 직장에서 몰입하는 시간의 1/10 투자해도 경제적 자유인이 될 수 있음



Q1. 무주택자는 왜 집을 사야 하나?

- ▶ 선진국은 기업형 민간임대시장 발달
- ▶ 기업 임대사업자는 수요가 없어도 임대료를 내리지 않음
- ▶ 한국의 전세제도 혜택
- ▶ 기업에 민간임대시장을 개방하면 소득의 30~50% 임대료
- ▶ 직장을 잃으면 바로 홈리스
- ▶ 무주택으로 은퇴하여 소득이 없으면 끔찍한 현실이 기다림



Q2. 자본주의 성숙기에 왜 부동산 투자는 필수적인가?

- ▶ 자본주의 성숙기의 특징 : 성장율-, 물가+, 구매력-
- ▶ 부족한 구매력을 재정적자로 확충하고 반복되는 경제위기로 통화량 증가
- ▶ 자본주의 성숙기는 M2 공급이 지수로그 함수적으로 증가
- ▶ 화폐 구매력 저하를 보완해줄 실물자산(부동산) 투자 필요
- ▶ 주택폭등의 책임 : 강남 복부인, 강남 투기꾼, 다 주택자, 임대사업자
- ▶ M2 증가율이 주택폭등 원인, 화폐의 구매력을 빼앗아 간다는 사실!!



Q3. 부동산 가격에 영향을 주는 요인은 무엇인가?

- ▶ 부동산 가격에 관심이 많음 (50% 하락, 70% 하락 등)
- ▶ 부동산 하락률 : 미국공황?, 일본위기?, IMF?, 2008년?
- ▶ 화폐공급량 (무인도 바나나)
- ▶ 수요와 공급
- ▶ 희소성과 차별화(욕망, 인정욕구)
- ▶ M2 통화량, 공급부족, 희소성 → 안전자산화된 핵심지역 부동산



Q4. 바이플레이션에 강한 안전자산형 부동산?

- ▶ 부동산은 인플레이션 헷지상품 (구매력 보완)
- ▶ 영국(허드슨강), 홍콩, 싱가포르, 뉴욕(센트럴 파크) 고급주택
- ▶ 핵심지로 이동하면서 보유 부동산의 안전자산화 증대
- ▶ 한국에서 (불황에 강한) 안전자산형 부동산 가능지역?
- ▶ 블랙홀 효과, 플랫폼 효과, 배블런 효과
- ▶ 강남 한강변, 한남동(재), 성수동(재), GTX triangle



Q6. 부동산의 본질과 투자방안?

- ▶ 부동산 = 토지 + 건물(감가상각)
- ▶ 부동산의 본질은 토지(희소성, 대체 불가능성, 발전가능성)
- ▶ 성남공향의 7층 아파트
- ▶ 세종, 통탄 아파트
- ▶ 재건축 투자의 핵심은 대체 불가능한 입지
- ▶ 재개발 투자는 토지 지분!!



Q7. 서울 대단지 재건축 및 1기 신도시 재건축의 미래?

- ▶ 주택가격 상승(아파트, 빌라)이슈 → 재건축 규제 완화의 정책적 한계
- ▶ 파격적 재건축 규제완화 어려움 (가시를 뽑는 수준)
- ▶ 1기 신도시 재건축 : 정치적 이슈, 실행이슈 등으로 복잡
- ▶ 정치적 이슈 : 총선 (신도시 5개 vs 서울 25개)
- ▶ 실행이슈 : 용적률 상향 (혼잡도+), 전세대란(이주), 장기간
- ▶ 희망고문 하지 말고 1기 신도시 → 서울로 진입
- ▶ 재건축보다 재개발(신속통합기획, 모아타운 등)이 대세

Q8. 사회초년생 부동산 투자방안?

- ▶ 최초 독립 거주지역의 중요성
- ▶ Seed money 확보 : 저축, 호황정점 : 채권, 불황바닥 : 부동산, 주가지수
- ▶ 재개발(빌라, 토지, 도로) 등에 소자본 장기투자
- ▶ 거주주택을 장기플랜을 가지고 경기 불황시기를 이용해 상급지로 이동
- ▶ 내가 최종 살고 싶은 지역을 선정하고 자주 가봄
 - 왜 사람들이 이곳을 선호할까?
 - 난 이곳에 오기 위해 뭘 준비해야 하나?
 - 앞으로 이런 곳이 될 가능성이 있는 예비장소 물색..

Q9. 상급지 이전을 고려하는 부동산 투자방안?

- ▶ 현재 살고 있는 곳에서 어디로 갈 것인가?
- ▶ 교육, 회사, 투자목적 등등
- ▶ 소유와 거주를 분리한 투자전략
- ▶ 상급지 이동을 위한 자원마련 이슈로 단기 월세도 감소
- ▶ 호황시에는 선 매수, 후 매도 전략
- ▶ 불황시에는 선 매도, 후 매수 전략
- ▶ 불황의 바닥에 GAP(지역, 로얄층수)이 최소화 됨



Q10. 은퇴 이후를 생각하는 부동산 투자방안?

- ▶ 은퇴 : 도시생활 정리하고 전원주택 지어서 귀향 (귀촌)
- ▶ 현 거주지에서 가급적 상급지로 이동
- ▶ 상급지 초기 재개발에 장기 투자하여 노후자금 마련
- ▶ 자산은 서울 상급지, 거주는 본인 취향 (춘천, 청풍, 구례 등)
- ▶ 상급지 아파트 반 전세 (보증금 거주지 전세금, 월세는 생활비)
- ▶ 서울 상급지의 아파트 임대료 상승률이 물가 인상률 초과



L2. 펜트하우스와 생체시계

- ▶ 지배와 권력의 상징인 펜트하우스는 항상 좋은가?
- ▶ 장수마을은 대부분 어촌 : 신선한 생선이 원인?
- ▶ 아인슈타인의 특수상대성 이론
- ▶ $V = S/T$; $V = C$ 인 등속운동을 하는 특수한 경우, S 를 고정하면 T 는 느려짐
- ▶ 생체시계 T 는 G (중력)에 반비례 관계
- ▶ 층수의 중력점에 따른 생체시계; 소유(고층), 거주(1층)
- ▶ 찰나(0.013초)와 겁(브라만의 하루, 48.9억년, 태양계 생성(46억))
- ▶ 신과 에덴동산은 블랙홀 같은 무한대 질량이 있는 곳에서 존재하나?



Part5.

모듬토의



G0. 모듬조 편성 (자리이동)

- ▶ A조 : 현주미, 이윤희, 문수원, 멜리사
- ▶ B조 : 광나혜, 유정, 구본준, 김한결
- ▶ C조 : 구자현, 현주현, 이서희, 이가은, 황민우
- ▶ D조 : 노용헌, 최화숙, 이서현, 양수찬



G1. 부채위기 관리를 위한 적절한 통화정책 선정

- ▶ 부채 버블이 쌓여가는 시기에 소비, 소득, 순자산의 변화는 ?
- ▶ 중앙은행이 버블이 터진 후에 긴축정책을 시행하는 이유는?
- ▶ 버블이 터졌을 때, 모듬회의 (정책담당자)에서
 - ① 긴축정책을 실시하면 나타나는 자산시장 변화?
 - ② 유동성 공급 정책을 실시하면 나타나는 자산시장 변화는?
 - ③ 부채위기 관리를 위해 선택한 최종적인 통화정책은?
 - ④ ③번 정책으로 부채위기 극복 이후 어떤 자산투자를 준비해야 하는가?

G2. 불황의 바닥에서 최적 투자 포트폴리오 설계

- ▶ 자산 : 10억, 소득 : 1억
- ▶ 최대 대출 가능액 : 20억, 이자 5%

- ① 불황 바닥의 시점 예측
- ② 총 투자자산 확정
- ③ 투자 포트폴리오 제시
(주식, 부동산, 가상자산, 통화, 금, 기타)
- ④ 각 상품의 예상 기대수익률 및 총 기대수익률 제시

