

מדריך 5 הדקות: השלכות תוצאות הבחירות בארה"ב על השקעות הנדל"ן שלך

עולם כמנהגו נוהג

בחירת טראמפ לנשיאות ארצות הברית היא המשך מגמה עולמית של בידול והסתגרות לאומית על חשבון ערכי הגלובליות. מגמה זו החלה עם החלטת העם היווני להתנתק מהאיחוד האירופי, דרך החלטת העם הבריטי שהחליט גם הוא לעזוב את האיחוד וכעת ממשיך עם החלטת העם האמריקאי לבחור בדונלד טראמפ, אשר לאורך הקמפיין הצהיר על צעדי שינויים מהותיים בכלכלה האמריקאית. מגמה זו מעלה שאלה שחשיבותה הולכת וגוברת למשקיעים ברחבי העולם: כיצד שומרים על ערך השקעה גבוה בשווקים הבינלאומיים בעולם אשר הולך



ומתכנס לתוך מדינות הלאום?

למרות התחזיות הפסימיות של גופי תקשורת רבים (בעולם וגם כאן בישראל) להשפעות מרחיקות לכת של בחירת טראמפ על השווקים, הבוקר שלמחרת הבחירות החל בירידות מתונות שאף התמתנו במהלך היום וכבר בשעות הצהריים של יום רביעי ה-9 בנובמבר, חזרו שווקי המניות להיצבע בירוק. נתוני השווקים מזכירים את התגובה להחלטה על ה-Brexit שקיבל העם הבריטי ביוני האחרון, כאשר בשני המקרים מדובר על מהלך מפתיע הנוגד את התחזיות המוקדמות ומעדיף את ההסתגרות הלאומית על פני הכלכלה הגלובלית.

במשך ה-18 שנה האחרונות, פרופימקס, זרוע הנדל"ן והאנרגיה המתחדשת של במברגר-רוזנהיים בע"מ, שמה לעצמה לתת למשקיע הישראלי הזדמנות השקעה בנדל"ן ואנרגיה ירוקה בחו"ל אשר מאפשרת פיזור שתורם לתיק השקעות אופטימלי - בהגנות יושרה ושקיפות. בשנים האלו, כולנו היינו עדים לשינויים משמעותיים בעולם הכלכלי. אין ספק שבחירתו של המועמד הרפובליקני, דונלד טראמפ, לנשיא ארה"ב, היא אחד מאותם רגעים היסטוריים.

לאור ניסיונו הרב ובעקבות המשברים שהתרחשו בכלכלת העולם, יצרנו בפרופימקס אסטרטגיית השקעה אשר מאפשרת לנו להימנע (ככל שניתן) ממשברים נקודתיים, דוגמת שינוי כלכלי הנובע מהחלטות הממשל. כחלק מאסטרטגיה זו, אנו משקיעים עם שותפים מנוסים, אשר הוכיחו בעבר את התנהלותם ואת חוסנם בעת משבר ואנו מאמינים כי הם יגיבו בהתאם גם בעתיד. אספקט נוסף של אסטרטגיית ההשקעה של פרופימקס, היא התמקדות בהשקעות בהן הרווחיות נובעת מאיכות ומקצועיות הניהול ולא מסתמכת על צמיחה אקסוגנית (Exit Cap נמוך מ-Cap In). בנוסף, אני גאה בעבודתה של ועדת ההשקעות שלנו, אשר התמקדה בשנים האחרונות בבחינת הסיכונים הטמונים בהשקעות ואפשרויות גידורם. למדנו מטעויות העבר, ונמנענו מהשקעות בסקטורים שעשויות להציע תשואות גבוהות, אך בימים טרופים אלה חשופות לסיכון של הפסד עצום.

תוצאות הבחירות בארה"ב יוצרות בלבול ואי וודאות, ולא ניתן לחזות בצורה מדויקת כיצד ינהג הנשיא הנבחר של ארה"ב. לכן, גם לא ניתן לדעת מה עתידו של השוק. היום יותר מתמיד יש להישאר דרוכים לגבי השקעותינו ולוודא כי הרווחיות של ההשקעות נובעות מפעולות ניהוליות אקטיביות ולא מסתמכות על צמיחה חיצונית של השוק. אם החודשים הקרובים יספקו לנו הזדמנויות לרכישת נכסים במחירים נמוכים, נבחן הזדמנויות אלו בזהירות רבה. בנוסף, אני רואה חשיבות בהתמדה במדיניות השקעה, מבלי לתת למגמות באות והולכות בשוק לשנות מדיניות זו. זהו זמן טוב להיזכר מה אלפרד אקירוב אמר: "בנדל"ן, מי שיש לו יכולת להחזיק מעמד כמה שנים, בסוף העסקאות שלו נראות טוב".

אסף רוזנהיים, פרופימקס

השלכות המאקרו של בחירת טראמפ על שוק הנדל"ן האמריקאי

ישנו קושי מובנה בבחינת ההשפעות של בחירת דונלד טראמפ לנשיא על סקטור הנדל"ן בארה"ב מכמה סיבות:

1. קמפיין הבחירות של טראמפ אופיין לא פעם בסתירות באשר לכוונותיו באופן כללי, ולגבי מדיניותו הכלכלית בפרט. אי לכך, קשה לצפות את כוונותיו האמתיות באשר לכלכלה האמריקאית.
2. למרות שלנשיא טראמפ יהיה רוב בשני הבתים, לא ברור מה יהיו יחסיו של המנהיג עם המפלגה הרפובליקנית, שהפנתה לו עורף לא פעם, לאורך קמפיין הבחירות הממושך. מצב זה יוצר חוסר וודאות באשר לכוחו של טראמפ לממש מדיניות.
3. חשוב לזכור את האינטרס האישי של דונלד טראמפ בנוגע לשוק הנדל"ן. מדובר באיל נדל"ן אשר יושפע רבות מירידת ערך נכסיו במידה ותחול ירידת ערך בשוק. פוזיציה זו עלולה ליצור אמביוולנטיות בין האינטרסים האישיים שלו לבין האינטרס של אוכלוסיות אותן התחייב לייצג במערכת הבחירות שלו.

למרות גורמי אי הוודאות הרבים, ננסה כאן לנתח את ההשפעות המאקרו-כלכליות של בחירת טראמפ לנשיאות ארה"ב:

מדיניות הסחר



לאורך קמפיין הבחירות שלו, הביע טראמפ את רצונו להחזיר את פסי הייצור לארה"ב, זאת בין היתר על ידי הטלת סנקציות כנגד חברות יצרניות אמריקאיות אשר מפעילות קווי יצור מחוץ לארה"ב. במידה והחלטה זו תיושם, היא עלולה מצד אחד לפגוע בהכנסות החברות המקומיות ובכך לפגוע בענף המשרדים, ומצד שני לגרום לעליית ביקושים בשוק הנדל"ן לנכסים תעשייתיים ולמרכזים לוגיסטיים. בנוסף, הצהיר טראמפ על כוונתו לצמצם את הסכמי הסחר של ארה"ב, מדיניות אשר עלולה להוביל לאינפלציה בשוק האמריקאי, אך בעיקר יוצרת חוסר וודאות בנוגע לעתיד.

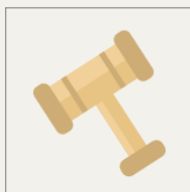
שיעור הריבית



העלאת שיעור הריבית מעלה את מחיר המימון ובכך עלולה לגרום לרכישה של נכסים להפוך לכדאית פחות מבעבר. בנוסף, ריבית גבוהה יותר מאפשרת השקעה בנכסים "ללא סיכון" (כמו אג"ח ארה"ב) תוך קבלת תשואה נאותה על ההשקעה, לכן באופן כללי עליית ריבית מצמצמת את הביקוש לנדל"ן. יחד עם זאת, קשר זה אינו חד-ערכי והוא תלוי בגורמים נוספים. אחד הגורמים המהותיים הוא קצב העלאת הריבית וגורם מהותי נוסף הוא המרווח שבין התשואות בשוק הנדל"ן לבין ההשקעות "חסרות הסיכון" (איגרות החוב הממשלתיות).

סביר להניח כי העלאת הריבית תתבצע בקצב איטי ביותר - העלאה בשיעורים גבוהים עשויה למוטט את הכלכלה האמריקאית. בהתחשב בעובדה שהמרווח בין התשואות הנובעות מהשקעות נדל"ן לבין התשואות על איגרות החוב הממשלתיות בארה"ב הוא גבוה (עומד נכון לסוף מרץ 2016 על כ-4.36%), הרי שכדי שעליה בריבית תורגש בענף הנדל"ן, עליה להיות משמעותית ביותר.

רגולציה



בתקופת שלטונו של אובמה, ובייחוד מאז חקיקת חוק דוד-פרנק, גבר באופן ניכר הפיקוח הממשלתי על ענף הפיננסים. גישת הימין הכלכלי כלפי שוק ההון היא גישת אי התערבות ולכן, אפשר שעלייתו של טראמפ לשלטון תוביל להקלה ברגולציה. ההקלה יכולה להתבטא הן ברגולציות הנוגעות ישירות לשוק הנדל"ן, לדוגמא אפשרות חזרתם למרכז הבמה של אגח"ים מגובי משכנתאות, והן ברגולציות הנוגעות לאפיקי ההשקעה האלטרנטיביים, לדוגמא, הקלות במודל התימרוץ של מנהלי השקעות. מודל תימרוץ אשר מבוסס על הצלחת ההשקעות הוגבל בעבר בשל הסיכון שהוא משקף למשקיע שאינו מתוחכם. אם תבוטל רגולציה מסוג זה, צפוי גידול ברווחי ההשקעה בשוק ההון, לצד גידול בסיכון הכרוך בהשקעה זו.

רפורמה בענף הבנקאות



דוגמא נוספת להבטחה מצד טראמפ היא ביצוע של רפורמה בתחום הבנקאי על ידי ביטול חוק גאלאס-סטיגל הקובע (בין היתר) את הגבלת הריבית המקסימאלית אשר ניתן לבנקים לגבות, ביטול חוק זה עשויה לגרום לקושי בנטילת הלוואות על ידי האזרחים, במקרה כזה תחום הנדל"ן למגורים (בתים פרטיים) עשוי להיפגע שכן פחות אזרחים יוכלו לרכוש בתים, ומנגד ישכרו דירות במבני מולטיפמילי, דבר שיוביל לעליית מחירים במגזר זה.

מדיניות הגירה



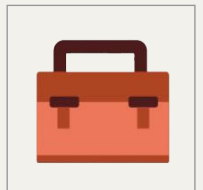
במהלך קמפיין הבחירות התבטא טראמפ מספר פעמים לגבי שינוי מדיניות ההגירה של ארה"ב ולהפכה לקשיחה יותר. צמצום כמות המהגרים עשויה לצמצם באופן ישיר את כמות העובדים בתחום הבנייה מה שבהדרגה עלול לגרום לעליית שכר עובדי הבניין ולגידול בעלויות הבנייה.

מדיניות מס



כמועמד רפובליקני, טראמפ הצהיר לא פעם על כוונתו להפחית את שיעורי מיסי החברות והמיסים על הכנסה פרטית. החלטה שכזו צפויה להגדיל את ההכנסה הפנויה של הצרכנים וכך לעודד צריכה בכלל ושל דירות למגורים בפרט. הפחתת שיעור מס החברות צפויה גם לעודד פעילות יצרנית בטווח הארוך ובכך לחזק את הכלכלה האמריקאית ולהשפיע על הביקוש לנכסי תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר. יחד עם זאת, הורדת שיעור המס תהיה חייבת להיות מתונה לאור יחס חוב-תוצר גבוה של ארה"ב לכן, בשלב ראשון, לא ברור אם יהיה שינוי מהותי במדיניות המיסוי.

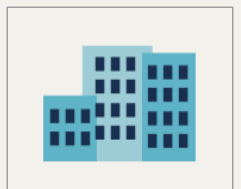
תעסוקה



מדיניותו של טראמפ צפויה לעודד תעסוקה (הפחתת המס, הקשחת מדיניות ההגירה והעמקת הגירעון הלאומי). הגדלת התעסוקה צפויה בתורה ליצור ביקוש נוסף לנדל"ן ולכן לייקרו. לצד המדיניות הצפויה של טראמפ יש להתחשב במחזוריות של הכלכלה. נתוני התעסוקה של חודש אוקטובר מעידים כי שיעור האבטלה נפל אל מתחת לשיעור הטבעי של כ-5% ולפי נתוני העבר נתון זה מעיד על תקופת מיתון שעלולה להתרחש בתוך 12-36 חודשים.

איך תשפיע תוצאת הבחירות בארה"ב על סקטורי הנדל"ן השונים?

מקבצי דירות להשכרה



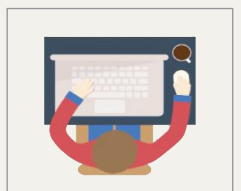
כל עוד לא תתבצע העלאה מהותית של הריבית, שווי נכסי המולטיפמילי לא יושפע מתוצאת הבחירות באופן נרחב. כאמור לעיל, רפורמות בענף הבנקאות עשויות להוריד את הביקוש לרכישת דירות וכך ליצור ביקוש נוסף למולטיפמילי. שינוי במדיניות המיסוי על חברות עלול לשנות את ערך הנכסים, שכן מדובר על נכסים להשקעה שמושפעים מאד מערכה של האלטרנטיבה. באופן מקומי, מולטיפמילי, שיש בו אחוז גבוה של מהגרים, עשוי להיפגע משינויים במדיניות ההגירה.

בתים פרטיים ודירות למכירה



בטווח הקצר, אנו עשויים לראות ירידות נקודתיות בביקושים לדיור באזורים בהם קיים רוב למפלגה הדמוקרטית, הנובעים מאי וודאות. בטווח הארוך, ובהתאם למדיניות אשר תוארה לעיל, עשויים להיות שינויים נוספים.

מבני משרדים



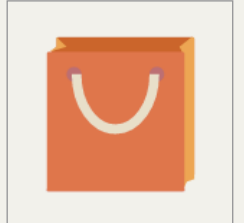
ענף זה מושפע מאוד מהפעילות העסקית במשק. נכון להיום, מדדי המניות שומרים על יציבות מסוימת. חלק מהצהרותיו של טראמפ מיטיבות עם הסקטור העסקי וחלקן מרעות עמו, ועל כן לא ניתן לחזות את התמורות הצפויות בסקטור זה.

נכסי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים



חלק מהצהרותיו של טראמפ, כדוגמת החזרת הייצור לארה"ב, עשויות ליצור עלייה משמעותית בביקושים, הן לנכסי תעשייה והן למרכזים לוגיסטיים, בייחוד באזור "חגורת החלודה" שלמעשה הבטיחה לטראמפ את הניצחון בבחירות. מנגד, התבטאויותיו כנגד הסכמי הסחר, יכולות ליצור טלטלה שהשפעותיה אינן ברורות.

נכסים קמעונאיים



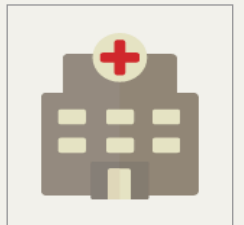
בטווח הקצר, אי הוודאות עשויה ליצור צמצום בהוצאות האוכלוסייה וכך לפגוע בעסקים הקמעונאיים. יחד עם זאת, טראמפ הצהיר כי יפעל להורדת מיסי החברות ומיסים על הכנסה, פעולה הצפויה להגדיל את ההכנסה הפנויה של הצרכנים ולהגדיל את הצריכה, מה גם שהצרכן האמריקאי מאופיין בשיעור צריכה גבוה מתוך הכנסתו הפנויה, ולכן פעולה זו עשויה לתרום בטווח הארוך לעליית ערכם של נכסים קמעונאיים.

בתי מלון



ההשפעה על בתי המלון צפויה להישען על מספר גורמים:
שער החליפין - ענף המלונאות מושפע מערך שער החליפין, שכן הוא משפיע ישירות על כדאיות החופשה בארה"ב לתיירים זרים. בטווח הקצר, עלול לחול פיחות בערך המטבע האמריקאי לאור חוסר הוודאות שנוצר בעקבות בחירתו של טראמפ, אך בטווח הארוך קשה לצפות את התנהגות המטבע.
מיסוי - הורדת המיסוי תגדיל כאמור את ההכנסה הפנויה, ולכן את כמות התיירים המקומיים. יתרה מכך, שינוי במדיניות המיסוי על רווחיות בתי המלון עשויה להוביל גם היא לשינוי בערך הנדל"ן המשמש למלונאות.
עלות העבודה - שינוי מצמצם במדיניות ההגירה צפוי להקטין את היצע העובדים של בתי המלון ובכך להעלות את עלויות כוח העבודה.

משרדים רפואיים ובתי חולים



טראמפ הכריז מספר פעמים כי יבטל את רפורמת הבריאות של הנשיא המכהן (Obama Care). צעד זה, יחד עם מדיניות ההגירה, הוא אחד הנושאים הבודדים עליהם טראמפ מסכים עם המפלגה אותה הוא מייצג. יחד עם זאת, בעוד רפובליקנים רבים רוצים לזנוח את תוכנית אובמה-קאר, מכיוון שהם אינם מאמינים בביטוח ממלכתי, הנשיא הנבחר דווקא מאמין בביטוח בריאות ממלכתי והביקורת שלו על החוק הקיים נוגעת לסרבול וחוסר היעילות שלו.

חברות התרופות חששו מאוד מבחירתה של קלינטון אשר הציגה קו ניצי בנוגע למחירי התרופות ובחירתו של טראמפ מהווה עבורם הקלה, למרות שגם הוא הבטיח לטפל בנושא המחיר, אך הוא צפוי לנקוט קו רך יותר בנושא זה. בעוד שחוסר הוודאות המלווה את בחירתו של טראמפ צפוי לגרום לאי נוחות בקרב חברות שונות בתחום הרפואי, סביר להניח שהשקעות הנדל"ן בתחום לא תסבולנה, מכיוון שבסיס הצמיחה של סקטור זה, ובעיקר ההזדקנות של דור הבייבי בום לצד עליה מתמדת בתוחלת החיים, עדיין חזק.

תשתיות



לאחר היוודע תוצאות הבחירות, התחייב טראמפ כי הוא יתקן את תשתיות הערים, הכבישים, הגשרים, המנהרות, שדות התעופה ובתי החולים. בנוסף, הצהיר טראמפ כי ירחיב את החוב האמריקאי ועל כן ייתכן שיוזנקו פרויקטי תשתיות רבים אשר ישפיעו על השוק באופן חיובי. מנגד, כאמור לעיל, מימוש ההתבטאויות כנגד הגירה והסכמי הסחר עשויים להוביל לעלייה בעלויות הבנייה, ומכאן לבעיה תקציבית במימוש פרויקטים רבים בזמנית. בימים שלאחר הבחירות, עלו מניותיהן של חברות הבנייה, השכרת ציוד לבנייה וחברות המספקות חומרי בנייה, דבר ששידר בטחון בתחום הזה.

“בעוד הניצחון המפתיע של טראמפ יוצר אי-ודאות בשווקים, אנו מאמינים כי היסודות המוצקים וכוחו הבסיסי של שוק הנדל"ן לצד שקיפות, יוכלו להקל על חלק מההלם הראשוני. בטווח הקרוב, שותפינו למסחר והשווקים בכלל לא צפויים לראות בעין יפה את בחירתו של טראמפ. בטווח הארוך, לא ברור עד כמה האג'נדה של טראמפ תיושם בפועל. במובן זה, אנו עומדים בפני תרחיש דומה להצבעת ה-Brexit בחודש יוני, וככזה, אנו מאמינים כי הגישה הטובה ביותר להשקיע היא לתת להלם הראשוני לשקוע ולהתמקד בהשלכות של המינויים לקבינט ובהצעות המדיניות המקודמות.

בחודשים הקרובים, אנו נקדיש תשומת לב לדעותיו של טראמפ בנוגע למדיניות מוניטרית, הגירה, מסים ומדיניות חוץ. נכון לעכשיו, הפד משדר גישה מאוד מדודה להעלאות ריבית, אם כי טראמפ רמז שהוא עלול לערער את עצמאותו של הפד, מה שעלול להשפיע מאד על המדיניות המוניטרית. בכל הנוגע להגירה וסחר, אנו מצפים שטראמפ יציע רפורמה משמעותית, אם כי הצורה והמידה של הרפורמה עדיין אינם ברורים. בסוף היום, היסודות הבסיסיים של שוק הנדל"ן בארה"ב הם עמוקים ואנו מאמינים שיידרש זעזוע אקסוגני מאוד משמעותי כדי לשבש את השוק. בעוד ניצחונו של טראמפ הוא בהחלט הלם, לא סביר שהוא מספיק בכדי להפוך את כיוון ההתקדמות של השוק, בייחוד לאור האיזונים והבלמים שעדיין נמצאים במקומם.

מייקל גטלי, ראש מחלקת מחקר נדל"ן, ברינגס

דונלד טראמפ, איל נדל"ן או אין נדל"ן?

דונלד טראמפ הוא אחד מאנשי העסקים המוכרים ביותר בעולם, לחיוב ולשלילה. לצד היותו איש עסקים אשר עשה הונו מנדל"ן, הנשיא הנבחר השנוי במחלוקת של ארה"ב, הוא גם בעלים של קזינו, מחברם של 20 ספרים, כוכב תכנית ריאליטי והופעות אורח בסרטים וסדרות, נשוי שלוש פעמים ואב לחמישה ילדים.



אביו של דונלד טראמפ, פרד, היה יזם נדל"ן אמריקאי מצליח אשר החל דרכו בתחום בשנות העשרים של המאה הקודמת. דונלד ירש את העסק מאביו ובמהלך השנים הפך אותו לאימפריית נדל"ן והשקעות, אשר רכשה, בנתה וניהלה למעלה מ-500 נכסים, חלקם אף נושאים את שמו של טראמפ. סך הונו של טראמפ הוא אניגמה, שכן רוב החברות אותן מחזיק טראמפ אינן חייבות דיווח אך הערכות לגבי שווי נכסיו נעות בין 3 ל-4 מיליארד דולר, כאשר הערכות שווי חובותיו נעות בין 600 ל-800 מיליון דולר.

עם זאת, לא הכל ורוד בהיסטוריה העסקית של טראמפ, הוא הכריז על 4 פשיטות רגל מאז שנת 1991, והיה מעורב במספר פרשיות. טראמפ ניצל את המבנה המסועף של החברות שבבעלותו בכדי להכריז פשיטות רגל מקומיות ולא פשיטת רגל אישית ובכך שמר על מרבית נכסיו למרות כישלונותיו העסקיים. ההיסטוריה של דונלד טראמפ מציגה בפנינו איש עסקים שנוי במחלוקת, אשר מצד אחד הפך את עסקיו של אביו לאימפריה אך מנגד נכשל בהשקעותיו יותר מפעם אחת.

הזווית הישראלית

בחירתו של טראמפ מייצרת הרבה השערות, תחזיות, תקוות וגם אזהרות לגבי עתידה הכלכלי והמדיני של ארצות-הברית וההשפעות שיהיו למדיניותו על העולם וגם על ישראל. בין היתר על רקע הבטחותיו במהלך הקמפיין לשינויים משמעותיים במערכת המיסוי האמריקאית, סבורים חלק ממומחי המס בארץ שמשקיעים ישראלים צריכים להיות עם היד על הדופק, וייתכן שעתידות להיפתח הזדמנויות מעניינות למשקיע החכם.

לדברי עו"ד מונטי סילבר, מומחה למיסוי אמריקאי ממשרד איתן מהולל שדות, לשעבר עו"ד ב-IRS ובבית המשפט האמריקאי למס, “בהתבסס על מדיניות המס עליה הצהיר דונלד טראמפ בקמפיין הבחירות שלו, לניצחונו עשויות להיות השפעות משמעותיות על אזרחים ישראלים המבקשים להרחיב את ניהול עסקיהם או השקעותיהם אל עבר ארצות-הברית”.

טראמפ הצהיר בין היתר כי בכוונתו להוביל הפחתה דרסטית של מס החברות הפדרלי החל בארצות-הברית. כיום, שיעורי מס החברות בארה"ב נחשבים גבוהים במיוחד ומורכבים ממס פדרלי בשיעור של כ-35%, בתוספת מס מדינתי של 7%-8% לעומת מס החברות הישראלי העומד על 25%. על פי הצהרותיו של טראמפ, הוא מעוניין להפחית את מס החברות הפדראלי עד לשיעור של 15% בלבד.

עו"ד סילבר סבור כי "לשינוי שכזה תהיינה השלכות נרחבות על משקיעים ישראלים המעוניינים לרכוש נדל"ן בארה"ב, וכן על חברות טכנולוגיה ישראליות רבות המבקשות לבסס את עסקיהן בארה"ב. אם טראמפ יצליח להפחית את מס החברות, משקיעים ישראלים צפויים ליהנות הן מחיסכון מס משמעותי, והן מהיעדר הצורך להיעזר בתכנוני מס מורכבים ויקרים הנדרשים כיום לצורך פעילותם בארה"ב".

"בנוסף, אומר עו"ד סילבר, "אנו ככל הנראה צפויים לראות גל של חברות הזנק ישראליות אשר יבחרו לפעול מתוך ארה"ב ולהירשם כחברות אמריקאיות, תוך שהן מותירות בישראל את מרכזי המו"פ שלהן בלבד - בשונה מן המצב כיום בו הן מעדיפות לפעול תחת חוקי המס הישראליים ולעשות שימוש במרכזי מכירות מצומצמים בלבד בארה"ב".

"בכל מקרה, יישום תוכניתו של טראמפ צפוי להביא לעלייה משמעותית בהיקף ההשקעה בארה"ב מצדם של אזרחים ישראלים - הישג בלתי מבוטל עבור ארה"ב".

טראמפ הכריז עוד על כוונתו להפחית את מס רווחי ההון המוטל על יחידים לשיעור מקסימלי של 20% - הזהה למס בישראל; וכן לפעול לביטול המס על העיזבון בתנאים מסוימים. "כיום", אומר עו"ד סילבר, "אזרחי ישראל המחזיק בהשקעות או נכסים פיננסיים אמריקאיים, גם אם הם מוחזקים מחוץ לארה"ב, עשוי להיות מחויב במס עיזבון של עד 40%, מעל תקרת הפטור שעומדת כיום על 60,000 דולר. ככל שטראמפ יצליח להביא לביטולו של המס על העיזבון, יוסר מדרכם של אזרחים ישראלים מכשול משמעותי שעד כה סיכל השקעה בנכסים אמריקאיים".

לדבריו, "בהתאם למסורת מן העת האחרונה, טראמפ, ככל הנראה, צפוי להכריז בקרוב על היעדים שהוא יבקש לכבוש ב-100 הימים הראשונים לכהונתו. יעדים אשר בהינתן השליטה המוחלטת של המפלגה הרפובליקנית בשני בתי הקונגרס האמריקאי, הוא אינו צפוי להיתקל בקשיים משמעותיים בדרכו להשגתם. מדיניות המס עליה הצהיר תהווה, ככל הנראה, את אחד המרכזיים שבהם".

גלובס, 10/11/16

מקורות וקריאה נוספת:

- The end of 'insane regulations'? D-FW, national real estate markets weigh potential Trump effect, DallasNews, 10/11/16
- How Would Trump's Wall Impact U.S. Real Estate, Barron's, 14/10/16
- How a Trump presidency could affect your investment portfolio, The Washington Post, 9/11/16
- Trump victory: corporate winners and losersm Financial Times, 11/11/16
- Real estate: The impact of rising interest rates, TIAA, SUMMER 2016
- Commercial property outlook in a rising rate environment, EY, September 2015
- How the Trump Administration Could Impact the Apartment Market, AXIOMetrics, 11/11/16
- What effect the Trump administration will have on the housing market, The Wasington Post, 10/11/16
- What Donald Trump's election could mean for home prices, MarketWatch, 10/11/16
- Donald Trump's Fortune Falls \$800 Million To \$3.7 Billion, Forbes, 28/9/16
- Trump Is Richer in Property and Deeper in Debt in New Valuation, Bloomberg, 19/7/16
- President Trump and travel: Six ways the election could affect US travel, Independent.ie, 13/11/16
- Trump Wins: Supply Chain Implications Of Stated Policies, Forbes, 10/11/16
- Trump's Policies Could Damage America's Retailers, Bloomberg, 10/11/16
- הערכות: טראמפ ישקם את ההרתעה הצבאית האמריקאית, גלובס, 10/11/16
- Election Impact, JLL November 2016

המידע המובא במדריך הוא לצורך מידע כללי בלבד. פרופימקס אינה אחראית לשלמות המידע והוא נכתב על-פי דעות ומידע שהיו זמינים בעת כתיבת המדריך. אין לראות במידע זה המלצה להשקעה או נקיטת פעולה.