

25.67x29.8	1/4	1 עמוד	נדל"ן	גלובס -	15/07/2019	69228700-4
לשכת שמאי המקרקעין וחיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						



אוהד דנוס

חיים מסילתי

עדי צביקל

ארז כהן

# "7.8 מיליארד שקל שהושקעו במחיר למשתכן נזרקו לפח"

לקראת תום כהונת הממשלה כינס "גלובס" את יו"ר לשכת שמאי המקרקעין ועוד שלושה יו"רים לשעבר, כדי לדון בצעדים שנקטו לטיפול במחירי הדיור ובעתיד השוק • השמאי צביקל: "שר האוצר יכול היה לעשות המון דברים עם ארגז הכלים שלו, וחבל שהוא לא עשה עם זה כלום" / אריק מירובסקי עמ' 4

## 04 "משווקים איפה שלא רוצים לקנות"

ארבעה יו"רים של לשכת השמאים בהווה ובעבר על מצב השוק בסוף כהונת הממשלה אריק מירובסקי

# "המלחמה במחירי הדיור בנתה על הייאוש של היזמים וזה נכשל"

ארבעה ראשי לשכת שמאי מקרקעין בעבר ובהווה התכנסו כדי לסכם את ארבע השנים שחלפו מאז נבחרה הממשלה הקודמת, וניסו להעריך כיצד ייראה העתיד של השוק • בחלק מהנושאים היו חילוקי דעות קולניים בין המשתתפים, אבל על דבר אחד כולם מסכימים: הדבר היחיד שהממשלה היוצאת הצטיינה בו הוא לשווק קרקעות במקומות שאנשים לא רוצים לגור בהם / אריק מירובסקי



### אוהד דנוס

"הקטנוניות שבה טופלו משקיעי הנדל"ן השכיחה את העובדה שמי שמקיים פה את שוק השכירות הם משקיעי הנדל"ן. כשאתה פוגע בהם, אתה מוריד גם את הבנייה, כי קבלן שואל את עצמו למי הוא מוכר"



לחלקים מהשוק את האופציה להשתתף - הפכו אותה ללא לגיטימית. מדינת ישראל יכולה להחליט שהיא עוזרת לזוגות הצעירים שלה - יש כל מיני שיטות לעשות זאת. לשיטה הזו של מחיר למשתכן יש יתרונות ומגורעות כמו השיטות האחרות, היא לא מצטיינת במיוחד, אבל ברמת הביצוע היא נעשתה מתחת לכל ביקורת".

• אז צריך לבטל אותה בקרנציה הבאה?

מסילתי: "התוכנית הייתה טובה בחלק מהדברים, אך פחות הצליחה במקומות אחרים. אני חושב שצריך ללמוד היכן היא הצליחה, ולא לוותר. אם נפסיק את התוכנית ונמשיך הלאה, לא נלמד כלום ממה שקרה ואז הכספים שהושקעו בתוכנית אבדו לחלוטין. אם נשלים ונרבע את ועדות העיר שידונו ויצאו הרבה יותר היתרים ומהר יותר, ניתן יהיה לנצל טוב יותר את התוכנית על המדף".

• מה לדעתכם היה קורה אם לא היו עושים כלום?

דנוס מציין כי נקורת הפתיחה של

הכלים לארגו כלים זה הפתרון, אבל בסופו של דבר זה לא עבד. הביורוקרטיה נשארה. חוץ מזה, לא היו לכחלון כל הכלים: למשל משרד התחבורה ומשרד הפנים. נראה שאם משרדי הממשלה היו לומדים לפעול בשיתוף פעולה עם קצת פחות אגו - זה היה עדיף".

### מחיר למשתכן

מעל לכל הפעולות שנקט שר האוצר כדי להוריד או לפחות לעצור את מחירי הדיור, בולטת מחיר למשתכן. התוכנית נחשבה לחוד החנית בתוכנית של כחלון, אך כעת נראה כי לא הייתה לה השפעה רחבת על מחירי הדיור, ויש האומרים שאף יצרה ביקוש כבד שצפוי להתפרץ בקרנציה הבאה ולהעלות את המחירים. באשר לעלות, לאחרונה העריך החשב הכללי באוצר כי התוכנית עלתה עד כה למשל כ-7.8 מיליארד שקל, רובם באוברן הכנסות.

• מה דעתכם על תוכנית מחיר למשתכן - הרעיון והביצוע?

כהן בוחר להתייחס לעלות התוכנית: "להערכת, העלויות של מחיר למשתכן ימישכו לעלות. בסופו של דבר המטרה לא הושגה, ומחירי הדירות לא צנחו. ההליכה בכל הכוח על תוכנית אחת הייתה היסוד לכל הכישלון. כי אם הוא היה מפזר את הפתרונות וקצת מאזן ביניהם התוצאה הייתה טובה יותר".

צביקל חושב שמחיר למשתכן היא רעיון רע מאוד, או במילים שלו: "אין בה שום דבר הגיוני, שום דבר כלכלי, שום דבר צודק ושום דבר נכון. מחיר למשתכן לא נותנת יתרון למחוסרי דיור - היא נותנת מענה רק למחוסרי דיור שזוכים בהגרלה. חלק מקבלים מתנה של מיליון שקל וחלק של 100 אלף שקל, וחלק שאין לו בכלל הון וצריך את הסיוע הכי הרבה - מקבל אפס. הרעיון שמדינה תבוא ותחלק הטבות לפי הגרלות הוא רעיון פסול בכל קנה מידה וגם לא תורם לירידת מחירי דירות. הוא תורם לבלגן בלתי רגיל".

דנוס: "מחיר למשתכן היא תוכנית לגיטימית, אבל בזה שהיא סגרה

בצורה מלאכותית ולא נכונה והכי חמור לרעתי - גם לא צודקת. כי יש אנשים שצריך לעזור להם".

• מה אתה מצייע?

"לטפל בצד ההיצע ולא בצד הביקוש. הכעיה היא בתכנון. יש בעיה רצינית שהועדות עובדות לאט. בכסף קטן ניתן להוסיף כוח אדם ולהכפיל את מספר הוועדות המחוזיות - במקום ועדה אחת למחוז שיהיו שתיים. בעיה אחרת היא הרישוי והפתרון לה פשוט: רישוי עצמי - כמו בארה"ב. זה גם יעבוד מהר, גם יהיה טוב וגם אחראי. ושהוועדות המקומיות יעבדו על בקרה ועוד דבר להגדלת ההיצע: היום יש תמריץ מצוין ליזמים לשבת על קרקע ולא לבנות עליה. מס רכוש אפקטיבי יכול היה לתמרץ אותם לבנות".

אוהד דנוס מרחיב את הפרזומה של הריון וטוען כי כל הממשלות מ-2011 העדיפו לשחרר קרקעות איפה שקל לעשות את זה ולא איפה שאנשים רוצים לגור. לרבריו, "מגיעים לטח טרשים וחולות, מתכננים אותן בתוכניות גרנדיוזיות של אלפי יחידות דיור ואז מתחילים לצאת המכרזים - והם נכשלים".

"בממשלה בנו על הייאוש של היזמים. בנו על זה שהקבלנים לא ימכרו דירות, יתיאשו ויורידו מחירים, ושמשפרי דיור לא יצליחו וימכרו בזול יותר - אבל זה לא הלך. לקבלנים יש הרבה שומן והם יכולים להיות כריאטה הרבה זמן ולאכול הרבה פחות. לגבי משפרי דיור, הם לא הורידו מחירים אלא ויתרו על מכירת דירה. רואים שמערכת התכנון לא מסוגלת לעבוד בקצב שעבדה קודם לכן. כלומר קיבלנו סוג מלאי תכנוני, שאם תברוק אותו לעומק - שטחים רבים לא ניתנים לבנייה".

"אבל הפספוס הגדול של שלוש הממשלות האחרונות הוא זה של שוק השכירות, שבו הן גררו רגליים, אחת אחרי השנייה, עם סיפורים ובלבולי מוח. חברת 'דירה להשכיר' רק עכשיו התחילה לזוז בצורה רצינית יותר. פה יכלו הממשלות לטפל בכל הרעות החולות של שוק הנדל"ן ואז היינו היום במקום אחר.

"כולנו חשבנו שהכניס את כל

ושא הדיור היה במרכז הפעילות של הממשלה היוצאת: שר האוצר משה כחלון חרת על דגלו את המלחמה בעליית מחירי הדיור ונטל לעצמו את ארגו הכלים לפעילות בתחום. חלק מהפעולות שנקט כחלון הוכיחו את עצמן יותר ואחרות פחות. לקראת הבחירות כינס "גלובס" ארבעה יו"רים של לשכת שמאי המקרקעין - הנוכחי, חיים מסילתי ושלשה שכינה בתפקיד בעבר: ערי צביקל, אוהד דנוס וארו כהן - כדי לסכם את הישגי הממשלה היוצאת ולברוק את מצבו של השוק לקראת תום המשמרת הסוערת. ואף מילה על כך שעדיין לא עמדה אישה בראשות לשכת השמאים.

### הישגי הממשלה

• כיצד אתם מסכמים את השנים האחרונות בשוק הדיור?

יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי אומר כי "הממשלה, לפחות בהתחלה, ניסתה לטפל בבעיות הדיור באמצעות תוכנית ארוכת טווח. בהתחלה חשבו שהתוכנית הו תביא להורדת מחירים, וכשהבינו באיזושהו שלב שלהוריד מחירים בתחום הנדל"ן זה לא עניין של מה בכך, הסתפקו בייצוב המחירים. בסופו של דבר רואים שבאמת הושקע פה כסף גדול בניסיון לעצור את עליית המחירים והם נעצרו".

"השאלה היא האם המחיר היה מוצדק. כ-7.8 מיליארד שקל, שזו העלות המוערכת של 'מחיר למשתכן' ניתן היה לעשות הרבה דברים. למשל להגדיל התחדשות עירונית, למשל לתת את הכסף לזכאים באמצעות ואוצ'רים, ולארגן את הדברים באופן יותר שווה, כי הזכיה בפרופריה הייתה שווה פחות מאשר בגוש דן".

ערי צביקל מוסיף כי "דבר אחר טוב שר האוצר כחלון עשה - הוא לקח לעצמו את כל ארגו הכלים, וגם זה הולך להתמסס. זה אקט חשוב שמאפשר לעשות המון דברים, וחבל שהוא לא עשה עם זה כלום. ה-7.8 מיליארד שקל נזרקו לפח. גם אם הכסף השפיע בתקופה הזו - אין לו שום השפעה לטווח ארוך. לא יצרו כאן מערך שמשנה מציאות. טיפלו בנקודה

**עדי כהן**  
 "אני בעד הגבלת שכר הדירה. אגב, מצב השוק דחף אותי אישית להשקיע בברלין, יש הגנה כזו ואני חייב להדגיש שההגנה הזו היא דבר חיובי גם למשכיר הדירה"



**ראיון גלובס**

**חיים מסילתי**  
 "אם המדינה יודעת להוציא 7 מיליארד שקל על מחיר למשתכן, היא תוכל להוציא גם 7 מיליארד שקל על תמ"א 38 במקומות בלי היתכנות כלכלית או לקבל את הזכויות במקומות אחרים"

**עדי צביקל**  
 "מה שטוב בתוכנית מחיר למשתכן יש לשמר אבל אין בה שום דבר טוב ולכן צריך לבטל אותה. אני חושש שיהיה קשה להרכיב את ההמשלה הבאה ושזה ייצר מערכות מסובכות ומסורבלות"



צילומים: איל יצהר

בחו"ל והענף הזה של השקעות בחו"ל בכסף ישראלי פורח", הוא אומר. דנוס מוסיף כי "הקטנוניות שבה טופלו משקיעי הנדל"ן השכיחה את העובדה שמי שמקיים פה את שוק השכירות הם משקיעי הנדל"ן. כשאתה פוגע בהם, אתה מוריד גם את הבנייה, כי קבלן שואל את עצמו למי הוא בונה וכמה. בממשלה חשבו שהקבלנים ימשיכו לבנות - לא משנה מה. זה לא עובד".

כהן נחרץ ברעתו כי הטיפול בנושא היה לא נכון. "מדובר בטעות, טעות, טעות. אני לא בטוח שהמשקיעים בשוק הרירות מתחרים עם הווגות הצעירים בדיוק על אותן דירות. יש גם משקיעים שרוכשים דירות יוקרה, כולל מיהדות העולם. עצרו כאן שוק שלא התכוונו מראש לעצור אותו. ברגע שעצרת את השוק הזה, פגעת בכל השוק ואתה גם מצמצם את היצע הדירות, כי קבלנים אומרים לעצמם שקודם יבחנו למי הם מוכרים את הדירות ורק לאחר מכן יבנו אותן".

המשך בעמוד 6 <<

● **מה דעתכם על המאמצים להוציא את המשקיעים מהשוק?**  
 מסילתי מסכים עם חלק מהצעדים ובעיקר עם העלאת מס הרכישה, לפחות לתקופה קצובה. לדבריו, "אם יש דירה שצריכה להימכר למשקיע או לזוג צעיר - נכון שהיא תימכר לזוג הצעיר. העלאת מס הרכישה שנעשתה בשלב הראשון והורידה דרמטית את כמות המשקיעים בשוק היא צעד קיצוני שהיה נכון כדי להתחיל תהליך, אבל בשלב מסוים היה צריך לאזן את הדברים בצורה של החזרת מס הרכישה לרמות נמוכות יותר, או מתן תמריצים למשקיעים לחזור לשוק. צריך לעשות זאת במינון נכון ובוהירות - שלא נגיע חלילה למצב שבו משקיעים מהווים 30%-35% מהרוכשים במשק".

צביקל מסתכל על הנושא דווקא מהזווית של השוכרים. "שוק שכירות הוא שוק חשוב מאוד וכל דירה שנגרעת מהשוק הזה מעלה לשוכרי הדירות את שכר הדירה. הטיפול בהעלאת מס הרכישה, ביחד עם מס השבח שהטילו, הוא טעות גדולה, כי הבריו משקיעים קטנים להשקיע

מסילתי: "נקראתי להתיעצות והבעתי את עמדתי, אבל זו לא תמיד התקבלה".

**משקיעים**

כחלק מהמלחמה במחירי הריוור ניסה כחלון להוריד את המינון של המשקיעים בתחום. הוא העלה את מס הרכישה על דירה שנייה ומעלה ואף ניסה להחיל מס מיוחד של בעלי שלוש דירות ומעלה, אך בסופו של דבר החוק נפסל בבג"ץ בגלל פגם בהליך חקיקת החוק. כחלון זכה לביקורת רבה על הצעדים שעשה בתחום זה - בטענה שהמשקיעים הפרטיים הם הבסיס לכל שוק השכירות, שהצעדים הובילו לסוגים שונים ומשונים של עקפות (כמו רישום דירות על שם הילדים) ושהמשקיעים פשוט עברו להשקיע בחו"ל.

בכל אופן, בעניין זה הוא הצליח ושיעור המשקיעים אכן ירד משמעותית. רוח הכלכלנית הראשית של האוצר מהשבוע שעבר הראה שהשיעור ממשיך לרדת וכי בחודש מאי נרשמה ירידה של 6% לעומת מאי אשתקד.

מחירי הרירות כשהתוכנית החלה הייתה מאוד גבוהה, "לדעתי אם לא היו עושים כלום, גם אז המחירים לא היו עולים הרבה. כבר אין בציבור כל כך הרבה כסף".

מסילתי לא מסכים עם הדברים וטוען כי "גם ב-2010 אמרו שהמחירים גבוהים ושלא יוסיפו לעלות וגם ב-2014 אמרו את זה. אמרו את זה בכירים מאוד במשק ובממשלה היו בטוחים שהם ירדו, והם טעו. אי אפשר לבנות על הנחה כזו".

דנוס: "בוא נעשה דיל - אנחנו לא נדבר על פוליטיקה, והפוליטיקאים לא ידברו על נדל"ן. אם הם הוכיחו משהו זה, שההבנה שלהם היא אפס".

צביקל: "כואב לי שהפוליטיקאים לא מתיעצים די עם אנשי המקצוע. אני בטוח שכל יושבי הראש האחרונים של הלשכה, בהתנדבות, היו נרתמים לעזור, ומגיעים לצוות חשיבה".

● **אוהד וחיים, אתם הייתם היוזרים בקדנציה הזו של שר האוצר. האם נקראתם להתיעצות במשרד האוצר?**  
 דנוס: "לא נקראתי להתיעצות. השר כנראה לא חשב שהיא נחוצה".



## תמ"א 38

לאחרונה הודיעה מנכ"לית מינהל התכנון רלית וילבר כי התוכנית לחיוק מבנים מפני רעידות אדמה הגיעה אל סופה ("תמ"א 38 אינה מייצרת התחדשות של עיר, אלא התחדשות של בניין ספציפי. התוכנית מוטלת בספק ואנחנו בוחנים את עתידה"). וילבר שכחה לציין כי ההחלטה על המשכה של התוכנית לא תלויה במינהל, אלא בדרג הפוליטי, אבל פתחה ויכוח סוער על הישגיה ועל נחיצותה של התוכנית, ובכל מקרה פתחה עידן של חוסר ודאות לגבי המשך.

● **מה דעתכם על הכרזת מינהל תכנון בדבר סיומה של תמ"א 38 במאי 2020?**

כהן יוצא נגד ההצהרות של וילבר וטוען כי "למחוק את תמ"א 38, זו טעות טרגית. צריך לשכלל את התוכנית בצורה של גביית היטלי השבחה. צריך גם לתמוך התאגדות של שלושה חמישה מגרשים. אבל לחסל את תמ"א 38 תהיה בכייה לדורות".

בניגוד אליו אומר דנוס כי "אני לא אוהב את תמ"א 38/1 (חיוק מבנים ובנייה על הגג - א.מ.). היא לא נותנת פתרונות טובים לא לדיירים הקיימים, לא לחדשים וגם לא לעיר. תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש - א.מ.) תפנה את מקומה בהדרגה לפינוי בינוי. כרגע אין חלופה אחרת, אבל גם אם היא לא תיעלם עכשיו, היא תיעלם בעתיד. המציאות תעלים אותה".

צביקל טוען כי "תמ"א 38 היא תוכנית טובה, ישימה, שעוזרת לא רק בחיוק גם להתחדשות עירונית במרכז ערים. אני לא חושב שאיגוד מבנים ומתחמים יועיל, משום שקשה להגיע להסכמות גם כשמדובר בבניין בודד. אנחנו עובדים על תמ"א 38 ברמת אביב, שם אנשים יקבלו תמריצים שאני מעריך במיליון שקל, ולהביא אותם להסכמות זה קריעת ים סוף". מסילתי מזכיר דווקא את הייעוד

המקורי של התוכנית. לדבריו, "התמ"א אושרה להציל חיים, לא להעשיר יזמים. צריך לחשוב כיצד ליישם אותה בשבר הסורי אפריקאי ובמקומות מסוכנים. אם המדינה יודעת להוציא 7 מיליארד שקל על מחיר למשתכן, היא תוכל להוציא גם 7 מיליארד שקל על תמ"א 38 במקומות בלי היתכנות כלכלית, או לנסות לקבל את התמורה במקומות אחרים, לפעמים באותן ערים".

## שוק השכירות

נושא נוסף שעלה לכותרות בעקבות משבר הדיור הוא השכירות. מצוקת השוכרים באה לידי ביטוי לא רק בעלייה המתמדת של שכר הדירה, שאינה מתגלה במלואה בנתוני הלמ"ס, אלא גם בתנאים שדורשים המשכירים. בקדנציה הנוכחית עבר בכנסת חוק שכירות הוגנת, אך בסופו של הוא עבר בגרסה מרוככת שמסדירה את היחסים בין השוכרים והמשכירים, אך ללא שני סעיפים מרכזיים: פיקוח על שכר דירה, ויצירת רשם שכירויות שיהווה מאגר מידע ראשון בתחום.

● **מה דעתכם על הצעת החוק לשכירות הוגנת, בין היתר על מנת לעודד השכרת דירות לטווח ארוך ועל מנת ליצור ודאות אצל שוכרים לגבי מחירים?**

מסילתי תומך בחוק, אך גם מסכים עם הביקורת שהגרסה שבא אושר בסופו של דבר היא לא מספקת. "חבל שהחוק התקבל רק חלקית. אני חושב שזה חוק מצויין ולייצר לזוג צעיר ודאות לאורך זמן השכירות ולגבי המחירים, זה דבר מבורך. שכירות ארוכת טווח היא תחליף ראוי לרכישת דירה", הוא אומר.

גם צביקל מצדד בחוק: "אני בעד חוק שכירות הוגנת. ואם דיברנו על המשקיעים, אפשר גם לומר להם שאם ישקיעו בדירות להשכרה שיתחייבו להשכרה לחמש שנים ויקבלו פטור ממס רכישה. דובר על הצמדתו למדר,

עם אפשרות להעלות אותו בעד 2% וזה נראה לי הוגן ונכון. צריך מדי פעם לבחון את זה".

כהן: "אני בעד הגבלת שכר הדירה. אגב, מצב השוק דחף אותי אישית להשקיע בברלין, ששם יש הגנה כזו ואני חייב להדגיש שההגנה הזו היא דבר חיובי גם למשכיר הדירה, כי לחוק יש שני צדדים, לא רק לטובת השוכר, אלא גם לטובת המשכיר. ההגבלה היא לא כזה אסון".

דנוס: "החוק עשה כמה דברים, הגדירו מה היא דירה, איך תיראה הערבות, מי ישלם למתווך, כל מיני דברים. אבל היום, כשאנחנו בערך שנה אחרי כל זה? אין אכיפה. כולם מצפצפים על הכול".

## העתיד הקרוב

מאז דצמבר האחרון, עת פוררה הכנסת וישראל נכנסה לתקופת בחירות, שוק הנדל"ן במצב המתנה,

והוא לא צפוי לצאת ממנה עד אחרי הבחירות הבאות. לזהותו של שר האוצר הבא, וכן לשאלה אם ישאיר ברשותו את כל "ארגז הכלים" הנדל"ני (הכולל את רשות מקרקעי ישראל, מינהל התכנון, הוותמ"ל ועוד), יכולות להיות השלכות ארוכות טווח על הענף.

● **מה יקרה לדעתכם לשוק בטווח הקרוב לשוק?**

מסילתי: "אני חושב שמי שייקח את תפקיד האחראי על הנדל"ן, לא יוכל להתעלם מזה שיותר מ-7 מיליארד שקל הושקעו בנדל"ן והוא יהיה חייב לדעתי לקחת את מה שטוב במחיר למשתכן ולהמשיך הלאה, בצירוף תוכניות שכיום נמצאות על המדף. אני לא חושב שהשוק יזנק למעלה. השוק והממשלה יצליחו למצוא פתרון ו-2020-2021 יהיו שנים יציבות".

צביקל: "אני מסכים עם חיים - מה שטוב בתוכנית יש לשמר. אבל אין בה שום דבר טוב ולכן צריך לבטל אותה. אני חושש שיהיה קשה להרכיב את ההמשלה הבאה ושהיא ייצר מערכות מסובכות ומסורבלות".

כהן מעריך כי "המחירים יעלו, אך לא ירגיעו לשחקים, ואולם נראה פחות עסקאות בגלל חוסר הוודאות. אני הייתי מצפה לשינוי במדיניות. אולי לא למחוק לגמרי את מחיר למשתכן, כי בכל פעם אנחנו רואים שעד שמיישמים רעיון חדש זה עניין של קדנציה פלוס. אז אולי לקחת את היתרונות של התוכנית ולשכלל אותם".

דנוס טוען כי "קשה לדעת אם השוק יעלה, וגם אם כן - בטח שלא בצורה דרמטית. גם אין שוק נדל"ן אחד. יש שוני מהותי בין שוקים שונים, ורוכשי הדירות בתל אביב הם לא הרוכשים בעפולה, וגם לא בבאר שבע. יש שוקים בפריפריה שבהם יש עודפי היצע ששם בטח שלא יהיו עליות מחירים, ומולם יש אזורי ביקוש שבהם הממשלה מתקשה לטפל. האי ודאות היא זה מה שלא טוב".

כהן מסכם ואומר כי "הממשלה הבאה, אם היא רוצה להצליח במשהו, היא צריכה לשים דגש מאוד חזק על ההתחדשות העירונית, פלוס פתרונות נוספים על תחבורה ציבורית כמו שצריך - הרבה יותר רכבות מאשר ומחלפים". ●

↑  
 שר האוצר משה כחלון, שרת הבינוי והשיכון, ד"ר יפעת שאשא-ביטון, ראש עיריית שדרות, אלון דויד בתנוכת פרויקט מחיר למשתכן בעיר צילום: דביר מלכה

ברלין. הפיקוח על שכר הדירה טוב גם למשכירים  
 צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ קריאייטיב

