

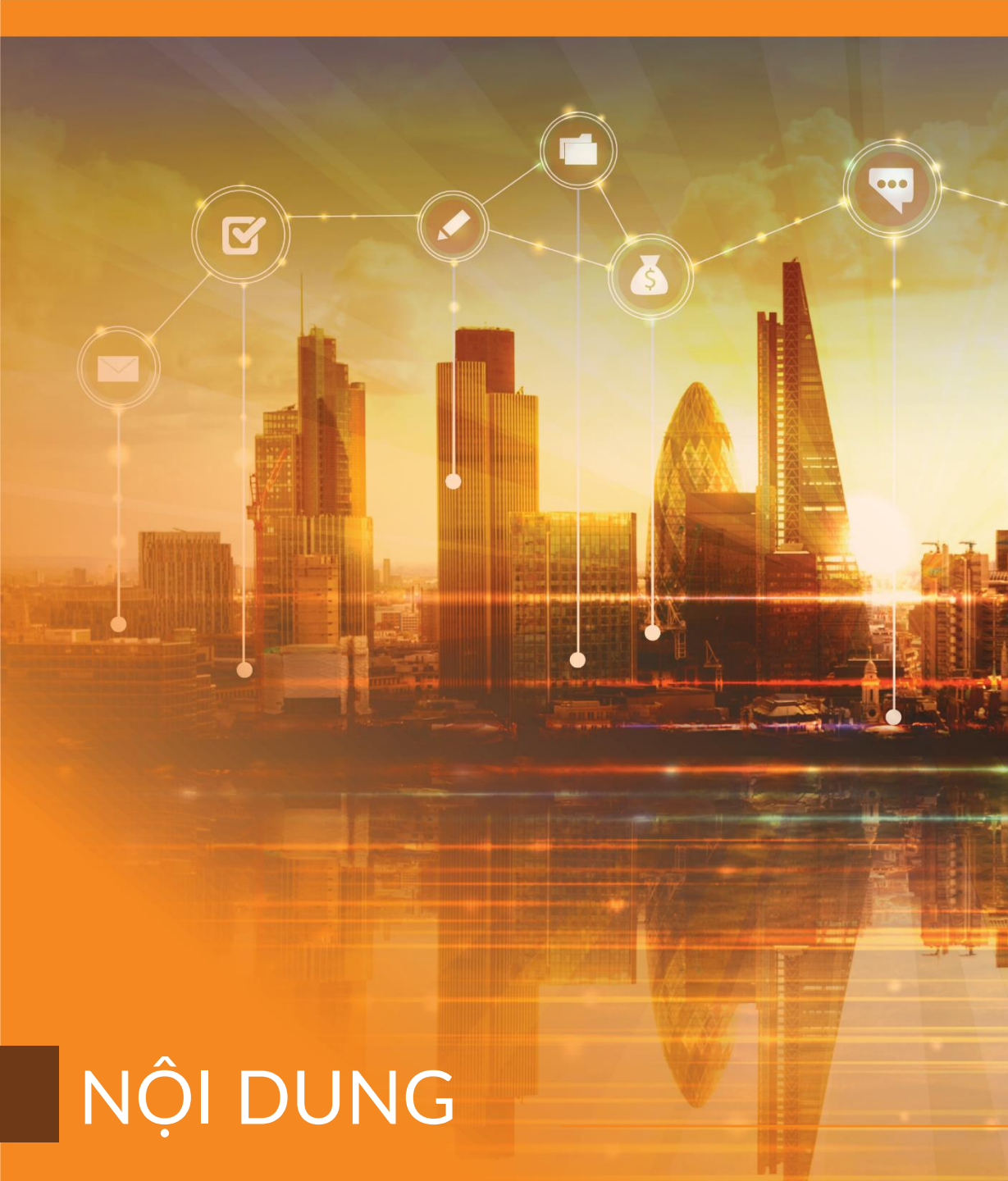


BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ 2 - 2020

2
0
2
0

CEN HOMES



NỘI DUNG

01. TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tình hình kinh tế
- Chính sách pháp luật mới năm 2020

02. TIN TỨC NỔI BẬT Q2.2020

- Tin tức nổi bật
- Tin tức nội bộ

03. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

- BĐS Hà Nội và HCM Q2/2020

04. NHẬN ĐỊNH ĐÁNH GIÁ



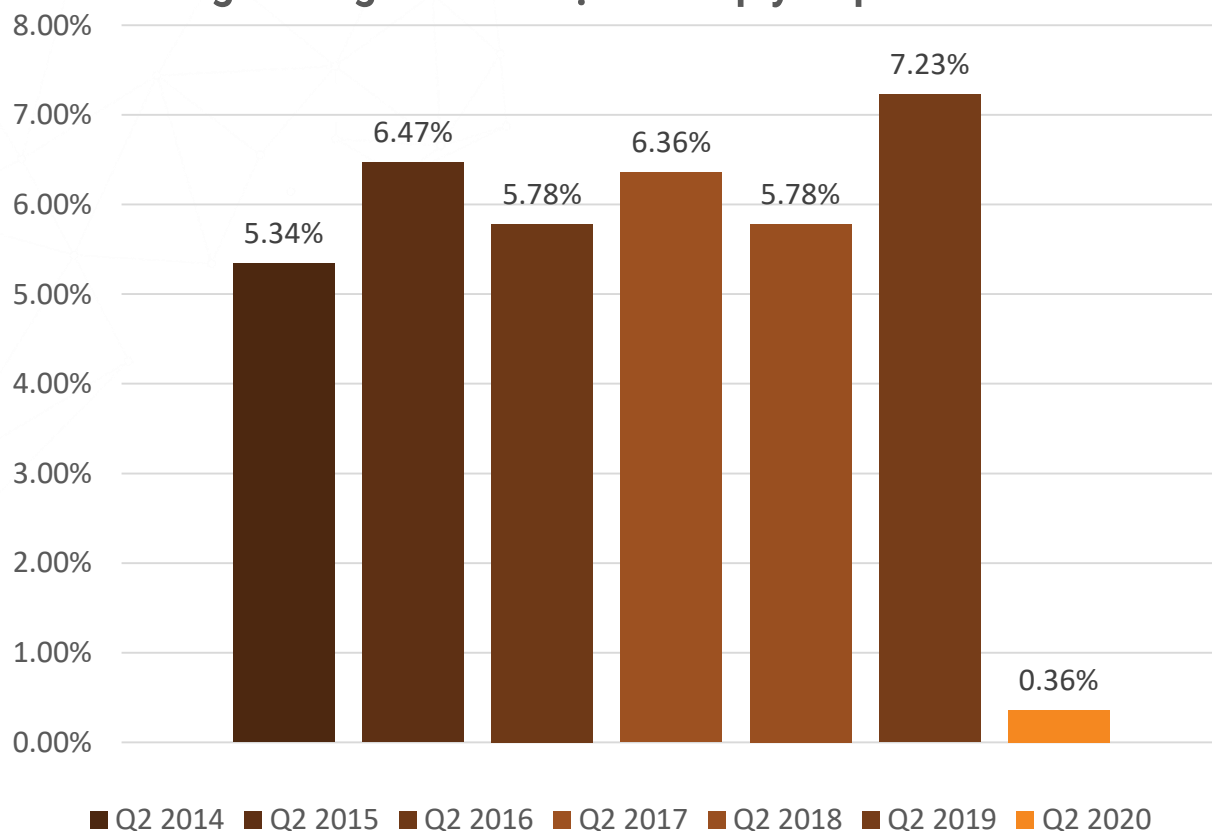
An aerial night view of a city, likely Hanoi, Vietnam, showing a multi-lane highway with light trails from traffic. The city is illuminated with streetlights and building lights, with a prominent skyscraper on the right. A network of white dots and lines is overlaid on the top left corner of the image.

01.

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM
QUÝ 2 - 2020

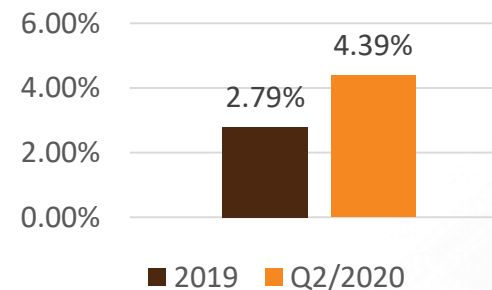
1.1/ TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam quý 2 qua các năm

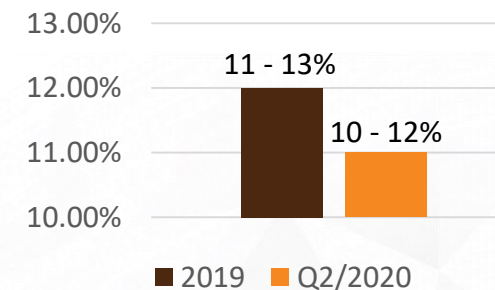


GDP Việt Nam tăng trưởng dương là điểm sáng. GDP thế giới Q2 tăng trưởng âm (-4%)

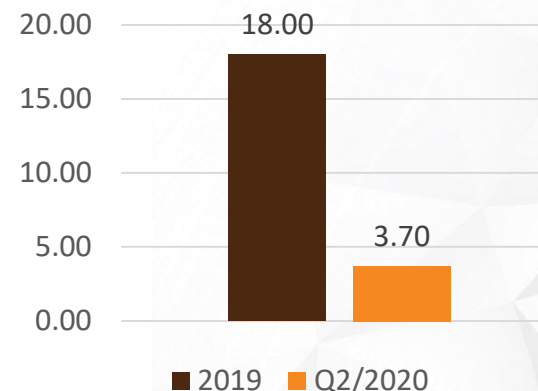
CPI



Lãi suất cho vay

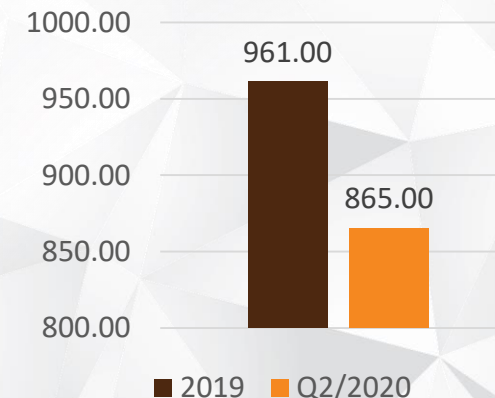


Lượng khách quốc tế (triệu lượt)



Lượng khách quốc tế đến VN Q2/2020 giảm 44% so với Q2/2019 do ảnh hưởng của Covid

VN-Index



1.2/ TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM

CÁC THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ VÀO VIỆT NAM VỀ VỐN ĐĂNG KÝ TÍCH LŨY (20/05/2020)



Q2/2020 FDI ĐĂNG KÝ

15.67 tỷ USD

(Giảm 15% so với Q2/2019)



Q2/2020 FDI GIẢI NGÂN

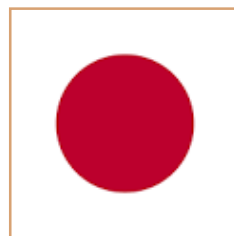
8.65 tỷ USD

(Giảm 4.9% so với Q2/2019)



Hàn Quốc

68 tỷ USD
18% tổng vốn



Nhật Bản

60 tỷ USD
16% tổng vốn



Singapore

55 tỷ USD
15% tổng vốn



Đài Loan

33 tỷ USD
09% tổng vốn



Hong Kong

24.3 tỷ USD
06% tổng vốn





#1 Khung, bảng giá đất mới

19/12/2019, NĐ 96/2019/NĐ-CP chỉnh bảng giá đất áp dụng 5 năm 2020 - 2024. Khung giá đất mới tăng khoảng 20% so với 2015 - 2019. HN và HCM có khung giá tối đa 162 triệu đồng/m².



#2 Phạt chậm làm sổ đỏ cho dân

05/01/2020, NĐ 91/2019/NĐ-CP xử phạt ĐVị KD BĐS/chuyển quyền SD đất nếu không nộp hồ sơ, không cung cấp đầy đủ giấy tờ cho người mua làm thủ tục cấp sổ hồng sẽ bị phạt từ 10 triệu - 1 tỷ đồng (tùy theo thời gian chậm từ 50 ngày đến trên 12 tháng).



#3 Phạt lấn, chiếm đất

05/01/2020, NĐ 91/2019/NĐ-CP các hành vi lấn chiếm đất bị xử phạt lên đến 1 tỷ đồng.



#4 Thêm trường hợp đăng ký thế chấp QSDĐ

10/01/2020, TT 07/2019/TT-BTP bổ sung thêm trường hợp đăng ký thế chấp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo QĐ của pháp luật.



#5 Chính sách về phân lô, bán nền

5.1 NĐ 91/2019/NĐ-CP: Phân lô bán nền sai phạt 20 tr - 1 tỷ đồng
5.2 NĐ 43/2014/NĐ-CP: Mở rộng đối tượng cấm phân lô bán nền. Không chỉ khu vực nội thành HN, HCM mà Hải Phòng, Cần Thơ, Đà Nẵng và các TP trực thuộc tỉnh và khu vực chức năng Quy hoạch TP thuộc TW, TP thuộc tỉnh,... đều không được phân lô, bán nền.



#6 Chính sách về miễn, hoãn về thuế, tiền SDD

6.1 Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn đến hết 2025
6.2 Giảm tiền sử dụng đất một số đối tượng: NQ 84/NQ-CP (29/05/2020): giảm 15% thuế phải nộp năm 2020 đối với DN, tổ chức, hộ GD, cá nhân đang được NN cho thuê đất trực tiếp.
6.3 Gia hạn thời gian nộp tiền thuê đất



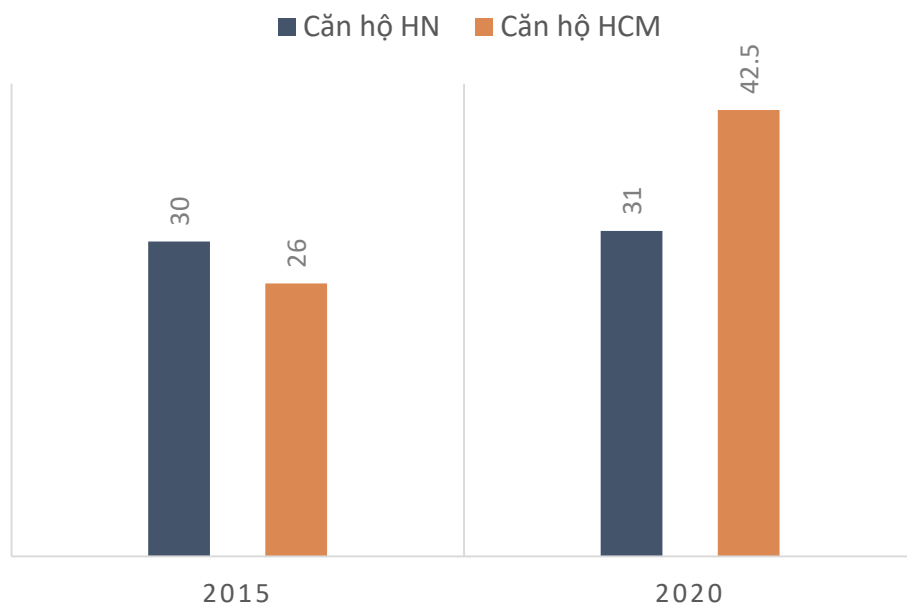


02.

TIN TỨC NỔI BẬT

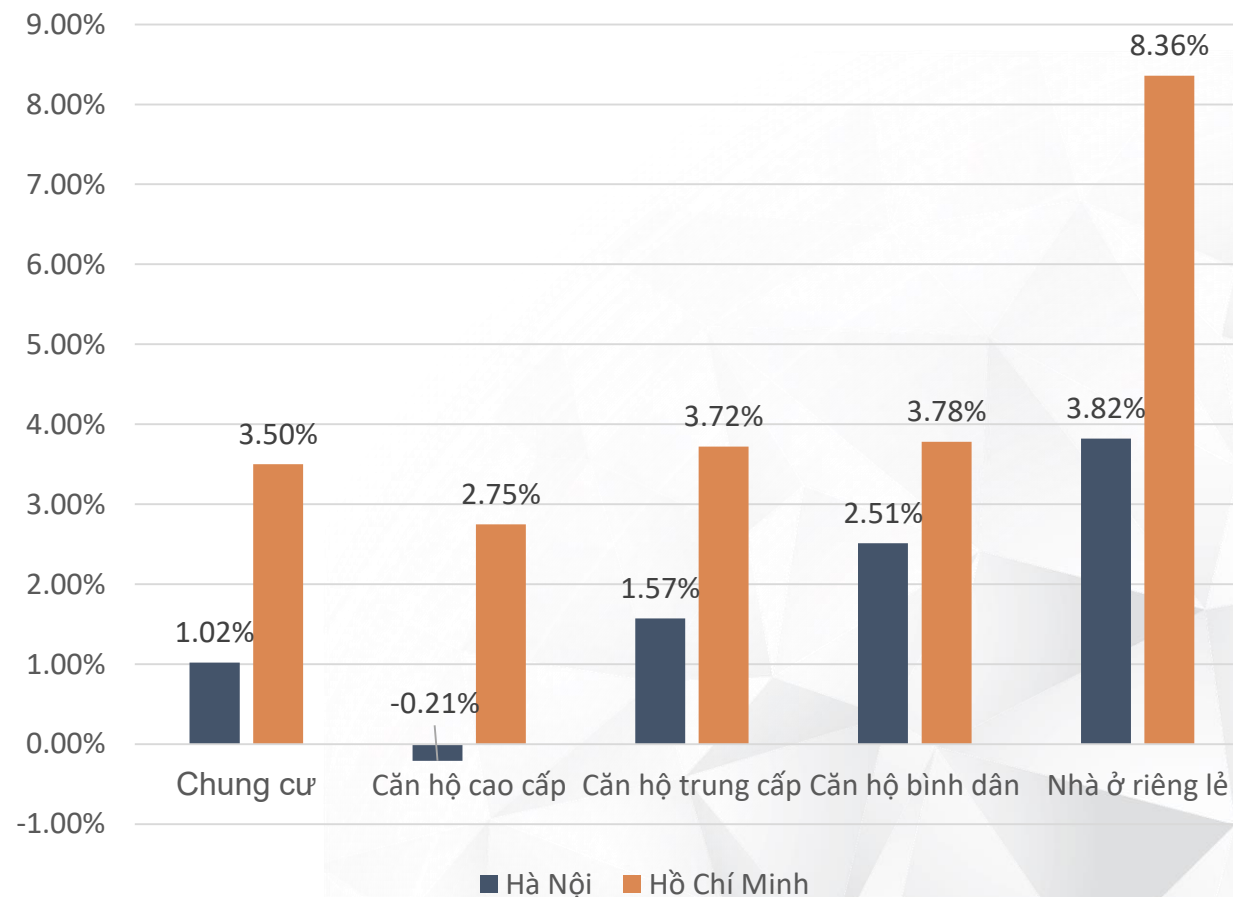
Q2.2020

GIÁ BÁN CĂN HỘ TRUNG BÌNH DAO ĐỘNG SAU 5 NĂM



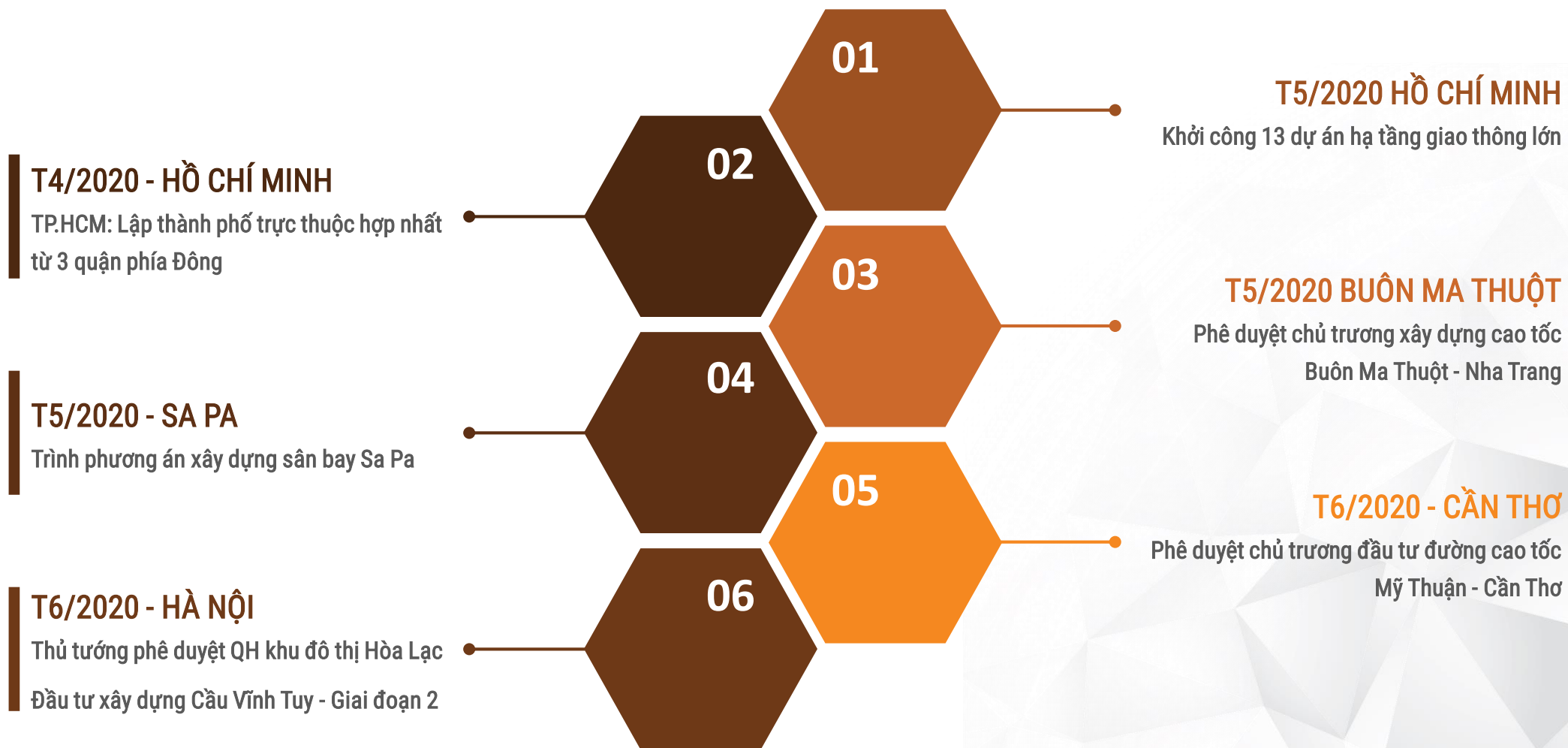
Chỉ sau 5 năm, từ xuất phát điểm thấp hơn giá nhà tại TPHCM đã vượt qua Hà Nội và tiếp tục có xu hướng đắt hơn đến 30%

Biến động giá tại HN - HCM năm 2020 so với 2019



TPHCM có tốc độ tăng trưởng giá nhà gấp đôi Hà Nội







2.4/ TIN TỨC NỘI BỘ TRONG Q2.2020





03.
BĐS HÀ NỘI
Q2/2020



THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI



CHUNG CƯ
Q2/2020



BÁN LẺ
Q2/2020.



VĂN PHÒNG
Q2/2020



ĐẤT Ở
Q2/2020



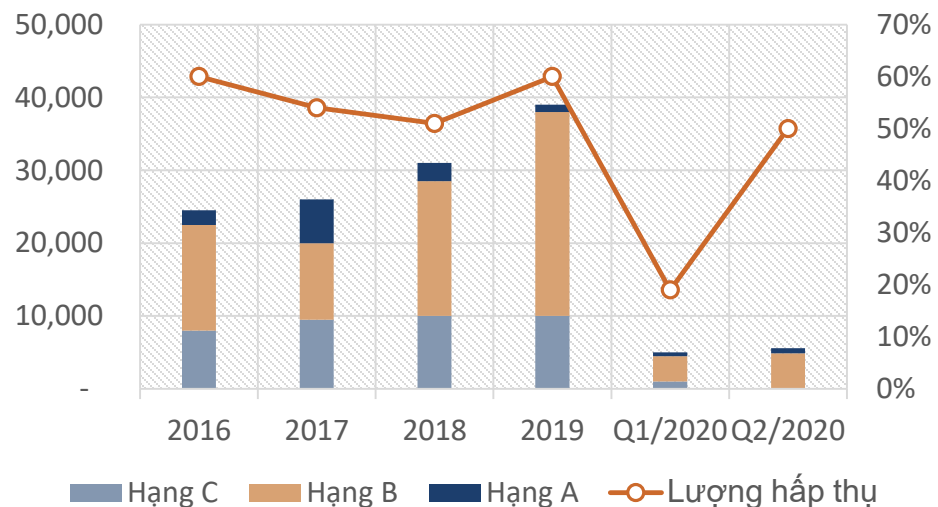
CĂN HỘ DỊCH VỤ
Q2/2020

3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

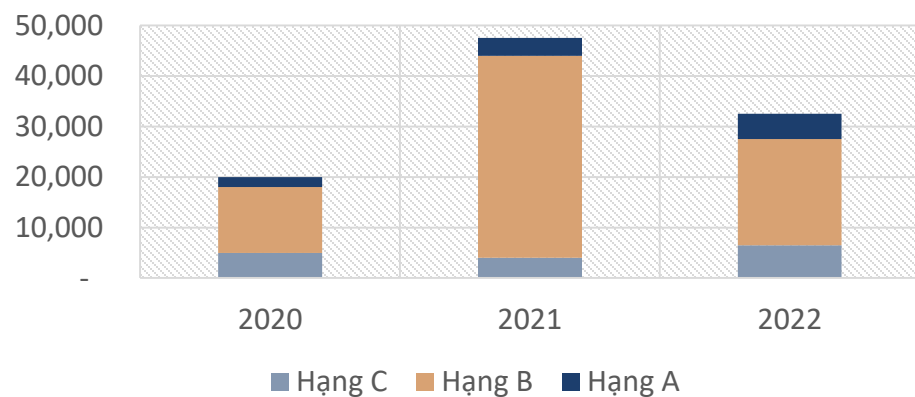
3.1 Thị trường Chung cư - Q2.2020

Hà Nội

Thị trường Chung cư Hà Nội



Nguồn Cung chung cư Hà Nội



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung giảm mạnh trong 5 năm gần đây.

Nguồn cung giảm mạnh theo năm. Tuy nhiên, nguồn cung Q2/2020 khôi phục mạnh mẽ do CĐT thay đổi lịch mở bán từ Q1/2020 sang Q2/2020. Tín hiệu phục hồi của thị trường BĐS.



03. GIÁ

Giá bán ổn định.

Giá bán căn hộ chung cư tại Hà Nội Q2/2020 ổn định. Giá bán trung bình ở mức **30 triệu/m²** (Tăng 3% theo năm.)



02. NGUỒN CẦU

Lượng giao dịch phục hồi trong Q2/2020.

Sau khi kiểm soát được dịch Covid 19 tại Việt Nam. Q2.2020, giao dịch dần phục hồi. Chủ yếu ở phân khúc trung cấp và bình dân. Lượng hấp thụ đạt 50% trong quý 2/2020 so với 20% ở quý 1/2020.



04. XU HƯỚNG

Áp lực doanh số 6 tháng cuối năm.

Các chủ đầu tư bắt đầu đẩy mạnh bán hàng, các chính sách bán hàng hấp dẫn và linh hoạt hơn. Nghị định 41/2020/NĐ-CP gia hạn thời gian nộp thuế và tiền thuê đất giúp hỗ trợ sau đợt dịch.

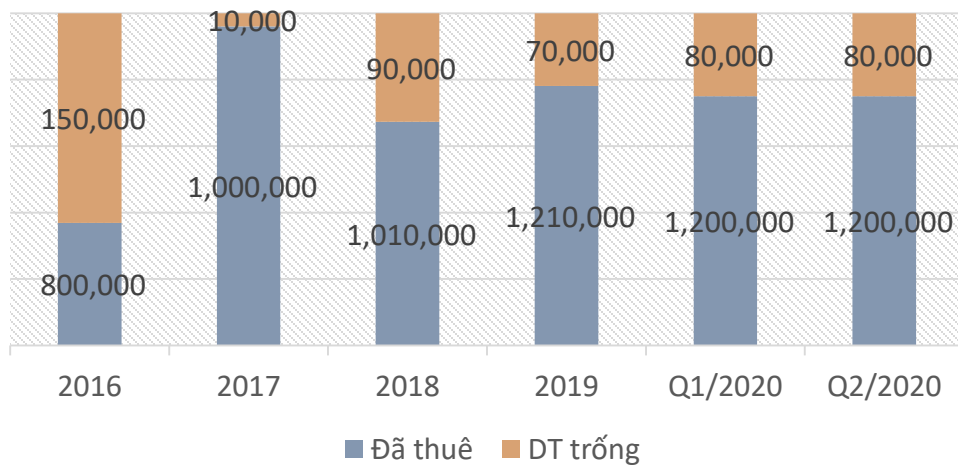


3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

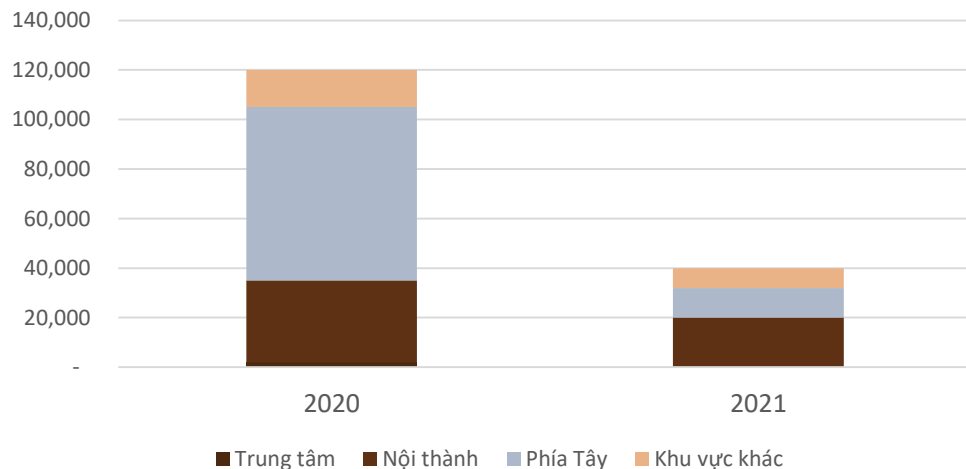
3.2 Thị trường bán lẻ - Q2.2020

Hà Nội

Lượng hấp thụ thị trường bán lẻ Hà Nội



Cung tương lai TT Bán lẻ



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung ổn định.

Các TTTM duy trì diện tích đang chào thuê từ 2019. Tổng thương phẩm không biến động. Chưa có dự án mới chào thuê trên thị trường.

Nguồn cung chủ yếu từ khu vực phía Tây.



03. GIÁ

Giá thuê tăng nhẹ so với Q1/2020.

Giá TT bán lẻ khu vực trung tâm tăng 2.5% so với cùng kỳ đạt mức 98.1 USD/m²/tháng. Giá TT bán lẻ ngoài khu vực trung tâm đạt 24.7USD/m²/tháng (giảm 0.5% theo quý).



02. NGUỒN CẦU

Công suất lấp đầy TTTM giảm.

Công suất lấp đầy của TTTM giảm không đáng kể (do đã lấp đầy từ trước dịch công các CSBH hỗ trợ). Sàn bán lẻ mặt phố ảnh hưởng mạnh. Nhiều khách thuê trả lại mặt bằng trong thời gian giãn cách.



04. XU HƯỚNG

Thị trường ảnh hưởng mạnh, cầu suy giảm.

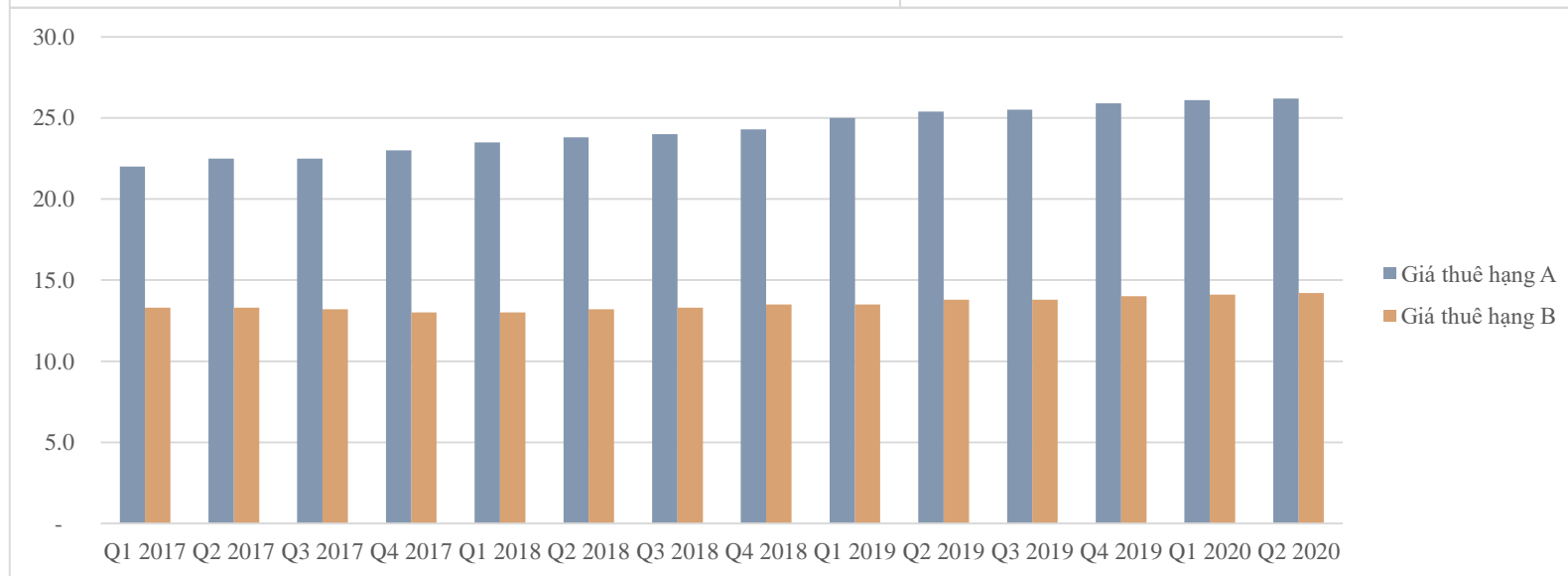
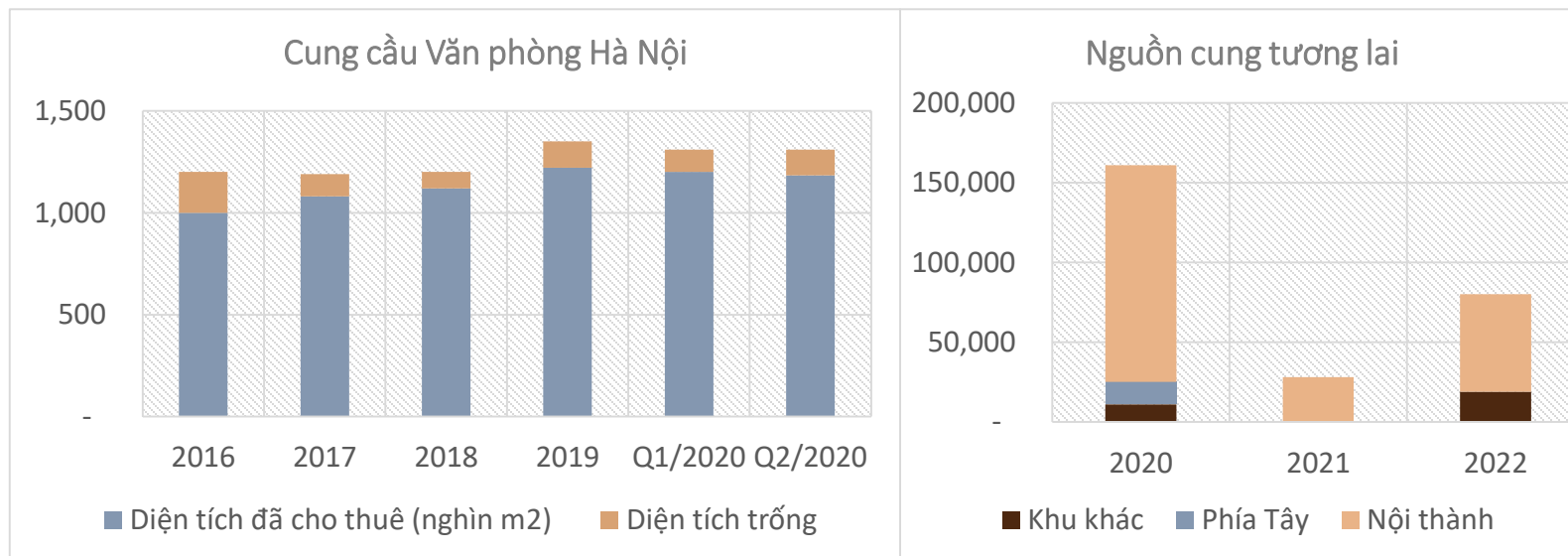
Nguồn cầu sẽ tiếp tục giảm trong ngắn hạn. Kinh tế suy giảm ảnh hưởng trực tiếp tới khu vực bán lẻ (Ngành hàng giải trí, ăn uống, thời trang,...). Nếu dịch bệnh được kiểm soát tốt, kinh tế dần phục hồi thì tỉ lệ lấp đầy sẽ tăng dần vào cuối năm 2020.



3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.3 Thị trường Văn phòng - Q2.2020

Hà Nội



01. CUNG/CẦU

Nguồn cung ổn định.

Các TTTM duy trì diện tích đang chào thuê từ 2019. Tổng thương phẩm không biến động. Chủ yếu từ khu vực nội thành.

Công suất lấp đầy Văn phòng ổn định.

Công suất lấp đầy của Văn phòng không có sự biến động (do đã lấp đầy từ trước, HĐ thuê dài hạn).



02. XU HƯỚNG

Thị trường đẩy mạnh trong H2/2020.

Một số doanh nghiệp tinh giảm bộ máy nhân sự cũng ảnh hưởng tới công suất VP trong ngắn hạn. Nguồn cung phục hồi, CĐT đẩy mạnh sales Một số doanh nghiệp tinh giảm bộ máy nhân sự cũng ảnh hưởng tới công suất VP trong ngắn hạn.

1 số DA kỳ vọng ra mắt đầu năm đã đẩy lùi lịch ra mắt vào cuối năm 2020.

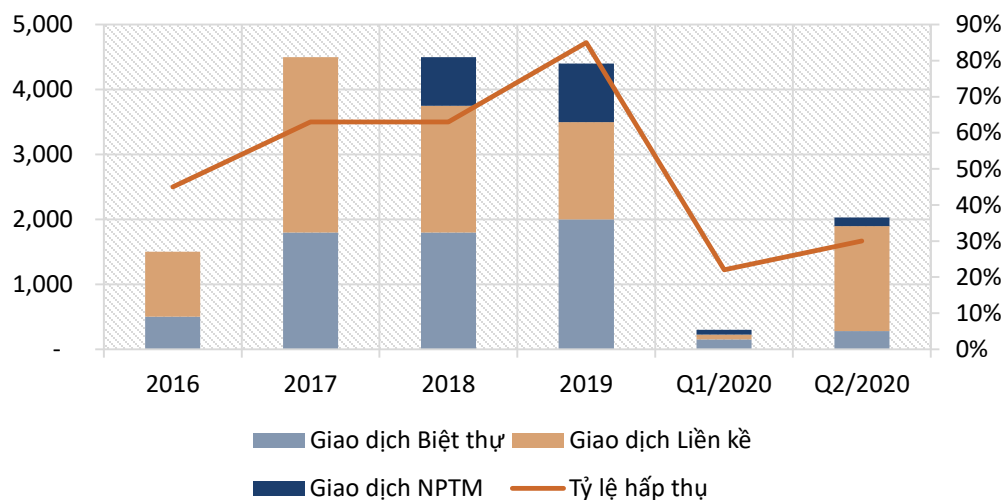


3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.4 Thị trường Nhà LK/BT - Q2.2020

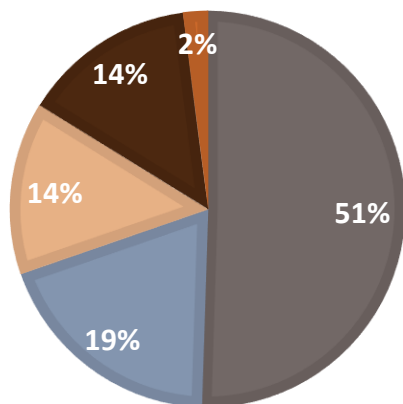
Hà Nội

CUNG CẦU THỊ TRƯỜNG LK/BT



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI ~2,000 CĂN

■ Hoàng Mai ■ Từ Liêm ■ Hà Đông ■ Tây Hồ ■ Long Biên



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung giảm mạnh.

Nguồn cung sơ cấp trong Quý 2 tăng mạnh so với Quý 1/2020 cho thấy tín hiệu phục hồi của thị trường. Các chủ đầu tư đẩy mạnh bán hàng, quảng cáo dự án.



03. GIÁ

Giá bán duy trì.

Giá bán vẫn được các CĐT duy trì ở mức ổn định. Một số dự án tăng giá. Trong thời gian dịch, một số chính sách bán hàng linh hoạt hơn, giãn tiến độ.



02. NGUỒN CẦU

Hoạt động thị trường chững lại.

Tỷ lệ hấp thụ thấp còn thấp so với các năm. Nhưng đã phục hồi so với quý 1/2020 khi Việt nam đã kiểm soát được dịch từ tháng 4/2020.



04. XU HƯỚNG

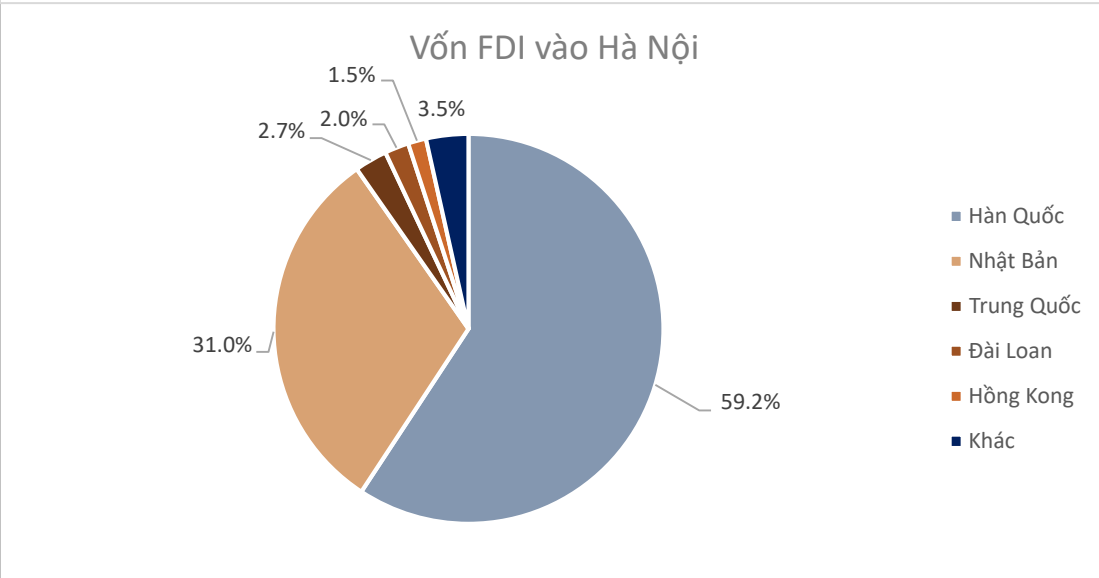
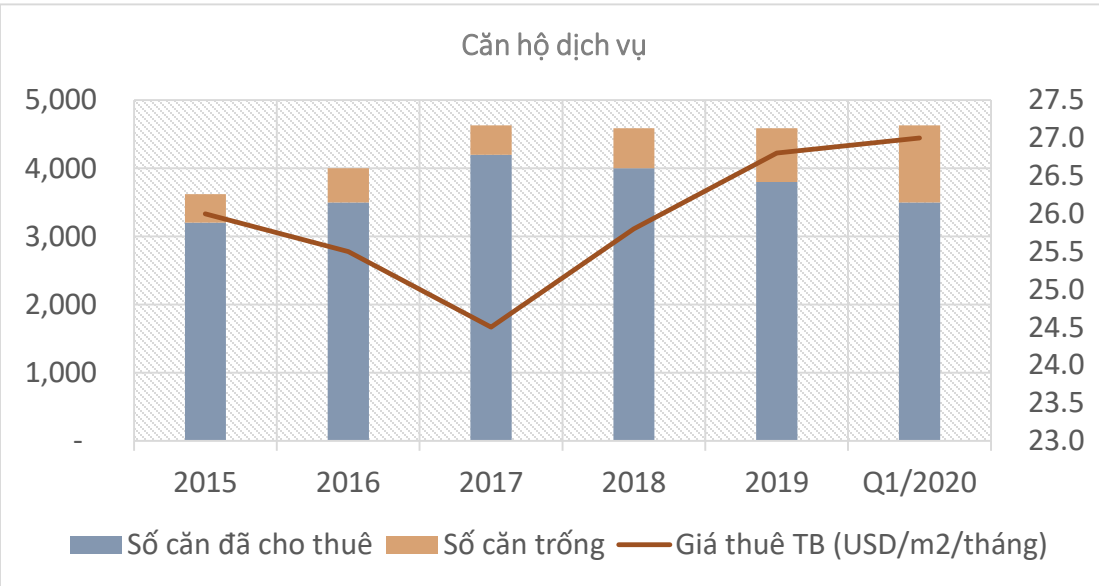
Thị trường dần phục hồi.

H2/2020 dự kiến sẽ có bước phục hồi, do tâm lý nhà đầu tư vẫn ưa chuộng đất nền so với đầu tư cổ phiếu và ngân hàng.



3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.5 Thị trường Căn hộ dịch vụ - Q2.2020



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung ổn định.

Nguồn cung Q1/2020 được duy trì từ Q4/2019.

Do ảnh hưởng của dịch nên nguồn cung phân khúc này không có sự tăng trưởng.



02. NGUỒN CẦU

Khó khăn ngắn hạn.

Mặc dù có khó khăn từ khách thuê ngắn hạn



03. GIÁ

Giá bán duy trì.

Mặc dù có khó khăn từ khách thuê ngắn hạn, giá thuê trung và dài hạn vẫn giữ được mức tăng trưởng nhẹ.

Khu vực phía Tây tăng giá (1% theo quý), Khu vực trung tâm giảm giá nhẹ (1-4%). Trong thời gian dịch, các chủ đầu tư hỗ trợ giảm giá và khuyến mãi để giữ khách thuê.



04. XU HƯỚNG

Hợp đồng ngắn hạn ảnh hưởng.

Công suất phòng hạng A ảnh hưởng nặng nề (cho thuê 1 tháng). Tỷ lệ hủy phòng cao so với khách thuê trung/ngắn hạn. Dịch đang được kiểm soát tốt ở VN tạo tiền đề cho việc thu hút FDI nước ngoài.



THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH



CHUNG CƯ
Q2/2020



BÁN LẺ
Q2/2020.



VĂN PHÒNG
Q2/2020



ĐẤT Ở
Q2/2020



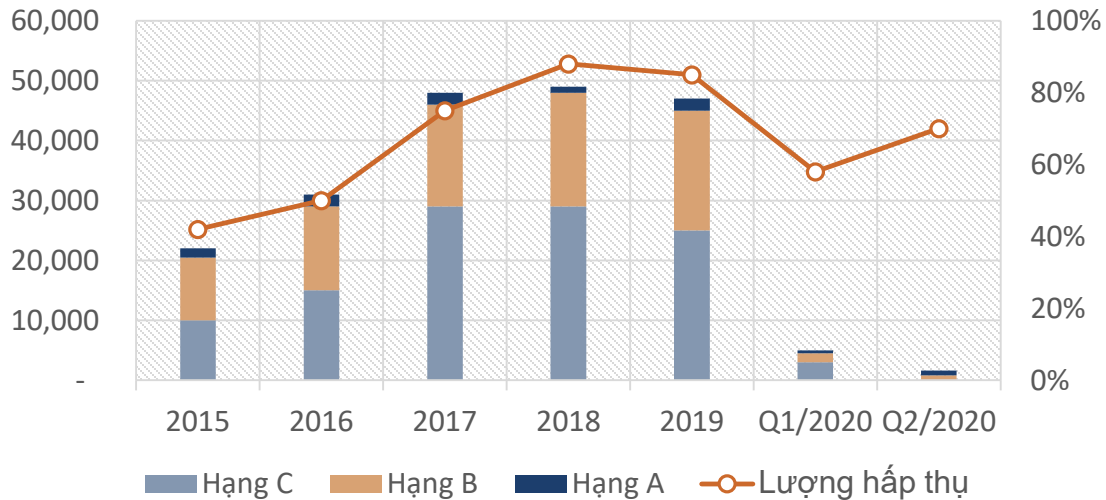
CĂN HỘ DỊCH VỤ
Q2/2020



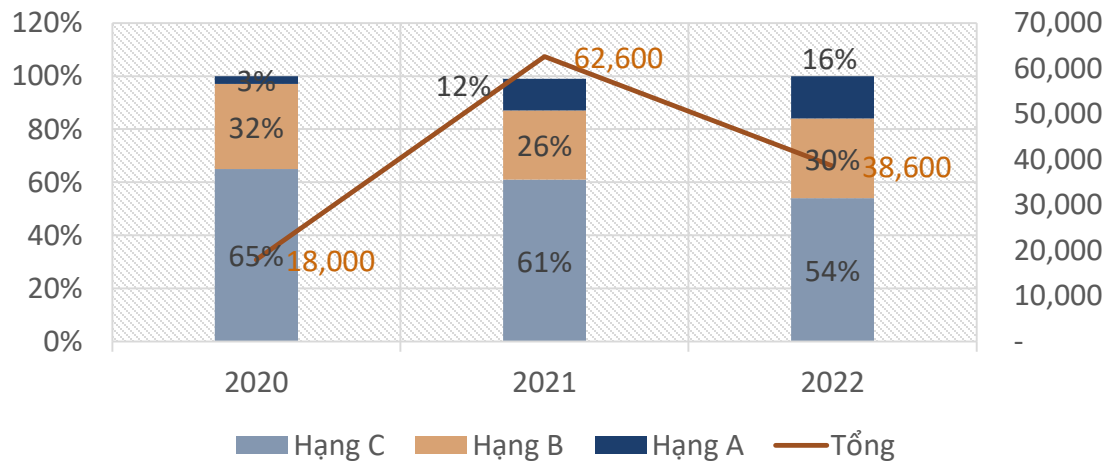
3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.6 Thị trường Chung cư - Q2.2020

Cung Cầu căn hộ HCM



Nguồn cung tương lai



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung giảm mạnh trong 5 năm gần đây.

Nguồn cung giảm do các CĐT thay đổi lịch mở bán. Hoạt động bán hàng ảnh hưởng từ đầu năm đến hết tháng 4 (do ảnh hưởng nghỉ lễ và cách ly XH). Nguồn cung H1/2020 ở mức thấp kỷ lục trong 5 năm.



03. GIÁ

Giá bán tăng nhẹ.

Giá bán căn hộ chung cư tại TP.HCM Q1/2020 giảm nhẹ 15% so với Q4/2019. Tuy nhiên, trong quý 2/2020; giá bán tăng ở mức ổn định so với Q4/2020. Phân khúc hạng A tăng khoảng 3%, phân khúc hạng B, hạng C tăng khoảng 5% so với Q4/2020.



02. NGUỒN CẦU

Lượng giao dịch giảm mạnh trong H1/2020.

H1.2020, giao dịch giảm 32% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới khả quan, hấp thụ trên 50% lượng hàng mở bán trước thời điểm giãn cách. H2.2020, giao dịch dần phục hồi. Chủ yếu ở phân khúc trung cấp và bình dân.



04. XU HƯỚNG

Áp lực doanh số 6 tháng cuối năm.

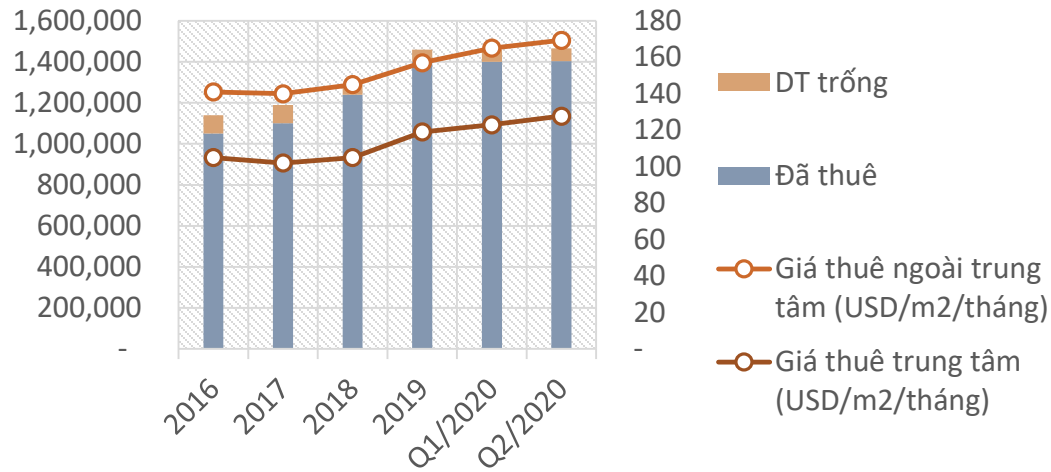
Các chủ đầu tư bắt đầu đẩy mạnh bán hàng, các chính sách bán hàng hấp dẫn và linh hoạt hơn. Nghị định 41/2020/NĐ-CP gia hạn thời gian nộp thuế và tiền thuê đất giúp hỗ trợ sau đợt dịch. Thị trường ưu tiên các dự án gắn các tiện ích đáp ứng sinh hoạt.



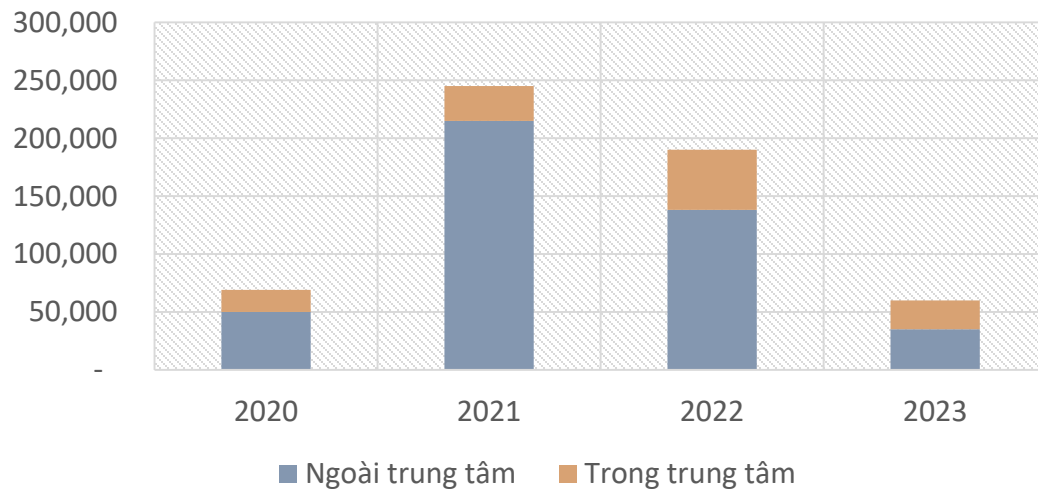
3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.7 Thị trường bán lẻ - Q2.2020

Cung cầu thị trường bán lẻ HCM



Nguồn cung trong tương lai



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung ổn định.

Các TTTM duy trì diện tích đang chào thuê từ 2019. Tổng thương phẩm không biến động.

Q1/2020, chưa có dự án mới chào thuê trên thị trường. Q2/2020 có dự án Thảo Điền cung cấp 3,000 m2 thương phẩm mới



02. NGUỒN CẦU

Công suất lấp đầy TTTM giảm.

Công suất lấp đầy của TTTM giảm không đáng kể (do đã lấp đầy từ trước dịch công các CSBH hỗ trợ). Sàn bán lẻ mặt phố ảnh hưởng mạnh. Nhiều khách thuê trả lại mặt bằng trong thời gian giãn cách.



03. GIÁ

Giá thuê dần phục hồi.

Q1/2020, Giá thuê sàn thương mại giảm 2% so Q4/2019. Q2/2020 giá thị trường bán lẻ phục hồi. Giá thuê trung tâm tăng 3.8%. Giá thuê ngoài trung tâm giảm 0.9% so với Q1/2020



04. XU HƯỚNG

Thị trường ảnh hưởng mạnh, cầu suy giảm.

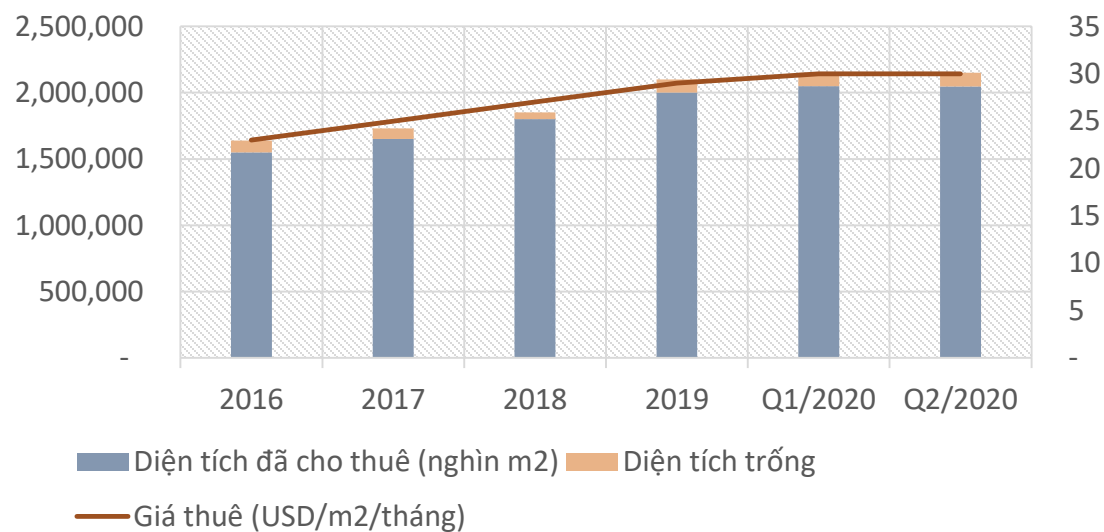
Nguồn cầu sẽ tiếp tục giảm trong ngắn hạn. Kinh tế suy giảm ảnh hưởng trực tiếp tới khu vực bán lẻ. Nguồn cung mới năm 2020 hạn chế. Nguồn cung mới năm 2021 và năm 2022 tăng mạnh do tiến độ các dự án mới.



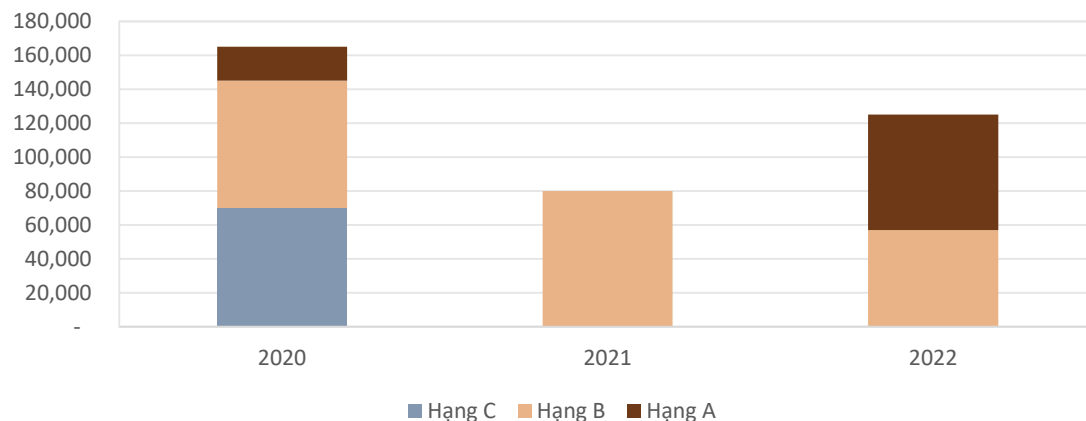
3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.8 Thị trường Văn phòng - Q2.2020

Cung cầu thị trường Văn phòng



Nguồn cung tương lai



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung có sự tăng trưởng.

Thị trường tiếp tục đà tăng trưởng năm 2019, nhưng giảm nhẹ từ đầu tháng 3 do dịch. Nguồn cung tăng 3% so với Q4/2019 và tăng 16% so với cùng kỳ năm.



03. GIÁ

Giá thuê tăng trưởng nhẹ.

Giá thuê văn phòng toàn bộ các phân khúc tăng trưởng nhẹ (2% - so với Q4.2019).



02. NGUỒN CẦU

Công suất lấp đầy Văn phòng ổn định.

Công suất lấp đầy của Văn phòng không có sự biến động (do đã lấp đầy từ trước, HĐ thuê dài hạn).

Công suất VP tại HCM tốt, đạt tới 97%



04. XU HƯỚNG

Thị trường đẩy mạnh trong H2/2020.

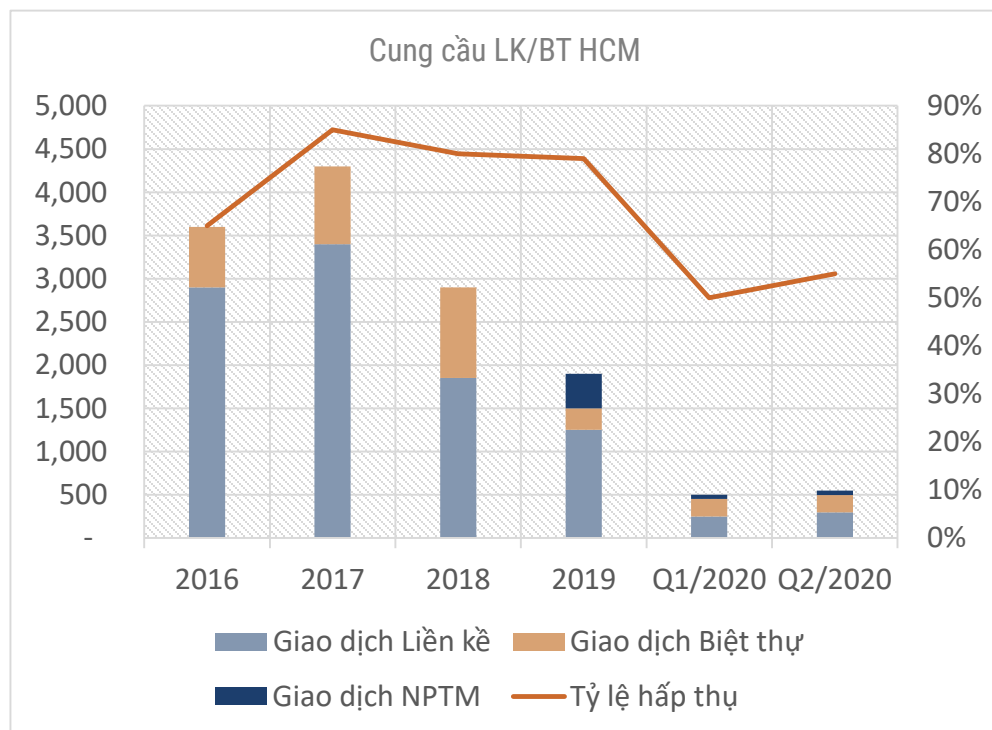
Một số doanh nghiệp tinh giảm bộ máy nhân sự cũng ảnh hưởng tới công suất VP trong ngắn hạn.

Cuối năm 2020, 1 số dự án hoàn thiện và chào diện tích mới bổ sung cho thị trường.



3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.9 Thị trường Đất ở LK/BT - Q2.2020



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung ổn định.

Nguồn cung Q1/2020 tăng 46% so với Q4/2019, chủ yếu là các dự án mở bán từ đầu năm 2020 (trước thời điểm giãn cách.) Các dự án khác bắt đầu có kế hoạch mở bán trở lại vào H2/2020.



03. GIÁ

Giá bán ổn định.

Các chủ đầu tư vẫn duy trì mức giá ổn định, không giảm giá đối với sản phẩm nhà đất.



02. NGUỒN CẦU

Lượng giao dịch khả quan.

Lượng giao dịch tốt, các sản phẩm thanh khoản là các sản phẩm có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư uy tín. Trong thời gian dịch, CĐT có áp dụng chính sách giãn tiến độ thanh toán để kích cầu.



04. XU HƯỚNG

Nguồn cung bị ảnh hưởng.

Một số dự án bị đình trệ do ảnh hưởng bởi tiến độ giải phóng mặt bằng, nguồn tài chính đầu tư vào dự án.

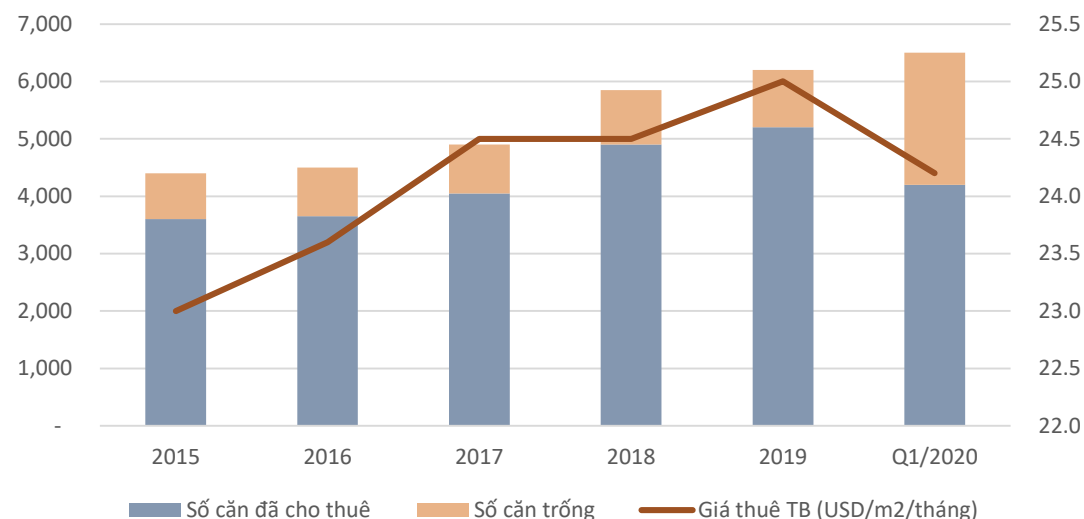
Nguồn cung sản phẩm khá khan hiếm. Tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức tốt.



3. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

3.10 Thị trường Căn hộ dịch vụ - Q2.2020

Hoạt động TT Căn hộ dịch vụ HCM



01. NGUỒN CUNG

Nguồn cung ổn định.

Nguồn cung Q1/2020 được duy trì từ Q4/2019. Do ảnh hưởng của dịch nên nguồn cung phân khúc này không có sự tăng trưởng.



02. NGUỒN CẦU

Công suất giảm mạnh.

Tỷ lệ lấp đầy của phân khúc Căn hộ dịch vụ tụt giảm sâu do ảnh hưởng của lượng khách nước ngoài, chuyên gia nước ngoài lưu trú ở VN giảm (hạn chế nhập cảnh và du lịch).



03. GIÁ

Giá phòng giảm.

Các chủ đầu tư lớn vẫn duy trì mức giá ổn định, không giảm giá đối với sản phẩm Căn hộ dịch vụ. (TB 24 USD/m2/tháng). Các căn hộ do tư nhân cung cấp có mức giá giảm mạnh.

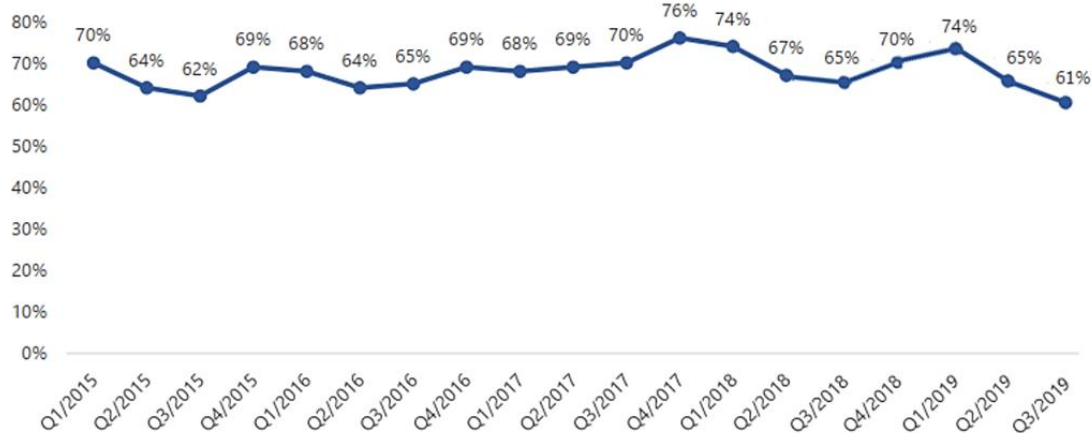


04. XU HƯỚNG

Khó khăn trong ngắn hạn.

Công suất của tất cả hạng đều giảm. Lệnh cấm nhập cảnh từ 1/4 khiến cho lượng khách/chuyên gia nước ngoài tới Việt Nam giảm. Trong năm nay, dự kiến có thêm các dự án bổ sung thêm nguồn cung vào thị trường, tuy nhiên có thể sẽ trì hoãn do dịch,

Công suất hoạt động dịch vụ lưu trú tại TP. HCM, Q1/2015-Q3/2019





04.

NHẬN ĐỊNH ĐÁNH GIÁ

Nhận định:

- Thị trường đã đi qua giai đoạn khó khăn nhất và đang có dấu hiệu phục hồi trở lại, tuy nhiên tín hiệu phục hồi còn tương đối chậm và kéo dài, dự kiến kéo dài sang năm 2021.
- Đồng thời trong giai đoạn khó khăn này các đơn vị có tiềm lực tài chính, nền tảng tốt lại biến nguy thành cơ và nắm bắt những cơ hội lớn.
- Các chính sách về quản lý đất đai, hỗ trợ doanh nghiệp đã có dấu hiệu rõ nét trong năm nay sẽ là một công cụ hỗ trợ, một đòn bẩy đặc lực cho các doanh nghiệp đang gặp khó trong lĩnh vực BĐS.
Tâm lý 50 – 50 vẫn còn trong suy nghĩ của nhà đầu tư cũng như người mua, người bán, khi vẫn có mối lo lắng về sự trở lại của dịch bệnh trong thời gian tới. Điều này cũng ảnh hưởng đến sức mua của các dự án.
- Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU (EVFTA) đã được thông qua trong tháng Hai và dự kiến sẽ có hiệu lực từ tháng 7/2020, sẽ thúc đẩy mạnh mẽ các lĩnh vực công nghiệp và xuất khẩu tại Việt Nam thông qua việc gỡ bỏ 99% thuế quan với hàng hóa. Từ đó đối tượng nhóm khách thuê được mở rộng với sự gia tăng nhu cầu thuê từ các nhà sản xuất châu Âu.

Đánh giá:

- Thị trường đến hết năm 2020 vẫn có dấu hiệu trầm lắng.
- Tuy nhiên Việt Nam vẫn là một thị trường có nhiều lợi thế, thu hút được nhà đầu tư trong và ngoài nước cùng với làn sóng về nước của một số lớn người lao động ở nước ngoài.
- Các gói hỗ trợ và chính sách của chính phủ sẽ góp phần thúc đẩy sự phục hồi của thị trường.





Thông tin báo cáo chỉ mang tính chất lưu hành nội bộ trong Cen Group không có giá trị phát hành ra bên ngoài. Những thông tin đưa ra trong báo cáo là ý kiến và phân tích của nội bộ team Phát triển đối tác và Nghiên cứu thị trường và Báo cáo thị trường được tổng hợp từ nhiều nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Chúng tôi sẽ không chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin khi được sử dụng vào những mục đích báo cáo khác phát hành ra bên ngoài. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được chấp thuận trước bằng văn bản. Mọi thông tin chi tiết xin vui lòng liên hệ bộ phận Phát triển đối tác và Nghiên cứu thị trường - Cen Homes.



BỘ PHẬN PHÁT TRIỂN ĐỐI TÁC VÀ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG - CEN HOMES

CONTACT: Nguyễn Thái Trung

✉ Email: Trungnt6@cenland.vn

Đào Thu Hiền

✉ Email: Hiendt2@cenhomes.vn