



Tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy Bwletin ymchwil

Uned Ymchwil a
Gwybodaeth
Gorfforaethol

Rhifyn 05
Mai 2022



Conwy - Sir flaengar sy'n creu cyfleoedd

Conwy - a progressive County creating opportunity

Cysylltwch â ni

Os oes gennych unrhyw awgrymiadau sut gallwn wella'r bwletin hwn, neu os hoffech gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â ni.

Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol
Bodlondeb,
Conwy, LL32 8DU.
E-bost: uned.ymchwil@conwy.gov.uk

Ffôn: 01492 576242

Diweddariad nesaf – ad hoc

Tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy – bwletin ymchwil

Cynnwys

Cyflwyniad	2
Effeithiau Covid-19 a Brexit ar ddangosyddion tai	2
Penawdau	3
Rhan 1: Cyflenwad tai	6
Stoc anheddau	6
Llefydd ar aelwydydd fesul y math o lety	6
Stoc tai cymdeithasol	7
Gweithgarwch adeiladu tai	9
Lefelau preswyliaeth ac eiddo gwag	11
Deiliadaeth	14
Rhan 2: Galw am dai	15
Nifer aelwydydd a thwf aelwydydd	15
Angen tai: cofrestrï tai	18
Digartrefedd: niferoedd achosion a chanlyniadau	21
Digartrefydd: aelwydydd y daethpwyd o hyd i lety dros dro	24
Gorboblogi	26
Rhan 3: Costau tai a fforddiadwyedd	28
Prisiau tai a nifer y gwerthiannau transactions	28
Dadansoddiad prisiau tai blynyddol	30
Fforddiadwyedd prynu cartref	32
Camau adfeddiannu morgeisi a landlordiaid	33
Costau rhentu: tai cymdeithasol	36
Costau rhentu: sector preifat	38
Budd-daliadau'n ymwneud â thai	39
Bandiau treth y cyngor	42
Gwybodaeth ategol: incwm aelwydydd	43
Gwybodaeth ategol: hawlwr budd-daliadau	44
Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol	i
Atodiad 2 – crynodeb o'r data tai ar gyfer is-ardaloedd strategol	vii

Cyflwyniad

Dyma'r bwletin diweddaraf mewn cyfres a fydd yn cael ei gyhoeddi gan yr Uned Ymchwil a Gwybodaeth Corfforaethol.

Mae'r bwletin yn ceisio edrych ar prif gwybodaeth ystadegol am dai ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy, gan gyflwyno'r data diweddaraf, y cyd-destun hanesyddol a chynnig sylwadau ar yr hyn mae'r data yn ei ddangos. Mae'n defnyddio data a gynhyrchir yn swyddogol am dai a phynciau cysylltiedig ac amrywiaeth o setiau data gweinyddol gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac asiantaethau eraill. Mae'n diweddarau'r ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd ym monitor Mehefin 2015. Bydd rhagor o ddata yn cael ei ychwanegu at y bwletin fel y bydd ar gael.

Effeithiau Covid-19 a Brexit ar ddangosyddion tai

Ni chafodd y monitor ei lunio yn ystod 2020 a 2021. Roedd hyn yn rhannol gan fod pandemig Covid-19 wedi newid ffocws ein gwaith ac wedi symud adnoddau staffio. Fodd bynnag y prif reswm yw gan fod pandemig Covid-19 wedi golygu fod rhai ffynonellau data allweddol heb eu casglu ac/neu eu hadrodd arnynt am eu bod wedi digwydd cyn Mawrth 2020. Mae ffynonellau data wedi eu heffeithio dros dro gan newidiadau mewn deddfwriaeth neu newidiadau mewn ymddygiad. Mae'r amhariadau angen cael eu hystyried wrth ddehongli'r data yn y bwletin hwn.

Yn ogystal â'r newidiadau mewn arferion casglu/adrodd a welwyd dros y ddwy flynedd ddiwethaf, mae hi dal yn rhy gynnar i wybod sut y bydd Covid-19 yn dylanwadu ar y farchnad tai y tymor canolig i'r hirdymor a'r effeithiau o ganlyniad i hyn. Yn yr un cyfnod mae yna sawl ysgytwad a phethau wedi dirwyn i ben yn y dangosyddion tai a achoswyd gan Brexit, ac nid yw bob amser yn bosibl i wahanu'r ddau sbardun mawr hwn o newid.

Felly, ni allwn ddibynnu ar ddata o 2020-21 i'n helpu ni foddu'r dyfodol gan na fyddwn yn gwybod beth fydd y newidiadau ymddygiadol yn debygol o fod yn y tymor hir, a pha rai sydd ond yn wyriad dros dro yn y llwybr cyn dychwelyd i batrymau cyn y pandemig. Felly mae'n well bod yn ystyriol ond eto'n ofalus wrth geisio cynllunio ar gyfer y dyfodol ar ôl Covid / ar ôl Brexit.

Gan gadw hyn mewn cof, pan fo'n bosibl ac yn briodol caiff sylwebaeth ar effeithiau ymddangosiadol Covid-19 a Brexit ei ddarparu ochr yn ochr â dadansoddiad o'r data.

Penawdau

- Mae yna 57,731 annedd ym Mwrdeistref Sirol Conwy.
- Mae dros draean o gyfanswm y stoc tai yn eiddo ar wahan ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac mae hyn yn uchel iawn o'i gymharu â ffigurau cenedlaethol.
- Ym Mawrth 2021 roedd 6,892 o anheddau yn y sector tai cymdeithasol. Roedd hyn yn 129 am bob 1,000 o aelwydydd, a oedd yn sylweddol is na lefel Cymru-gyfan o 175 ar gyfer pob 1,000 o aelwydydd. Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran lawer uwch o dai gwarchod a thai gofal ychwanegol yn ei stoc tai cymdeithasol na chyfartaledd Cymru. Roedd ennill net o 342 annedd tai cymdeithasol yn y deng mlynedd diwethaf.
- Mae llai na 18.5% o'r stoc tai cymdeithasol yn llety un-ystafell wely, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd i denantiaid symud i eiddo llai os ydynt yn cael eu heffeithio gan y cap ar fudd-daliadau tai oherwydd tanfeddiannu eu llety presennol (sef y 'dreth ystafell wely').
- Rhwng Ebrill 2009 a Mawrth 2019 y gyfradd cwblhau aneddiadau newydd ac addasiadau ar gyfartaledd oedd tua 243 uned y flwyddyn, ac yn ddim ond 310 yn 2016/17. Nad yw cyfraddau adeiladu newydd wedi cadw i fyny â'r galw.
- Mae lefelau rhentu cymdeithasol cymharol isel o fewn y farchnad dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy a lefelau uwch na'r cyfartaledd o rentu preifat a pherchnogaeth eiddo (yn enwedig ar gyfer y rhai sy'n berchen ar eu cartrefi'n gyfan gwbl).
- Yn 2020 roedd 53,350 aelwyd ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Mae disgwyl i niferoedd aelwydydd godi o 1,850 (3.4%) rhwng canol 2020 a chanol 2030. Disgwylir i faint cyfartalog aelwydydd ostwng o 2.16 i 2.13. Y ffactor mwyaf yn y newid yw'r twf disgwyliedig yn nifer yr aelwydydd ag un o bobl.
- Mae'r rhan fwyaf o aelwydydd ag un o bobl yn bensiynwyr sy'n byw ar ben eu hunain. Yn 2020 oedd 9,500 o aelwydydd pensiynwyr unigol ym Mwrdeistref Sirol Conwy – roedd hyn yn 17.8% o'r holl aelwydydd, a 51.1% o'r holl aelwydydd ag un o bobl.. Fel mae disgwyliadau hyd oes yn cynyddu a'r genhedlaeth lle cafodd llwyth o fabanod eu geni ar ôl yr Ail Ryfel Byd yn cyrraedd oed pensiwn gallwn ddisgwyl gweld y nifer o aelwydydd pensiynwyr unigol yn cynyddu.
- Ar gyfer pob blwyddyn ers Ebrill 2007 (y dyddiad dechrau ar gyfer y cynllun datblygu lleol presennol) mae'r ddarpariaeth o anheddau newydd wedi gostwng yn is na'r ffigur flynyddol sydd ei hangen i gyrraedd y gofyniad a nodwyd o 6,800 o anheddau ychwanegol erbyn 2022. Yn y 12 mlynedd i Ebrill 2019 dim ond 3,196 o anheddau ychwanegol sydd wedi'u darparu - os byddai'r gofyniad hwn yn cael ei rannu'n gyfartal ar draws y cyfnod hwnnw, dylai'r ffigur hynny fod yn nes at 5,440. Mae hynny'n ddiffyg o tua -2,240 neu -41% yn is na'r targed.
- Ym mis Ebrill 2022 roedd 1,726 o ymgeiswyr ar y gofrestr - cynnydd o 43.2% neu 521 o ymgeiswyr ers y flwyddyn gynt neu gynnydd o dros 826 neu 91.8% ers y pum mlynedd cyn hynny. Mae'r gyfradd newid yn 2021 a 2022 wedi bod yn arbennig o uchel o'i chymharu â blynyddoedd blaenorol, ac mae'n debygol o fod o ganlyniad i'r pwysau ar y farchnad dai a'r economi ehangach o ganlyniad i bandemig Covid-19 a Brexit.

- Tua hanner yr ymgeiswyr ar y rhestr aros eisiau eiddo un ystafell wely. Nid yw hyn yn cyd-fynd â'r cyflenwad sydd ar gael, gan mai dim ond 18.5% o anheddau tai cymdeithasol sy'n eiddo un ystafell wely yn BS Conwy.
- Ar gyfartaledd yr amser (canolrif) a dreulir ar y rhestr aros i ymgeiswyr sy'n dal ar y rhestr yw 605 diwrnod. Mae bron i ddau draean o'r holl ymgeiswyr wedi bod ar y rhestr aros ers dros flwyddyn. Mae un o bob pump o'r bobl ar y rhestr wedi bod arni ers dros dair blynedd.
- Ym mis Medi 2021 roedd 688 o aelwydydd ar restr Tai Teg a oedd eisiau cymorth i ddod o hyd i dai fforddiadwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Yn ogystal, roedd 27 o aelwydydd ar y rhestr a oedd yn byw yng Nghonwy ond eisiau cymorth i ddod o hyd i gartref yn rhywle arall yng Ngogledd Cymru.
- Yn 2020/21 ymdriniodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy â 1,002 o aelwydydd oedd angen cymorth i atal neu liniaru digartrefedd. Mae'r gyfradd gyffredinol fesul 10,000 aelwyd yn is na chyfartaledd Cymru (187.81 o'i gymharu â 209.20). Mae cyfraddau lliniaru/atal llwyddiannus yn uwch na chyfartaledd Cymru ym mhob categori dyletswydd.
- Yn 2018/19 ymdriniodd Bwrdeistref Sirol Conwy â 435 o achosion ble cafodd digartrefedd ei atal neu ei liniaru'n llwyddiannus. Mae'r rhif hwn wedi cynyddu'n sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf – rhwng 2017/18 a 2018/19, cododd o 69 o achosion neu 19%.
- Yn y chwarter rhwng Ionawr/Mawrth 2021, roedd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 285 o aelwydydd digartref mewn llety dros dro. Mae'r gyfradd gyffredinol fesul 10,000 aelwyd yn sylweddol uwch na chyfartaledd Cymru – 48.36 o'i gymharu â 27.06. O'i gymharu â holl ardaloedd awdurdodau unedol eraill Cymru, mae Conwy yn un o'r gwaethaf yn y wlad ar hyn o bryd, gyda'r 4ydd gyfradd uchaf. Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfradd uchel iawn o aelwydydd digartref sydd mewn llety dros dro mewn eiddo sydd ar les gan y sector preifat ac mewn llety gwely a brecwast.
- Gellid categorio tua 2,200 aelwyd yn y Fwrdeistref Sirol fel bod wedi'u gorboblogi o dan y diffiniad pob-ystafell, a thua 1,400 o dan y diffiniad ystafelloedd gwely. Mae cyfraddau gorboblogi ychydig yn is nag ar draws Cymru gyfan ac yn sylweddol is na lefelau Cymru a Lloegr.
- Ym mis Ebrill 2022, pris cyfartalog tŷ (cymedr) ym Mwrdeistref Sirol Conwy oedd £204,178. Mae prisiau tai yn 56.4% neu fwy na 1.5 gwaith yn uwch nag oeddent 10 mlynedd yn ôl.
- Mae cost gweddol uchel prynu tŷ yn yr ardal wedi bod yn fater o bryder ers amser maith. Mae prisiau tai ar gyfartaledd ar hyn o bryd yn myw na 3.7 gwaith prisiau Ebrill 2000 (sef adeg dechrau'r ffyniant tai diwethaf). Mewn cymhariaeth, nid yw cyflogau amser llawn cyfartalog ond tua 1.9 gwaith yr hyn oeddent yn 2000.
- Ar lefel canolrifol, y gymhareb ar gyfer incwm a chostau tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy yw 1:6.72. Hyd yn oed gyda blaendal o 20% – sy'n dod â'r gymhareb i lawr i 1:5.37 – mae tai am bris canolrif allan o gyrraedd pobl gyda'r incwm aelwyd cyfartalog.
- Yn 2021/22 roedd lefelau rhent wythnosol cyfartalog tai cymdeithasol ym Mwrdeistref Sirol Conwy tua £1.88 yn uwch nag ar draws Cymru gyfan. Ers

2019/20 (cyn pandemig) mae rhenti wedi codi ychydig yn is na chyfradd y cyfartaledd cenedlaethol.

- Ym mis Chwefror 2022 roedd 9,938 o aelwydydd yn derbyn budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai. Roedd hwn yn ostyngiad o -304 neu -3.0% ers y flwyddyn gynt, ond roedd yn llawer uwch nag yr oedd cyn y pandemig (11.6% yn uwch neu 1,034 yn fwy o aelwydydd).
- Mae cyfran y rhai sy'n derbyn budd-daliadau tai sy'n byw o fewn y sector rhentu preifat yn llawer uwch ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag ydyw ar draws y wlad yn ei chyfanrwydd.
- Ym mis Chwefror 2022, lleihawyd taliadau budd-dal tai ar gyfer 656 o unigolion o ganlyniad i'r cymhorthdal ystafell sbâr / treth ystafell wely. Roedd hyn yn cynnwys 12.6% o'r holl dderbynwyr budd-dal cysylltiedig â thai o fewn y sector rhentu cymdeithasol (nid yw'n berthnasol i denantiaid yn y sector rhentu preifat).
- Yn mis Mawrth 2021 roedd y llwyth achos wedi cyrraedd ei lefel uchaf ers 2017, ac roedd 7.0% yn uwch nag yr oedd ar ddiwedd y flwyddyn gynt.
- Er bod nifer y camau meddiant morgais yn dangos tuedd tuag i lawr am chwe blwyddyn, nid yw camau meddiant landlord (yn erbyn tenantiaid o eiddo wedi'u rhentu) wedi gweld yr un gostyngiad parhaus – efallai o ganlyniad i newidiadau mewn hawl budd-daliadau tai a phrosesau talu, a'r adfywiad. y sector rhentu preifat yn y farchnad dai. Roedd adfeddiannau morgais a landlordiaid o dan foratoriwm yn ystod 2020-1.
- Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran is o eiddo ym mandiau treth cyngor A a B na'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae hyn yn awgrymu bod cyfran lai o eiddo gwerth isaf o fewn y stoc anheddau nag a geir ar draws Cymru gyfan.
- Cododd incwm cyfartalog (canolrif) blynyddol aelwydydd o ryw £3,000 rhwng 2011 a 2021 i £28,300, a oedd yn gynydd ar draws y cyfnod o 11.9%. Mae chwyddiant cyffredinol CPIH yn cynyddu tua 30% yn yr un cyfnod, sy'n golygu nad yw incwm cartrefi wedi cadw i fyny â chynnydd mewn costau byw. Yn yr un cyfnod aelwydydd gyda'r incwm isaf yn y Bwrdeistref Sirol gwelwyd lefelau twf llawer is – cododd aelwydydd chwarterel isaf gan dim ond £1,800 i ddim ond £16,350 a chododd y gyfran o aelwydydd gydag incwm yn gostwng islaw 60% o'r canolrif ar gyfer Prydain Fawr.
- Ym mis Awst 2021 roedd cyfanswm o 21,665 o hawlwyrr budd-daliadau oedran gwaith. Roedd gostyngiad o gymharu â'r chwarter blaenorol (Mai 2021) o oddeutu -385 o hawlwyrr. Roedd yna gynydd arwyddocaol a sydyn yn y nifer o hawlwyrr Credyd Cynhwysol ar ôl dechrau'r pandemig. Mae'r nifer o hawlwyrr ers hynny wedi gostwng yn sylweddol, ond ym Awst 2021 roedd yn parhau yn llawer uwch nac ym mis Chwefror 2020. Mae gan BS Conwy nifer uchel o hawlwyrr budd-daliadau sy'n gysylltiedig ag anabled a / neu afiechyd, i'w gymharu â chyfartaledd PF.

Rhan 1: Cyflenwad tai

Mae data am gyflenwad tai yn cael ei dorri lawr yn ôl stoc ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, lefelau preswyliaeth a deiliadaeth.

Stoc anheddau

Mae yna 57,731 o anheddau ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r amcangyfrif o gyfanswm y stoc anheddau yn dod o gofrestr Treth y Cyngor mis Ionawr 2021 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Gall annedd fod yn un aelwyd hunan-gynhaliol neu ddau neu ragor o aelwydydd heb fod yn hunan-gynhaliol yn yr un cyfeiriad¹. Felly, o ystyried anheddau a rennir mae cyfanswm nifer y llefydd mewn anheddau/ llety sydd ar gael mewn annedd yn y Fwrdeistref Sirol yn uwch na chyfanswm yr anheddau.

Llefydd ar aelwydydd fesul y math o lety

Mae gofod aelwyd yn y llety a breswylir gan aelwyd unigol neu, os yn wag, ar gael ar gyfer cartref unigol. Mae'r math o lety yn disgrifio'r math o lety a breswylir gan annedd unigol, neu os nad oes neb yn preswyllo ynddo, sydd ar gael ar gyfer aelwyd unigol, er enghraifft tŷ teras cyfan neu fflat mewn bloc o fflatiau wedi ei adeiladu'n bwrpasol¹.

Tabl 1.1: Llefydd ar aelwydydd fesul y math o lety

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd	56,200		1,385,500	24,429,600
Tŷ neu fyngalo: ar wahân	19,850	35.3%	27.7%	22.6%
Tŷ neu fyngalo: tŷ pâr	17,200	30.6%	31.0%	30.7%
Tŷ neu fyngalo: tŷ teras	8,150	14.5%	27.8%	24.7%
Fflat a adeiladwyd yn bwrpasol	6,400	11.4%	9.6%	16.3%
Yn rhan o dŷ wedi addasu neu dŷ gaiff ei rannu (gan gynnwys fflatiau un ystafell)	3,250	5.8%	2.4%	4.2%
Mewn adeilad masnachol	950	1.7%	1.0%	1.1%
Carafán, adeilad symudol neu adeilad dros dro	400	0.7%	0.4%	0.4%

¹ Diffiniad Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol

Mae'r wybodaeth ddiweddaraf sydd gennym am y math o lefydd ar aelwydydd yn dod o Gyfrifiad 2001.

Gyda mwy na thraean o gyfanswm y stoc tai, mae'r gyfran o eiddo ar wahân ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn uchel iawn o'i gymharu â ffigurau cenedlaethol.

Cynyddodd cyfanswm y nifer o aelwydydd a gafodd eu cyfrif gan tua 4,700 rhwng 2001 a 2011. Roedd tua 1,700 o'r cynnydd hwn yn y nifer o eiddo ar wahân yn y Fwrdeistref Sirol, a 1,500 o fflatiau wedi'u hadeiladu'n bwrpasol.

Stoc tai cymdeithasol

Mae'r tablau yn yr adran hon yn dangos y stoc llety tai cymdeithasol o fewn y Fwrdeistref Sirol. Dyma lety sydd ym meddiant neu'n cael ei weinyddu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSL), ac mae'n cynnwys pob eiddo mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gyfran ecwiti ynddynt, ac felly bydd yn cynnwys rhai eiddo sy'n cael eu categorio fel rhai perchen ddeiliaid o dan ddsbarthiadau deiliadaeth. Mae'r data yn cynnwys stoc parhaol a dros dro.

Sylwch: Ni ddiweddarwyd y set ddata hon yn 2020, oherwydd newidiadau i arferion gasglu a chyhoeddi data Llywodraeth Cymru yn sgil pandemig Covid-19 pandemic².

Ar 31 Mawrth 2021, roedd gan Fwrdeistref Sirol Conwy 6,892 o anheddau yn y sector tai cymdeithasol. Roedd hyn yn 129 am bob 1,000 o aelwydydd, a oedd yn sylweddol is na lefel Cymru-gyfan o 175 ar gyfer pob 1,000 o aelwydydd.

Tabl 1.2: stoc tai cymdeithasol fesul y math o lety, Mawrth 2021

Ffynhonnell: casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Newidiad ers llynedd		Newidiad ers 10 mlynedd	
	Nifer	%	%	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm stoc	6,892			150	2.2%	342	5.2%
Popeth hunangynhwysol¹	6,204	90.0%	96.0%	89	1.5%	368	6.3%
Anghenion cyffredinol²	4,603	66.8%	82.5%	254	5.8%	494	12.0%
Gwarchod	1,342	19.5%	10.5%	-	-	-	-
Arall â chefnogaeth	74	1.1%	1.9%	-4	-5.1%	-	-
Gofal ychwanegol³	185	2.7%	1.0%	0	0.0%	99	115.1%
Popeth heb fod yn hunangynhwysol⁴	252	3.7%	1.6%	22	9.6%	-24	-8.7%
Fflatiau un ystafell heb fod yn hunangynhwysol	34	0.5%	0.1%	-2	-5.6%	18	112.5%
Hosteli a thai a rennir	218	3.2%	1.5%	24	12.4%	-42	-16.2%
Dros dro ac arall⁵	436	6.3%	2.4%	39	9.8%	-2	-0.5%

² <https://llyw.cymru/covid-19-chynhyrchu-ystadegau-ac-ymchwil-gymdeithasol>

¹ Mae anheddau hunangynhwysol anheddau yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai gofal ychwanegol.

² Unedau hunangynhwysol nad ydynt yn cael eu cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Caiff eiddo sy'n cael ei addasu i'w defnyddio ar gyfer pobl ag anableddau eu cynnwys lle na ddarperir unrhyw wasanaethau neu gymorth ychwanegol fel rhan o delerau deiliadaeth.

³ Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chefnogaeth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchod'. Gall y gwasanaethau a gynigir amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a rhywfaint o ofal personol. Fel arfer caiff 'tai gofal agos' eu lleoli ar dir cartref gofal, gyda staff o'r cartref yn darparu gofal a chymorth ychwanegol.

⁴ Mae annedd heb fod yn hunangynhwysol yn llety sy'n cael ei breswyllo gan aelwyd sydd heb fath/cawod neu doiled neu rhai cyfleusterau coginio yn arbennig ar eu cyfer hwy. Fel arfer, mae'r rhain ar ffurf fflatiau un ystafell, tai a rennir, hostel neu lety math hostel y mae pob gofod gwely fel arfer yn cael ei ystyried yn annedd hunangynhwysol. Dangosir fflatiau un ystafell mewn unedau a hosteli/ tai a rennir yn ôl gofod gwelyau.

⁵ Mae hyn yn cynnwys eiddo a ddatblygwyd i'w gwerthu (gan gynnwys rhannu perchnogaeth a deiliadaeth hyblyg) lle mae perchnogaeth y rhydd-ddaliad (neu'r brif brydles) yn parhau gyda'r landlord; a llety'r wardeiniaid a'r gofawyr a'r holl anheddau sy'n eiddo i'r landlord.

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran lawer uwch o dai gwarchod a gofal ychwanegol yn ei stoc tai cymdeithasol na chyfartaledd Cymru. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith fod gan y Fwrdeistref Sirol un o'r cyfrannau uchaf o boblogaeth dros 65 oed yn y DU.

Roedd ennill net o 342 annedd tai cymdeithasol yn y deng mlynedd hyd at fis Mawrth 2021. Yn yr un cyfnod gwelwyd cynnydd o 368 yn nifer y llety hunangynhwysol a gostyngiad o -24 yn llety heb fod yn hunangynhwysol (yn bennaf oherwydd uwchraddio'r llety presennol).

Roedd y cynnydd mwyaf mewn llety hunangynhwysol yn unedau tai anghenion cyffredinol, (balans net wrth gymryd i ystyriaeth y newid categori i rai mathau o dai gwarchod).

Tabl 1.3: stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, Mawrth 2021

Ffynhonnell: casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Newidiad ers 2019		Newidiad ers 10 mlynedd	
	Nifer	%	%	Nifer	%	Nifer	%
Pob annedd anghenion cyffredinol	4,603			254	5.8%	494	12.0%
Un ystafell gwely	853	18.5%	18.4%	139	19.5%	254	42.4%
Dwy ystafell gwely	1,424	30.9%	36.3%	105	8.0%	230	19.3%
Tair ystafell gwely	2,157	46.9%	42.7%	-5	-0.2%	-15	-0.7%
Pedair ystafell gwely	147	3.2%	2.4%	10	7.3%		
Pum ystafell gwely neu fwy	22	0.5%	0.2%	5	29.4%	-122	-84.7%

Bu cynnydd o 494 yn nifer yr eiddo anghenion cyffredinol a oedd ar gael yn y stoc tai cymdeithasol dros y deng mlynedd hyd at fis Mawrth 2021. Cynnydd mewn eiddo bach un a dwy ystafell gwely oedd hwn. Mae nifer yr eiddo gyda phedair neu fwy o ystafelloedd gwely wedi gostwng yn sylweddol yn y 10 mlynedd diwethaf, er bod y tuedd hwnnw wedi gwrthdroi fymryn ers 2018/19.

Mae'r rhan fwyaf o stoc tai cymdeithasol anghenion cyffredinol ym Mwrdeistref Sirol Conwy o leiaf dair ystafell wely (51%). Mae'r ffigwr yn uwch na'r ffigwr ar gyfer Cymru gyfan (45%). Dim ond 18.5% o'r stoc tai cymdeithasol yn llety un-ystafell wely, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd i denantiaid symud i eiddo llai os ydynt yn cael eu heffeithio gan y cap ar fudd-daliadau tai oherwydd tanfeddiannu eu llety presennol (sef y 'dreth ystafell wely').

Tabl 1.4: darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2021

Ffynhonnell: casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol Conwy	
	Nifer	%
Cyfanswm stoc	6,892	
Cartrefi Conwy	3,859	56.0%
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	1,532	22.2%
Cymdeithas Tai Clwyd Alyn	748	10.9%
Grŵp Cynefin	328	4.8%
Cymdeithas Tai Wales and West	286	4.1%
Abbeyfield	64	0.9%
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	36	0.5%
Cymdeithas Dewis Cyntaf	24	0.3%
Hafan Cymru	13	0.2%
Cymdeithas Tai Esgobaeth Bangor	2	0.0%

Caiff 56% o dai cymdeithasol yn y Fwrdeistref Sirol ei ddarparu gan Gartrefi Conwy. Trosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol ei holl stoc tai i Gartrefi Conwy yn 2008.

Gweithgarwch adeiladu tai

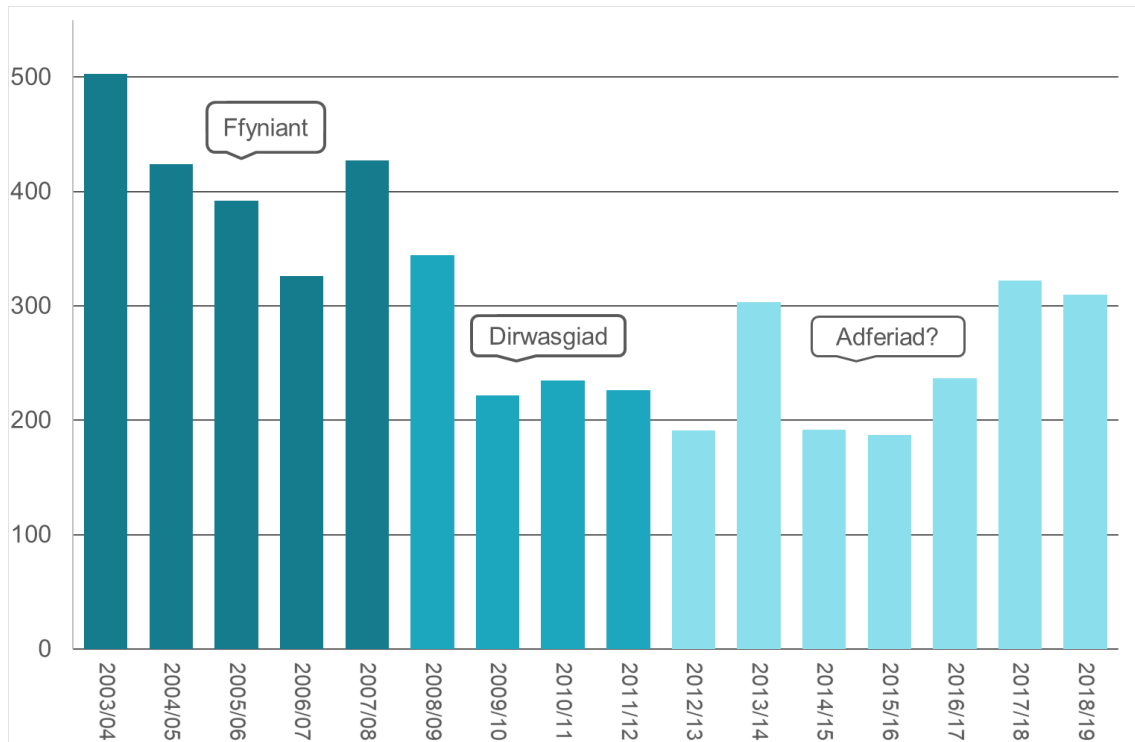
Sylwch: nid yw'r dangosydd hwn wedi'i ddiweddararu ers 2019, gan nad yw'r data blynyddol wedi'i gasglu yn 2020 na 2021 oherwydd pandemig Covid-19.

Mae'r stoc dai yn cynyddu flwyddyn ar ôl blwyddyn wrth i dai a fflatiau newydd gael eu hadeiladu. Mae'r data yn yr adran hon yn dangos gweithgarwch adeiladu tai diweddar ym Mwrdeistref y Sir.

Rhwng Ebrill 2007 a Mawrth 2017 y gyfradd cwblhau aneddiadau newydd ac addasiadau ar gyfartaledd oedd tua 256 uned y flwyddyn, ac yn ddim ond 237 yn 2016/17.

Siart 1.1: adeiladu cartrefi newydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Ffynhonnell: tydastudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai, Tîm Polisi Cynllunio Strategol, CBSC/LIC/Arolygiaeth Gynllunio a Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/LIC/Arolygiaeth Gynllunio



Ers y dirwyd economaidd yn 2007/08 mae gostyngiad cyffredinol yn y nifer yr aneddiadau newydd a adeiladwyd bob blwyddyn yn ardal y Bwrdeistref Sirol. Yn 2013/14 roedd cynnydd sylweddol yn y nifer o dai yn cael eu hadeiladu, yn rhannol o ganlyniad i'r nifer fawr o ddatblygiadau mawr a oedd yn cael eu cwblhau gan landlordiaid tai cymdeithasol cofrestredig. Ond roedd ffigyrau ar gyfer blynyddoedd eraill ers 2008/09 yn hynod o isel, ac efallai nad yw wedi acw fyny gyda'r galw.

Mae'r nifer o unedau sydd 'heb eu dechrau eto' wedi gostwng yn sylweddol ers 2010/11. Mae hyn oherwydd cyfuniad o lai o safleoedd yn cael eu cyflwyno am ganiatâd cynllunio, a safleoedd gyda chaniatâd presennol yn dod i ben gan na adeiladwyd arnynt yn ystod y cyfnod o 5 mlynedd o'u caniatâd. Mae'r ddau reswm hyn yn sgil-gynhyrchion o'r arafu yn y diwydiant adeiladu oherwydd y cwmp economaidd.

Ar gyfer pob blwyddyn ers Ebrill 2007 (y dyddiad dechrau ar gyfer y cynllun datblygu lleol presennol) mae'r ddarpariaeth o anheddau newydd wedi gostwng yn is na'r ffigur flynyddol sydd ei hangen i gyrraedd y gofyniad a nodwyd o 6,800 o anheddau ychwanegol erbyn 2022. Yn y 10 mlynedd i Ebrill 2017 dim ond 2,564 o anheddau ychwanegol sydd wedi'u darparu - os byddai'r gofyniad hwn yn cael ei rannu'n gyfartal ar draws y cyfnod hwnnw, dylai'r ffigur hynny fod yn nes at 4,530. Mae hynny'n ddiffyg o tua -1,970 neu -43% yn is na'r targed.

Tabl 1.5: gweithgarwch adeiladu tai – datblygiadau unedau gyda chaniatâd cynllunio neu ddyraniad cynllun lleol

Ffynhonnell: astudiaeth argaeledd tir preswyl blynyddol, Tîm Polisi Cynllunio, CBSC/LLC/Arolygiaeth Gynllunio & Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/LLC/ Arolygiaeth Gynllunio

Blwyddyn	Cwblhau	Yn cael eu hadeiladu	Heb ddechrau eto
2018/19	310	379	1,260
2017/18	322	316	1,571
2016/17	237	391	985
2015/16	187	413	980
2014/15	192	291	518
2013/14	303	353	906
2012/13	191	435	1,164
2011/12	226	194	1,730
2010/11	235	193	2,300
2009/10	222	249	2,531
2008/09	344	319	2,667
2007/08	427	331	2,671
2006/07	318	362	2,140
2005/06	392	305	1,909
2004/05	424	339	1,887
2003/04	503	342	1,930

Lefelau preswyliaeth ac eiddo gwag

Mae angen rhyw lefel o lety gwag yn y stoc tai, i ganiatáu ar gyfer trosiant yn y farchnad dai. Does dim lefel gorau posibl o eiddo gwag, gan fod y farchnad dai ym mhob ardal yn wahanol ac yn newid dros amser.

Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd gan Bwrdeistref Sirol Conwy lefel uwch o eiddo gwag yn ei stoc nag ar draws y wlad yn ei chyfanrwydd. Bydd yr eiddo gwag yma yn gymysgedd o eiddo gwag dros y tymor byr a thros yr hirdymor a'r rhai a oedd heb breswylwyr ar ddiwrnod y Cyfrifiad oherwydd eu bod yn ail gartrefi neu'n anheddau sy'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau ar rent. Nid yw'n bosibl ar hyn o bryd i wahaniaethu rhwng y mathau hyn o aelwydydd 'gwag', gan mai dim ond data crynodeb yn unig sydd wedi ei ryddhau o Gyfrifiad 2011. Bydd mwy o ddadansoddi yn cael ei wneud pan fydd mwy o ddata'n cael ei ryddhau.

Tabl 1.6: llefydd ar aelwydydd yn ôl math preswyliaeth

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd	56,200		1,385,500	24,429,600
Â phreswylwyr	51,200	91.1%	94.0%	95.6%
Gwag	5,000	8.9%	6.0%	4.4%

Fodd bynnag, roedd ychydig dros 2% o'r stoc tai yn 2001 yn llety gwyliau neu'n ail gartrefi. Mae cyflenwad parhaus o'r math hwn o lety yn gwneud cyfraniad pwysig i'r economi leol, sy'n dibynnu'n drwm ar y diwydiant twristiaeth.

Mae'n anodd monitro newid yn y nifer neu gyfran o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn y stoc dai gan nad oes dim data dibynadwy yn cael ei gasglu am hyn rhwng cyfrifiadau. Er bod Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn codi premiwm Treth y Cyngor ar ail gartrefi, nid yw ffigyrau o'r gofrestr hon yn cynnwys pob eiddo o'r math hwn - yn rhannol oherwydd nad yw'r holl ail dai wedi cael eu nodi, ac yn rhannol oherwydd bod modd cofrestru rhai ail gartrefi fel busnes, ac felly mae hyn yn golygu nad ydynt yn cael eu cyfrif yn gyfan gwbl fel eiddo preswyl.

Tabl 1.7: anheddau gwag – dosbarthiadau eithriadau Treth y Cyngor A,C,F,G,L,Q

Ffynhonnell: cofrestr Treth y Cyngor, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

	Cyfanswm anheddau	Gwag am:			
		6 mis neu fwy	Blwyddyn neu fwy	5 mlynedd neu fwy	10 mlynedd neu fwy
Ar 1 Ebrill 2022	57,731	1,517	1,081	350	125
Ar 1 Ebrill 2021	57,547	1,489	1,129	343	105
Ar 1 Ebrill 2020	57,151	1,417	982	271	110
Ar 1 Ebrill 2019	56,950	1,590	1,211	387	114
Ar 1 Ebrill 2018	57,151	1,577	1,169	324	108
Fel % cyfanswm anheddau					
Ar 1 Ebrill 2022	-	2.6%	1.9%	0.6%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2021	-	2.6%	2.0%	0.6%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2020	-	2.5%	1.7%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2019	-	2.8%	2.1%	0.7%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2018	-	2.8%	2.0%	0.6%	0.2%

Nodyn:

Nid yw'r diffiniad o anheddau gwag yn cyfateb i'r hyn a ddefnyddiwyd yn nhabl 1.8

Fodd bynnag, mae'r gofrestr Treth y Cyngor yn rhoi rhywfaint o'r ffigyrau diweddaraf ar gyfer anheddau gwag.

Mae'r tabl uchod yn dangos anheddau sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.

Yn y blynyddoedd diwethaf bu tuedd gyffredinol ar i fyny yn y nifer a'r gyfran o eiddo gwag hirdymor o fewn y stoc dai yn y Fwrdeistref Sirol – o bosibl o ganlyniad i'r dirywiad yn y farchnad dai ers dirwasgiad 2008. Ym mis Ebrill 2022 roedd 28 eiddo gwag hir-dymor ychwanegol na'r flwyddyn flaenorol, a 10 eiddo ychwanegol a oedd wedi bod yn wag ers deng mlynedd neu fwy.

Tabl 1.8: anheddau gwag wedi cael eu hail-feddiannu drwy gamau uniongyrchol gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (y sector preifat)

Ffynhonnell: Uned Strategaeth Tai, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

	Cyfanswm yr anheddau gwag*	Dychwelwyd i feddiannaeth	
		Nifer	%
2021/22	1,489	12	0.8%
2020/21	1,417	16	1.1%
2019/20	1,590	33	2.1%
2018/19	1,577	25	1.6%
2017/18	1,685	28	1.7%

*Nifer yr anheddau sector preifat a fu'n wag am fwy na 6 mis ar 1 Ebrill y flwyddyn flaenorol

Nodyn:

Mae'r diffiniad o anheddau gwag wedi newid yn 2013/14 i alinio â dangosyddion perfformiad Llywodraeth Cymru, a dyna'r rheswm dros y naid yng nghyfanswm nifer yr anheddau gwag a'r gostyngiad yng nghyfran yr eiddo â ddaethpwyd yn ôl i feddiannaeth.

Nid yw'r diffiniad o anheddau gwag yn cyfateb i'r hyn a ddefnyddiwyd yn nhabl 1.7.

O'r 12 eiddo a gafodd eu defnyddio eto yn y cyfnod diweddaraf, dychwelwyd pedwar i'r farchnad dai gyffredinol, ac roedd wyth (67%) yn dai fforddiadwy.

Ym Mwrdeistref Sirol Conwy, fel llawer o rannau eraill o'r DU, mae anheddau gwag yn stoc tai'r sector preifat yn fater o bwys mawr. Er gwaethaf newidiadau er gwell ac er gwaeth yn y farchnad dai, erys yr anheddau gwag hirdymor yn weddol gyson o ran nifer. Mae peth o'r eiddo hwn mewn cyflwr da, tra bod eraill mewn rhyw lefel o gyflwr gwael. Yn ogystal, mae nifer cymharol fach yn anaddas i fyw ynddynt.

Gall eiddo sy'n wag yn hir fod yn fagned i droseddu, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, a'r rhain i gyd â'u goblygiadau i'r Heddlu, yr awdurdod tân a'r Cyngor ei hun. Gall hefyd effeithio ar eiddo cyfagos o ran tamprwydd a heigiadau, a chael effaith sylweddol hefyd ar werth eiddo.

Drwy'r Strategaeth Cartrefi Gwag, nod y Cyngor yw targedu eiddo gwag problemus sydd yn anweithredol yn y farchnad dai, annhebygol o gael ei ddefnyddio eto heb ymyrraeth, ac achosi, o bosibl, gwynion dilys gan y cyhoedd yn gyffredinol neu gyrrff eraill a dod â nhw yn ôl i feddiannaeth. Mae'r tabl uchod yn rhoi syniad o'r niferoedd cysylltiedig.

Nid yw tai cymdeithasol wedi'u cynnwys yn y cyfrif uchod, dim ond eiddo gwag yn y sector preifat. Ym mis Mawrth 2021 (y dyddiad diweddaraf i'r data fod ar gael) roedd

15 eiddo tai cymdeithasol a oedd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy – lleihad o 22 yn 2019.

Deiliadaeth

Mae'r wybodaeth mwyaf cadarn am y ddeiliadaeth tai yn dod o Gyfrifiad 2011, a chyflwynir yr wybodaeth yma isod.

Tabl 1.9: deiliadaeth aelwydydd

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS402

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd â phreswylwyr	51,200		1,302,700	23,366,050
Perchennog ddeiliad				
Yn berchen arno'n gyfan gwbl	20,400	39.9%	35.4%	30.8%
Yn berchen arno gyda morgais neu fenthyciad	15,100	29.5%	32.0%	32.7%
Perchennogaeth ar cyd ¹	400	0.7%	0.3%	0.8%
Ar rent				
Awdurdod lleol ²	-	-	9.8%	9.4%
Cymdeithas tai / landlord cymdeithasol cofrestredig (RSL) ³	5,950	11.6%	6.6%	8.2%
Landlord preifat neu asiantaeth gosod tai	7,750	15.1%	12.7%	15.3%
Arall ⁴	1,700	3.3%	3.2%	3.0%
Cyfanswm perchennog ddeiliad	35,900	70.1%	67.8%	64.3%
Cyfanswm wedi'i rentu'n gymdeithasol⁵	5,950	11.6%	16.5%	17.6%
Cyfanswm rhentu yn preifat	9,400	18.4%	15.9%	18.3%

Nodiadau:

Nid yw'n cynnwys eiddo gwag neu gartrefi gwyliau/ ail gartrefi.

¹ Yn talu peth rent a pheth morgais.

² Trosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy berchnogaeth o'i stoc tai cyngor i Cartrefi Conwy (landlord cymdeithasol cofrestredig) ym mis Mai 2008.

³ Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn sefydliadau nid er elw sy'n darparu tai fforddiadwy ac sy'n cael eu hariannu gan y llywodraeth. Maent yn cynnwys cymdeithasau tai, ymddiriedolaethau a mentrau cydweithredol. Maent yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddarparu cartrefi ar gyfer pobl sy'n bodloni'r meini prawf o dai fforddiadwy. Yn ogystal â datblygu tir ac adeiladu cartrefi, mae'r RSL yn ymgymryd â swyddogaeth landlord drwy gynnal a chadw eiddo a chasglu rhent.

⁴ Yn cynnwys cyflogwr aelod o'r aelwyd a pherthynas neu ffrind aelod o'r aelwyd yn byw yno heb dalu rhent.

⁵ Mae tai rhent cymdeithasol yn dai sy'n cael eu gosod ar renti isel ac ar sail ddiogel i bobl sydd angen tai. Yn gyffredinol caiff ei ddarparu gan gynghorau a sefydliadau nid er elw fel cymdeithasau tai

Mae'r tabl yn dangos lefelau cymharol isel o rentu cymdeithasol o fewn y farchnad dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy a lefelau uwch na'r cyfartaledd o rentu preifat a pherchnogaeth tai (yn enwedig ar gyfer y rhai sy'n berchen ar eu cartrefi yn llwyr).

Rhwng 2001 a 2011 gwelodd y ddaliadaeth rhentu breifat ei gyfran yn tyfu cyflymaf, gan godi o 11.4% i 15.1% o'r holl aelwydydd. Cynyddodd perchnogaeth deiliaid hefyd, er y gostyngodd y gyfran o aelwydydd o fewn y sector rhentu cymdeithasol.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cynhyrchu amcangyfrifon daliadaeth tai bob blwyddyn. Nid yw'r ffigurau manwl wedi'u cynnwys yma, gan fod rhai pryderon ynghylch cywirdeb y data.

Fodd bynnag, mae amcangyfrifon Llywodraeth Cymru yn rhoi arwydd o'r rhanid rhwng y sector rhentu cymdeithasol (tai a ddarperir gan yr awdurdod lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) a'r sector tai preifat (tai perchen-ddeiliaid a thai a rentir yn breifat) a sut mae hyn wedi newid dros amser.

Tabl 1.10: amcangyfrifon stoc anheddau yn ôl deiliadaeth, Mawrth 2010 & 2020

Ffynhonnell: amcangyfrifon stoc anheddau yn ôl deiliadaeth, Llywodraeth Cymru

	BS Conwy		Cymru	
	2020	2010	2020	2010
Perchennog ddeiliad	75.8%	89.5%	69.8%	71.5%
Rhentu yn preifat	13.5%		14.3%	12.4%
Rhentu'n gymdeithasol	10.7%	10.5%	16.0%	16.1%

Ym mis Mawrth 2020 roedd amcangyfrif o tua 10.7% o'r stoc anheddau yn cael ei rentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r gyfran hon wedi codi fymryn dros y 10 mlynedd diwethaf, ond yn gyffredinol dim ond 300 yn fwy o eiddo rhentu cymdeithasol sydd nag yr oedd ym mis Mawrth 2010 - gwelodd stoc dai'r sector preifat gynydd o 1,850 yn yr un cyfnod.

Rhan 2: Galw am dai

Nifer yr aelwydydd o fewn y boblogaeth – yn awr ac yn y dyfodol – yw'r sail ar gyfer cyfrifo'r galw cyffredinol am dai. Mae cofrestri tai a setiau data gweinyddol eraill sy'n cael eu cadw gan y Cyngor, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr tai eraill hefyd yn cynnwys gwybodaeth am anghenion tai a digartrefedd.

Nifer aelwydydd a thwf aelwydydd

Aelwyd ydi un unigolyn yn byw ar ei ben ei hun, neu grŵp o bobl sy'n byw yn yr un cyfeiriad gyda'r un trefniadau cadw tŷ - hynny yw, naill ai yn rhannu ystafell fyw neu o leiaf un pryd y dydd³.

³ Diffiniad Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol

Mae niferoedd aelwyd a'r gwahanol fathau o aelwydydd o fewn y cyfanswm hwnnw'n rhoi rhyw fath o syniad o'r math o dai a allai fod eu hangen. Mae ffigurau amcanol aelwyd yn helpu i gynllunio ar gyfer anghenion y dyfodol.

Tabl 2.1: amcangyfrifon aelwydydd canol-blwyddyn, 2020

Ffynhonnell: amcangyfrifon aelwydydd ar gyfer Cymru fesul awrdudod lleol, Llywodraeth Cymru

	BS Conwy		Cymru
	Nifer	%	
Cyfanswm aelwydydd	53,350		1,378,200
Poblogaeth mewn aelwydydd preifat	115,300		3,115,100
Maint aelwydydd cyfartalog	2.16		2.26
Aelwydydd 1 preswlydd	18,600	34.8%	32.3%
Aelwydydd 2 breswlydd	19,700	36.9%	35.3%
Aelwydydd 3 phreswlydd	6,850	12.8%	14.8%
Aelwydydd 4 preswlydd	5,500	10.3%	11.9%
Aelwydydd 5+ preswlydd	2,700	5.1%	5.8%
Yr aelwydydd â phlant	12,150	22.8%	26.5%
Yr aelwydydd â rhiant sengl	2,950	5.5%	6.8%
Aelwydydd pensiynwr unigol*	9,500	17.8%	-

* Pobl 65+ oed yn byw ar ben eu hunain

Yn 2020 roedd 53,350 o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r amcangyfrifon o nifer a'r mathau o aelwydydd yn dangos, oherwydd y gyfran gymharol uchel o aelwydydd un unigolyn yn y Fwrdeistref Sirol, bod gan Conwy faint aelwydydd is ar gyfartaledd na Chymru gyfan.

Mae'r gyfran o aelwydydd â phlant yn 3.7% is na ffigur Cymru gyfan. Mae aelwydydd sy'n cynnwys dim ond pobl 65 oed a hŷn yn ffurfio cyfran llawer uwch yn y Fwrdeistref Sirol nag y maent yn ei wneud yn genedlaethol. Nid yw ffigurau ar gyfer aelwydydd pensiynwyr sengl yn 2020 ar gael ar gyfer Cymru yn gyffredinol, ond yng Nghyfrifiad 2011 roedd aelwydydd sy'n cynnwys dim ond pobl 65+ oed (gan gynnwys pensiynwyr sengl) yn cynnwys 29% o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, a dim ond 23% ledled Cymru.

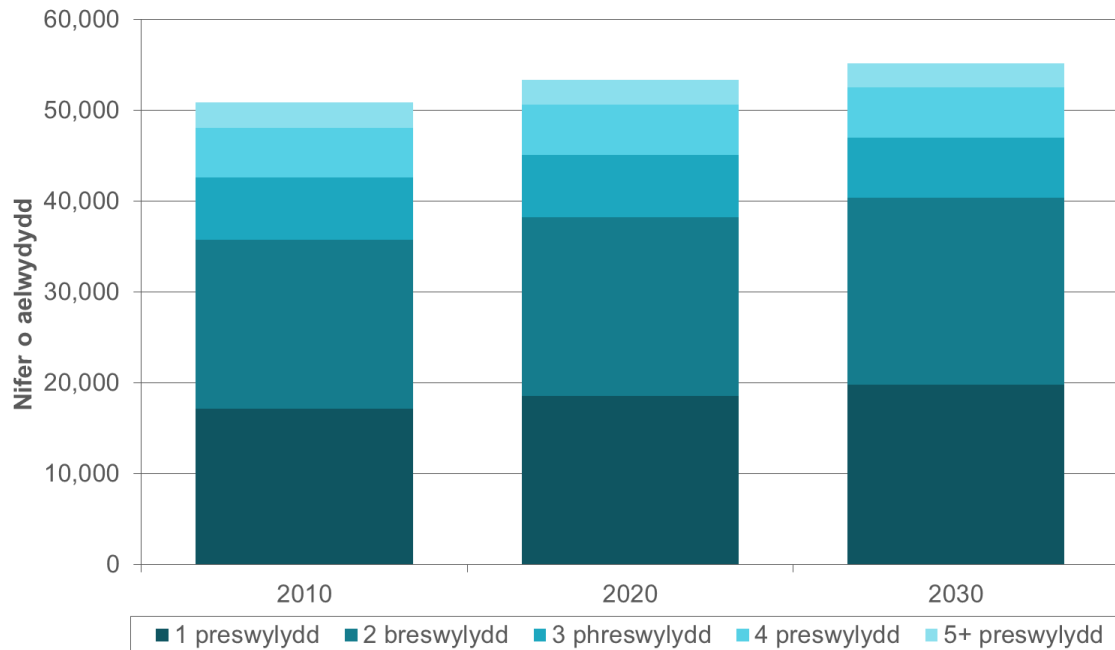
Yn yr adran hon o'r adroddiad, mae cyfansymiau cartrefi a strwythurau ar gyfer y dyfodol wedi eu cymryd o amcanestyniadau aelwydydd sail-2018 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru ac a gyhoeddwyd ym mis Awst 2020. Maent yn defnyddio'r amrywiad y prif amcanestyniad.

Mae disgwyl i niferoedd aelwydydd godi o 1,850 (3.4%) rhwng canol 2020 a chanol 2030. Disgwylir i faint cyfartalog aelwydydd ostwng o 2.16 i 2.13.

Mae cyfraddau twf aelwydydd yn uwch na chyfraddau twf yn y boblogaeth. Mae hyn oherwydd, yn ogystal â chynyddu oherwydd twf yn y boblogaeth, effeithir ar y nifer o aelwydydd o fewn y boblogaeth hefyd gan y tuedd tymor hir tuag at faint aelwydydd llai.

Siart 2.1: newid ym mathau aelwydydd

Ffynonellau: amcangyfrifon aelwydydd canol-blwyddyn, Llywodraeth Cymru; amcanestyniadau aelwydydd sail-2018, Llywodraeth Cymru (prif amcanestyniad)



O bell ffordd y ffactor mwyaf sy'n effeithio ar nifer yr aelwydydd a maint cyfartalog aelwydydd yn 2030 yw'r twf disgwylidig yn nifer yr aelwydydd ag un o bobl. Nid yw hyn yn duedd sy'n unigryw i Fwrdeistref Sirol Conwy, ond mae ei effaith yn fwy amlwg yma oherwydd y nifer cymharol uchel o bobl hŷn ym mhoblogaeth yr ardal.

Mae'r rhan fwyaf o aelwydydd ag un o bobl yn bensiynwyr sy'n byw ar ben eu hunain. Yn 2020 oedd 9,500 o aelwydydd pensiynwyr unigol ym Mwrdeistref Sirol Conwy – roedd hyn yn 17.8% o'r holl aelwydydd, a 51.1% o'r holl aelwydydd ag un o bobl. Fel mae disgwyliadau hyd oes yn cynyddu a'r genhedlaeth lle cafodd llwyth o fabanod eu geni ar ôl yr Ail Ryfel Byd yn cyrraedd oed pensiwn gallwn ddisgwyl gweld y nifer o aelwydydd pensiynwyr unigol yn cynyddu.

Ffactorau eraill sydd wedi arwain at aelwydydd llai o faint ar gyfartaledd dros y degawdau diwethaf yw'r tueddiadau tuag at faint teuluoedd llai a'r cynnydd yn nifer y teulu sy'n chwalu. Disgwylir i'r tueddiadau hyn barhau.

Mae dadansoddi pellach yn dangos nid yn unig cynnydd yn nifer a chyfran yr aelwydydd llai ond gostyngiad bach yn y gyfran o aelwydydd mwy yn y gymysgedd tai – disgwylir i gyfanswm nifer yr aelwydydd o bedwar neu fwy o bobl ostwng o tua -250 rhwng 2020 a 2030 a bydd ond yn cyfrif am 27% o'r holl aelwydydd ar ddiwedd y cyfnod. Disgwylir i'r nifer yr aelwydydd sy'n cynnwys plant ostwng o tua -150. Disgwylir i'r aelwydydd pensiynwyr sengl gynyddu gan 1,050.

Mae'r ffigurau hyn yn awgrymu bod angen i ddatblygiadau tai newydd ganolbwyntio'n bennaf ar ddarparu anheddau 1, 2 a 3 ystafell wely i fodloni'r angen a ragwelir. Dylid hefyd ystyried darparu tai sy'n addas i gwrdd ag anghenion poblogaeth sy'n heneiddio, gyda phwyslais arbennig ar anghenion aelwydydd pensiynwyr sengl.

Tabl 2.2: newid a amcangyfrifir yn y nifer o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn ôl math o aelwyd

Ffynonellau: Amcangyfrifon aelwydydd canol-blwyddyn, Llywodraeth Cymru; amcanestyniadau aelwydydd sail-2018, Llywodraeth Cymru (prif amcanestyniad)

	Nifer yr aelwydydd		Fel % holl aelwydydd		Newid 2020-2030	
	2020	2030	2020	2030	No.	%
Cyfanswm yr aelwydydd	53,350	55,200	100.0%	100.0%	1,850	3.4%
Aelwydydd 1 preswlyydd	18,600	19,750	34.8%	35.8%	1,200	6.4%
Aelwydydd 2 breswlyydd	19,700	20,600	36.9%	37.3%	900	4.6%
Aelwydydd 3 phreswlyydd	6,850	6,650	12.8%	12.1%	-200	-2.6%
Aelwydydd 4 preswlyydd	5,500	5,500	10.3%	10.0%	50	0.1%
Aelwydydd 5+ preswlyydd	2,700	2,650	5.1%	4.8%	-50	-3.1%
Yr aelwydydd â phlant	12,150	12,000	22.8%	21.8%	-150	-1.1%
Aelwydydd pensiynwyr unigol	9,500	10,600	17.8%	19.2%	1,050	11.2%

Angen tai: cofrestrai tai

Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cadw cofrestrai tai neu restrau aros o bobl a fyddai'n hoffi byw mewn tai cymdeithasol. Er bod ni fydd pawb sydd ag angen am dŷ wedi ymuno â'r gofrestr mae nhw'n darparu gwybodaeth ddangosol am y galw am dai cymdeithasol a chanolradd.

Ym mis Ebrill 2015 lanswyd cofrestr mynediad unigol newydd ar y cyd â holl darparwyr tai cymdeithasol yn yr ardal^{4 5}. Gelwir y gofrestr hon yn ULIMaD (Un Llwybr Mynediad at Dai).

Mae'r siart yn dangos nifer yr ymgeiswyr ar gofrestr Un Llwybr Mynediad at Dai (ULIMaD) BS Conwy bob mis. Mae'r tuedd yn gyffredinol yn codi - roedd y gostyngiadau sydyn mewn niferoedd yn Hydref 2016 a 2020 a Gwanwyn 2018 a 2019 o ganlyniad i lanhau'r rhestr. Mae'r cynnydd sydyn mewn niferoedd yn 2020 yn cyd-fynd â phandemig Covid-19, pan oedd pobl yn fwy tebygol o weld eu sefyllfa dai yn troi'n fwy anweddol. Mae'r niferoedd wedi parhau i godi'n sefydlog ac yn arwyddocaol ers Gwanwyn 2021.

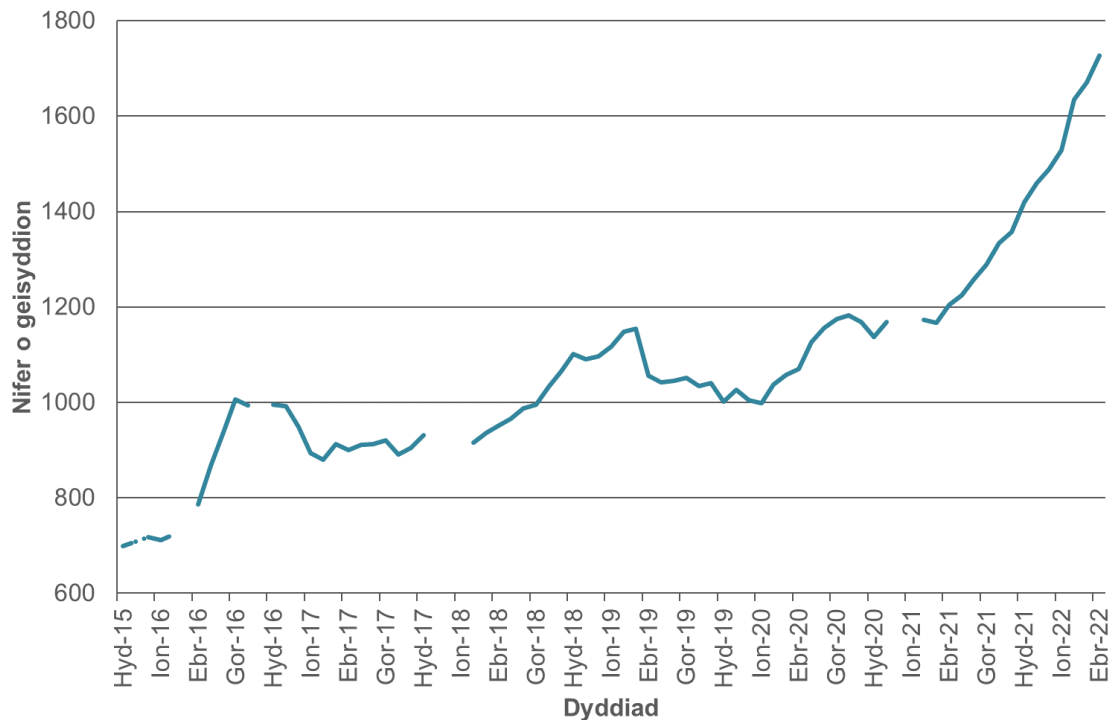
Er bod y meini prawf ar gyfer y rhestr dai yn golygu bod pob ymgeisydd yn cael ei farnu fel rhywun mewn angen o ran tai, mae gwahanol lefelau blaenoriaeth. Mae'r tabl yn yr adran hon, sy'n rhoi dadansoddiad mwy manwl o'r data ym mis Ebrill bob blwyddyn, yn rhoi crynodeb o'r gwahanol fandiau o angen, yn ogystal â dangos y mathau o dai y gallai'r rheiny ar y rhestr aros fod yn gofyn amdanyh nhw.

⁴ Mae'r Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Cartrefi Conwy, Grŵp Cynefin, Clwyd Alyn, Tai Gogledd Cymru a Tai Wales & West yn cyd-rhedeg cofrestr ULIMaD (Un Llwybr Mynediad at Dai)

⁵ Dim ond y rheiny ag angen cydnabyddedig am dai sy'n cael eu cynnwys ar y gofrestr dai - yn y gorffennol roedd cofrestrau tai ar agor i unrhyw un a oedd yn dymuno ymgeisio, p'un a oeddent yn gymwys am gymorth tai cymdeithasol ai peidio, felly ni ellir cymharu data o 2015 ymlaen â'r data cyn hynny.

Siart 2.2: ymgeiswyr ar restr aros tai cymdeithasol, Bwrdeistref Sirol Conwy

Ffynhonnell: cofrestr tai ULIMaD



Ym mis Ebrill 2022 roedd 1,726 o ymgeiswyr ar y gofrestr - cynnydd o 43.2% neu 521 o ymgeiswyr ers y flwyddyn gynt neu gynydd o dros 826 neu 91.8% ers y pum mlynedd cyn hynny. Mae'r gyfradd newid yn 2021 a 2022 wedi bod yn arbennig o uchel o'i chymharu â blynyddoedd blaenorol, ac mae'n debygol o fod o ganlyniad i'r pwysau ar y farchnad dai a'r economi ehangach o ganlyniad i bandemig Covid-19 a Brexit (gweler yr adran 'mynegai prisiau tai y DU' am sylwadau pellach am y pwysau hwn).

Band 1 sy'n cael y flaenoriaeth uchaf, band 4 yw'r isaf. Mae bron i naw o bob deg ymgeisydd ar y rhestr aros o bobl mewn angen o ran tai ac sydd â chysylltiad lleol.

Yn Ebrill 2022 roedd

- tua hanner yr ymgeiswyr ar y rhestr aros eisiau eiddo un ystafell wely. Nid yw hyn yn cyd-fynd â'r cyflenwad sydd ar gael, gan mai dim ond 18.5% o anheddau tai cymdeithasol sy'n eiddo un ystafell wely yn BS Conwy. Mae'r nifer uchel yn y categori hwn yn cynnwys tenantiaid tai cymdeithasol presennol sy'n dymuno symud i lety llai, gan eu bod yn gweld gostyngiad yn eu budd-dâl tai ar hyn o bryd oherwydd y cymhorthdal ystafell wely sbâr (a elwir hefyd yn dreth ystafelloedd gwely - gweler tabl 3.10 am fwy o wybodaeth).
- dim ond 24% o ymgeiswyr oedd yn gofyn am dai tair a phedair ystafell wely. Ar hyn o bryd mae 50% o stoc tai cymdeithasol BS Conwy yn dai tair a phedair ystafell wely.
- ar gyfartaledd yr amser (canolrif) a dreulir ar y rhestr aros i ymgeiswyr sy'n dal ar y rhestr yw 605 diwrnod. Mae hyn wedi codi o 371 diwrnod ym mis Ebrill 2020 (cyn y pandemig). Pobl sy'n gofyn am dai dwy a thair ystafell wely sy'n cael eu cartrefu gyflymaf. I deuluoedd sy'n gofyn am dai gyda phump

neu fwy o ystafelloedd gwely, yr amser aros ar gyfartaledd yw 1,719 diwrnod, ond canran fach iawn o'r holl ymgeiswyr sy'n gwneud cais am dai mor fawr â hynny.

- mae bron i ddau draean o'r holl ymgeiswyr wedi bod ar y rhestr aros ers dros flwyddyn. Mae un o bob pump o'r bobl ar y rhestr wedi bod arni ers dros dair blynedd.

Tabl 2.3: ymgeiswyr ar restr aros ULIMaD , Ebrill 2022

Ffynhonnell: cofrestr tai ULIMaD

	Nifer	%	Newidiad ers llynedd		Newidiad ers Ebrill 2017	
Holl geisiadau	1,726		521	43.2%	826	91.8%
Categori angen blaenoriaethol						
B1 - angen brys	243	14.1%	93	62.0%	153	170.0%
B2 – mewn angen, ddim yn brys	1,297	75.1%	416	47.2%	615	90.2%
B3 - angen brys ond dim cysylltiad lleol	9	0.5%	2	28.6%	7	350.0%
B4 - mewn angen, ddim yn brys, dim cysylltiad lleol neu digartref bwriadol	177	10.3%	10	6.0%	51	40.5%
Gofyniad ystafell wely						
1	819	47.5%	287	53.9%	394	92.7%
2	435	25.2%	107	32.6%	192	79.0%
3	274	15.9%	92	50.5%	139	103.0%
4	147	8.5%	30	25.6%	78	113.0%
5 neu fwy	50	2.9%	4	8.7%	22	78.6%
1 gwely - o dan 35 oed*	289	16.7%	135	87.7%	176	155.8%
1 gwely - oedran 55+**	252	14.6%	69	37.7%	91	56.5%

*mae disgwyl i bobl sengl dan 35 oed fod yn barod i rannu llety

**gallai pobl sengl dros 55 oed fod yn gymwys am Ofal Ychwanegol / llety gwarchod

Diffiniadau

Derbynnir fod unigolyn neu aelwyd mewn angen o ran tai os ydynt yn ateb un neu fwy o'r meini prawf canlynol: digartref anfwriadol; angen meddygol difrifol sy'n cael ei effeithio gan eu cartref; yn byw mewn eiddo difrifol wael neu orlawn (yn cynnwys diffyg cyfleusterau hanfodol e.e. toiled); angen eiddo wedi ei addasu;

Diffinnir angen brys fel pobl ag anghenion meddygol brys. ; angen symud ar frys i eiddo sydd wedi cael ei addasu; eiddo wedi cael ei ddinistrio gan drychineb; rhywun sy'n gadael y lluoedd arfog; person ifanc yn gadael gofal neu mewn perygl o gael eu rhoi mewn gofal; tenant presennol a fyddai'n cymryd eiddo llai neu allan o eiddo wedi ei addasu nad ydynt bellach ei angen yn dianc rhag trais yn y cartref (dim angen cysylltiad lleol).

Mae gennych gysylltiad lleol os ydych yn disgyn i un o'r categorïau canlynol; rydych wedi byw yn BS Conwy am chwe mis yn ystod y 12 mis diwethaf, neu dair blynedd yn ystod y pum mlynedd diwethaf; mae gennych deulu agos yn byw yn BS Conwy; rydych yn byw yn BS Conwy.

Mae'r rheiny sy'n ddigartref yn anfwriadol yn cael eu dosbarthu fel band 4.

Mae'r Cyngor hefyd yn helpu pobl sydd wedi cofrestru am gymorth i brynu eu cartref cyntaf neu sydd angen cymorth i fforddio talu rhenti'r farchnad yn y sector preifat ond nad ydynt yn gymwys am dai cymdeithasol. Mae cofrestr tai fforddiadwy Tai Teg yn bartneriaeth rhwng cymdeithasau tai'r rhanbarth, yr awdurdodau lleol, ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'n cael ei weinyddu ar ran y bartneriaeth gan Grŵp Cynefin. Mae'n cynnig:

- cynllun perchentyaeth cost isel sy'n galluogi pobl sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad ar hyn o bryd i fod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Mae wedi'i seilio ar egwyddor rhannu ecwiti ac mae'n helpu prynwyr tro cyntaf i ddod yn berchen ar eu cartref.
- cynllun rhent canolradd sydd wedi'i anelu at bobl mewn cyflogaeth, a/neu'r rhai sy'n gallu talu'r rhent heb gymorth ariannol (opsiwn i bobl nad ydynt yn barod i ymrwymo i brynu cartref am wahanol resymau, megis diffyg blaendal digonol neu hanes credyd gwael i'w galluogi i gael mynediad at forgais).

Ym mis Medi 2021 roedd 688 o aelwydydd ar gofrestr Tai Teg a oedd eisiau cymorth i ddod o hyd i dai fforddiadwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Yn ogystal, roedd 27 o aelwydydd ar y gofrestr a oedd yn byw yng Nghonwy ond eisiau cymorth i ddod o hyd i gartref yn rhywle arall yng Ngogledd Cymru.

Tabl 2.4: ymgeiswyr ar restr Tai Teg Medi 2021 yn ôl dewis uchaf o ardaloedd ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Ffynhonnell: rhestr Tai Teg

	Nifer	%
Dewis cyntaf	647	90.5%
Ail ddewis	28	3.9%
Trydydd dewis	13	1.8%
Pob dewis y tu allan i BS Conwy	27	3.8%
Cyfanswm yr ymgeiswyr	715	100%

Digartrefedd: niferoedd achosion a chanlyniadau

Mae'r adran hon yn edrych ar ddata am atal digartrefedd yn ogystal â lliniaru digartrefedd. Mae person yn ddigartref os nad oes gan y person, ac unrhyw un arall sy'n byw gyda'r person fel arfer, unrhyw lety yn y DU neu yn rhywle arall y mae'r person â hawl gyfreithiol i'w feddiannu.⁶ Yng Nghymru, yn ogystal â helpu pobl sy'n ddigartref, rhaid i awdurdodau lleol helpu pobl a allai golli eu cartref. Mae hyn yn golygu helpu pobl sydd eisoes mewn llety i aros yn eu cartref presennol drwy helpu i ddatrys anghydfod neu roi cefnogaeth i reoli ôl-ddyledion rhent neu forgais, er enghraifft. Gall hefyd olygu helpu i ddod o hyd i lety arall i bobl sydd eisoes mewn tŷ.

Mae'r wybodaeth yn yr adran hon yn seiliedig ar ystadegau chwarterol sy'n cael eu llunio gan awdurdodau lleol yng Nghymru a'u darparu gan Lywodraeth Cymru. Mae bwllch yn y data rhwng Mawrth 2015 a Mehefin 2015 ar gyfer rhai o'r mesurau gan

⁶ Cymerwyd y diffiniad o a.55 (1) Deddf Tai (Cymru) 2014

bod dyletswyddau a rheolau newydd wedi dod i rym ar gyfer cofrestru ceisiadau/derbyniadau dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 Rhan 2.

Tabl 2.5: aelwydydd am gymorth wedi cael ei ddarparu yn ystod yn ôl canlyniadau

Ffynhonnell: casgliad data am ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru (StatsCymru)

	2020/21			BS Conwy	
	BS Conwy		Cymru	1 flwyddyn yn ôl	5 mlynedd yn ôl ²
Cyfanswm yr ymgeiswyr	1,002		28,833	1,149	768
Cyfradd fesul 10,000 o aelwydydd	187.81		209.20	217.19	147.33
Aelwydydd anghymwys	0	0.0%	1.1%	0.3%	-
Cymwys, dim dyletswydd	102	10.2%	13.0%	4.4%	18.0%
Cymwys gyda dyletswydd	894	89.2%	84.1%	88.3%	69.9%
Cymwys, dan fygythiad o fod yn ddigartref, cymorth atal a ddarperir (Adran 66)	240	24.0%	25.3%	28.5%	28.1%
Cymwys, digartref, yn ddarostwngedig i'r ddyletswydd i helpu i sicrhau llety (Adran 73)	522	52.1%	45.6%	47.8%	39.5%
Cymwys, yn ddigartref yn anfwriadol ac yn flaenoriaeth (Adran 75)	132	13.2%	13.2%	12.0%	2.3%
Canlyniadau (cymwys gyda dyletswydd)					
Atal/rhyddhad llwyddiannus	552	61.7%	52.4%	58.6%	53.1%
% pob ymgeisydd		55.1%	44.1%	51.7%	37.1%
Atal llwyddiannus (Adran 66)¹	186	77.5%	65.3%	71.6%	70.8%
Llwyddo i ryddhad (Adran 73)¹	258	49.4%	38.7%	47.0%	39.6%
Rhyddhawyd yn gadarnhaol (Adran 75)¹	108	81.8%	75.3%	73.9%	66.7%
Atal aflwyddiannus	222	24.8%	26.5%	25.1%	24.6%
Cymorth gwrthod/diffyg cydweithrediad	15	1.7%	4.5%	3.3%	17.3%
Tynnu cais yn ôl	102	11.4%	13.8%	10.9%	0.0%
Eraill	6	0.7%	2.8%	1.8%	4.5%

¹ o'r categori hwnnw.

² set ddata genedlaethol a lleol anghyflawn ar gyfer 2015/16.

Mae ffigurau digartrefedd yn y tabl hwn yn ddata blynyddol fel a safodd ar 31 Mawrth y flwyddyn honno. Cyfrifir y gyfradd fesul 10,000 aelwyd gan ddefnyddio amcangyfrifon aelwydydd canol blwyddyn am bob blwyddyn.

Mae'r holl ffigurau'n cael eu talgrynnu'n annibynnol i'r 3 agosaf i ddiogelu hunaniaeth unigolion felly efallai na fydd y canrannau'n dod i gyfanswm o 100%.

Yn 2020/21 ymdriniodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy â 1,002 o aelwydydd oedd angen cymorth i atal neu liniaru digartrefedd. Mae'r gyfradd gyffredinol fesul 10,000

aelwyd yn is na chyfartaledd Cymru (187.81 o'i gymharu â 209.20). O'i gymharu â holl ardaloedd awdurdodau unedol eraill Cymru, mae Conwy rhywle yn y canol gyda'r 11ed cyfran uchaf.

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran uwch na chyfartaledd Cymru o aelwydydd sy'n ceisio cymorth ac sy'n gymwys am gymorth (adran 66, 73 neu 75) ar 89.2% o'i gymharu â 84.1%. Mae cyfraddau lliniaru/atal llwyddiannus yn uwch na chyfartaledd Cymru ym mhob categori dyletswydd.

Wedi nifer o flynyddoedd o dwf graddol yn y cyfanswm blynyddol, roedd nifer yr aelwydydd oedd yn ceisio cymorth yn 2020/21 yn is na'r flwyddyn flaenorol, efallai oherwydd nad oedd cymaint o weithgarwch yn y farchnad dai oherwydd y pandemig Covid 19.

Tabl 2.6: pob achos lle mae gweithredu cadarnhaol llwyddo yn llwyddo i atal/lleddfu digartrefedd

Ffynhonnell: casgliad data am ddiartrefedd, Llywodraeth Cymru (StatsCymru)

	2018/19			BS Conwy	
	BS Conwy		Cymru	1 flwyddyn yn ôl	3 blynedd yn ôl ²
Pob achos	435		12,066	366	270
Gallu aros yn y cartref presennol	69	15.9%	19.6%	16.4%	13.3%
Wedi cynorthwyo i gael llety arall	366	84.1%	80.4%	83.6%	86.7%
Sector rhentu preifat	228	52.4%	29.3%	26.2%	10.0%
Tai cymdeithasol	45	10.3%	31.3%	17.2%	18.9%
Llety â chymorth	60	13.8%	10.5%	4.1%	6.7%
Llety gyda ffrindiau, perthnasau neu ddychwelyd adref	24	5.5%	7.0%	4.9%	4.4%
Cymorth neu gefnogaeth arall	9	2.1%	2.4%	-	-

Mae'r holl ffigurau'n cael eu talgrynnu'n annibynnol i'r 3 agosaf i ddiogelu hunaniaeth unigolion felly efallai na fydd y canrannau'n dod i gyfanswm o 100%.

¹ set ddata genedlaethol a lleol anghyflawn ar gyfer 2015/16.

Sylwch: Ni ddiweddarwyd y set ddata hon yn 2020, oherwydd newidiadau i arferion gasglu a chyhoeddi data Llywodraeth Cymru yn sgil pandemig Covid-19 pandemic⁷.

Yn 2018/19 ymdriniodd Bwrdeistref Sirol Conwy â 435 o achosion ble cafodd digartrefedd ei atal neu ei liniaru'n llwyddiannus. Mae'r rhif hwn wedi cynyddu'n sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf – rhwng 2017/18 a 2018/19, cododd o 69 o achosion neu 19%.

⁷ <https://llyw.cymru/covid-19-chynhyrchu-ystadegau-ac-ymchwil-gymdeithasol>

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfradd ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru o aelwydydd sy'n cael cymorth i gael llety arall. Mae'n llawer mwy tebygol dod o hyd i lety arall yn y sector rhentu preifat nag ydyw ar draws Cymru gyfan (52% i gyd o'i gymharu â 29% i Gymru gyfan), ac i'r gwrthwyneb, gyda chyfran isel mewn tai cymdeithasol (BSC=10%, Cymru = 31%). Mae hyn yn adlewyrchu'r gyfradd weddol isel o dai cymdeithasol yn stoc dai BS Conwy.

Mae'r wybodaeth yn yr adran hon yn seiliedig ar ffurflen ystadegol chwarterol a gwblhawyd gan awdurdodau yng Nghymru i Lywodraeth Cymru. Nid yw data blynyddol ar gyfer mwyafrif y mesurau digartrefedd ar gael ond am y blynyddoedd ers cyflwyno'r dyletswyddau newydd i awdurdodau lleol yn 2015, felly mae'n anodd nodi tueddiadau newydd.

O'i gymharu â'r 2010au cynnar, mae nifer yr achosion a gyflwynwyd fel (ceisiadau) digartrefedd wedi cynyddu'n sylweddol ers cyflwyno Deddf Tai (Cymru) 2014. Mae hyn yn rhannol oherwydd cynnydd yn hyd y cyfnod cofrestru cyn bygwth digartrefedd i'r rhai sy'n ceisio cymorth (cynyddodd hyn o 28 i 56 diwrnod), yn rhannol oherwydd gwelliannau mewn cyfeirio at y gwasanaeth oherwydd gwaith partneriaeth gwell ar draws Bwrdeistref Conwy dan ymbarél Datrysiadau Tai Conwy, ac yn rhannol oherwydd pwysau ar y farchnad dai leol ac effaith diwygio budd-daliadau.

Digartrefydd: aelwydydd y daethpwyd o hyd i lety dros dro

Tabl 2.7 aelwydydd y daethpwyd o hyd i lety dros dro iddynt yn ôl y math o lety

Ffynonellau: casgliad data am ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru (StatsWales); amcangyfrifon aelwydydd canol-blwyddyn, Llywodraeth Cymru

	Ion/Maw 2021			BS Conwy	
	BS Conwy		Cymru	1 flwyddyn yn ôl	5 mlynedd yn ôl
Aelwydydd mewn llety dros dro	258		3,729	144	75
Cyfradd y 10,000 aelwydydd	48.36		27.06	26.85	14.39
Safle yng Nghymru (1 = uchaf = gwaethaf)	4			3	8
Llety sector preifat wedi'i brydlesu gan yr awdurdod lleol	99	38.4%	17.4%	62.5%	84.0%
Llety sector preifat arall	9	3.5%	11.3%	10.4%	0.0%
Llety sector cyhoeddus	-	-	15.3%	-	-
Hosteli a Lloches i ferched	15	5.8%	14.5%	2.1%	-
Gwely a brecwast	135	52.3%	39.3%	25.0%	16.0%
Arall	-	-	0.8%	-	-
Digartref yn y cartref	-	-	1.4%	-	-

Sylwch: Ni ddiweddarwyd y set ddata hon yn 2020, oherwydd newidiadau i arferion gasglu a chyhoeddi data Llywodraeth Cymru yn sgil pandemig Covid-19 pandemic⁸.

Yn y chwarter rhwng Ionawr/Mawrth 2021, roedd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 285 o aelwydydd digartref mewn llety dros dro. Mae'r gyfradd gyffredinol fesul 10,000 aelwyd yn sylweddol uwch na chyfartaledd Cymru – 48.36 o'i gymharu â 27.06. O'i gymharu â holl ardaloedd awdurdodau unedol eraill Cymru, mae Conwy yn un o'r gwaethaf yn y wlad ar hyn o bryd, gyda'r 4ydd gyfradd uchaf.

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfradd uchel iawn o aelwydydd digartref sydd mewn llety dros dro mewn eiddo sydd ar les gan y sector preifat ac mewn llety gwely a brecwast. Mae cyfraddau eu lletya mewn hostel yn isel iawn o'i gymharu â ffigwr Cymru gyfan ac ni chafodd unrhyw aelwyd llety dros dro mewn tai sector cyhoeddus yn y cyfnod diwethaf, er fel cyfartaledd Cymru, roedd hyn oddeutu un rhan o chwech o'r ddarpariaeth. Mae hyn i gyd yn dangos fod bylchau yn yr amrywiaeth o stoc dai sydd ar gael yn y Fwrdeistref Sirol.

Ers yr un adeg y llynedd, mae nifer yr aelwydydd sydd mewn llety dros dro a'r gyfradd fesul 10,000 aelwyd wedi codi'n sylweddol. Mae cynnydd wedi bod mewn achosion digartrefedd oherwydd y pwysau economaidd a thai a wynebwyd gan aelwydydd yn ystod y pandemig Covid 19. Mae newidiadau yng ngofynion Llywodraeth Cymru i ddarparu llety dan y cynllun Ailgartrefu Cyflym hefyd wedi cael effaith sylweddol. Mae mwyafrif y cynnydd wedi bod mewn llety gwely a brecwast, ond mae'n werth nodi hefyd bod nifer yr aelwydydd sy'n cael eu rhoi mewn hosteli a lloches merched bum gwaith yn fwy, er bod y man cychwyn yn isel.

Yn y bum mlynedd ers Ebrill/Mehefin 2015 mae'r niferoedd wedi codi ym mhob math o lety dros dro.

Tabl 2.8 aelwydydd y daethpwyd o hyd i lety dros dro sy'n cynnwys plant

Ffynhonnell: casgliad data am ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru (StatsWales); amcangyfrifon aelwydydd canol-blwyddyn, Llywodraeth Cymru

	Ion/Maw 2021		BS Conwy	
	BS Conwy	Cymru	1 flwyddyn yn ôl	5 mlynedd yn ôl
Aelwydydd mewn llety dros dro	258	3,729	144	75
Yn cynnwys plant	72	813	75	36
Fel % hol aelwydydd mewn llety dros dro	27.9%	21.8%	52.1%	48.0%
Cyfradd y 10,000 aelwydydd gyda phlant	59.27	22.28	61.93	29.17
Safle yng Nghymru (1 = uchaf = gwaethaf)	2	-	3	6

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfradd llawer uwch o aelwydydd yn cynnwys plant mewn llety dros dro na chyfartaledd Cymru (59.27 o'i gymharu â 22.28). Mae'r sefyllfa wedi gwella rhywfaint ers yr un cyfnod y llynedd o ran niferoedd, canrannau a

⁸ <https://llyw.cymru/covid-19-chynhyrchu-ystadegau-ac-ymchwil-gymdeithasol>

chyfraddau. Fodd bynnag, BS Conwy yw un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio waethaf yng Nghymru, yr 2il waethaf y tu ôl i Gaerdydd.

Cesglir data ar ddigartrefedd ac adroddir yn ôl arno bob chwarter gan Lywodraeth Cymru, ac mae gwybodaeth fanylach ar gael ar eu gwefan⁹.

Gorboblogi

Mae Cyfrifiad 2011 yn rhoi rhywfaint o wybodaeth i ni ynglŷn â gorboblogi. Efallai bydd aelwydydd sy'n byw mewn llety wedi'i orboblogi angen eu hailgartrefu neu help gydag addasiadau i'w cartrefi.

Mae cyfradd ddeiliadaeth yn mesur p'un a yw llety aelwyd wedi'i orboblogi neu wedi'i danfeddiannu.

Caiff y gyfradd ddeiliadaeth ei mesur mewn dwy ffordd - mae un yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd mewn llety aelwyd ac mae'r llall yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely. Defnyddir oeddrannau aelodau'r aelwyd a'u cydberthnasau i bennu nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely sydd eu hangen, ar sail fformiwla safonol. Caiff nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely sydd eu hangen ei thynnu oddi wrth nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely yn yr aelwyd er mwyn pennu'r gyfradd ddeiliadaeth.

Tabl 2.9: gorboblogi a nifer cyfartalog o ystafelloedd, 2011

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS403

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Cyfanswm aelwydydd	51,200		1,302,700	23,366,050
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd) o -1 neu lai	2,200	4.3%	5.2%	8.5%
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd gwely) o -1 neu lai	1,400	2.7%	3.0%	4.7%
Maint yr aelwyd gyfartaledd	2.20	-	2.31	2.36
Nifer yr ystafelloedd i bob aelwyd ar gyfartaledd	5.6	-	5.7	5.4
Nifer yr ystafelloedd gwely i bob aelwyd ar gyfartaledd	2.8	-	2.8	2.7

Nid yw'r diffiniad o ystafell yn cynnwys ystafelloedd ymolchi, toiledau, cynteddau neu bennau grisiau, neu ystafelloedd sydd ond at ddiben storio. Caiff pob ystafell arall, er enghraifft, ceginau, ystafelloedd byw, ystafelloedd iwtiliti, stydis ac ystafelloedd gwydr eu cyfrif. Os oes dwy ystafell wedi'u trosi'n un fe'u cyfrifir yn un ystafell. Ni chaiff ystafelloedd a rennir rhwng nifer o aelwydydd, er enghraifft cegin a rennir, eu cyfrif.

⁹ <https://llyw.cymru/ystadegau-digartrefedd>

Mae cyfradd ddeiliadaeth o -1 yn awgrymu bod gan gartref un ystafell/ystafell wely yn llai na'r hyn sydd ei angen, tra bod +1 yn awgrymu bod ganddo un ystafell/ystafell wely yn fwy na'r gofyniad safonol.

Gellid categoreiddio tua 2,200 aelwyd yn y Fwrdeistref Sirol fel bod wedi'u gorboblogi o dan y diffiniad pob-ystafell, a thua 1,400 o dan y diffiniad ystafelloedd gwely. Mae cyfraddau gorboblogi ychydig yn is nag ar draws Cymru gyfan ac yn sylweddol is na lefelau Cymru a Lloegr.

Rhan 3: Costau tai a fforddiadwyedd

Prisiau tai a nifer y gwerthiannau transactions

Mae'r Gofrestrfa Tir yn cyhoeddi data prisiau tai cyfartalog yn fisol. Dyma'r ffigwr prisiau tai sydd fel arfer yn cael ei adrodd yn y cyfryngau, ac mae'r tabl a'r siart isod yn edrych ar beth mae hyn yn ei ddangos. Beth bynnag, mae'r ffigyrau misol Conwy yn seiliedig ar werthiannau nifer bychan iawn o dai ac mae'n rhaid bod yn ofalus oherwydd byddai un gwerthiant pris uchel yn gallu gwyrô'r data. Mae'r adran hon yn yr adroddiad yn ystyried y data misol hwn i ddarparu'r adroddiad mwyaf amserol o ran prisiau tai, ac mae'r adran nesaf yn ystyried data hŷn sy'n fwy cadarn yn fanylach.

Tabl 3.1: mynegai prisiau tai, Ebrill 2022

Ffynhonnell: mynegai prisiau tai y Deyrnas Unedig, y Gofrestrfa Tir

	BS Conwy	Cymru	Y DU
Cyfartaledd prisiau (£)	£204,178	£211,990	£281,161
Newid misol (%)	-1.1	2.2	1.1
Newid blynyddol (%)	11.4	16.2	12.4
Mynegai Ebr 2000* (Ebr '00=100)	374.4	396.5	315.1
Mynegai 10 mlynedd* (Ebr '12=100)	156.4	165.4	167.5
Mynegai Chwe 2020* (Chwe '20=100)	121.4	127.7	121.9

* Mae mynegai yn ddull o fesur newid cymharol dros amser. Os cymerir bod cyfartaledd pris tŷ yn 100 ym mis Ebrill 2000, mae'r mynegai yn dangos sut mae'r prisiau wedi newid ers y dyddiad hwnnw. Er enghraifft, mae mynegai o 150 yn dangos bod y pris presennol un waith a hanner yn uwch na'r pris ar ddechrau cyfnod y mynegai.

Ym mis Ebrill 2022, pris cyfartalog tŷ (cymedr) ym Mwrdeistref Sirol Conwy oedd £204,178. Yn gyffredinol mae prisiau tai yn BS Conwy ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru, ond yn sylweddol is na lefel y DU. Roedd pris tŷ ar gyfartaledd 11.4% yn uwch na'r flwyddyn flaenorol. Mae hyn yn gymharol â chyfraddau'r DU.

Mae pris cyfartalog tŷ ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar hyn o bryd 7.2 gwaith incwm cyfartalog aelwydydd o £28,300 a 12.5 gwaith incwm aelwydydd y chwarter isaf o £16,350. Byddai mwyafrif y cyflenwyr morgais yn dymuno benthyg gyda chymhareb incwm o oddeutu 3.5 neu 4.

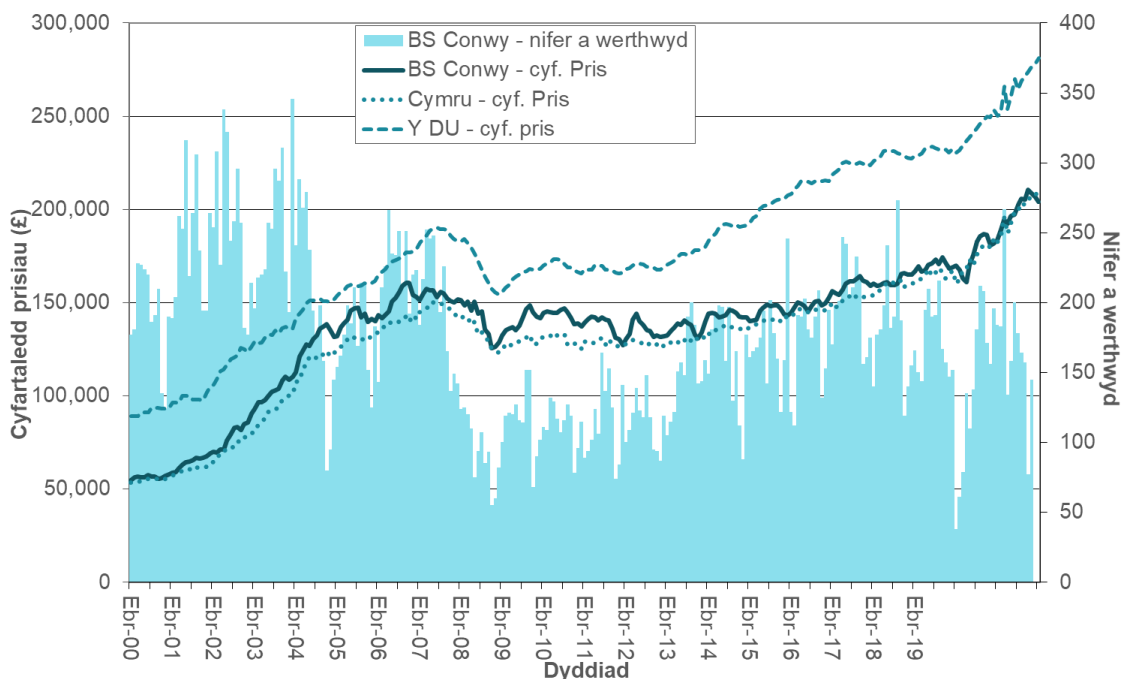
O gymharu â Chwefror 2020 (y dyddiad olaf cyn i effeithiau pandemig Covid-19 ddechrau effeithio ar y farchnad dai) mae prisiau tai BS Conwy wedi cynyddu 21.4% (cyfartaledd y DU = 21.9%).

Effaith gychwynnol Covid-19 ar y farchnad dai oedd i ostwng y nifer a'r math o werthiannau. Roedd gweithgarwch economaidd a chymdeithasol wedi'i gyfyngu, ac aeth pobl i gyfnod o ansicrwydd sy'n debygol o fod wedi cael effaith ar benderfyniadau ynglŷn â newidiadau mawr mewn bywyd fel symud tŷ. Mae'r gostyngiad amlwg mewn prisiau tai yn nechrau 2020 (gweler siart 3.1) yn fwy o ganlyniad i effaith nifer isel yn hanesyddol o werthiannau tai a gwblhawyd yng Ngwanwyn 2020 yn hytrach na gwir adlewyrchiad o'r prisiau tai yn gyffredinol. Dim ond chwarter y rhai ar gyfer Chwefror 2020 yw niferoedd Ebrill 2002.

Wrth i gyfyngiadau gael eu codi, roedd yna gynnydd cyflym yn y nifer o werthiannau, a arweiniodd at gyflenwad gwerthiant tai oedd ar gael yn mynd heibio'r galw, gan wthio prisiau yn uwch. Yn ogystal â'r farchnad yn ceisio 'dal i fyny' yn dilyn y misoedd o weithgarwch isel mae'n debygol fod y cyfnod clo wedi arwain pobl i ailasesu eu gofynion o ran tai – yn nhermau maint a lleoliad – ac roedd hyn yn ychwanegu at y broblem cyflenwad a galw, yn arbennig mewn ardal ddeniadol fel Bwrdeistref Sirol Conwy. Ar yr un pryd, i helpu adferiad y farchnad eiddo, fe gyflwynodd llywodraeth San Steffan egwyl o ran y Dreth Stamp am gyfnod penodol, ac arweiniodd hyn at gynyddu'r galw yn ogystal hyd nes y daeth i ben yn haf 2021 (nifer y gwerthiannau a gwblhawyd ym Mehefin 2021 oedd yr uchaf ers 2004). Mae niferoedd wedi gostwng ers hynny, ond mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu fod gwasgfa cyflenwad a galw sylweddol o hyd ar y farchnad dai.

Siart 3.1: prisiau tai a nifer y gwerthiannau, Ebrill 2000-Rhagfyr 2021

Ffynhonnell: mynegai prisiau tai y Deyrnas Unedig, y Gofrestrfa Tir



Mae prisiau tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy 56.4% neu fwy na 1.5 gwaith yn uwch nag oeddent 10 mlynedd yn ôl (DU = 67.5% neu 1.7 gwaith yn uwch).

O ystyried yr hirdymor mae prisiau tai ar gyfartaledd ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar hyn o bryd yn myw na 3.7 gwaith prisiau Ebrill 2000 (sef adeg dechrau'r ffyniant tai diwethaf). Mewn cymhariaeth, nid yw cyflogau cyfartalog llawn amser wedi cynyddu gymaint ac maent oddeutu 1.9 gwaith yr hyn yr oeddent yn 2000. Mae cost gweddol uchel prynu tŷ yn yr ardal wedi bod yn fater o bryder ers amser maith.

Dadansoddiad prisiau tai blynyddol

Er mai dyma'r data prisiau tai mwyaf diweddar sydd ar gael, nid yw mynegai prisiau tai'r DU yn caniatáu dadansoddiad manwl o dueddiadau, ac mae'n destun amrywiol gan ei fod yn seiliedig ar gyfres ddata eithaf bychan sy'n cael ei diweddarau'n fisol.

Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ystyried data mewn modd gwahanol gan ddefnyddio data trafodion lefel uned sydd ar gael gan y Gofrestrfa Tir, ac sy'n casglu data am y flwyddyn gyfan. Mae'r mesur canolrif cyfartalog a ddefnyddir yma yn fwy cadarn na'r mesur cymedr a ddefnyddir ym mynegai'r DU, ac os edrychwn ar hwn yn flynyddol yn hytrach na bob mis gallwn hefyd gael gwared ar yr amrywiadau a achosir gan y nifer isel o drafodion misol a natur dymhorol y farchnad dai.

Nid yw'r data ar gyfer y dangosydd hwn yn dangos effeithiau Covid-19 a Brexit ar yr economi eto.

Nodyn: nid yw'r data hwn yn ymwneud â'r un cyfnod o amser â'r data yn yr adran 'mynegai prisiau tai y DU'.

Tabl 3.2: newidiadau mewn prisiau tai fesul y math o lety

Fynhonnell: Land Registry price paid data

	2021	Newidiadau ers llynedd		Newid ers 2011	
		Nifer	%	Nifer	%
Prisiau tai canolrif					
Bob math	£190,000	£15,000	8.6%	£45,000	31.0%
Tŷ ar wahân	£275,000	£26,000	10.4%	£85,000	44.7%
Fflat	£120,000	£5,000	4.3%	£10,000	9.1%
Tŷ pâr	£180,000	£20,000	12.5%	£55,000	44.0%
Tŷ teras	£149,000	£13,000	9.6%	£31,500	26.8%
Adeilad newydd	£247,000	£19,528	8.6%	£97,503	65.2%
Ailwerthu	£190,000	£19,000	11.1%	£47,500	33.3%
Prisiau tai chwarter isaf					
Bob math	£144,000	£13,000	9.9%	£34,000	30.9%
Tŷ ar wahân	£210,000	£20,000	10.5%	£60,000	40.0%
Fflat	£83,800	£6,175	8.0%	£5,050	6.4%
Tŷ pâr	£152,725	£15,225	11.1%	£47,725	45.5%
Tŷ teras	£123,000	£15,500	14.4%	£33,000	36.7%
Adeilad newydd	£162,950	-£22,050	-11.9%	£37,988	30.4%
Ailwerthu	£143,639	£13,639	10.5%	£33,664	30.6%

Mae gan hanner o holl werthiannau tai ar bwynt y canolrif (cyfartaledd) neu sy'n is nag o. Mae gan chwarter (25%) o holl werthiannau tai sydd ar bwynt y chwarter isaf neu'n is nag o. Defnyddir prisiau tai chwarter isaf weithiau i fesur beth sy'n fforddiadwy o fewn y farchnad agored.

Yn 2021 pris tai canolrif Bwrdeistref Sirol Conwy £190,000, cynnydd o 8.6% ers y flwyddyn flaenorol. Prisiau tai'r chwarter isaf oedd £144,000, cynnydd o 9.9% ers y flwyddyn flaenorol. Mae'r prisiau tai canolrif a chwarter isaf yn dangos mai tai ar wahân yw math eiddo dryfaf. Yr eiddo rhataf yw fflatiau.

Pris y tŷ rhataf a werthwyd yn 2021 oedd fflat yng nghanol Bae Colwyn a werthodd am £37,500 – un o sawl un mewn eiddo mawr a droswyd yn ddiweddar i nifer o unedau llai. Mae pris mor isel yn awgrymu ei fod naill ai angen ei adnewyddu'n sylweddol, neu ei fod wedi'i werthu am bris gostyngol iawn, efallai fel rhan o etifeddiaeth neu setliad ysgariad. Y dryfaf oedd tŷ ar wahân yng nghefn gwlad uwchben Glan Conwy a werthodd am bris dros 33 gwaith yn fwy na hynny, o £1,220,000. Roedd hyn 6.4 gwaith y pris cyfartalog canolrifol a 43 gwaith yr incwm cartref canolrifol.

Er bod y prisiau tai cyffredinol i fyny 31.0% ers 10 mlynedd yn ôl, bu lefelau twf llawer is ar gyfer rhai mathau o eiddo, yn enwedig ar gyfer fflatiau, lle gall y cyfraddau twf arafach fod yn rhannol oherwydd symudiad yn y duedd genedlaethol i adeiladu mwy o fflatiau moethus drud. Yn 2011 roedd y farchnad dai yn dal i deimlo effaith chwalfa economaidd fyd-eang 2007/08, ac roedd y prisiau a chyfanswm y gwerthiannau yn isel o'i gymharu â'r rhai a welwyd yng nghanol y 00au. Ymddengys bod pandemig Covid-19 wedi rhoi pwysau sylweddol ar brisiau tai yn BS Conwy - ceir trafodaeth fanylach am y farchnad dai ar ôl y pandemig yn yr adran 'mynegai prisiau tai yn y DU' yn yr adroddiad hwn.

Tabl 3.3: nifer o werthiannau a gofrestrwyd fesul y math o lety

Ffynhonnell: Land Registry price paid data

	2021	Newidiadau ers llynedd		Newid ers 2011	
		Nifer	%	Nifer	%
Bob math	1,984	431	27.8%	611	44.5%
Tŷ ar wahân	751	152	25.4%	220	41.4%
Fflat	276	62	29.0%	96	53.3%
Tŷ pâr	595	140	30.8%	162	37.4%
Tŷ teras	362	77	27.0%	133	58.1%
Adeilad newydd	17	-47	-73.4%	-97	-85.1%
Ailwerthu	1,967	478	32.1%	708	56.2%

Dim ond yr adeiladau newydd hynny sydd wedi eu cofrestru fel newid perchnogaeth tir sydd wedi eu cynnwys, felly bydd rhai tai a adeiladodd pobl eu hunain wedi eu heithrio.

Nid yw pob tŷ a werthwyd wedi eu cofnodi trwy'r Gofrestrfa Tir ac efallai y bydd rhai trafodion yn gweld oedi o ran cofrestru, ond hwn yw'r gofrestr fwyaf cyflawn o brisiau tai sydd ar gael yn y DU.

Roedd cynnydd yn swm y gwerthiannau tai o gymharu â'r flwyddyn flaenorol ar gyfer pob math o dai, a achoswyd yn bennaf gan y godi cyfyngiadau ar symudiad a gweithgaredd y farchnad dai o ganlyniad i bandemig Covid-19. Fodd bynnag, mae ffigyrau'n dangos gostyngiad sylweddol mewn lefelau gwerthu tai newydd eu hadeiladu - mae'n debygol fod hyn oherwydd y gostyngiad mewn cyflenwad a achoswyd gan y lleihad mewn lefelau adeiladu yn 2020/21 oherwydd y pandemig, ond hefyd gallai fod yn adlewyrchiad o gyfran y tai cymdeithasol ar rent yn y stoc eiddo newydd eu hadeiladu dros y blynyddoedd diwethaf.

Fforddiadwyedd prynu cartref

Mae'r adran hon yn edrych ar fforddiadwyedd eiddo am brisiau canolrif a chwarterel is o'i gymharu ag incwm canolrif.

Nodyn: nid yw'r data hwn yn ymwneud â'r un cyfnod o amser â'r data yn yr adran 'mynegai prisiau tai y DU'.

Tabl 3.4: cymhareb prisiau tai i'r incwm aelwydydd canolrif (2021)

Ffynonellau: CACI PayCheck data; Land Registry price paid data

	Bwrdeistref Sirol Conwy	Gogledd Cymru	Cymru
Pris tai canolrif	£190,000	£180,000	£179,950
Pris tai chwarter isel	£144,000	£135,000	£127,000
Incwm aelwydydd canolrif	£28,300	£27,850	£27,850
Pris llawn			
Pris tai canolrif	6.72	6.47	6.46
Pris tai chwarter isel	5.09	4.85	4.56
Gyda blaendal 10%			
Pris tai canolrif	6.05	5.82	5.81
Cyfanswm y blaendal sydd ei angen	£19,000	£18,000	£18,000
Pris tai chwarter isel	4.58	4.37	4.10
Cyfanswm y blaendal sydd ei angen	£14,400	£13,500	£12,700
Gyda blaendal 10%			
Pris tai canolrif	5.37	5.17	5.17
Cyfanswm y blaendal sydd ei angen	£38,000	£36,000	£36,000
Pris tai chwarter isel	4.07	3.88	3.65
Cyfanswm y blaendal sydd ei angen	£28,800	£27,000	£25,400

Mae'r adran hon yn edrych ar fforddiadwyedd eiddo am brisiau canolrif a chwarterel is o'i gymharu ag incwm canolrif.

Mae cymhareb (neu luosydd) prisiau tai i incwm aelwydydd yn rhoi rhyw syniad o ba mor fforddiadwy yw tai yn yr ardal ar gyfer prynwyr tro cyntaf.

Fel arfer mae angen cymhareb o 3 i 4 gwaith incwm i allu fforddio morgais. Yn 2021 y gymhareb gyfartalog (canolrif) o ran prisiau tai ac incwm oedd 6.72 ar gyfer BS Conwy. Hyd yn oed os yw prynwr wedi llwyddo cynilo'r £38,000 sydd ei angen i ddarparu blaendal o 20%, mae tai ar y pris canolrif allan o gyrraedd pobl gyda'r incwm aelwyd canolrif, gyda chymhareb o 5.37.

Er ei bod yn fwy fforddiadwy, eiddo llai yn bennaf yw tai yn yr ystod chwarterel isaf (er enghraifft, eiddo un ystafell wely a/ neu fflatiau wedi eu haddasu) neu'r rheiny sydd angen llawer o waith adnewyddu. Yn BS Conwy mae eiddo yn yr ystod prisiau isaf hefyd yn cynnwys nifer sylweddol o fflatiau ymddeol, sydd â chyfyngiadau o ran pwyl

all eu prynu¹⁰. Ni allwn gymryd yn ganiataol bod y tai rhatach hyn yn darparu llety addas ar gyfer pob prynwr tro cyntaf.

Mae'r dadansoddiad hwn newydd edrych ar y sefyllfa ar gyfer aelwydydd sydd ag incwm canolrifol. Yn amlwg, mae unigolion a chartrefi sydd ag incwm sy'n dod o dan y lefel incwm hon yn ei chael hi'n anoddach fyth i brynu cartref, o ran bod yn gymwys i gael morgais yn seiliedig ar eu hincwm, a chynilio ar gyfer blaendal. Bydd hyn yn berthnasol i'r rhai sydd eisoes yn berchen ar eiddo ond efallai na fyddant yn medru symud i lety mwy neu fwy priodol fel mae eu hamgylchiadau'n newid yn ogystal â'r rhai sy'n dymuno mentro i'r farchnad dai am y tro cyntaf.

Mewn perthynas ag incwm aelwydydd, mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn lle ychydig drytach i brynu tŷ nag ar draws ardal Gogledd Cymru a Chymru yn ei chyfanrwydd.

Nid yw'r data ar gyfer y dangosydd hwn yn dangos effeithiau Covid-19 a Brexit ar yr economi eto.

Camau adfeddiannu morgais a landlordiaid

Dim ond syniad o faint o dai sydd wedi cael eu hadfeddiannu ydi'r ffigyrau hyn. Mae'n bosibl adfeddiannu eiddo heb orchymyn llys, ac nid yw pob gorchymyn llys yn arwain at adfeddiannu. Mae'r hawliadau'n dangos y camau a ddechreuwyd. Cyflwynir gorchymynion ar ôl i'r llys farnu bod gan yr hawliwr achos.

Sylwer: Mae'r data ers mis Ebrill 2020 wedi cael ei effeithio gan y mesurau a roddwyd ar waith gan Lywodraeth y DU ac eraill i atal ailfeddiannu tai a throi allan yn ystod y pandemig Covid-19. Golyga hyn mai'r chwarter llawn diwethaf o ddata sydd ar gael i ganiatáu cymhariaeth gywir o Fwrdeistref Sirol Conwy yn erbyn ffigurau cenedlaethol yw ar gyfer chwarter olaf 2019¹¹. Golyga hyn mai'r chwarter llawn diwethaf o ddata sydd ar gael i ganiatáu cymhariaeth gywir o Fwrdeistref Sirol Conwy yn erbyn ffigurau cenedlaethol yw ar gyfer chwarter olaf 2019. Felly mae'r data a gyflwynir yn y tabl isod ar gyfer y cyfnod mwyaf diweddar, yn gyfyngedig.

Gwelwyd cynnydd mawr yn y camau hawliadau ildio morgais ac adfeddiannu yn 2008 – dyma'r niferoedd uchaf ers casglu'r data hwn. Cyflwynwyd Protocol Cyn Gweithredu ar Forgeisi yn niwedd 2008, a arweiniodd at ddirywiad cyflym a pharhaus mewn gweithredoedd meddiannu morgais. Mae benthycwyr morgais hefyd yn llai tebygol o geisio adfeddiannu pan fod gweithgarwch y farchnad dai yn araf, gan y byddant yn llai tebygol o fedru ailwerthu eiddo, ac wedi 2008, ni ddechreuodd y farchnad dai gynyddu nes tua 2018 y tu allan i dde-ddwyrain Lloegr. Daeth gweithredoedd meddiannu morgais i ben yn llwyr ganol mis Mawrth 2020 oherwydd y pandemig Covid-19 a bu mesurau cefnogi ad-dalu morgais ar waith mewn un ffordd neu'r llall hyd at ddechrau 2022. Er bod y niferoedd bellach yn dechrau codi, mae gweithredoedd meddiannu morgais yn parhau yn isel.

¹⁰ Dangosodd dadansoddiad o'r eiddo sydd ar werth ar wefan Rightmove (Mai 2017) fod 9% o'r holl eiddo â phris sy'n gofyn am £125,000 neu lai yn fflatiau ymddeol.

¹¹ Oherwydd pandemig Covid 19, roedd moratoriwm a osodwyd gan y Llywodraeth ar adfeddiannau benthycwyr morgais yn ei le o fis Mawrth 2022 tan fis Ebrill 2021, a chyflwynodd benthycwyr foratoriwm ychwanegol ar gyfer y diwydiant cyfan rhwng 13 Rhagfyr 2021 a 4 Ionawr 2022. Cyhoeddwyd gwyliau talu ar gyfer taliadau morgais hefyd ym mis Mawrth 2020 a pharhaodd tan fis Gorffennaf 2021. Cafodd adfeddiannau landlordiaid eu hatal o fis Mawrth i fis Awst 2020, a hyd at fis Medi 2021 estynnwyd y cyfnod rhybudd ar gyfer tenantiaid sy'n wynebu cael eu troi allan.

Tabl 3.5: camau meddiannu morgaisi a landlordiaid ym Mwrdeistref Sirol Conwy

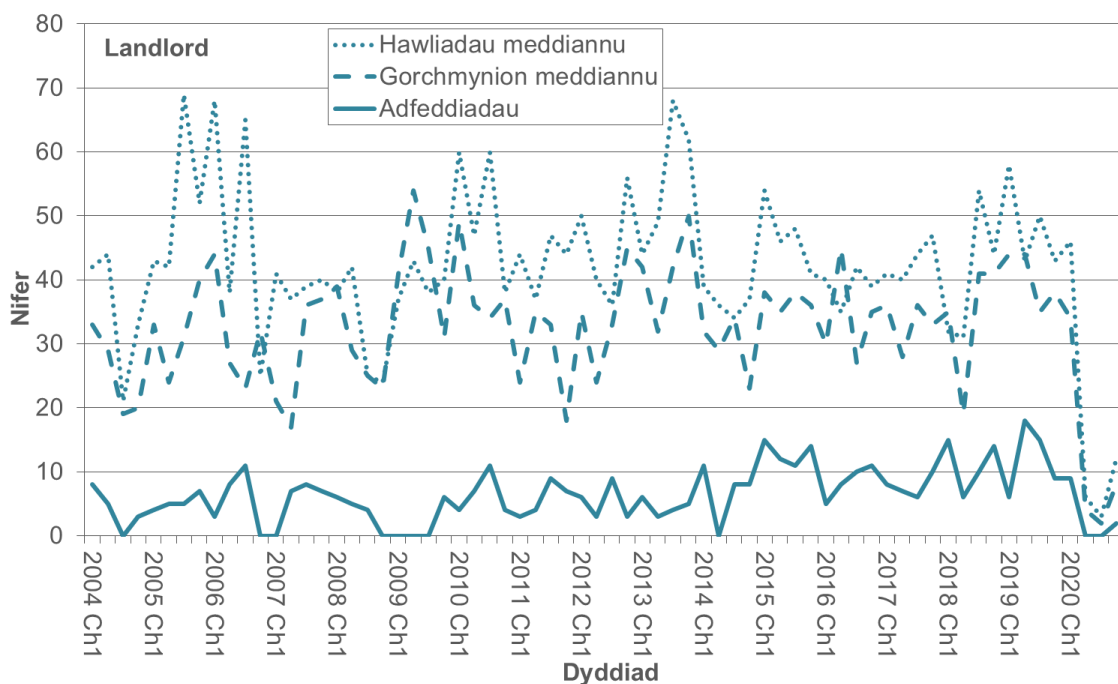
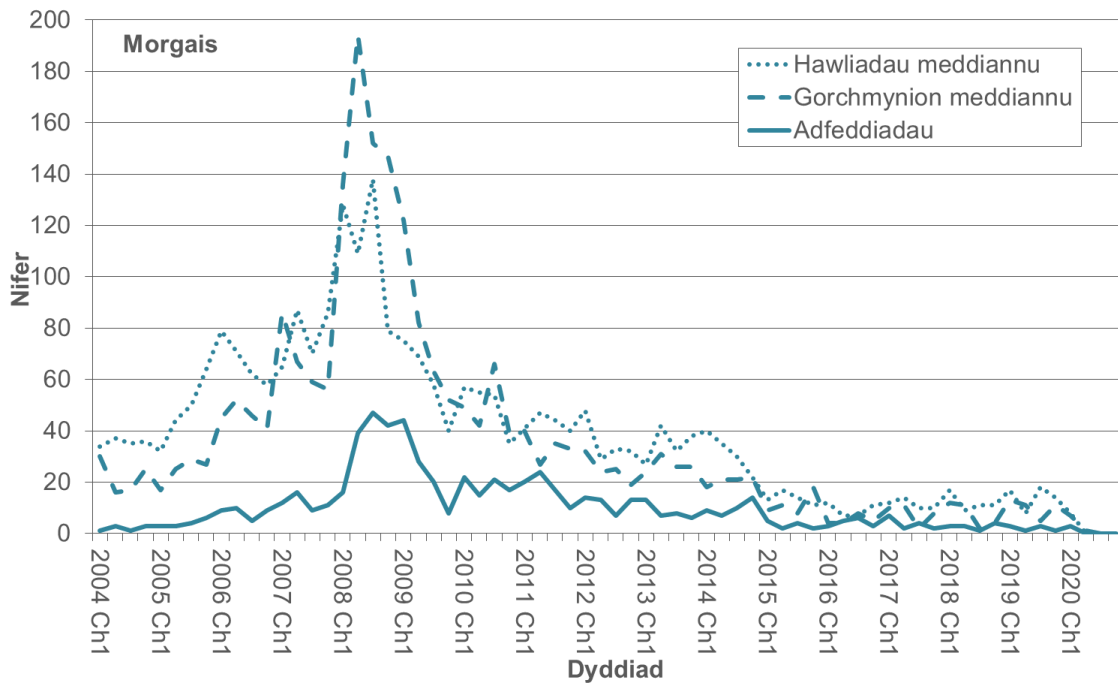
Ffynhonnell: Ministry of Justice mortgage and landlord possession statistics (National Statistics)

	Meddiannu morgais			Meddiannu landlord		
	Hawliadau a wnaed	Gorchmynion a wnaed	Adfeddiadau	Hawliadau a wnaed	Gorchmynion a wnaed	Adfeddiadau
Chwarterol: Ion-Maw 2022 (CH1)						
Cyfanswm	5	1	3	17	15	5
Cyfradd fesul 1,000 aelwyd						
Bwrdeistref Sirol Conwy	0.09	0.02	0.06	0.32	0.28	0.09
Cymru	0.13	0.11	0.03	0.30	0.23	0.08
Cymru a Lloegr	0.12	0.09	0.02	0.76	0.52	0.15
Chwarterol: Hyd-Rhag 2019 (CH4 - cyn-pandemig)						
Cyfanswm	14	11	1	43	38	9
% newid ers yr un chwarter y llynedd	27%	175%	-75%	-2%	-7%	-36%
Cyfradd fesul 1,000 aelwyd						
Bwrdeistref Sirol Conwy	0.26	0.21	0.02	0.81	0.72	0.17
Cymru	0.28	0.21	0.07	0.76	0.67	0.20
Cymru a Lloegr	0.25	0.18	0.05	1.03	0.83	0.30
Blwyddyn: Ion 2019-Rhag 2019 (cyn-pandemig)						
Cyfanswm	57	40	8	194	161	48
% newid ers y cyfnod 12 mis blaenorol	19%	38%	-27%	20%	18%	7%
Cyfradd fesul 1,000 aelwyd						
Bwrdeistref Sirol Conwy	1.08	0.76	0.15	3.66	3.11	1.00
Cymru	1.18	0.85	0.31	3.44	3.05	0.87
Cymru a Lloegr	1.03	0.68	0.20	4.48	3.54	1.25

Er bod nifer y camau meddiant morgais yn dangos tuedd tuag i lawr tymor hir, nid yw camau meddiant landlord (yn erbyn tenantiaid o eiddo wedi'u rhentu) wedi gweld yr un gostyngiad parhaus – efallai o ganlyniad i newidiadau mewn hawl budd-daliadau tai a phrosesau talu, a'r adfywiad y sector rhentu preifat yn y farchnad dai. Fodd bynnag, mae'r gyfradd a'r nifer o weithredoedd landlordiaid a weithredwyd gan y llys sy'n arwain at adfeddiannu yn isel ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn enwedig o'u cymharu â ffigurau cenedlaethol. Gwelwyd gostyngiad dramatig mewn camau meddiant landlord yn ystod haf 2020, er bod y ffigurau'n dangos tueddiad araf ar y fyny eto tuag at ddiwedd 2020, pan godwyd y moratoriwm ar gamau meddiant landlord.

Siart 3.3: gweithgareddau meddiannu morgais a landlord ym Mwrdeistref Sirol Conwy (2004 Ch1-2020 Ch4)

Ffynhonnell: Ministry of Justice mortgage and landlord possession statistics (National Statistics)



Costau rhentu: tai cymdeithasol

Mae data ar y gost o rentu tai cymdeithasol ar gael o ddata a gasglwyd oddi wrth awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gan Lywodraeth Cymru. Mae'r tablau isod yn cymharu lefelau rhent wythnosol ym Mwrdeistref Sirol Conwy â chyfartaledd Cymru.

Sylwch: Ni ddiweddarwyd y set ddata hon yn 2020, oherwydd newidiadau i arferion gasglu a chyhoeddi data Llywodraeth Cymru yn sgil pandemig Covid-19 pandemic¹².

Tabl 3.6: lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhwysol, 2021/22

Ffynhonnell: casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	BS Conwy			Cymru		
	2021/22	Newid ers 2019/20		2021/22	Newid ers 2019/20	
		£	%		£	%
Pob eiddo ar rent cymdeithasol	£99.61	£3.46	3.6%	£97.73	£4.41	4.7%
Pob annedd hunangynhwysol¹	£99.69	£3.30	3.4%	£97.55	£4.36	4.7%
Fflatiau un ystafell anhunangynhwysol	£54.69	£2.51	4.8%	£80.43	£7.28	10.0%
Hosteli a thai a rennir anhunangynhwysol	£104.51	£8.00	8.3%	£110.31	£7.80	7.6%
Fesul y math o lety						
Anghenion cyffredinol²	£100.39	£2.87	2.9%	£98.15	£4.44	4.7%
Gwarchod	£88.43	£2.86	3.3%	£87.22	£3.33	4.0%
Cymorth arall	£108.80	£7.40	7.3%	£105.63	£6.33	6.4%
Gofal ychwanegol³	£149.03	£4.90	3.4%	£143.25	£6.48	4.7%
Fesul y math o anheddau						
Tai	£105.55	£4.39	4.3%	£102.81	£5.31	5.4%
Fflatiau	£92.55	£1.93	2.1%	£88.40	£2.87	3.4%
Fflatiau un ystafell hunangynhwysol⁴	£77.82	£1.80	2.4%	£81.90	£1.89	2.4%

¹ Mae anheddau hunangynhwysol anheddau yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai gofal ychwanegol.

² Unedau hunangynhwysol nad ydynt yn cael eu cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Caiff eiddo sy'n cael ei addasu i'w defnyddio ar gyfer pobl ag anableddau eu cynnwys lle na ddarperir unrhyw wasanaethau neu gymorth ychwanegol fel rhan o delerau deiliadaeth.

³ Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chefnogaeth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchod'. Gall y gwasanaethau a gynigir amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydu bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a rhywfaint o ofal personol. Fel arfer caiff 'tai gofal agos' eu lleoli ar dir cartref gofal, gyda staff o'r cartref yn darparu gofal a chymorth ychwanegol.

⁴ Mae fflatiau un ystafell yn gyfuniad o ystafell wely ac ystafell fyw.

¹² <https://llyw.cymru/covid-19-chynhyrchu-ystadegau-ac-ymchwil-gymdeithasol>

Gan edrych ar yr holl anheddau hunangynhwysol, yn 2021/22 roedd lefelau rhent wythnosol cyfartalog tai cymdeithasol ym Mwrdeistref Sirol Conwy tua £1.88 yn uwch nag ar draws Cymru gyfan. Ers 2019/20 (cyn pandemig) mae rhenti wedi codi ychydig yn is na chyfradd y cyfartaledd cenedlaethol.

Mae gan y rhan mwyaf fathau llety a'r rhan fwyaf fathau o anheddau yn MS Conwy lefelau rhent wythnosol uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (rhenti ar gyfer fflatiau un ystafell a hosteli yn is na lefel Cymru-gyfan). Mae rhenti wythnosol tai gofal ychwanegol a fflatiau dros 4% yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru. 'Rhenti fflatiau un ystafell anhunangynhwysol' sydd wedi cynyddu fwyaf ers 2019/20, gyda chynnydd o dros 8%.

Tabl 3.7: lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (aneddau anghenion cyffredinol), 2021/22

Ffynhonnell: casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	BS Conwy			Cymru		
	2021/22	Newid ers 2019/20		2021/22	Newid ers 2019/20	
		£	%		£	%
Pob annedd angen cyffredinol	£100.39	£2.87	2.9%	£98.16	£4.45	4.7%
Un ystafell gwely	£82.12	-£0.54	-0.7%	£82.51	£2.09	2.6%
Dwy ystafell gwely	£96.81	£3.41	3.7%	£95.07	£4.16	4.6%
Tair ystafell gwely	£108.41	£4.68	4.5%	£106.01	£5.83	5.8%
Pedair ystafell gwely	£118.07	£5.19	4.6%	£121.04	£6.18	5.4%
Pum ystafell gwely +	£136.19	£9.30	7.3%	£140.04	£5.46	4.1%

Wrth edrych ar lety ar gyfer anghenion cyffredinol yn unig, mae rhenti eiddo o bob maint ar y cyfan yn debyg i gyfartaleddau Cymru gyfan. Ar gyfer tai tair ystafell wely, sy'n gwneud i fyny 46.7% o'r stoc tai cymdeithasol yng Nghonwy, mae'r rhent wythnosol yn £2.40 yn uwch na chyfartaledd Cymru.

Rhwng 2019/20 a 2021/22 cododd rhenti wythnosol ar gyfartaledd ar gyfer annedd angen cyffredinol o 2.9% yng Nghonwy, o'i gymharu â chynnydd blynyddol ar draws Cymru o 4.7%.

Costau rhentu: sector preifat

Sylwch: nid yw'r dangosydd hwn wedi'i ddiweddarau ers 2019, gan nad yw'r data blynyddol wedi'i gasglu yn 2020 na 2021 oherwydd pandemig Covid-19.

Gwybodaeth am gostau rhentu preifat yn anodd iawn i'w cael ac mae cyfyngiadau sylweddol gyda'r data sydd ar gael. Swyddogion Rhenti Cymru (rhan o Adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru) yn cynhyrchu ffigurau blynyddol ar lefel yr awdurdod unedol. Mae'r rhain yn cael eu cyflwyno isod am mai dyma'r unig ddata sydd ar gael am renti preifat ym Mwrdeistref Sirol Conwy, ond gyda nifer o gafeatau.

Mae'r cyfyngiadau data yn cynnwys:–

- **maint y sampl** - mae'n cwmpasu llai na 1/5 o'r nifer a nodwyd yng Nghyfrifiad 2011 fel eiddo a rentir yn breifat gan landlord neu asiantaeth gosod tai. Mae'r sampl yn rhy fach i gynnwys data ar lefel AU am bobl sy'n rhentu fflatiau stiwdio/fflatiau un ystafell neu ystafelloedd mewn tŷ a rennir.
- **eithrio tenantiaid sy'n gymwys i gael budd-dal tai** - nid yw'r data yn cynnwys y bobl hynny sy'n talu rhent sy'n cynnwys elfen o fudd-dal tai, ac felly mae'r canlyniadau'n gwyro i ffwrdd o ben isaf y farchnad rhentu.
- **tangynrychiolaeth o rai mathau o landlord** - yn tueddu i gasglu data yn bennaf o landlordiaid mwy o faint ac asiantaethau gosod tai, ac oddi wrth y rhai sy'n cydymffurfio gyda monitro neu reoleiddio swyddogol. Roedd y sampl felly ddim yn cynnwys llawer o landlordiaid bach, a'r rhai sy'n osgoi cyswllt ag awdurdod.
- **gwall modelu** – mae'r ffordd y mae'r data wedi'i foddelu o fewn y sampl yn cael ei ystyried yn ddiffygiol hefyd, gan ei fod yn dal gwerthoedd rhentu ar gyfer y rhai sydd heb ymateb ar lefel y llynedd ac felly'n tueddu i amcangyfrif lefelau rhent yn rhy isel yn enwedig newid dros amser.
- **mesur mwy na dim ond rhent** - nid yw'r data yn gwahaniaethu rhwng rhenti ar gyfer eiddo wedi'i ddodrefnu/heb ei ddodrefnu, nac ar gyfer cynnwys/peidio â chynnwys biliau cyfleustodau a threth y cyngor. Mae hyn yn gwneud cymariaethau dros amser neu rhwng ardaloedd yn broblemus.

Tabl 3.8: lefelau rhent misol ar gyfer tai sector preifat, 2019

Ffynhonnell: rhenti yn y sector preifat yn ôl awdurdod lleol, Rent Officers Wales

	Bwrdeistref Sirol Conwy					Cymru
	Maint sampl	Rhent cymedrig	Rhent chwarterel isaf	Rhent chwarterel uchaf	Rhent canolrifol	Rhent canolrifol
Ystafell mewn tŷ a rennir	*	*	*	*	*	£348.00
Stiwdios
Un ystafell gwely	278	£413.05	£400.00	£347.50	£458.75	£450.00
Dwy ystafell gwely	659	£554.10	£550.00	£495.00	£595.00	£525.00
Tair ystafell gwely	346	£632.64	£625.00	£575.00	£695.00	£575.00
Pedair ystafell gwely neu fwy	82	£844.64	£800.00	£696.25	£950.00	£795.00

Er y dylai data gael ei ddehongli yn ofalus oherwydd y cafeatau a restrir uchod, mae'n ymddangos bod rhentu pob eiddo gyda dwy neu fwy o ystafelloedd gwely ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn llawer drytach na chyfartaledd Cymru.

Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu'n sylweddol dros y degawd ddiwethaf - o fewn daliadaeth y Fwrdeistref Sirol yn y sector fe gododd o 11.4% o'r holl aelwydydd yng Nghyfrifiad 2001 i 15.1% yn 2011- cynnydd cyffredinol o bron i 2,250 o gartrefi. Mae'n debygol bod y sector wedi ehangu ymhellach ers 2011.

Mae nifer o resymau dros y twf cyflym o rentu preifat, ac mae nifer o resymau dros ddisgwyl iddo barhau: newid cymdeithasol wrth i bobl gyd-fyw yn nes ymlaen mewn bywyd a rhentu ystafell mewn tŷ a rennir yn dod yn fwyfwy derbyniol yn gymdeithasol; prisiau tai uchel a diffyg argaeledd credyd morgais; hyrwyddo a defnyddio'r sector gan awdurdodau lleol i gartrefu'r rhai sydd mewn angen am dai neu sy'n ddigartref; ac, mynediad cyfyngedig a rhestrau aros hir ar gyfer tai cymdeithasol. Mae'r pwysau ar y sector rhentu preifat yn sgîl y farchnad dai wedi arafu a chyfraddau adeiladu tai wedi gostwng wedi bod yn arbennig o amlwg.

Ochr yn ochr â hyn, mae'r cyflenwad o gartrefi rhent preifat wedi cael ei hybu gan dwf y landlord prynu-i-osod ar raddfa fach, gyda llawer yn defnyddio eiddo ar rent fel dewis arall i gronfa bensiw.

Mae'r sector rhentu preifat yn gartref i ystod amrywiol o gartrefi, gydag ystod eang o anghenion o'u tai. Gall ddarparu hyblygrwydd ar gyfer pobl sydd ag anghenion llety newidiol neu sydd angen symud tŷ yn aml am resymau gwaith neu debyg. Fodd bynnag, gall hefyd arwain at ansicrwydd deiliadaeth ac mae ganddo gostau uniongyrchol ychwanegol yn ogystal â rhenti, a all fod yn broblem i denantiaid ar ben isaf y farchnad (er enghraifft, dod o hyd i arian ar gyfer adneuon/bond, darparu rhent ar gyfer sawl wythnos o flaen llaw i sicrhau tenantiaeth, neu dalu ffioedd asiantaeth sydd angen eu talu bob tro mae tenantiaeth yn cael ei adnewyddu).

Budd-daliadau'n ymwneud â thai

Mae data am hawlwr budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai yn ein helpu i ddeall effeithiau costau tai ar ein preswylwr. Mae gwybodaeth am fathau eraill o fudd-daliadau lles ar gael yn yr adran 'gwybodaeth ategol: hawlwr budd-daliadau'.

Sylwer: mae pandemig Covid-19 wedi achosi cynnydd amlwg ac arwyddocaol yn nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai wrth i unigolion ac aelwydydd deimlo effeithiau incymau is a newidiadau eraill yn eu sefyllfa economaidd (er enghraifft, newidiadau yn strwythur yr aelwydydd neu gostau gweithio o gartref).

Roedd nifer y bobl a oedd yn derbyn budd-daliadau yn gysylltiedig â thai wedi bod yn gostwng yn raddol rhwng gwanwyn 2013 a hydref 2018, ond roedd wedi dechrau cynyddu'n araf. O ganlyniad i bandemig Covid-19 a'r newid a achosodd i incwm aelwydydd pobl a'u sefyllfa dai, gwelwyd cynnydd mawr yn niferoedd y derbynwyr ym mis Ebrill 2020. Ym mis Chwefror 2022 roedd 9,938 o aelwydydd yn derbyn budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai. Roedd hwn yn ostyngiad o -304 neu -3.0% ers y flwyddyn gynt, ond roedd yn llawer uwch nag yr oedd cyn y pandemig (11.6% yn uwch neu 1,034 yn fwy o aelwydydd).

Mae'r gyfran o'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau tai sy'n byw o fewn y sector rhentu preifat yn llawer uwch ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag ar draws y wlad yn ei chyfanrwydd, sy'n adlewyrchu'r diffyg tai cymdeithasol yn ein stoc dai a'r cynnydd

mewn dibyniaeth ar y sector rhentu preifat i ddarparu ar gyfer y rheiny mewn angen cymdeithasol a chanolradd.

Tabl 3.9: derbynwyr budd-daliadau cysylltiedig â thai

Ffynhonnell: Stat-Xplore, Department of Works and Pensions

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Prydain Fawr
	Nifer	%	%	%
Holl dderbynwyr (Chwe 2022)	9,938		277,890	5,625,781
Cyfradd y 1,000 aelwydydd	186.3		201.6	205.9
Budd-dal Tai	5,270	53.0%	50.0%	46.9%
Hawl elfen tai Credyd Cyffredinol	4,668	47.0%	50.0%	53.1%
Yn y sector rhentu cymdeithasol	5,200	52.3%	65.7%	62.5%
Yn y sector rhentu preifat	4,682	47.1%	33.7%	36.4%
Newid ers y chwarter blaenorol (Tach 2022)	-39	-0.4%	-0.1%	-0.6%
Newid y flwyddyn flaenorol (Chwe 2021)	-304	-3.0%	-1.2%	-2.5%
Newid ers cyn-pandemig (Chwe 2020)	1,034	11.6%	11.1%	15.8%
Newid ers 5 mlynedd yn ôl (Chwe 2017)	1,273	14.7%	15.3%	19.2%

Cyflwynwyd system fudd-daliadau Credyd Cynhwysol i BS Conwy yng nghanol 2015, ac mae'r mwyafrif hawlwyf newydd wedi'u cofrestru ar y system hon. Mae'r hawlwyf presennol yn parhau i gael eu cyfrif o dan hen system yr Adran Gwaith a Phensiynau, a bydd nifer a chyfran yr aelwydydd sy'n hawlio Budd-dal Tai o dan yr hen system hon yn gostwng yn naturiol dros amser.

Ar gyfer y gyfran o holl dderbynwyr budd-daliadau tai, mae BS Conwy yn gweld mwy o aelwydydd un person a llai o aelwydydd gyda phlant nag a welir yn genedlaethol. Er mai dim ond ar gyfer yr elfen Budd-dal Tai o dan yr hen system y mae gwybodaeth am strwythur oedran ar gael, mae'r data hefyd yn awgrymu fod derbynwyr Budd-dâl Tai yn BS Conwy yn hŷn na'r cyfartaledd yn genedlaethol.

Ym mis Chwefror 2022, lleihawyd taliadau budd-dal cysylltiedig â thai ar gyfer 656 o unigolion o ganlyniad i'r cymhorthdal ystafell sbâr / treth ystafell wely. Roedd hyn yn cynnwys 12.6% o'r holl dderbynwyr budd-dal cysylltiedig â thai o fewn y sector rhentu cymdeithasol – nid yw'r gostyngiad yn berthnasol i denantiaid yn y sector rhentu preifat¹³.

¹³ Mae pobl sy'n rhentu gan landlord preifat yn derbyn Budd-dâl Tai am nifer yr ystafelloedd y mae ganddynt hawl cyfreithiol iddynt yn unig, waeth faint yw rhent yr eiddo mewn gwirionedd.

Tabl 3.10: nodweddion derbynwyr budd-daliadau cysylltiedig â thai

Ffynhonnell: Stat-Xplore, Department of Works and Pensions

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Prydain Fawr
	Nifer	%	%	%
Holl dderbynwyr (Chwe 2022)	9,938		277,890	5,625,781
Yr aelwydydd â phlant	3,407	34.3%	37.2%	38.9%
Rhiant unigol	2,413	24.3%	26.4%	27.0%
Cwpl â phlant	994	10.0%	10.7%	11.9%
Aelwydydd un person	5,636	56.7%	54.4%	53.8%
Nodweddion derbynwyr Budd-dal Tai yn unig				
Holl dderbynwyr Budd-dal Tai (Chwe 2022)	5,270		139,046	2,639,015
Mewn gwaith	343	6.5%	6.0%	11.1%
Pensiynwr unigol (oed 65+)	2,020	38.3%	35.8%	36.7%

Ym mis Ebrill 2013, roedd Cynlluniau Gostyngiadau'r Dreth Gyngor wedi disodli Budd-dal y Dreth Gyngor yng Nghymru. Cafodd hawlwy'r cymwys eu trosglwyddo'n awtomatig i'r cynllun newydd. Ar yr un pryd, cafodd y cyllid ar gyfer trefniadau i ddarparu cymorth yn y dyfodol ar gyfer y dreth gyngor ei leihau 10% ac mae disgwyliad di-gwestiwn y bydd y ddarpariaeth honno yn gostwng dros amser. Bu'n rhaid i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru fabwysiadu ei gynllun ei hunan.

Tabl 3.11: llwyth achosion Cynlluniau Gostyngiadau'r Dreth Gyngor

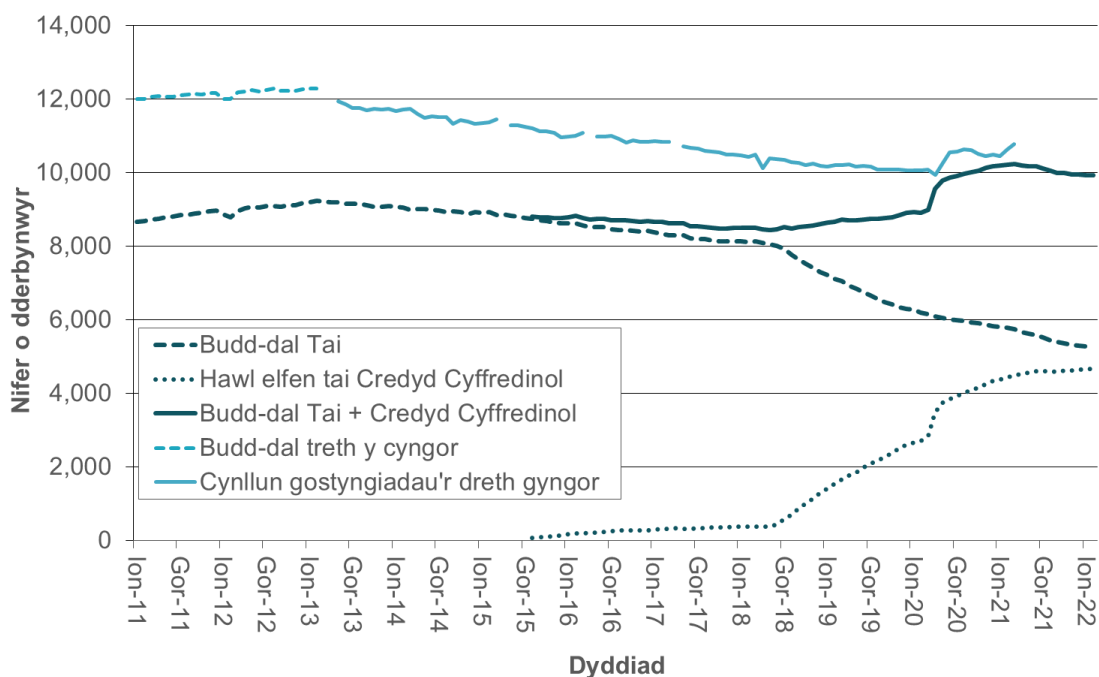
Ffynhonnell: ystadegau cynllun gostyngiadau'r dreth gyngor statistics, Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru
	Nifer	%	%
Llwyth achosion cynllun gostyngiadau'r dreth gyngor (Maw 2021)	10,786		284,907
Pasbortio*	8,689	80.6%	80.1%
Heb eu pasbortio*	2,097	19.4%	19.9%
Pensiynwyr	4,501	41.7%	37.6%
Oedran gwaithio	6,285	58.3%	62.4%
Gyda plant dibynnol	2,512	23.3%	26.2%
Aelwydydd un person	6,617	61.3%	59.4%
Newid ers y chwarter blaenorol (Rhag 2020)	297	3.0%	-0.1%
Newid y flwyddyn flaenorol (Maw 2020)	702	7.0%	3.1%
Newid ers 5 mlynedd yn ôl (Maw 2016)	-294	-2.7%	-4.9%

Fodd bynnag, mae'r ffigurau cyntaf a gyhoeddwyd ar ôl y newid yn dangos gostyngiad yn y nifer o hawlwr rhwng diwedd yr hen drefn a chyflwyno'r drefn newydd, ac mae'r duedd wedi parhau i ostwng nes dechrau pandemig Covid-19. Erbyn Mawrth 2021 roedd y llwyth achos wedi cyrraedd ei lefel uchaf ers 2017, ac roedd 7.0% yn uwch nag yr oedd ar ddiwedd y flwyddyn gynt. Ar lefel Cymru gyfan, roedd y llwyth achosion wedi dechrau gostwng erbyn dechrau 2021 ond nid ar gyfer BS Conwy. Nid yw'r data ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22 yn cael ei gyhoeddi tan hydref 2022.

Siart 3.4: nifer o dderbynwyr budd-daliadau'n ymwneud â thai ym Mwrdeistref Sirol Conwy, Aws-2009 i Aws-2020

Ffynhonnell: housing benefit and council tax benefit statistics, Department of Works and Pensions



Mae gwybodaeth am fathau eraill o fudd-daliadau lles ar gael yn yr adran 'gwybodaeth ategol: hawlwr budd-daliadau' isod.

Bandiau treth y cyngor

Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran is o eiddo yn y bandiau treth cyngor A a B na'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae hyn yn awgrymu bod cyfran lai o eiddo gwerth isaf o fewn y stoc anheddau nag a geir ar draws Cymru gyfan.

Ar gyfer 2022/23 bil Treth y Cyngor ar gyfer eiddo cyfartalog band D yn y Fwrdeistref Sirol ydi £1,803.14 – cynnydd o 3.8% ers y flwyddyn flaenorol. Mae hyn yn cynnwys y swm sy'n daladwy i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Awdurdod Heddlu Gogledd Cymru a'r cyfartaledd ar gyfer Cyngorau Tref a Chymuned. Dyma'r 12eg ffi band D isaf yng

Nghymru (yr uchaf yw £2,099, a'r isaf yw £1,573). Mae'n bron i £26 uwch na'r tâl cyfartalog blynyddol ar gyfer band D yng Nghymru, a bron i £163 yn is na'r cyfartaledd yn Lloegr.

Tabl 3.12: nifer o anheddau yn ôl band treth y cyngor, Ionawr 2022

Ffynhonnell: casgliad data am anheddau'r dreth gyngor (CT1), Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru
	Nifer	%	%
Band A	5,393	9.3%	14.5%
Band B	8,295	14.4%	20.8%
Band C	15,483	26.8%	21.8%
Band D	11,835	20.5%	16.2%
Band E	9,185	15.9%	13.5%
Band F	5,035	8.7%	8.2%
Band G	1,913	3.3%	3.7%
Band H	429	0.7%	0.9%
Band I	163	0.3%	0.4%
Cyfanswm	57,731		1,463,005

Mae cyfrifon ar gyfer anheddau sy'n daladwy yn nosbarth A1 a phob esemptiad dosbarth D. Cesglir data o fis Hydref tan fis Rhagfyr.

Gwybodaeth ategol: incwm aelwydydd

Mae gwybodaeth am incwm aelwydydd yn ein helpu i gyfrifo cymarebau fforddiadwyedd, ac mae'n rhoi rhywfaint o gyd-destun i ni er mwyn mesur costau tai.

Tabl 3.13: incwm aelwydydd blynyddol (2021)

Ffynhonnell: CACI PayCheck data

	BS Conwy	Cymru	Prydain Fawr
Incwm canolrif	£28,300	£27,850	£32,750
Incwm chwarter isel	£16,350	£15,900	£18,150
% o aelwydydd gydag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr	32.9%	34.0%	28.0%

Diffiniad: Mae gan hanner o holl deuluoedd incwm sydd ar bwynt y canolrif (cyfartaledd) neu sy'n is nag o. Mae gan chwarter (25%) o holl deuluoedd incwm blynyddol sydd ar bwynt y chwarter isaf neu'n is nag o. Y trothwy mwyaf cyffredin a ddefnyddir ar gyfer incwm cymharol isel yw incwm teulu sy'n 60% neu'n llai na'r incwm teulu Prydeinig cyfartalog (canolrif) yn y flwyddyn honno.

Ar gyfer yr holl fesuriadau, mae lefelau incwm teulu ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn llawer is na'r rhai ar gyfer Prydain Fawr ar y cyfan.

Cododd incwm cyfartalog (canolrif) blynyddol aelwydydd o ryw £1,100 rhwng 2011 a 2021 i £28,300, a oedd yn gynydd ar draws y cyfnod o 11.9%. Cynyddodd incwm aelwydydd hefyd ar lefel Phrydain Fawr, ond o fwy na hyn, a chanran o 12.9% neu £3,750. Mae chwyddiant cyffredinol CPIH yn cynyddu tua 30% yn yr un cyfnod, sy'n golygu nad yw incwm cartrefi wedi cadw i fyny â chynnydd mewn costau byw.

Yn yr un cyfnod aelwydydd gyda'r incwm isaf yn y Bwrdeistref Sirol gwelwyd lefelau twf llawer is – cododd aelwydydd chwarter isaf gan dim ond £1,800 i ddim ond £16,350 a chododd y gyfran o aelwydydd gydag incwm yn gostwng islaw 60% o'r canolrif ar gyfer Prydain Fawr. Yn genedlaethol, bu i incwm y cartrefi incwm isel yma hefyd gynyddu yn arafach nag ar gyfer aelwydydd incwm uwch.

Mae mesuriadau incwm teuluol yn cynnwys cyflogau, cefnogaeth lles, buddsoddiadau, pensiynau ac incwm arall ar gyfer holl aelodau'r teulu.

Mae'r dangosydd hwn yn seiliedig ar ddata wedi'i fodelu ac nid yw'n debygol o ddangos effeithiau Covid-19 a Brexit ar yr economi eto.

Gwybodaeth ategol: hawlwr budd-daliadau

Mae data am hawlwr budd-daliadau yn y Fwrdeistref Sirol yn ein helpu i ddeall effeithiau costau tai ar ein preswylwr, ac yn darparu gwybodaeth gefndirol ychwanegol am y bobl sy'n dod atom am gymorth tai.

Mae data am fudd-daliadau sy'n ymwneud yn benodol â chostau tai yn cael eu trafod mewn adran ar wahân.

Mae gan BS Conwy nifer uchel o hawlwr budd-daliadau sy'n gysylltiedig ag anabledd a / neu afiechyd, i'w gymharu â chyfartaledd PF (Taliad Annibyniaeth Bersonol (PIP)/ Lwfans Byw i'r Anabl (DLA), Lwfans Gweini, Lwfans Gofalwr a'r budd-daliadau anallu heb fod yn y gwaith, fel Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA)).

Yn edrych yn benodol ar budd-daliadau ar gyfer y grŵp cleientiaid oedran gweithio, ym mis Tachwedd 2021 roedd 6,560 o hawlwr drwy system yr Adran Gwaith a Phensiynau hyn, 9,550 o hawlwr Credyd Cynhwysol a 5,745 hawlwr Lwfans Byw i'r Anabl (DLA) neu Daliad Annibyniaeth Bersonol (PIP) – cyfanswm o 21,665 o hawlwr budd-daliadau oedran gwaith. Roedd gostyngiad o gymharu â'r chwarter blaenorol (Awst 2021) o oddeutu -385 o hawlwr.

Roedd yna gynydd arwyddocaol a sydyn yn y nifer o hawlwr Credyd Cynhwysol ar ôl dechrau'r pandemig, gydag uchafbwynt y cyfrif ym Mehefin 2020 bron i ddwywaith gymaint â'r hyn a welwyd yn Chwefror T020. Ers hynny mae nifer yr hawlwr wedi gostwng yn sylweddol, ond ym tachwedd 2021 roedd yn parhau yn llawer uwch nac yn Chwefror 2020.

Rhwng Chwefror 2020 – y dyddiad sydd agosaf at ddechrau pandemig Covid-19 – a Tachwedd 2021 cynnodd y gyfran o'r boblogaeth oed 16-66 a oedd yn hawlwr budd-daliadau gan 5.8 pwynt canran i 31.1%. Roedd cynnydd rhwng pum mlynedd yn ôl (ffigurau 2016) a chyn-bandemig 2020 yn rhannol oherwydd ystod eang o fudd-daliadau sydd wedi'u cynnwys o fewn y Credyd Cynhwysol o'i gymharu â diffiniadau hyn o fudd-daliadau oedran gwaith.

Tabl 3.14: hawlwr budd-daliadau fel grŵp cleient a math o fudd-dal (Tachwedd 2021)

Ffynhonnell: DWP benefit statistics, (Stat-Xplore)

	BS Conwy		Cymru	Prydain Fawr	Chwarter blaenorol	Blwyddyn flaenorol	Chwe 2020 (cyn-pandemig)	5 mlynedd yn ôl
	Nifer	%	%	%				
Plant (oedran 0-15)								
Lwfans Byw i'r Anabl (DLA)	1,080	5.7%	5.0%	4.7%	5.6%	5.6%	5.4%	4.3%
Oedran gweithio (oedran 16-66)								
Credyd Cynhwysol	9,545	13.7%	13.5%	13.4%	14.2%	14.2%	7.7%	1.2%
Lwfans Ceisio Gwaith	220	0.3%	0.3%	0.3%	0.4%	0.8%	0.6%	1.4%
Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA)	4,000	5.7%	6.1%	4.2%	5.9%	6.2%	6.4%	8.1%
Lwfans Byw i'r Anabl (DLA)	215	0.3%	0.2%	0.5%	0.3%	0.3%	0.4%	3.8%
Taliad Annibyniaeth Bersonol (PIP)	5,545	8.0%	8.4%	5.7%	7.9%	7.6%	7.2%	4.0%
Lwfans Gofalwr	2,140	3.1%	3.1%	2.4%	3.0%	3.1%	3.0%	2.8%
Pensiwnwyr (oedran 67+)								
Pensiwn y Wladwriaeth	29,520							
Credyd pensiwn	3,795	12.8%	14.2%	12.9%	12.9%	13.5%	14.1%	16.9%
Lwfans Gweini	5,035	17.0%	16.7%	13.9%	17.0%	17.5%	18.0%	17.2%
Lwfans Byw i'r Anabl (DLA)	1,555	5.2%	8.3%	5.0%	5.4%	5.7%	6.2%	8.9%
Taliad Annibyniaeth Bersonol (PIP)	1,290	4.3%	6.0%	3.9%	4.2%	3.8%	3.6%	1.6%
Lwfans Gofalwr	1,070	3.6%	4.1%	2.8%	3.6%	3.7%	4.1%	4.0%

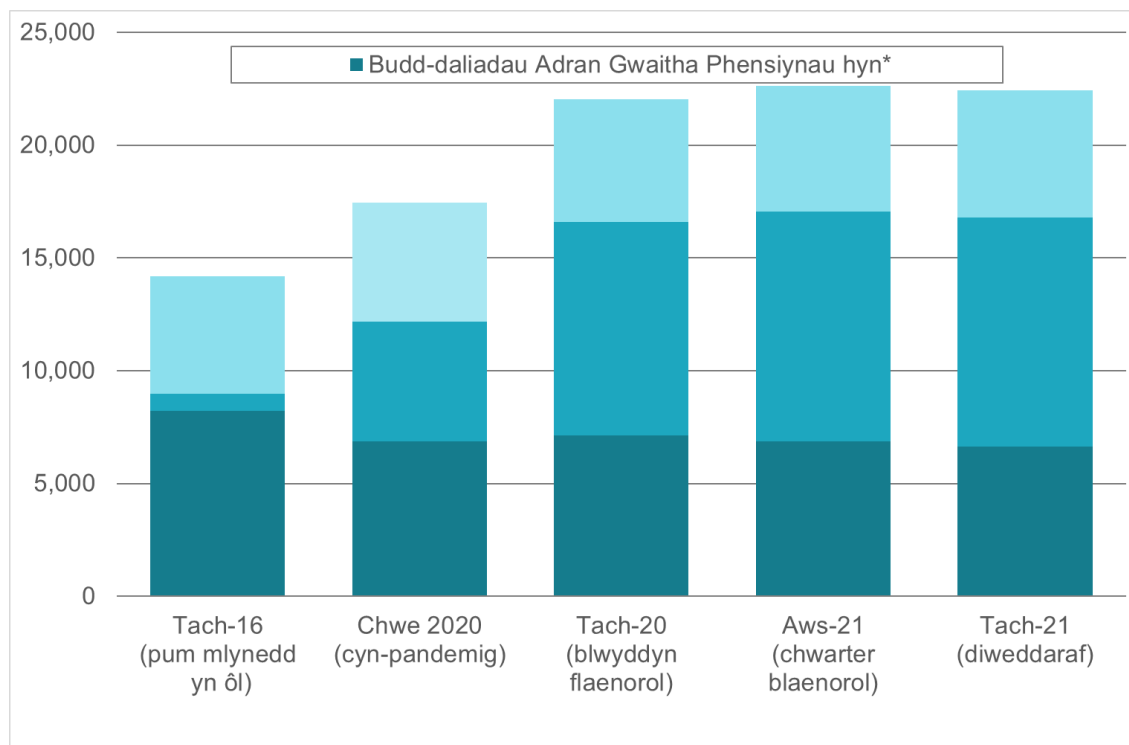
* yn cynnwys Budd-daliadau Analluogrwydd

Mae'r ganran o'r holl bobl yn y grŵp oedran hwnnw

Mae anghysondeb yn data budd-daliadau wrth i'r Credyd Cynhwysol gael ei gyflwyno a dechrau disodli systemau dyfarnu hŷn.

Siart 3.1: hawlwr budd-daliadau grŵp cleient oedran gweithio

Ffynhonnell: DWP benefit statistics, (Stat-Xplore)



* Lwfans Ceisio Gwaith (JSA), Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA), Lwfans Gofalwr.

** Lwfans Byw i'r Anabl (DLA) neu Daliad Annibyniaeth Personol (PIP)

Cyflwynwyd system fudd-daliadau Credyd Cynhwysol i BS Conwy yng nghanol 2015, ac mae'r mwyafrif hawlwr newydd wedi'u cofrestru ar y system hon. Mae'r hawlwr presennol yn parhau i gael eu cyfrif o dan hen system yr Adran Gwaith a Phensiynau, Nid oes modd cynnal dadansoddiad manwl o ffigurau Credyd Cynhwysol yn ôl math o fudd-daliadau fel y gellir ei gyflawni gyda system yr Adran Gwaith a Phensiynau, ac mae'r meini prawf cymhwyso yn wahanol, felly mae rhywfaint o anghysondeb rhwng y ffigurau dros amser. Mae gan rai mathau o fudd-daliadau gyfradd cyflymach o drosglwyddo hawlwr- er enghraifft Lwfans Ceisio Gwaith – a bydd data yr Adran Gwaith a Phensiynau yn ymddangos fel ei fod yn gostwng yn gyflym iawn wrth i'r hawlwr newydd ar gyfer y math hwn o fudd-dal gael eu nodi ar system Credyd Cynhwysol. Mae mathau eraill o hawlwr – y rhai sy'n cael eu cynnwys yn hen gategoriâu'r Adran Gwaith a Phensiynau megis 'Lwfans gofalwr' neu 'budd-dal analluogrwydd' – yn debygol o gael eu trosglwyddo'n llawer arafach i fudd-daliadau Credyd Cynhwysol.

Mae pobl sy'n hawlio budd-daliadau Lwfans Byw i'r Anabl hefyd wedi'u heffeithio gan ddisodliad y budd-dal hwn gyda'r budd-dal Taliad Annibyniaeth Personol (PIP). Bydd hyn yn bennaf yn effeithio ar bobl o oedran gwaith gan fod rhaglen i ailasesu a symud pob cleient yn y grŵp oedran hwn i'r budd-dal newydd. Ar hyn o bryd mae pobl dros oedran pensiwn¹⁴ a phlant wedi'u heffeithio lai gan y newid.

¹⁴ Bydd hawlwr newydd ar gyfer budd-daliadau anabledd sydd dros oedran pensiwn fel arfer yn cael Lwfans Gweini. Fodd bynnag, fe all pobl a dderbyniodd budd-daliadau yn ymwneud ag anabledau'n wreiddiol cyn iddynt gyrraedd oedran pensiwn barhau i dderbyn Lwfans Byw i'r Anabl neu Daliad Annibyniaeth Personol.

Oherwydd hyn, dylid trin y dadansoddiad yn yr adran hon gyda gofal, gan efallai na fydd yn darparu darlun llawn o batrymau ystadegol hawlwy'r budd-daliadau. Gobeithir y gellir gwella data Credyd Cynhwysol wrth i'r system ehangu a gwella.

Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol

Ffynonellau: Cyfrifiad 2011; casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru; casgliad data am ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru; amcangyfrifon aelwydydd, Llywodraeth Cymru; Land Registry price paid data; CACI PayCheck data; rhenti yn y sector preifat yn ôl awdurdod lleol, Rent Officers Wales; Stat-Xplore, Department of Works and Pensions; casgliad data am anheddau'r dreth gyngor (CT1), Llywodraeth Cymru

	Bwrdeistref Sirol	Gogledd Orllewin Cymru	Gogledd Ddwyrain Cymru	Gogledd Cymru	Cymru	Cymru a Lloegr
Math o lety (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd	56,200	194,200	124,900	319,100	1,385,500	27,651,750
Tŷ neu fyngalo: ar wahân	35.3%	39.3%	34.3%	37.4%	27.7%	22.9%
Tŷ neu fyngalo: tŷ pâr	30.6%	26.6%	39.1%	31.5%	31.0%	29.9%
Tŷ neu fyngalo: tŷ teras	14.5%	20.8%	17.2%	19.4%	27.8%	24.1%
Fflat a adeiladwyd yn bwrpasol	11.4%	7.8%	7.4%	7.6%	9.6%	17.7%
Yn rhan o dŷ wedi addasu neu dŷ gaiff ei rannu (gan gynnwys fflatiau un ystafell)	5.8%	3.4%	1.0%	2.4%	2.4%	3.9%
Mewn adeilad masnachol	1.7%	1.4%	0.7%	1.1%	1.0%	1.0%
Carafán, adeilad symudol neu adeilad dros dro	0.7%	0.7%	0.4%	0.6%	0.4%	0.4%
Â phreswylwyr	91.1%	90.0%	96.7%	92.6%	94.0%	95.6%
Gwag	8.9%	10.0%	3.3%	7.4%	6.0%	4.4%
Daliadaeth (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd â phreswylwyr	51,200	174,800	120,800	295,600	1,302,700	23,366,050
Cyfanswm perchennog preswyl	70.1%	68.3%	68.9%	68.6%	67.8%	64.3%
Yn berchen arno'n gyfan gwbl	39.9%	39.5%	32.9%	36.8%	35.4%	30.8%
Cyfanswm rhentu cymdeithasol	11.6%	13.9%	18.6%	15.8%	16.5%	17.6%
Cyfanswm rhentu privately yn breifat	18.4%	17.7%	12.5%	15.6%	15.9%	18.3%

Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol (parhad)

	Bwrdeistref Sirol	Gogledd Orllewin Cymru	Gogledd Ddwyrain Cymru	Gogledd Cymru	Cymru	
Stoc tai cymdeithasol (Mawrth 2021)						
Cyfanswm stoc	6,892	27,451	24,234	51,685	241,318	
Popeth hunangynhwysol¹	90.0%	93.5%	96.4%	94.9%	96.0%	
Anghenion cyffredinol²	66.8%	76.5%	79.7%	78.0%	82.5%	
Gwarchod	19.5%	14.0%	14.9%	14.4%	10.5%	
Arall â chefnogaeth	1.1%	0.8%	0.4%	0.6%	1.9%	
Gofal ychwanegol³	2.7%	2.3%	1.5%	1.9%	1.0%	
Popeth heb fod yn hunangynhwysol⁴	3.7%	2.8%	2.0%	2.4%	1.6%	
Fflatiau un ystafell heb fod yn hunangynhwysol	0.5%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	
Hosteli a thai a rennir	3.2%	2.6%	1.9%	2.2%	1.5%	
Dros dro ac arall⁵	6.3%	3.7%	1.6%	2.7%	2.4%	
Stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (Mawrth 2021)						
Pob annedd anghenion cyffredinol	4,603	20,992	19,304	40,296	199,151	
Un ystafell gwely	18.5%	13.9%	16.4%	15.1%	18.4%	
Dwy ystafell gwely	30.9%	33.9%	34.3%	34.1%	36.3%	
Tair ystafell gwely	46.9%	48.9%	47.4%	48.2%	42.7%	
Pedair ystafell gwely	3.2%	3.1%	1.7%	2.4%	2.4%	
Pum ystafell gwely neu fwy	0.5%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	

Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol (parhad)

	Bwrdeistref Sirol	Gogledd Orllewin Cymru	Gogledd Ddwyrain Cymru	Gogledd Cymru	Cymru	Cymru a Lloegr
Preswyliaeth (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm aelwydydd	51,200	174,800	120,800	295,600	1,302,700	23,366,050
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd) o -1 neu lai	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	5.2%	8.5%
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd gwely) o -1 neu lai	2.7%	2.6%	3.1%	2.8%	3.0%	4.7%
Maint yr aelwyd gyfartaledd	2.20	2.24	2.36	2.29	2.31	2.36
Nifer yr ystafelloedd i bob aelwyd ar gyfartaledd	5.6	5.7	5.7	5.7	5.7	5.4
Nifer yr ystafelloedd gwely i bob aelwyd ar gyfartaledd	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.7
Cyfansoddiad aelwydydd (2020)						
Cyfanswm aelwydydd	53,350	182,250	126,050	308,300	1,378,250	
Poblogaeth mewn aelwydydd preifat	115,300	401,400	691,600	691,600	3,115,100	
Maint aelwydydd cyfartalog	2.16	2.20	5.49	2.24	2.26	
Aelwydydd 1 preswlyydd	34.8%	34.7%	29.7%	32.6%	32.3%	
Aelwydydd 2 breswlyydd	36.9%	35.6%	36.3%	35.9%	35.3%	
Aelwydydd 3 phreswlyydd	12.8%	12.9%	15.8%	14.1%	14.8%	
Aelwydydd 4 preswlyydd	10.3%	10.8%	12.8%	11.6%	11.9%	
Aelwydydd 5+ preswlyydd	5.1%	6.0%	5.4%	5.8%	5.8%	
Yr aelwydydd â phlant	22.8%	23.6%	28.5%	25.6%	26.5%	
Yr aelwydydd â rhiant sengl	5.5%	5.4%	6.9%	6.0%	6.8%	
Aelwydydd pensiynwr unigol*	17.8%	17.1%	14.1%	15.9%	-	

Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol (parhad)

	Bwrdeistref Sirol	Gogledd Orllewin Cymru	Gogledd Ddwyrain Cymru	Gogledd Cymru	Cymru	Prydain Fawr
Aelwydydd y daethpwyd o hyd i lety dros dro (Ion-Maw 2021)						
Aelwyddydd mewn llety dros dro	258	777	291	1,068	3,729	
Cyfradd y 10,000 aelwydydd	48.36	42.63	23.09	34.64	27.06	
Yn cynnwys plant	72	174	87	261	813	
Fel % hol aelwyddydd mewn llety dros dro	27.9%	22.4%	29.9%	24.4%	21.8%	
Cyfradd y 10,000 aelwydydd gyda phlant	59.27	40.43	24.21	33.05	22.28	
Prisiau tai (2021)						
Canolrif prisiau tai blynyddol	£190,000	£180,000	£184,500	£175,000	£179,950	-
Pris tai chwarter isaf blynyddol	£144,000	£135,000	£135,000	£134,250	£127,000	-
Cymhareb incwm:prisiau tai (canolrif)	6.7	6.5	6.8	6.1	6.5	-
Cymhareb incwm:prisiau tai (chwarter isaf)	8.8	8.4	8.5	8.3	8.0	-
Budd-daliadau cysylltiedig â thai (Chwefror 2022)						
Holl dderbynwyr	9,924	33,669	24,128	57,797	278,012	5,624,946
Cyfradd fesul 10,000 o aelwydydd	186.0	184.7	191.4	187.5	201.7	205.1
Budd-dal tai	53.0%	52.3%	44.8%	49.2%	50.1%	46.9%
Hawl elfen tai Credyd Cyffredinol	47.0%	47.7%	55.2%	50.8%	49.9%	53.1%
Sector rhentu preifat	47.8%	40.9%	30.4%	36.6%	34.0%	37.3%
Sector rhentu cymdeithasol	52.3%	58.6%	69.6%	63.2%	65.7%	62.5%
Aelwydydd â phlant	34.3%	34.6%	40.6%	37.1%	37.1%	38.9%
Aelwydydd un person	56.6%	56.3%	51.2%	54.2%	54.4%	53.8%

Atodiad 1 – crynodeb o'r data tai ar gyfer ardaloedd cymharol (parhad)

	Bwrdeistref Sirol	Gogledd Orllewin Cymru	Gogledd Ddwyrain Cymru	Gogledd Cymru	Cymru	Prydain Fawr
Stoc anheddau yn ôl band treth cyngor (Ionawr 2022)						
Cyfanswm anheddau	57,547	198,800	131,850	330,650	1,453,784	
Band A	9.3%	11.7%	6.7%	9.7%	14.5%	
Band B	14.3%	19.0%	16.9%	18.2%	20.9%	
Band C	26.9%	24.7%	28.7%	26.3%	21.8%	
Band D	20.5%	18.7%	17.7%	18.3%	16.2%	
Band E	15.9%	14.2%	14.5%	14.3%	13.5%	
Band F	8.7%	7.7%	9.6%	8.5%	8.2%	
Band G	3.3%	3.1%	4.4%	3.6%	3.7%	
Band H	0.7%	0.6%	1.0%	0.7%	0.9%	
Band I	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	
Incwm aelwydydd (2021)						
Incwm canolrif	£28,300	£27,350	£28,600	£27,850	£27,850	£32,750
Incwm chwarter isel	£16,350	£15,800	£16,200	£16,100	£15,900	£18,150
% o aelwydydd gydag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr	32.9%	34.5%	33.0%	33.9%	34.0%	28.0%
Hawlwyr budd-daliadau (Tachwedd 2021)*						
Cyfanswm preswylwyr oedran gweithio sy'n hawlio budd-daliadau gwladwriaethol	21,600	72,650	53,400	126,050	632,250	11,139,550
DLA a PIP** - fel % y poblogaeth 16-66 oed	8.3%	7.8%	7.6%	7.7%	8.6%	6.3%
Credyd Cynhwysol - fel % y poblogaeth 16-66 oed	13.7%	12.8%	14.0%	13.3%	13.5%	13.4%
Budd-daliadau Adran Gwaitha Phensiynau hyn*** - fel % y poblogaeth 16-66 oed	9.1%	8.7%	7.5%	8.2%	9.4%	6.8%

- ¹ Mae anheddau hunangynhwysol anheddau yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai gofal ychwanegol.
- ² Unedau hunangynhwysol nad ydynt yn cael eu cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Caiff eiddo sy'n cael ei addasu i'w defnyddio ar gyfer pobl ag anabledau eu cynnwys lle na ddarperir unrhyw wasanaethau neu gymorth ychwanegol fel rhan o delerau deiliadaeth.
- ³ Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chefnogaeth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchod'. Gall y gwasanaethau a gynigir amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a rhywfaint o ofal personol. Fel arfer caiff 'tai gofal agos' eu lleoli ar dir cartref gofal, gyda staff o'r cartref yn darparu gofal a chymorth ychwanegol.
- ⁴ Mae annedd heb fod yn hunangynhwysol yn llety sy'n cael ei breswyllo gan aelwyd sydd heb fath/cawod neu doiled neu rhai cyfleusterau coginio yn arbennig ar eu cyfer hwy. Fel arfer, mae'r rhain ar ffurf fflatiau un ystafell, tai a rennir, hostel neu lety math hostel y mae pob gofod gwely fel arfer yn cael ei ystyried yn annedd hunangynhwysol. Dangosir fflatiau un ystafell mewn unedau a hosteli/ tai a rennir yn ôl gofod gwelyau.
- ⁵ Mae hyn yn cynnwys eiddo a ddatblygwyd i'w gwerthu (gan gynnwys rhannu perchnogaeth a deiliadaeth hyblyg) lle mae perchnogaeth y rhydd-ddaliad (neu'r brif brydles) yn parhau gyda'r landlord; a llety'r wardeiniaid a'r gofalwyr a'r holl anheddau sy'n eiddo i'r landlord.

* Mae anghysondeb yn data budd-daliadau wrth i'r Credyd Cynhwysol gael ei gyflwyno a dechrau disodli systemau dyfarnu hyn.

** Lwfans Byw i'r Anabl (DLA) a Taliad Annibyniaeth Personol (PIP) *** Lwfans Ceisio Gwaith (JSA), Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA), Lwfans Gofalwr.

Gogledd Orllewin Cymru = Ynys Môn, Gwynedd, BS Conwy, Sir Dinbych. Gogledd Ddwyrain Cymru = Sir y Fflint ac Wrecsam

Atodiad 2 – crynodeb o'r data tai ar gyfer is-ardaloedd strategol

Ffynonellau: Cyfrifiad 2011; casgliad data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru; casgliad data am ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru; amcangyfrifon aelwydydd, Llywodraeth Cymru; Land Registry price paid data; CACI PayCheck data; rhenti yn y sector preifat yn ôl awdurdod lleol, Rent Officers Wales; Stat-Xplore, Department of Works and Pensions; casgliad data am anheddau'r dreth gyngor, VOA

	Gorllewin	Gogledd	Canolbarth	Dwyrain	De	Bwrdeistref Sirol
Math o lety (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd	13,400	10,500	16,500	10,900	6,900	56,200
Tŷ neu fyngalo: ar wahân	33.6%	23.7%	29.1%	54.5%	48.0%	35.3%
Tŷ neu fyngalo: tŷ pâr	35.3%	26.4%	31.5%	29.2%	26.2%	30.6%
Tŷ neu fyngalo: tŷ teras	17.9%	15.4%	14.0%	7.5%	17.9%	14.5%
Fflat a adeiladwyd yn bwrpasol	7.1%	20.6%	14.6%	6.0%	3.9%	11.4%
Yn rhan o dŷ wedi addasu neu dŷ gaiff ei rannu (gan gynnwys fflatiau un ystafell)	3.3%	11.0%	8.5%	1.5%	1.8%	5.8%
Mewn adeilad masnachol	1.3%	2.7%	1.7%	0.9%	1.6%	1.7%
Carafán, adeilad symudol neu adeilad dros dro	1.6%	0.0%	0.6%	0.3%	0.6%	0.7%
Â phreswylwyr	89.4%	90.3%	93.0%	94.1%	85.5%	91.1%
Gwag	10.6%	9.7%	7.0%	5.9%	14.5%	8.9%
Daliadaeth (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm llefydd ar aelwydydd â phreswylwyr	11,450	9,450	14,900	9,800	5,600	51,200
Cyfanswm perchennog preswyl	74.6%	64.6%	66.8%	75.1%	70.3%	70.1%
Yn berchen arno'n gyfan gwbl	42.7%	38.5%	34.8%	43.7%	43.3%	39.9%
Cyfanswm rhentu cymdeithasol	9.8%	13.7%	13.3%	8.6%	12.7%	11.6%
Cyfanswm rhentu privately yn breifat	15.6%	21.7%	19.9%	16.3%	17.0%	18.4%

Atodiad 2 – crynodeb o'r data tai ar gyfer is-ardaloedd strategol (parhad)

	Gorllewin	Gogledd	Canolbarth	Dwyrain	De	Bwrdeistref Sirol
Preswyliaeth (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm aelwydydd	11,450	9,450	14,900	9,800	5,600	51,200
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd) o -1 neu lai	3.1%	6.9%	4.4%	3.5%	3.5%	4.3%
Cyfradd deiliadaeth (ystafelloedd gwely) o -1 neu lai	1.9%	3.1%	2.8%	2.6%	2.6%	2.7%
Maint yr aelwyd gyfartaledd	2.21	2.09	2.21	2.22	2.28	2.20
Nifer yr ystafelloedd i bob aelwyd ar gyfartaledd	5.8	5.4	5.7	5.5	6.0	5.6
Nifer yr ystafelloedd gwely i bob aelwyd ar gyfartaledd	2.8	2.6	2.8	2.7	2.9	2.8
Cyfansoddiad aelwydydd (Cyfrifiad 2011)						
Cyfanswm o aelwydydd	11,450	9,450	14,900	9,800	5,600	51,200
Poblogaeth mewn aelwydydd preifat	25,300	19,800	32,950	21,750	12,750	112,550
Maint cyfartalog aelwyd	2.21	2.09	2.21	2.22	2.28	2.20
Holl aelwydydd un person	32.7%	38.2%	34.8%	30.9%	31.1%	33.8%
Un person; oedran 65+	16.4%	19.3%	17.0%	17.3%	14.7%	17.1%
Holl aelwydydd â phlant dibynnol	24.9%	22.1%	26.1%	23.6%	24.7%	24.5%
Rhiant unigol: plant dibynnol	6.1%	6.5%	6.9%	5.8%	5.0%	6.2%
Holl aelwydydd pensiwnwyr yn unig	28.4%	31.4%	28.0%	31.9%	25.7%	29.2%

Atodiad 2 – crynodeb o'r data tai ar gyfer is-ardaloedd strategol (parhad)

	Gorllewin	Gogledd	Canolbarth	Dwyrain	De	Bwrdeistref Sirol
Eiddo gwag (Ebrill 2022)						
Cyfanswm anheddau	13,760	10,610	16,510	10,960	6,020	57,547
Pob un yn wag am 6 mis neu fwy	343	269	441	199	265	1,517
Fel % yr holl anheddau	2.5%	2.5%	2.7%	1.8%	4.4%	2.6%
Yn wag am 10 mlynedd neu fwy	23	18	37	13	34	125
Fel % yr holl anheddau	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.6%	0.2%
Prisiau tai (2021)						
Canolrif prisiau tai blynyddol	£213,000	£190,000	£189,950	£169,950	£190,000	£190,000
Pris tai chwartert isaf blynyddol	£165,000	£135,750	£130,000	£137,000	£152,450	£144,000
Cymhareb incwm:prisiau tai (canolrif)	7.0	7.0	6.8	6.4	6.6	6.7
Cymhareb incwm:prisiau tai (chwartert isaf)	9.2	8.7	8.2	8.8	9.1	8.8
Budd-daliadau cysylltiedig â thai (Chwefror 2022)						
Holl dderbynwyr	1,845	2,110	3,327	1,920	713	9,924
Budd-dal tai	50.6%	53.4%	54.8%	51.3%	51.6%	53.0%
Hawl elfen tai Credyd Cyffredinol	49.4%	46.6%	45.2%	48.8%	48.4%	47.0%
Sector rhentu preifat	41.8%	43.1%	46.4%	57.0%	43.8%	47.1%
Sector rhentu cymdeithasol	57.9%	56.3%	53.1%	40.3%	55.4%	52.3%
Aelwydydd â phlant	20.3%	15.2%	16.5%	19.9%	18.5%	18.3%
Aelwydydd un person	54.9%	63.5%	58.8%	50.7%	53.7%	56.6%

Atodiad 2 – crynodeb o'r data tai ar gyfer is-ardaloedd strategol (parhad)

	Gorllewin	Gogledd	Canolbarth	Dwyrain	De	Bwrdeistref Sirol
Stoc anheddau yn ôl band treth cyngor (Ionawr 2022)						
Cyfanswm anheddau	13,760	10,610	16,510	10,960	6,020	57,547
Band A	5.5%	14.0%	12.1%	6.9%	7.0%	9.3%
Band B	11.2%	15.1%	18.3%	10.3%	16.9%	14.3%
Band C	29.9%	18.5%	22.5%	37.4%	27.4%	26.9%
Band D	23.3%	20.6%	18.4%	22.3%	17.1%	20.5%
Band E	16.1%	16.7%	15.4%	15.2%	17.9%	15.9%
Band F	9.5%	10.6%	8.3%	6.2%	10.3%	8.7%
Band G	3.8%	3.6%	4.1%	1.6%	2.8%	3.3%
Band H	0.7%	1.0%	1.0%	0.1%	0.3%	0.7%
Band I	0.3%	0.4%	0.2%	0.0%	0.2%	0.3%
Incwm aelwydydd (2021)						
Incwm canolrif	£30,550	£27,200	£27,900	£26,700	£28,850	£28,300
Incwm chwarter isel	£17,850	£15,650	£15,950	£15,650	£16,650	£16,350
% o aelwydydd gydag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr	29.0%	34.8%	33.9%	35.2%	32.0%	32.9%
Hawlwyr budd-daliadau (Tachwedd 2021)*						
Cyfanswm preswylwyr oedran gweithio sy'n hawlio budd-daliadau gwladwriaethol	4,200	4,050	6,950	4,800	1,600	21,600
DLA a PIP** - fel % y poblogaeth 16-66 oed	6.4%	8.2%	9.4%	10.8%	5.6%	8.3%
Credyd Cynhwysol - fel % y poblogaeth 16-66 oed	10.8%	16.0%	15.8%	15.2%	8.9%	13.7%
Budd-daliadau Adran Gwaitha Phensiynau hyn*** - fel % y poblogaeth 16-66 oed	6.8%	9.0%	10.3%	11.6%	6.0%	9.1%

* Mae anghysondeb yn data budd-daliadau wrth i'r Credyd Cynhwysol gael ei gyflwyno a dechrau disodli systemau dyfarnu hyn.

** Lwfans Byw i'r Anabl (DLA) a Taliad Annibyniaeth Bersonol (PIP) *** Lwfans Ceisio Gwaith (JSA), Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA), Lwfans Gofalwr.