CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2016-2021

Y Strategaeth Dai

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Crynodeb Gweithredol **4**
Ystadegau Allweddol **6**
Cyflwyniad **8**
Diben yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol 8
Asesiad blaenorol o’r Farchnad Dai Leol 8
Y Fframwaith Polisi Cenedlaethol 8
Y Fframwaith Polisi Lleol 9
Ardal yr Astudiaeth 10
Ardaloedd y Farchnad Dai Leol 11
Methodoleg 12
Diffinio Anghenion Tai 14
Diffinio Tai Fforddiadwy 14
Proffil y Farchnad Dai **14**
Mathau o Eiddo 14
Deiliadaeth 16
Perchen-feddiannaeth 19
Fforddiadwyedd Perchen-feddiannaeth 22
Cydberchnogaeth 24
Y Sector Rhentu Preifat 25
Tai Amlfeddiannaeth (HMO) 26
Fforddiadwyedd y Sector Rhentu Preifat 27
Tai Cymdeithasol 28
Proffil Demograffig **35**
Newid yn y Boblogaeth 35
Amcanestyniadau Poblogaeth 36
Dwyster Poblogaeth 37
Amcangyfrifon Aelwydydd 38
Incwm Aelwydydd 38
Cyflogaeth 39
Nifer y Tai a Adfeddiannwyd 43
Anghenion Tai **45**
Anghenion Tai yn y Dyfodol 45

Ôl-groniad o anghenion tai 45
Gorlenwi a thanfeddiannu 48
Gofyniad am Dai Arbenigol 49
Maint Tai 51
Y Cyflenwad o Dai 54
Cartrefi Gwag ac Ail Gartrefi 56
Cyflenwad yr Ymrwymwyd Iddo 60
Y Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy 61
Casgliad 70
Tueddiadau yn y Farchnad Dai 70
Fforddiadwyedd 70
Cyflenwad o Dai 71
Monitro ac Adolygu 71
Geirfa 72

Crynodeb Gweithredol

Mae’n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol ddealltwriaeth gynhwysfawr am eu marchnad dai leol a sail dystiolaeth gadarn i wneud penderfyniadau gwybodus am ddarpariaeth tai yn y dyfodol o ran cyflenwi tai’r farchnad a thai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen a deiliadaeth tai fforddiadwy. Felly mae’n ofynnol i’r holl awdurdodau lleol yng Nghymru gwblhau Asesiad o’r Farchnad Dai Leol. Ym mis Mai 2013 fe ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio at bob Awdurdod Lleol yng Nghymru i ailbwysleisio y dylai Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol gael eu hystyried yn flaenoriaeth fel rhan o swyddogaeth dai strategol leol gref. Fe bennodd y Gweinidog ofyniad penodol hefyd bod Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol yn cael eu diweddaru bob dwy flynedd gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.

Mae’n hanfodol ein bod yn cynyddu ein cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghonwy gan fod ein dadansoddiad o’r farchnad yn dynodi bod 51.2% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd sy’n ymffurfio o’r newydd yn cael eu prisio allan o’r farchnad naill ai i rentu neu brynu fflat neu dŷ teras, gyda 27.5% o’r rhain yn rhai y mae arnynt angen tai cymdeithasol a 23.7% yn rhai y mae arnynt angen perchen-feddiannaeth gost-isel (ar y farchnad ganolradd). Gan Gonwy y mae’r ail gyfradd isaf o ran stoc tai cymdeithasol yng Nghymru gyfan gyda dim ond 12 o dai cymdeithasol am bob 100 aelwyd, o’i gymharu â chyfradd o 17 ar gyfer Cymru gyfan. Mae’r diffyg stoc gymdeithasol yma’n golygu bod llawer o aelwydydd sy’n gymwys i gael tai cymdeithasol yn dibynnu ar y sector rhentu preifat i gael llety, sy’n rhoi cyfrif am ein cyfran gymharol uchel o dai rhent preifat.

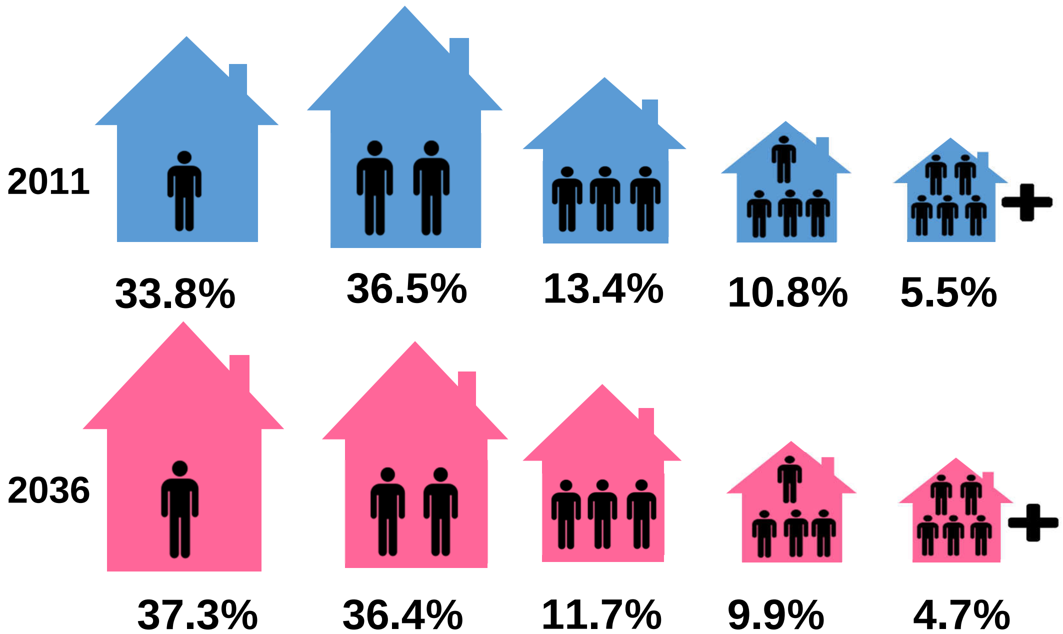
Fodd bynnag, nid yw’r sector rhentu preifat wastad yn fforddiadwy i aelwydydd ar incwm is. Mae gwaith dadansoddi’n dangos bod rhenti preifat i aelwydydd y mae eu hincwm blynyddol yn y chwartel isaf (£13,494) yn anfforddiadwy, a bod tai mwy â thair neu bedair ystafell wely hefyd yn anfforddiadwy i aelwydydd ag incwm blynyddol canolrifol (£23,730) gan y byddai angen i’r aelwyd dalu mwy na 30% o incwm blynyddol yr aelwyd ar eu costau tai. Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree mae costau tai sy’n uwch na 30% o incwm aelwydydd yn anfforddiadwy.

Ar y cyfan nid yw’r cyflenwad o dai newydd, yn enwedig tai fforddiadwy wedi aros gyfuwch â’r galw yng Nghonwy; felly mae’r Asesiad diweddaraf hwn o’r Farchnad Dai Leol yn cynnwys ffigwr sylweddol uwch na’r asesiad blaenorol. Mae’r Asesiad hwn o’r Farchnad Dai Leol wedi canfod yr angen am gyfanswm o 995 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol dros gyfnod y cynllun (2016-2021), sy’n cyfateb i 199 uned y flwyddyn. Cyfrifwyd y ffigwr hwn trwy ddadansoddiad gofalus o anghenion tai yn y presennol ac yn y dyfodol, yn gyntaf trwy fwrw golwg ar gofrestr tai cymdeithasol SARTH a chofrestr ganolradd Camau Cyntaf i ganfod faint o aelwydydd y mae angen tai fforddiadwy arnynt yn barod, ac yn ail trwy fwrw golwg ar amcangyfrifon o ran aelwydydd yn y dyfodol i ganfod faint o aelwydydd newydd y bydd angen tai fforddiadwy arnynt hefyd. Yn olaf rydym yn tynnu’r cyflenwad o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo (safleoedd a ddyrannwyd yng Nghynlluniau Datblygu Lleol Conwy a Pharc Cenedlaethol Eryri, unedau sydd â chaniatâd cynllunio yn

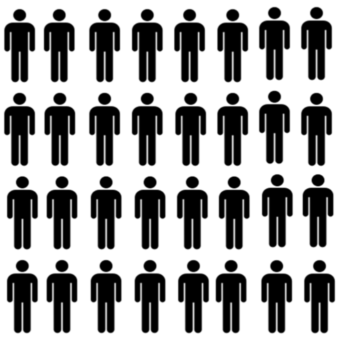
barod neu y dyfarnwyd cyllid grant cyfalaf iddynt) i ganfod faint o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y mae angen inni eu darparu dros y pum mlynedd nesaf, yn ogystal â’r cyflenwad yr ymrwymwyd iddo.

Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol wedi dangos angen cynyddol am fathau llai o dai ag un neu ddwy ystafell wely hefyd. Mae maint cyfartalog aelwydydd yng Nghonwy’n mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu, a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau. Felly cynigir y bydd datblygiadau preswyl newydd yn ystyried cymysgedd priodol o fathau o dai ar safleoedd newydd er mwyn diwallu anghenion tai yn y presennol a’r dyfodol mewn modd cynaliadwy.

Ystadegau Allweddol



Mae maint cyfartalog aelwydydd yng Nghonwy'n mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu, a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau



224

Bydd aelwydydd newydd yn ymffurfio yng Nghonwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf

£23,730

Incwm *canolrifol* blynyddol aelwydydd

£13,494

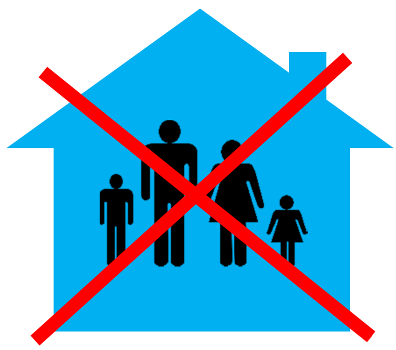
Incwm blynyddol aelwydydd yn y *Chwartel Isaf*

£145,000

Pris Tŷ Canolrifol

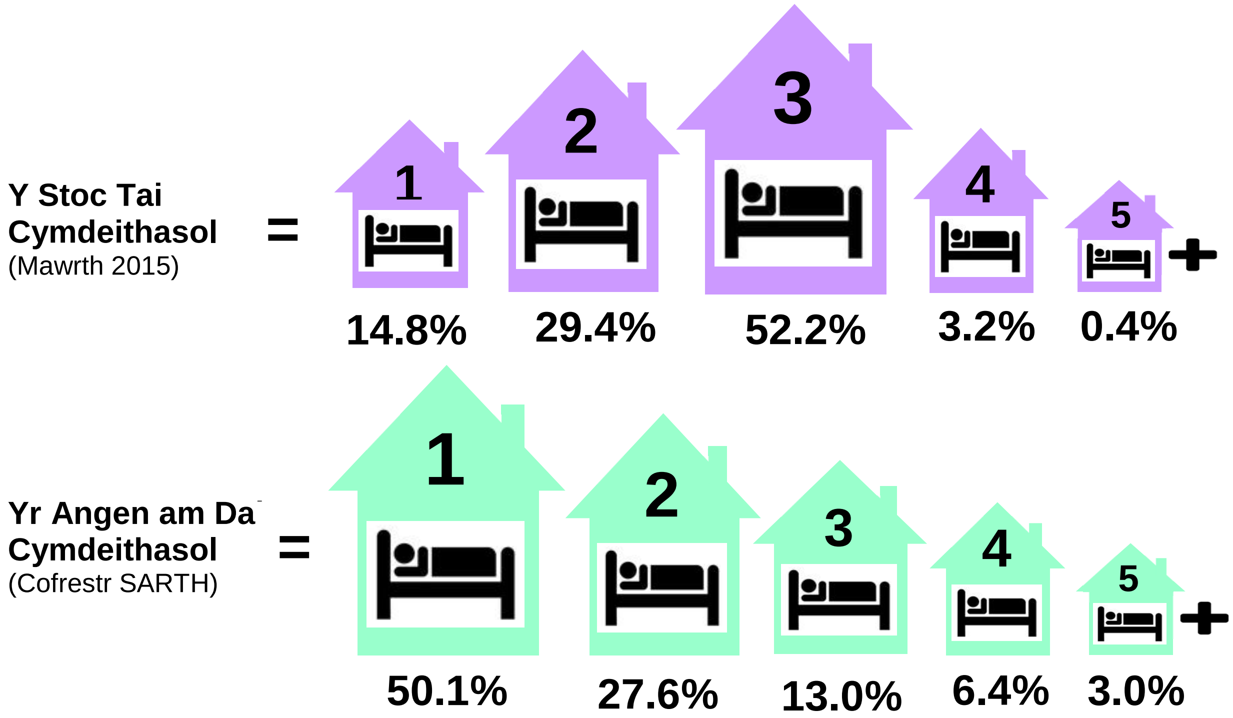
£110,000

Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf

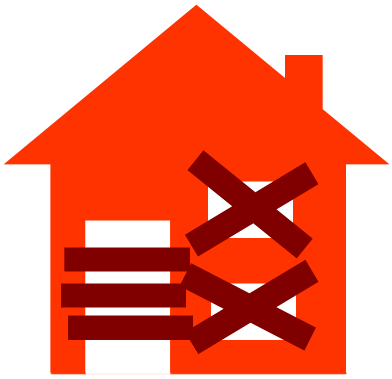


51.2%

yw'r ganran o **brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd** yng Nghonwy sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad i rentu neu brynu



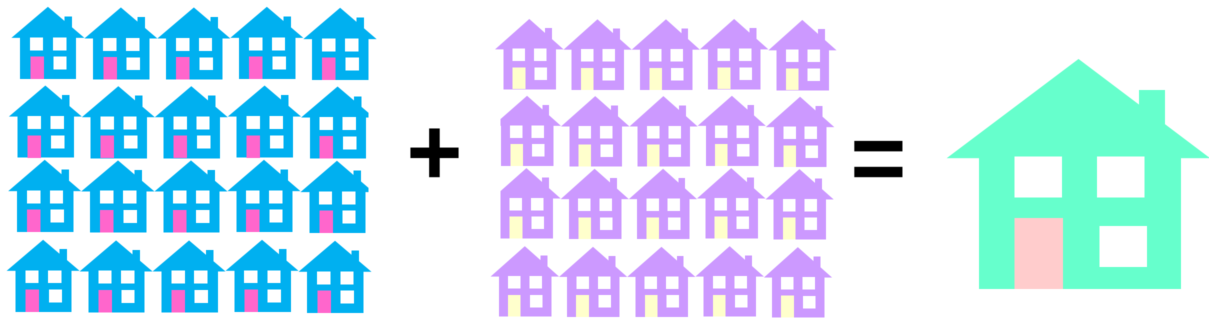
Camgymhariad rhwng y stoc tai cymdeithasol a’r galw



1,580

Cartrefi Gwag yng Nghonwy 2015/16

Y sector rhentu preifat yw’r unig ddeiliadaeth yng Nghonwy sy’n tyfu. Mae perchen-feddiannaeth wedi gostwng ers Cyfrifiad 2001. Rhagwelir y bydd y sector rhentu preifat yn parhau i dyfu wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn llai fforddiadwy byth



199

Nifer y cartrefi fforddiadwy ychwanegol y mae eu hangen bob blwyddyn

127

Y cyflenwad o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo

326

Cartrefi fforddiadwy

y mae angen eu darparu bob blwyddyn rhwng 2016-2021

Cyflwyniad

Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu sail dystiolaeth gadarn i oleuo'r Strategaeth Dai Leol a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yng Nghonwy. Mae hefyd yn goleuo blaenoriaethau tai strategol a phrosesau cynllunio ar gyfer gwasanaethau lleol megis addysg a chludiant. Gellir defnyddio'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd fel offeryn i negodi darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i ddarparu tai fforddiadwy.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu'r angen am dai yng Nghonwy yn y presennol a'r dyfodol, gan fwrw golwg yn benodol ar 'ardaloedd marchnadoedd tai leol', nad ydynt yn cael eu pennu gan ffiniau gweinyddol megis wardiau ond sy'n cael eu diffinio gan farchnadoedd tai swyddogaethol, er enghraifft lle mae pobl yn byw ac yn gweithio, ardaloedd â galw uchel ac isel am dai a phatrymau adleoli gan berchnogion tai a thenantiaid. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf (2016-2021), ac mae hefyd yn goleuo'r ddarpariaeth tai marchnad o ran y maint a'r math er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai'n cael eu cynnig.

Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol

Roedd yr Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol (2013-2018) yn dangos angen blynyddol am 123 o dai fforddiadwy ychwanegol. Mae'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai ar gyfer Conwy yn dangos angen uwch o lawer am 199 uned y flwyddyn, sy'n deillio o nifer o ffactorau. Yn gyntaf, nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy wedi bod yn ddigon i ateb y galw; yn ail, mae cofrestr tai cymdeithasol newydd SARTH wedi gwella lefel y data sydd ar gael inni ynghylch yr angen am dai cymdeithasol, gan olygu bod gennym bellach ddarlun mwy cywir o'r angen am dai cymdeithasol ledled Conwy yn awr ac yn y dyfodol. Erbyn yr adeg y bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei ddiweddaru eto ymhen dwy flynedd rydym yn gobeithio gwella data ynghylch yr angen am dai ar y farchnad ganolradd trwy'r gofrestr Camau Cyntaf, a allai hefyd arwain yn ei dro at ffigwr uwch yn yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol.

Y Fframwaith Polisi Cenedlaethol

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC, 2016) yn pwysleisio pwysigrwydd cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol gan fod "*Rhaid i awdurdodau lleol ddeall y system dai gyfan fel y gallant ddatblygu polisïau sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, i'w cynnwys yn eu strategaethau tai lleol a'u cynlluniau datblygu. Dylent wneud yn siŵr bod polisïau'r cynllun datblygu yn seiliedig ar asesiad diweddar o'r holl ofynion o ran tai ledled ardal y cynllun a thros oes y cynllun."* Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2, 2006) hefyd yn datgan;

> *"Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod y polisïau yn y cynllun datblygu wedi'u seilio ar asesiad diweddar o'r holl anghenion tai gwahanol ar draws ardal y cynllun yn ystod cyfnod y cynllun. Asesiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisïau a fydd yn sicrhau bod tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored yn cael eu darparu drwy'r system gynllunio. Yn achos tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai*

canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael, a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd."

Y Fframwaith Polisi Lleol

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn goleuo datblygiad polisi tai lleol gan gynnwys CDLl Conwy, CDLl Eryri a'r Strategaeth Dai Leol. Mae wedi cael ei ddefnyddio hefyd i oleuo'r Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy cyntaf ar gyfer Conwy. Mae'r wybodaeth isod yn crynhoi'r modd y mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ategu'r dogfennau hyn.

Mae **Cynllun Datblygu Lleol Conwy (2007 – 2022)** yn nodi'r fframwaith ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y Fwrdeistref Sirol heb gynnwys Parc Cenedlaethol Eryri sydd wedi'i gynnwys yn CDLl Eryri. Mae CDLl Conwy yn nodi sut y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cyflawni'r strategaeth cynllunio gofodol ar gyfer lleoli datblygiadau newydd tan 2022. Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn goleuo'r cymysgedd o dai ar safleoedd preswyl newydd yng Nghonwy, gan gynnwys maint a deiliadaeth tai marchnad a fforddiadwy newydd dros y pum mlynedd nesaf.

Mae CDLl Conwy yn nodi tir i ateb y gofyniad rhagamcanol i ddatblygu hyd at 6,520 o anheddau (gyda lefel wrth gefn o hyd at 7,170 o anheddau) dros weddill cyfnod y cynllun. Un flaenoriaeth allweddol yn y CDLl yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, yn bennaf trwy ddarparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol ar safleoedd a ddyrannwyd. Mae'r Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy wedi canfod angen am tua 1,875 uned o dai fforddiadwy, y mae 50% ohonynt yn cynrychioli angen am dai ar y farchnad ganolradd a 50% yn cynrychioli angen am dai cymdeithasol. Mae'r CDLl yn pennu targed i ddarparu oddeutu 1000 o unedau 'newydd' dros gyfnod y cynllun o gyfanswm y cyflenwad tai arfaethedig o 6,520. Bydd y tai cymdeithasol sy'n weddill yn cael eu darparu trwy drosiant y stoc dai bresennol a thrwy fecanweithiau eraill a nodir yn y Strategaeth Dai Leol.

Cafodd **Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Eryri** ei fabwysiadu gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar 13 Gorffennaf 011. Mae CDLl Eryri yn nodi'r fframwaith cynllunio ar gyfer datblygu yn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae tir wedi cael ei ddyrannu o fewn y cynllun ar gyfer 830 o anheddau newydd dros gyfnod y cynllun. Bydd tua 50% o'r rhain yn cael eu darparu fel tai fforddiadwy ar y farchnad ganolradd neu dai rhent cymdeithasol ar gyfer pobl leol mewn angen nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored. Bydd y stoc hon o anheddau'n cael ei chadw hyd byth i sefydlu ystod o anheddau er budd cymdeithasol ac economaidd y Parc Cenedlaethol am gost is na thai ar y farchnad agored. Mae Eryri wrthi ar hyn o bryd yn y broses o adolygu ei CDLl.

Adeiladu Mwy Na Dim Ond Tai (2013 - 2018) yw'r Strategaeth Dai Leol ar gyfer Conwy. Mae'r cynllun gweithredu pum mlynedd hwn yn nodi'r weledigaeth ganlynol ar gyfer Conwy:

"Mae marchnad cartrefi Conwy'n cefnogi anghenion a dyheadau ei gymuned: marchnad sy'n caniatáu dewis a hygyrchedd drwy ddarparu cartrefi o ansawdd, sy'n fforddiadwy ac yn gynaliadwy"

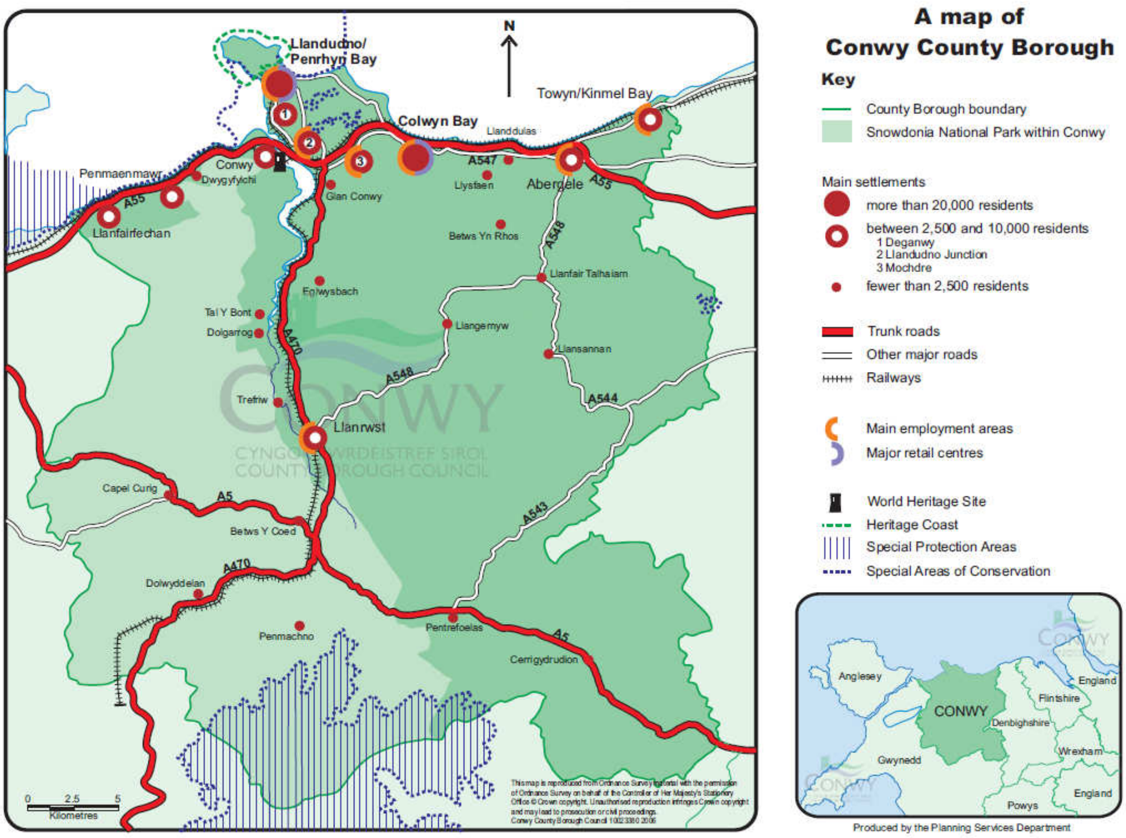
Mae’r Strategaeth Dai Leol yn cael ei monitro’n barhaus a’i hadolygu’n flynyddol er mwyn sicrhau ei bod yn gyfoes ac yn gallu ymateb i bolisi a sefyllfaoedd economaidd newidiol sy’n cael effaith uniongyrchol ar dai. Bydd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn goleuo penderfyniadau yn y dyfodol ynghylch polisi tai ac yn cyfarwyddo rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol yng Nghonwy, sy’n gyllid i’w gwneud yn bosibl datblygu tai fforddiadwy mewn partneriaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn yr ardal. Bydd Conwy yn datblygu Strategaeth Dai Leol newydd y flwyddyn nesaf.

Ardal yr Astudiaeth

Mae lleoliad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) yn ganolog o fewn Gogledd Cymru. Mae’r Fwrdeistref Sirol yn ymestyn dros 113,000 hectar o dir ac mae ganddi boblogaeth o 115,228 yn ôl Cyfrifiad 2011. Mae tua 38% o ardal yr Awdurdod yn rhan o Barc Cenedlaethol Eryri, lle mae 4% o boblogaeth Conwy yn byw. Mae'r llain arfordirol gul yn cynnwys tua 80% o boblogaeth Conwy, gyda gweddill y boblogaeth wedi’i gwasgaru'n eang ar draws yr ardal wledig. Y prif lwybrau trafnidiaeth sy’n cysylltu Conwy yw Ffordd Arfordirol yr A55, Ffordd yr A470, Ffordd yr A5 a’r Rheilffordd – o’r Dwyrain i’r Gorllewin (o Gaergybi i Fanceinion) ac o’r Gogledd i’r De (o Landudno i Flaenau Ffestiniog).

Map 1 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

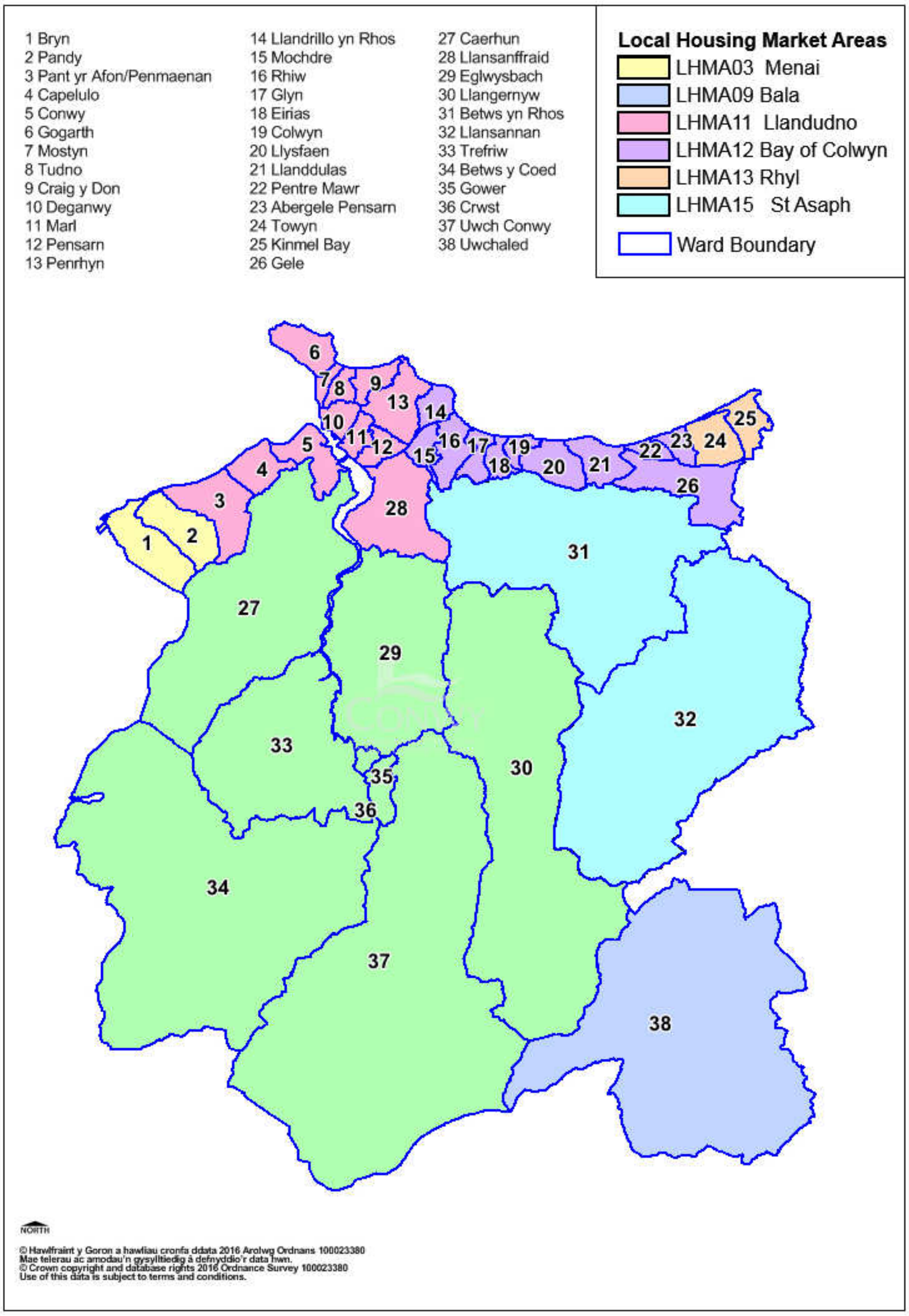
Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



Ardaloedd y Farchnad Dai Leol

Defnyddiodd Asesiad o’r Farchnad Dai Leol ar gyfer Gogledd Orllewin Cymru yr ardaloedd teithio i’r gwaith o Gyfrifiad 2001 fel y gonglfaen i adnabod ardaloedd marchnadoedd tai lleol yn ddaearyddol. Mae saith ardal marchnad dai leol sy'n cwmpasu Conwy, mae rhai o'r rhain yn gorgyffwrdd ag Awdurdodau Lleol cyfagos gan nad ydynt yn gyfyngedig i ffiniau gweinyddol, ond maent yn asesiad daearyddol sy’n dynodi ble y mae marchnadoedd tai swyddogaethol yn bodoli o fewn ardal. Ar gyfer y diweddariad hwn o’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy nid yw’r ardaloedd hyn wedi cael eu newid gan eu bod yn dal i adlewyrchu'r farchnad dai swyddogaethol yng Nghonwy heddiw. Mae Map 2 yn dangos ardaloedd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy a’r wardiau ynddynt.

Map 2 Ardaloedd a Wardiau’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol
Ffynhonnell: CBSC



Methodoleg

Mae'r Awdurdod wedi dilyn y fethodoleg a argymhellir ac a amlinellir yng nghanllaw Llywodraeth Cymru ynghylch Asesu’r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd yn 2006, ac a ddefnyddiwyd hefyd i gyfrifo’r gofyniad am dai fforddiadwy a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Conwy. Mae’r fethodoleg hon yn defnyddio dull tebyg i ganllaw 'Cam wrth Gam' Llywodraeth Cymru (2012) i ddatblygu ffigwr o ran yr angen am dai yn gyffredinol.

Cam 1 – Creu Proffil Demograffig a Thai

Nod yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yw asesu'r farchnad dai yng Nghonwy. Mae hyn yn golygu cynnal dadansoddiad ystadegol o'r data a gasglwyd o ystod o ffynonellau gan gynnwys y Cyfrifiad (2011), Llywodraeth Cymru a’n data ni ein hunain a gasglwyd yn lleol. Rydym yn mynd ati wedyn i ddadansoddi’r wybodaeth hon i ddatblygu proffil demograffig a thai o’r ardal i’n helpu i ddeall sut y mae’r farchnad dai’n gweithredu a pha ffactorau fydd yn dylanwadu ar y galw am dai yn y dyfodol.

Cam 2 – Dadansoddi’r Angen am Dai Cymdeithasol

Er mwyn asesu’r angen am dai cymdeithasol yn awr ac yn y dyfodol mae angen inni ddadansoddi’r gofrestr tai cymdeithasol, SARTH, a reolir gan Cartrefi Conwy (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig), partner trosglwyddo stoc yr Awdurdod Lleol. Roedd y gofrestr Un Llwybr Mynediad at Dai (SARTH) newydd wedi’i bwriadu i liflinio a symleiddio’r broses o ymgeisio am dai cymdeithasol ac mae wedi deillio o bartneriaeth rhwng Cynghorau Sir y Fflint, Sir Ddinbych a Chonwy, Tai Wales & West, Cymdeithas Tai Clwyd Alyn, Grŵp Cynefin, Cymdeithas Tai Gogledd Cymru a Cartrefi Conwy. Yn flaenorol roedd pob un o’r partneriaid hyn yn cadw rhestrau ar wahân o ymgeiswyr am dai cymdeithasol, a oedd yn golygu bod angen i ymgeiswyr gofrestru ar wahân gyda phob un o’r asiantaethau hyn. Roedd hyn hefyd yn ei gwneud yn anodd mesur yr angen am dai cymdeithasol wrth baratoi Asesiadau blaenorol o'r Farchnad Dai Leol; felly dim ond eu cofrestr trosglwyddo stoc a oedd yn cael ei dal gan Cartrefi Conwy yr oedd yr Awdurdod Lleol yn gallu ei dadansoddi. Yr Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol fydd yr un cyntaf ar gyfer Conwy a fydd yn cynnwys yr holl ymgeiswyr am dai cymdeithasol ar draws y gofrestr SARTH, gan roi sail dystiolaeth fwy cadarn inni ar gyfer cyfrifo ein ffigwr anghenion tai. Am y rheswm hwn, mae’r gofyniad blynyddol am dai fforddiadwy’n sylweddol uwch na’r Asesiad blaenorol o’r Farchnad Dai Leol.

Cam 3 – Dadansoddi’r Angen am Dai ar y Farchnad Ganolradd

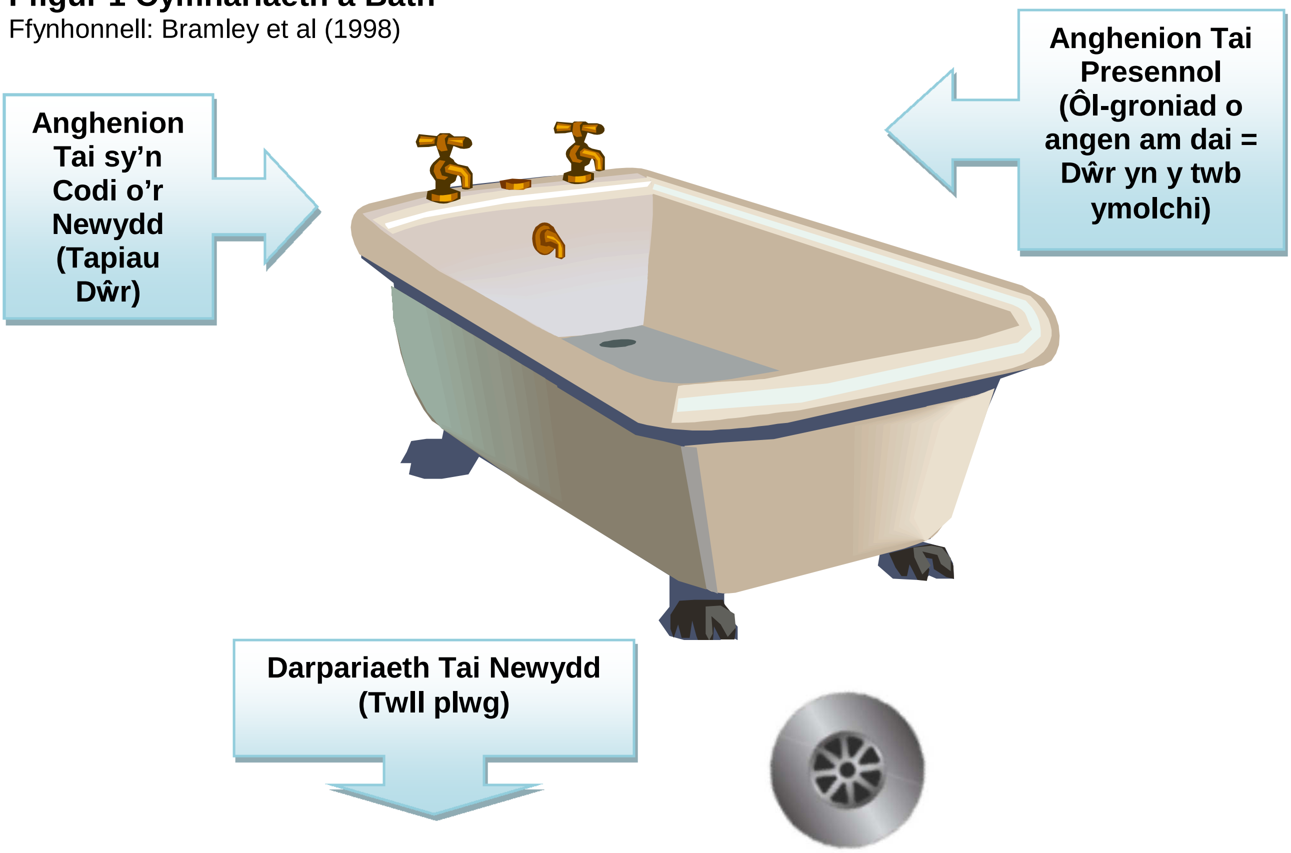
Er mwyn cyfrifo’r angen yn y presennol a’r dyfodol am dai cost-isel ar y farchnad ganolradd i’w prynu neu’u rhentu, mae’r Awdurdod wedi dadansoddi’r gofrestr tai fforddiadwy Camau Cyntaf a gedwir gan gymdeithas dai Grŵp Cynefin. Hon yw’r unig gofrestr o aelwydydd y mae arnynt angen tai fforddiadwy/ar y farchnad ganolradd i’w prynu neu’u rhentu yng Nghonwy.

Cam 4 – Rhagamcanu Anghenion Dynodedig

Er mwyn asesu anghenion tai yn y dyfodol mae angen amcangyfrif nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ymffurfio yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn golygu dadansoddi amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, a thybiaethau ynglŷn â chyfansoddiad, nodweddion a thueddiadau aelwydydd presennol a fydd yn dylanwadu ar y modd y bydd aelwydydd yn ymffurfio yn y dyfodol. Mae'r data hwn yn rhoi syniad faint o aelwydydd ychwanegol fydd yng Nghonwy, a faint o bobl y byddant yn eu cynnwys. O hyn gallwn gyfrifo faint o dai newydd y bydd eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwydydd newydd hyn, a faint o'r aelwydydd hyn y bydd angen tai fforddiadwy arnynt.

Mae Ffigur 1 yn egluro cymhariaeth Glen Bramley â bath, a ddatblygwyd gan Bramley et al (1998). Mae'r model hwn yn dychmygu bod anghenion tai sy'n codi o'r newydd yn dod o'r tapiau dŵr, mai anghenion tai presennol yw'r ôl-groniad o ddŵr sydd eisoes yn y twb ymolchi, ac mai'r ddarpariaeth tai newydd yw'r dŵr sy'n dianc o'r twll plwg.

Ffigur 1 Cymhariaeth â Bath
Ffynhonnell: Bramley et al (1998)



Trwy gyflenwi tai fforddiadwy newydd (y twll plwg) gallwn sicrhau nad yw'r bath yn gorlifo. Ar hyn o bryd mae'r ôl-groniad o angen am dai fforddiadwy yng Nghonwy'n sylweddol, ac yn parhau i dyfu gan fod ein cyflenwad o dai fforddiadwy wedi methu ag aros gyfuwch â'r galw. Felly mae'r ffigwr yn ein Hasesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi tyfu'n sylweddol ers yr asesiad blaenorol, ac yn debygol o barhau i dyfu oni bai fod ein cyflenwad yn gallu dal i fyny â'r galw o du aelwydydd newydd a'r ôl-groniad o angen heb ei ddiwallu.

Diffinio Anghenion Tai

Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy) mae'r angen am dai yn cyfeirio at aelwydydd;

> *"nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas ar eu cyfer, ac nad ydynt yn debygol o fedru diwallu'u hanghenion ar y farchnad dai heb gymorth."*

Diffinio Tai Fforddiadwy

Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy);

> *"Y diffiniad cyffredinol o fforddiadwyedd yw gallu aelwydydd neu ddarpar aelwydydd i brynu neu i rentu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd heb unrhyw gymhorthdal. Gellid mynd ati i asesu a yw eiddo yn fforddiadwy ai peidio drwy gyfrifo sawl gwaith y byddai angen lluosi incwm neu enillion yr aelwyd er mwyn fforddio unrhyw eiddo sydd ar gael i'w brynu neu i'w rentu ar y farchnad agored yn ardal berthnasol y farchnad dai leol."*

> *"Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir sy'n cael ei disgrifio yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn yw tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl."*

Mae tai fforddiadwy'n cynnwys tai cymdeithasol a thai ar y farchnad ganolradd. Caiff tai rhent cymdeithasol eu darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Nghonwy ac maent ar gael i'w rhentu am renti sydd islaw lefel y farchnad (rhent meincnod). Ystyr tai ar y farchnad ganolradd yw tai lle mae'r prisiau prynu neu'r rhenti uwchlaw'r lefel a godir am dai cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad.

Proffil y Farchnad Dai

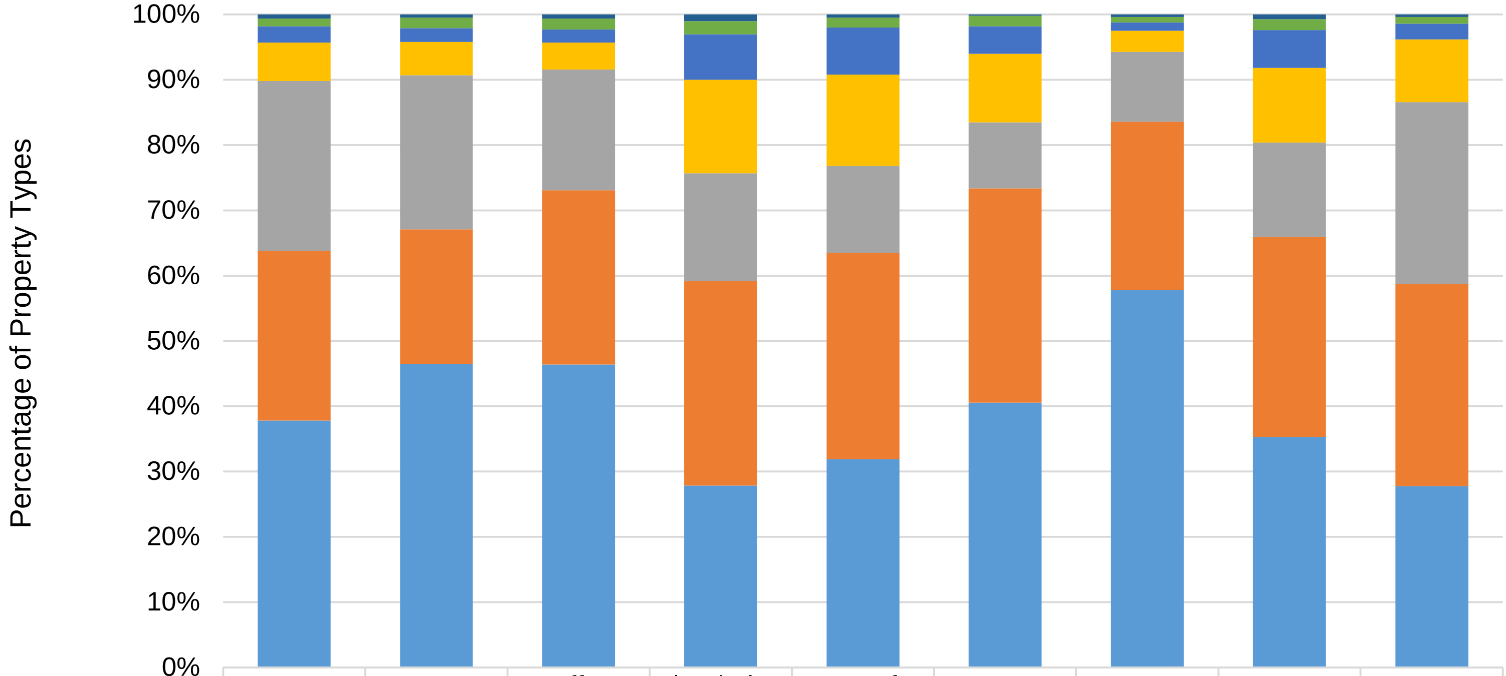
Rhan hanfodol o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu trosolwg o'r stoc dai sydd ar gael yng Nghonwy. Bydd y proffil o'r farchnad dai'n ystyried y mathau o dai, deiliadaeth tai a'r cyflenwad o dai ledled yr Awdurdod ar hyn o bryd.

Mathau o Eiddo

Mae'r data canlynol yn nodi'r cyflenwad presennol o dai ledled Conwy yn ôl math o eiddo. Fel y gwelir yn Siart 1, anheddau sengl a phâr yw'r rhan fwyaf o dai. Fodd bynnag mae gan yr ardaloedd arfordirol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn Llandudno a Bae Colwyn gyfran uchel o fflatiau pwrpasol ac adeiladau wedi'u haddasu o'u cymharu â'r ardaloedd mwy gwledig.

Siart 1 Math o Lety

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

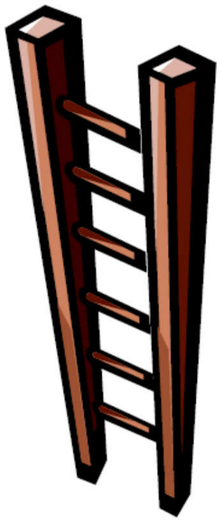


	Menai - LHMA 03	Bala - LHMA 09	Dyffryn Conwy - LHMA 10	Llandudno - LHMA 11	Bay of Colwyn - LHMA 12	Rhyl - LHMA 13	St Asaph - LHMA 15	Conwy	Wales
Caravan or other mobile or temporary structure	0.60%	0.50%	0.60%	1.00%	0.50%	0.20%	0.40%	0.70%	0.40%
In a commercial building	1.20%	1.60%	1.70%	2.00%	1.50%	1.60%	0.80%	1.70%	1.00%
Part of a converted or shared house (inc. bedsit)	2.50%	2.10%	2.00%	7.00%	7.20%	4.20%	1.30%	5.80%	2.40%
Purpose built flat	5.90%	5.10%	4.10%	14.30%	14.00%	10.50%	3.20%	11.40%	9.60%
Terraced house or bungalow	26.00%	23.60%	18.50%	16.50%	13.30%	10.10%	10.70%	14.50%	27.80%
Semi detached house or bungalow	26.00%	20.60%	26.70%	31.30%	31.70%	32.80%	25.80%	30.60%	31.00%
Detached house or bungalow	37.80%	46.50%	46.40%	27.80%	31.90%	40.50%	57.70%	35.30%	27.70%

Deiliadaeth

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu'r farchnad dai leol ar draws pob deiliadaeth yng Nghonwy. Mae Ffigur 2 yn darparu dehongliad gweledol o'r farchnad dai a'r ystod o opsiynau sydd ar gael o ran deiliadaeth. Mae hefyd yn symboleiddio faint o aelwydydd sy'n symud i fyny trwy'r gyfres o ddeiliadaethau i ddod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn y pen draw.

Ffigur 2: Yr Ysgol Dai



↑ **Perchen-feddiannaeth**
Tai a brynir yn breifat ar y farchnad agored

↑ **Tai ar y Farchnad Ganolradd**
Tai fforddiadwy a brynir am ostyngiad ar brisiau'r farchnad. Cyfeirir at hyn weithiau fel perchnogaeth a rennir

↑ **Y Sector Rhentu Preifat**
Tai a rentir yn breifat ar y farchnad agored

↑ **Y Sector Rhentu Cymdeithasol**
Tai ar rent gan gymdeithasau tai ar lefelau meincnod (yn rhatach na rhenti preifat).

Y sector rhentu cymdeithasol yw lle mae aelwyd yn gallu rhentu eiddo gan landlord cymdeithasol cofrestredig (LCC) neu gymdeithas dai am renti meincnod a bennir gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhenti yn y sector hwn yn sylweddol is na rhenti ar lefel y farchnad a delir yn y sector rhentu preifat, ond maent hefyd yn is na chyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLl). Yn draddodiadol mae'r sector tai rhent cymdeithasol wedi bod yn cael ei gadw ar gyfer yr aelwydydd hynny yr ystyrir eu bod mewn angen o ran tai, a hwnnw'n angen am lety fforddiadwy yn arbennig.

Y sector rhentu preifat yw lle mae aelwyd yn gallu rhentu eiddo'n breifat gan landlord neu asiantaeth am renti ar lefel y farchnad. Caiff y rhenti hyn eu pennu gan y farchnad agored ac maent yn nodweddiadol yn uwch na rhenti cymdeithasol. Mae Tabl 1 yn dynodi pa mor gyflym y mae'r ddeiliadaeth hon wedi tyfu dros y deng mlynedd ddiwethaf, ac os bydd tueddiadau'r gorffennol yn parhau fel y rhagwelir, bydd yn parhau i dyfu'n gyflymach nag unrhyw ddeiliadaeth arall yng Nghonwy. Y rheswm dros y twf yma yw nad yw llawer o aelwydydd a fyddai fel arfer wedi dod yn berchen-feddianwyr yn gallu fforddio prynu yng Nghonwy, fel mewn sawl rhan o Gymru, a'u bod wedi cael eu trapio yn y sector rhentu preifat.

Yn aml iawn, y **sector tai canolradd** is yw'r unig opsiwn i'r aelwydydd hynny sy'n methu â fforddio prynu neu rentu eu cartref eu hunain heb gymorth. Cartrefu ar werth neu ar osod a ddarperir am gost uwch na rhent cymdeithasol, ond islaw lefelau'r farchnad yw tai ar y farchnad ganolradd. Mae

nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael yng Nghonwy i brynu cartref fforddiadwy, gan gynnwys rhannu ecwiti, cydberchnogaeth a Cymorth Prynu.

Mae Llywodraeth Cymru yn galluogi tai canolradd hefyd trwy gynllun Cymorth i Brynu – Cymru sy'n gynllun benthyciadau rhannu ecwiti gwerth £170 miliwn sydd wedi'i fwriadu i gefnogi perchen-feddiannaeth, ysgogi gweithgarwch adeiladu a rhoi hwb i'r sector tai a'r economi ehangach yng Nghymru. Dan y cynllun, mae benthyciadau ar gael i brynwyr sy'n dymuno prynu cartref newydd gwerth hyd at £300,000. Mae Cymorth i Brynu – Cymru ar gael i'r holl brynwyr cartrefi ac nid dim ond prynwyr tro cyntaf sy'n dymuno prynu eiddo newydd, ond sydd o bosibl yn methu â gwneud hynny, er enghraifft o ganlyniad i'r gofynion o ran blaendal – ond y gellid disgwyl iddynt ad-dalu morgais fel arall.

Mae morgais rhannu ecwiti Llywodraeth Cymru yn yr ail safle o ran blaenoriaeth, ar ôl prif fenthyciwr morgais perchennog. Mae morgais ecwiti Llywodraeth Cymru yn gysylltiedig â gwerth yr eiddo y'i defnyddir i'w brynu, gan olygu, pe bai Llywodraeth Cymru yn cyfrannu 20 y cant o werth yr eiddo er mwyn i ymgeisydd brynu cartref, y byddai'r perchennog yn talu 20 y cant o'r gwerth yn y dyfodol i Lywodraeth Cymru. Ni all Benthyciad Rhannu Ecwiti trwy Cymorth i Brynu – Cymru fod yn fwy nag 20 y cant o werth eiddo newydd cymwys. Mae'n rhaid i brynwr cymwys ddarparu blaendal o 5 y cant o leiaf mewn arian parod hefyd a sicrhau morgais confensiynol o 75 y cant o leiaf.

Mae pob Benthyciad Rhannu Ecwiti trwy Cymorth i Brynu – Cymru yn ddi-log am y pum mlynedd gyntaf o'r adeg pan gaiff y benthyciad ei dynnu i lawr. Caiff teitl yr eiddo ei ddal gan berchennog yr eiddo sy'n gallu gwerthu ei gartref unrhyw bryd; fodd bynnag, ar yr adeg gwerthu, mae'n rhaid ad-dalu'r benthyciad ecwiti, yn llawn, yn seiliedig ar werth yr eiddo ar y farchnad ar yr adeg benodol honno. Ceir rhagor o wybodaeth am y broses hon ar wefan y cynllun: http://helptobuywales.co.uk/?lang=cy

Eiddo ar gynllun rhannu ecwiti yw lle mae aelwyd yn berchen ar ran o'r cartref a chymdeithas dai yn berchen ar y rhan sy'n weddill. Gyda chynllun rhannu ecwiti, nid benthyciad y mae angen ei ad-dalu yw'r cymhorthdal a ddarperir gan y gymdeithas dai ac nid oes rhent yn daladwy ar y gyfran hon. Mae'n syml yn golygu bod y Gymdeithas Dai yn berchen ar gyfran o'r ecwiti (30% fel arfer) yn yr eiddo. Pan fo'r prynwr yn penderfynu gwerthu'r eiddo drachefn, mae'r Gymdeithas Dai yn cael ei chyfran o'r ecwiti yn ôl ac yn ei hailgylchu, er mwyn sicrhau ei bod ar gael i'r aelwyd nesaf ar y gofrestr sy'n gymwys i brynu'r cartref. Trwy brynu cyfran lai yn yr eiddo (h.y. 70%) mae'n fwy fforddiadwy i'r perchennog gan ei fod yn fwy tebygol o allu cael cyllid morgais.

Cydberchnogaeth yw lle mae rhywun yn prynu rhan o werth tŷ fel arfer gan gymdeithas dai ac yn talu rhent ar y rhan arall. Pan fo'r aelwyd yn penderfynu gwerthu'r tŷ drachefn byddant yn gwerthu eu cyfran hwy o'r eiddo sy'n gysylltiedig â gwerth yr eiddo ar yr adeg honno.

Hefyd, ceir cynllun o'r enw *Cymorth Prynu* sy'n rhoi benthyciad ecwiti o 30 neu 50% i brynwyr cymwys i'w cynorthwyo i brynu eiddo cymwys y maent wedi dod o hyd iddo eu hunain. Caiff y benthyciad hwn ei ddiogelu wedyn yn erbyn yr eiddo trwy ail arwystl a ddelir gan gymdeithas dai; byddai'n rhaid ad-dalu'r ail arwystl hwn pe bai'r eiddo'n cael ei werthu. Dan delerau'r benthyciad nid oes llog na thaliadau credyd eraill felly nid oes cyfradd ganrannol flynyddol (APR) ar gyfer y benthyciad. Ond mae'r swm y bydd yn rhaid ichi ei ad-dalu pan ddaw'r benthyciad i ben yn gysylltiedig â gwerth eich cartref ar yr adeg y byddwch yn ei werthu.

Perchen-feddiannaeth yw lle mae aelwyd wedi prynu eiddo ar y farchnad dai agored gyda chyllid morgais neu eu cyfalaf eu hunain. Dyma'n draddodiadol yw'r ddeiliadaeth y mae llawer o aelwydydd yn dyheu amdani, ond mae'n dod yn fwyfwy anodd i lawer o aelwydydd ei chyrraedd, yn enwedig prynwyr tro cyntaf.

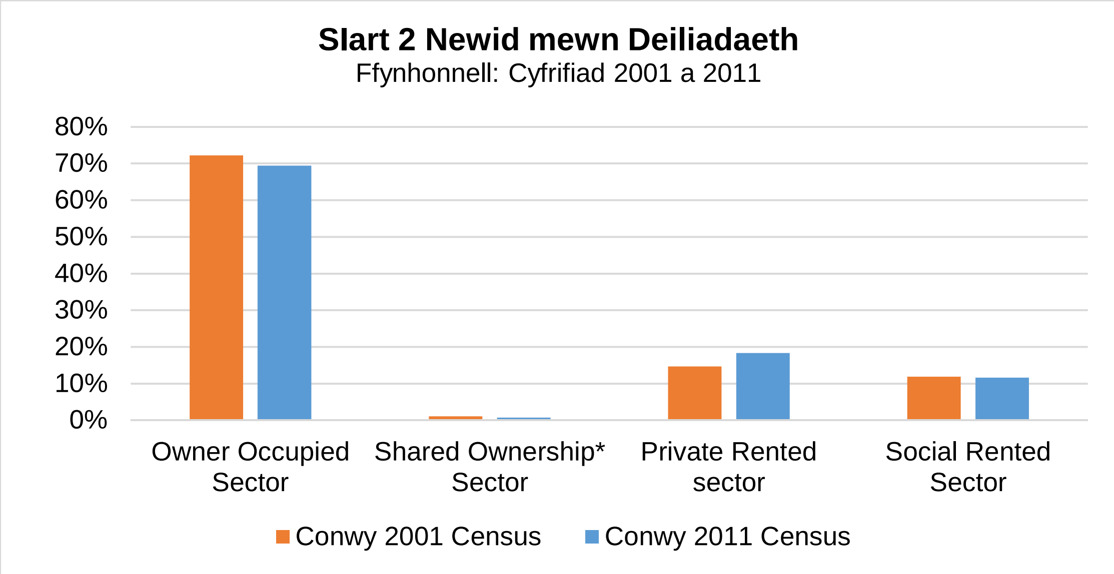
Mae Tabl 1 a Siart 2 yn nodi deiliadaeth pob eiddo yng Nghonwy. Mae'r mwyafrif o gartrefi yn eiddo i berchen-feddiannwyr, gyda chyfran sylweddol o'r rhain yn gartrefi y mae'r meddianwyr yn llwyr berchen arnynt heb forgais. Mae'r ganran o dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yng Nghonwy ychydig yn uwch o'i gymharu â gweddill Cymru; fodd bynnag, mae wedi gostwng ers 2001 yng Nghonwy a gweddill Cymru. O'i gyferbynnu â hyn, y ddeiliadaeth sy'n tyfu fwyaf yw'r sector rhentu preifat, yng Nghonwy ac yng ngweddill Cymru. Mae gan Gonwy sector tai rhent preifat mawr iawn o'i gymharu â gweddill Cymru, a rhagwelir y bydd y sector yn parhau i dyfu wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn fwyfwy anfforddiadwy.

Dengys Tabl 1 hefyd fod gan Gonwy sector tai cymdeithasol bach (11.6%) o'i gymharu â Chymru (16.4%). Mae hyn yn golygu bod llawer o aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer tai cymdeithasol yn methu â'u cael oherwydd y cyflenwad cyfyngedig yn yr ardal, sy'n eu gorfodi i ymuno â'r sector rhentu preifat lle mae rhenti'n nodweddiadol yn llawer uwch.

Tabl 1 Deiliadaeth (2011 a 2001) Ffynhonnell: Tabl Cyfrifiad 2011 KS402EW a thabl Cyfrifiad 2001 KS018	**Conwy**			**Cymru**	
	Cyfrifiad 2011		**Cyfrifiad 2001**	**Cyfrifiad 2001**	**Cyfrifiad 2001**
	Nifer	**%**	**%**	**%**	**%**
Pob aelwyd	51,177	-	-	-	-
Y Sector Perchen-feddiannaeth	**35,501**	**69.4%**	**72.2%**	**67.4%**	**68.3%**
Yn llwyr berchen	20,409	39.9%	38.1%	35.4%	29.5%
Yn berchen gyda morgais neu fenthyciad	15,092	29.5%	34.1%	32.0%	38.8%
Y Sector Cydberchnogaeth	**378**	**0.7%**	**1.1%**	**0.3%**	**0.6%**
Y Sector Rhentu Preifat	**9,352**	**18.3%**	**14.7%**	**15.8%**	**11.9%**
Landlord preifat neu asiantaeth osod	7,729	15.1%	11.4%	12.7%	8.7%
Tai rhent preifat: arall***	1,623	3.2%	3.3%	1.5%	3.2%
Y Sector Rhentu Cymdeithasol	**5,946**	**11.6%**	**11.9%**	**16.4%**	**19.1%**
Tai rhent cymdeithasol: gan y Cyngor**	-	-	7.8%	9.8%	13.2%
Tai rhent cymdeithasol: LCC/Cymdeithas Dai	5,946	11.6%	4.1%	6.6%	5.9%

*Yn talu rhent ar un rhan a morgais ar ran arall
**Trosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ei holl stoc dai i Cartrefi Conwy yn 2008
***Mae'n cynnwys cyflogwr aelod o'r aelwyd a pherthynas neu ffrind i aelod o'r aelwyd, neu rai sy'n byw heb d rhent

Mae Siart 2 yn dangos sut y mae deiliadaeth wedi newid yng Nghonwy rhwng 2001 a 2011. Y sector rhentu preifat yw'r unig ddeiliadaeth sydd wedi tyfu dros y cyfnod hwn.

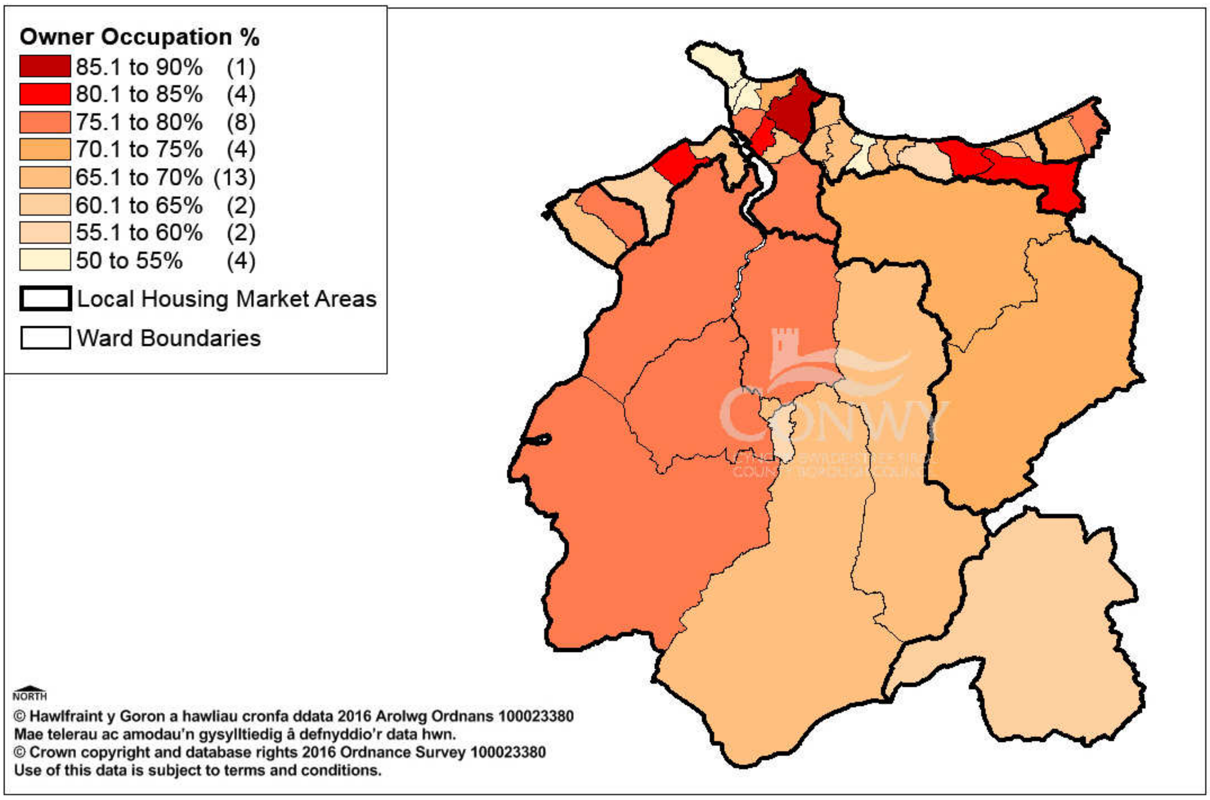


* Yn talu rhent ar un rhan a morgais ar ran arall

Perchen-feddiannaeth

Mae Map 3 yn nodi dosbarthiad perchentyaeth ledled Conwy ar lefel ward. Mae'r canrannau uchaf o berchentyaeth i'w chael yn y wardiau arfordirol, er bod rhai pocedi o berchentyaeth isel yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn. Ward Penrhyn sydd â'r ganran uchaf o berchentyaeth ledled Conwy, sef 86% o'r holl gartrefi yn yr ardal hon.

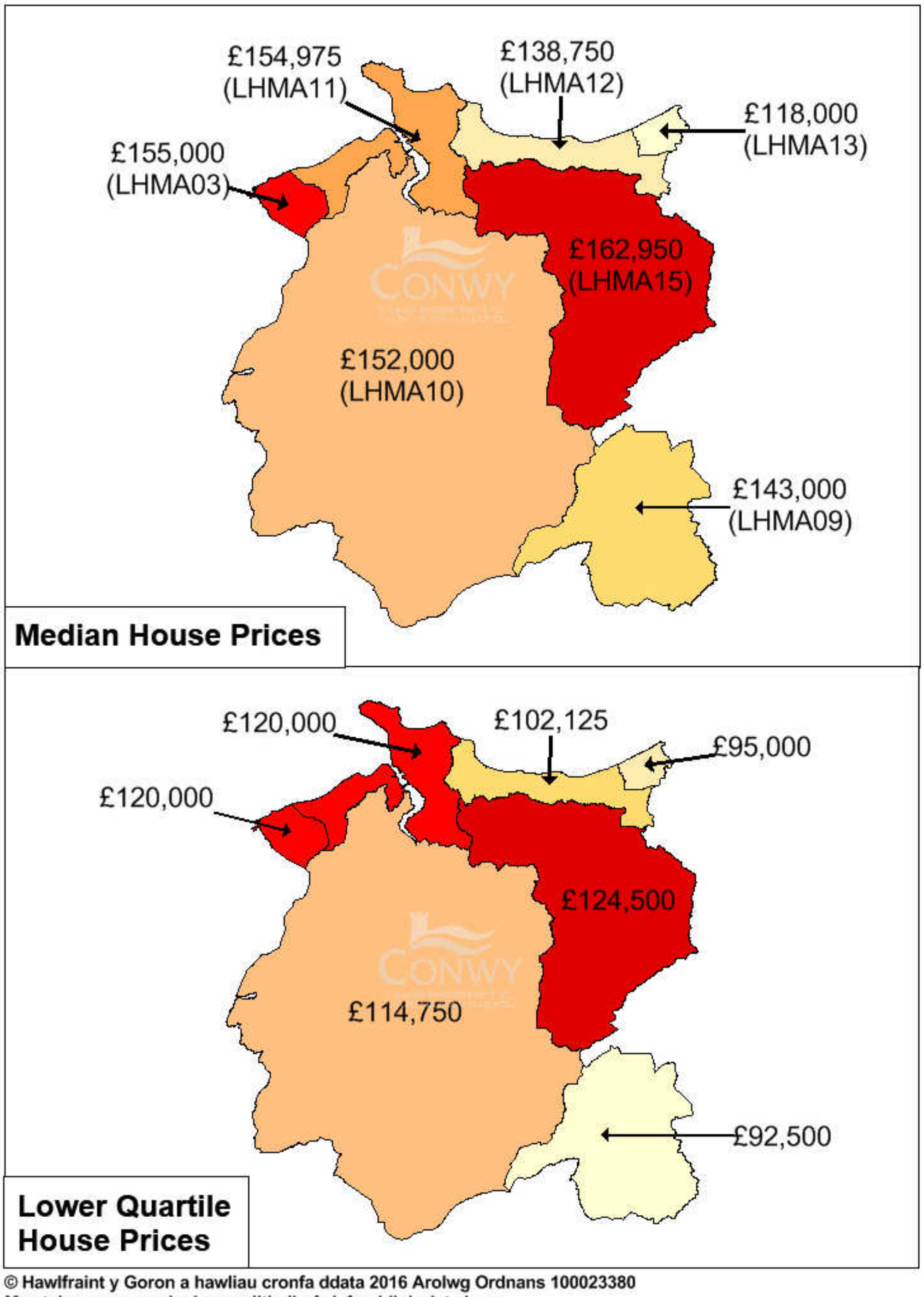
Map 3 Perchen-feddiannaeth
Ffynhonnell: CBSC



Mae Map 4 yn nodi'r prisiau tai canolrifol a'r prisiau tai yn y chwartel isaf ar draws pob ardal marchnad dai leol. Y lliwiau coch tywyllach yw'r rhai drutaf, a'r lliwiau goleuach yw'r ardaloedd â'r prisiau tai rhataf. Ardal LHMA15 Llanelwy sydd â'r prisiau tai canolrifol uchaf a'r prisiau tai uchaf yn y chwartel isaf yng Nghonwy. Mae'r pris canolrifol isaf yn LHMA13 Y Rhyl ac mae'r pris isaf yn y chwartel isaf yn LHMA09 Y Bala. Mae Tablau 3 a 4 yn rhoi dadansoddiad o'r prisiau tai hyn o'i gymharu ag incwm lleol.

Map 4 Prisiau Tai

Ffynhonnell: CBSC



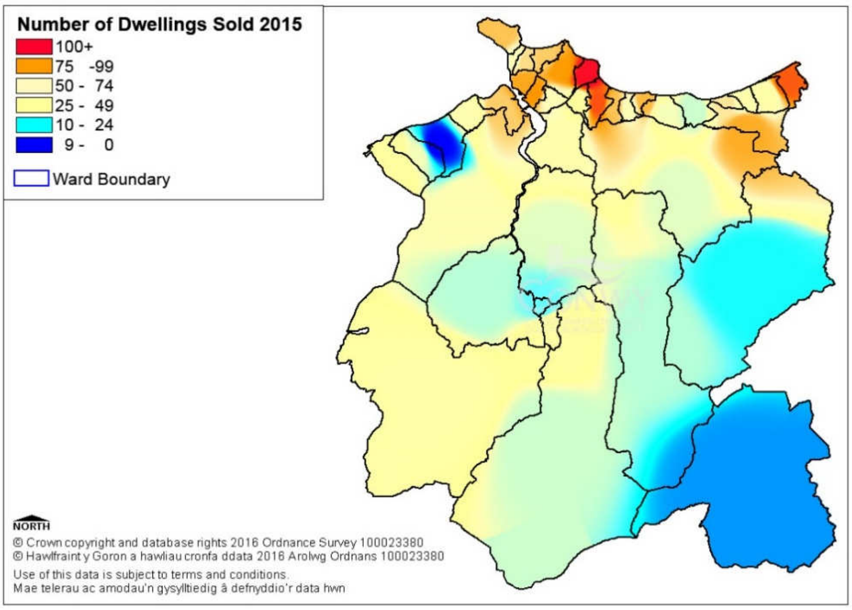
© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2016 Arolwg Ordnans 100023380
Mae telerau ac amodau'n gysylltiedig â defnyddio'r data hwn.
© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100023380
Use of this data is subject to terms and conditions.

Perchen-feddiannaeth yw'r ddeiliadaeth y mae llawer o aelwydydd yn dyheu amdani bellach. Fodd bynnag, mae perchen-feddiannaeth yn dod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd yng Nghonwy, yn enwedig prynwyr tro cyntaf. Yn y pen draw mae'r cyflenwad o dai yn cael effaith sylweddol ar fforddiadwyedd. Mae Tabl 2 yn nodi'r gyfradd prynu a gwerthu tai yn y farchnad dai yn 2015 a'r mathau o eiddo a werthwyd. Mae prisiau fflatiau a thai teras yn nodweddiadol o fewn cyrraedd prynwyr tro cyntaf, ac mae Tabl 2 yn dangos mai ychydig iawn o'r mathau hyn o eiddo a werthwyd mewn rhai ardaloedd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gan mai tai sengl yw'r rhan fwyaf o dai yn y stoc dai, sy'n cyfyngu ymhellach ar gyfleoedd i aelwydydd ar incwm isel neu brynwyr tro cyntaf ddod yn berchentywyr yn yr ardaloedd hyn.

Tabl 2 Nifer y Tai a Werthwyd 2015 Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir	**Pob Math o Dai**	**Tai Sengl**	**Tai Pâr**	**Fflatiau**	**Tai Teras**
LHMA03 Menai*	53	17	14	1	21
LHMA09 Bala*	5	1	1	0	3
LHMA10 Dyffryn Conwy	183	69	54	6	54
LHMA11 Llandudno	771	238	232	143	158
LHMA12 Bae Colwyn	733	273	215	147	98
LHMA13 Y Rhyl*	155	104	44	2	5
LHMA15 Llanelwy*	32	18	9	1	4
Conwy	1932	720	569	300	343
*Dim ond tai a werthwyd o fewn Ffiniau CBS Conwy a ddangosir					

Mae Map 5 yn nodi dosbarthiad tai a werthwyd o'i gymharu â wardiau yng Nghonwy. Yr ardaloedd a ddangosir mewn coch sydd â'r crynodiad mwyaf o dai a werthwyd yn ystod 2015; yr ardaloedd a ddangosir mewn glas tywyll sydd â'r crynodiad isaf. Gall diffyg cyflenwad o dai sydd ar gael i'w gwerthu ychwanegu at bwysau o ran tai fforddiadwy hefyd gan fod y cyfleoedd i brynwyr yn gyfyngedig iawn.

Map 5 Nifer y Tai a Werthwyd 2015
Ffynhonnell: CBSC



Fforddiadwyedd Perchen-feddiannaeth

Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai, ac mae rhai perchen-feddianwyr yn cael eu prisio allan o'r farchnad hefyd sy'n golygu nad ydynt yn gallu dringo'r ysgol dai a rhyddhau cartrefi posibl ar gyfer prynwyr tro cyntaf ymhellach i lawr y gadwyn. Mae Tabl 3 yn nodi incwm canolrifol aelwydydd a phris tŷ canolrifol ym mhob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Bydd benthycwyr morgeisi yn nodweddiadol yn rhoi benthyg tair gwaith a hanner incwm yr aelwyd i bob aelwyd. Dyma eu potensial morgais, sef y swm y byddai'r benthyciwr yn barod i roi ei fenthyg iddynt. Trwy gymharu prisiau tai canolrifol â photensial morgais yr aelwyd gallwn gyfrifo diffyg yr aelwyd er mwyn gallu prynu eiddo. Nid yw hyn yn cynnwys unrhyw flaendal sydd gan aelwyd o bosibl, ond mae'n rhoi syniad o lefel y blaendal y gall fod ei hangen arnynt.

Mae'r golofn Cymhareb yn dangos y gymhareb rhwng pris tŷ canolrifol ac incwm canolrifol aelwydydd i roi syniad pa mor fforddiadwy yw tai yn yr ardal honno. Yn nodweddiadol mae angen cymhareb o 3 i 4 gwaith yr incwm i allu fforddio morgais. O'r tabl isod mae'n amlwg bod holl ardaloedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy'n uwch na'r gymhareb hon, a bod angen rhwng 6 a 6.5 gwaith incwm eu haelwyd ar aelwydydd i allu fforddio prynu yn y Sir. Felly bydd ar aelwydydd ag incwm canolrifol angen blaendal sylweddol fel a ddangosir yn y golofn Diffyg os ydynt yn dymuno prynu yng Nghonwy.

Tabl 3 **Prisiau Tai Canolrifol 2015** **Pob Math o Dai** Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a CACI PayCheck	**Canolrifol**			
	Incwm aelwydydd	**Pris Tŷ**	**Cymhareb**	**Diffyg**
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy*	£23,730	£145,000	6.1	-£61,945.0
LHMA03 Menai	£23,950	£155,000	6.5	-£71,175.0
LHMA09 Y Bala	£23,500	£143,000	6.1	-£60,750.0
LHMA10 Dyffryn Conwy	£24,650	£152,000	6.2	-£65,725.0
LHMA11 Llandudno	£23,950	£154,975	6.5	-£71,150.0
LHMA12 Bae Colwyn	£23,000	£138,750	6.0	-£58,250.0
LHMA13 Y Rhyl	£20,700	£118,000	5.7	-£45,550.0
LHMA15 Llanelwy	£29,400	£162,950	5.5	-£60,050.0
*Mae'r data'n dangos prisiau yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn unig; mae rhai ardaloedd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cynnwys data y tu allan i ffiniau CBSC.				

Mae Tabl 4 yn nodi incwm aelwydydd yn y chwartel isaf a phrisiau tai ym mhob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Er eu bod yn fwy fforddiadwy, mae tai sydd o fewn yr ystod yn y chwartel isaf yn dai llai gan mwyaf, er enghraifft tai ag un ystafell wely a/neu fflatiau wedi'u haddasu, neu'r rhai y mae angen llawer o waith i'w hadnewyddu. .

Tabl 4 **Prisiau Tai yn y Chwartel Isaf 2015 – Pob Math o Dai** Ffynhonnell: Y Gofrestra Tir a CACI PayCheck	**Chwartel Isaf**			
	Incwm aelwydydd	**Prisiau Tai**	**Cymhareb**	**Diffyg**
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy *	£13,494	£110,000	8.2	-£62,771.0
LHMA03 Menai	£13,500	£120,000	8.9	-£72,750.0
LHMA09 Y Bala	£13,350	£92,500	6.9	-£45,775.0
LHMA10 Dyffryn Conwy	£13,900	£114,750	8.3	-£66,100.0
LHMA11 Llandudno	£13,600	£120,000	8.8	-£72,400.0
LHMA12 Bae Colwyn	£13,100	£102,125	7.8	-£56,275.0
LHMA13 Y Rhyl	£12,100	£95,000	7.9	-£52,650.0
LHMA15 Llanelwy	£16,200	£124,500	7.7	-£67,800.0
* Mae'r data'n dangos prisiau yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn unig; mae rhai ardaloedd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cynnwys data y tu allan i ffiniau CBSC.				

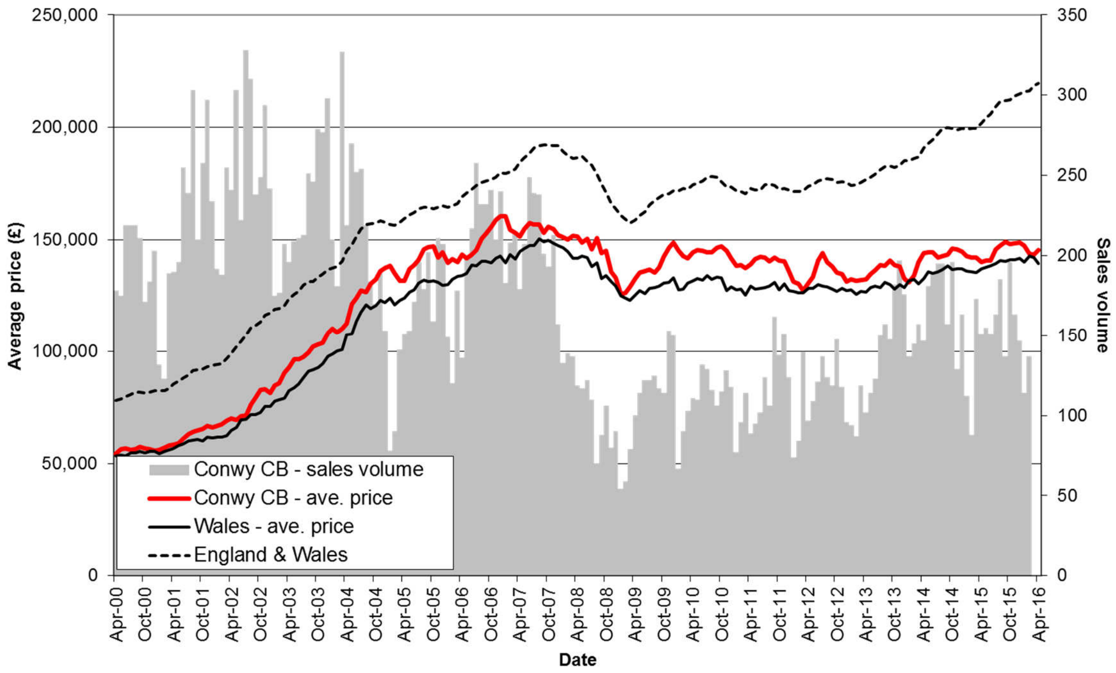
Mae'n bwysig bod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu i ba raddau y mae aelwydydd yn methu â fforddio prynu tai yng Nghonwy. Mae Tabl 5 yn dangos y ganran o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd sy'n cael eu prisio allan o'r farchnad naill ai i rentu neu i brynu fflat neu dŷ teras. Dim ond fflatiau a thai teras yr ydym wedi eu hystyried gan fod y rhain yn tueddu i fod yn rhatach. Wedyn rydym wedi cymharu hyn ag incwm cyfartalog aelwydydd i ganfod pa ganran o aelwydydd y mae arnynt angen tai cymdeithasol neu ganolradd. Nid yw aelwydydd y mae angen tai canolradd arnynt yn gymwys i gael tai cymdeithasol gan y byddai incwm eu haelwyd yn rhy uchel; rydym wedi defnyddio mesur o 60% neu lai o incwm cyfartalog aelwydydd ym Mhrydain Fawr i ganfod aelwydydd a fyddai'n gymwys i gael tai cymdeithasol.

Tabl 5 Yn Cael Eu Prisio Allan o'r Farchnad Dai Ffynhonnell: Y Gofrestra Tai, CACI PayCheck a CBSC	**Yr Holl Aelwydydd sy'n Cael Eu Prisio Allan o'r Farchnad (%)**	**% yr Aelwydydd ac Arnynt angen Tai Cymdeithasol #**	**% yr Aelwydydd ac arnynt angen Tai Canolradd ##**
Bwrdeistref Sirol Conwy	51.2%	27.5%	23.7%
LHMA03 Menai	59.2%	27.4%	31.8%
LHMA09 Y Bala	55.6%	27.9%	27.7%
LHMA10 Dyffryn Conwy	59.2%	26.2%	33.0%
LHMA11 Llandudno	55.5%	27.1%	28.4%
LHMA12 Bae Colwyn	41.4%	28.7%	12.7%
LHMA13 Y Rhyl	46.0%	32.3%	13.7%
LHMA15 Llanelwy	48.6%	20.9%	27.8%
# Aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (%) ## % sy'n cael eu prisio allan namyn aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (Y rhai y mae arnynt angen tai cymdeithasol)			

Mae Siart 3 yn dangos bod y pris tŷ cyfartalog (cymedrig) yng Nghonwy wedi gostwng 2.6% yn y flwyddyn ddiwethaf – mae'r cynnydd diweddar mewn prisiau tai ledled Prydain yr adroddir arno yn y cyfryngau'n seiliedig i raddau

helaeth ar godiadau mewn prisiau yn Llundain a de ddwyrain Lloegr. I lawer o weddill y DU mae'r farchnad dai wedi bod mewn dirwasgiad ers dechrau 2008. Fodd bynnag, er gwaethaf hyn a'r gostyngiad sydyn mewn prisiau tai rhwng mis Ionawr a mis Hydref 2008, mae'r pris tŷ cyfartalog yn y Fwrdeistref Sirol yn dal i fod fwy na dwywaith y pris tŷ cyfartalog ym mis Ebrill 2000.

Siart 3 Pris tŷ a nifer y tai a werthwyd o fis Ebrill 2000-Ebrill 2016
Ffynhonnell: Mynegai prisiau tai'r Gofrestrfa Tir



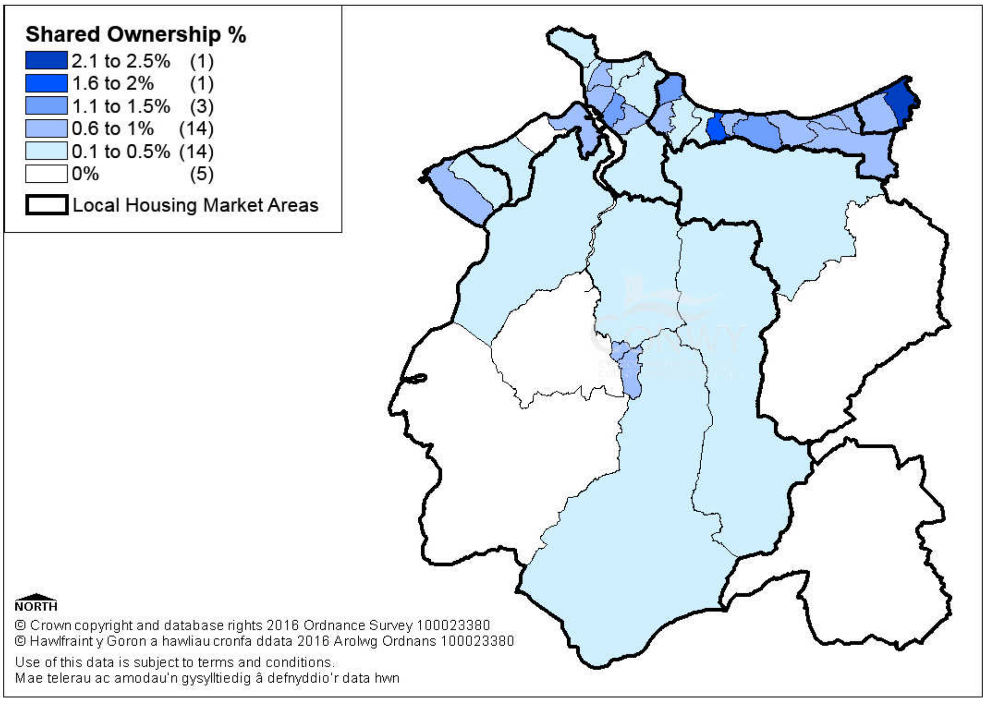
Mae prisiau Conwy yn seiliedig ar nifer fach iawn o dai a werthwyd a dylid eu trin â phwyll gan y gallai gwerthu un tŷ â phris uchel iawn gamystumio'r data'n sylweddol. Mae nifer y trafodion yn dal yn uchel o'i gymharu â lefelau 2006/7, ac yn awgrymu bod gostyngiad sylweddol wedi bod mewn gweithgarwch yn y farchnad dai.

Cydberchnogaeth

Mae tai canolradd yn gartrefi ar werth ac ar osod a ddarperir am gost uwch na rhent cymdeithasol, ond islaw lefelau'r farchnad. Mae nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael, gan gynnwys rhannu ecwiti, cydberchnogaeth a Cymorth Prynu a gaiff eu hegluro ar ddechrau'r bennod hon. Mae Map 6 yn nodi canran y tai a gyd-berchnogir ledled Conwy. Mae'r mwyafrif wedi'u lleoli ar hyd y llain arfordirol, gyda chrynodiad uwch yn rhan Ddwyreiniol yr ardal arfordirol. Yr ardaloedd gwledig sydd â'r ganran isaf o dai a gyd-berchnogir, ar wahân i ardal Llanrwst, ac nid oes unrhyw dai a gyd-berchnogir mewn rhai o'r ardaloedd gwledig a ddangosir mewn gwyn. Mae'r cyflenwad bach hwn o dai a gyd-berchnogir yn cyfyngu ar y dewisiadau o ran deiliadaeth ar gyfer trigolion ledled Conwy, ond yn enwedig yn yr ardaloedd gwledig lle nad oes tai o'r fath ar gael ar hyn o bryd.

Map 6 Cydberchnogaeth

Ffynhonnell: CBSC



Y Sector Rhentu Preifat

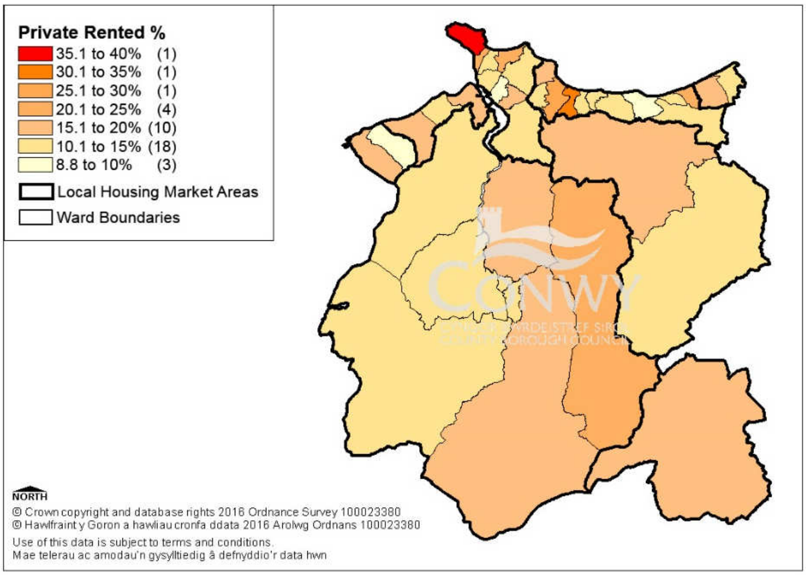
Mae tai rhent preifat yn eiddo i unigolyn preifat, i gwmni neu i sefydliad, gan gynnwys rhai elusennau ac yn cael eu gosod am renti ar lefel y farchnad, sy'n uwch na lefel rhent cymdeithasol. Mae gan y sector rhentu preifat rôl hollbwysig mewn marchnadoedd tai lleol gan ei fod yn darparu amrywiaeth o ddewis o dai ac yn ei gwneud yn bosibl i ystod o aelwydydd symud o fewn y farchnad dai. Mae hyblygrwydd rhentu yn hytrach na bod yn berchen ar eiddo'n hollbwysig i aelwydydd y mae angen iddynt symud yn aml oherwydd eu cyflogaeth. Dibynnir ar y sector rhentu preifat hefyd gan lawer o aelwydydd ar incwm is nad ydynt yn gallu cael cyllid morgais a fforddio perchentyaeth, ond nad ydynt yn gymwys i gael tai cymdeithasol o bosibl. Fodd bynnag, gall y sector fod yn anniogel hefyd a dwyn costau rhag blaen megis blaendaliadau a ffioedd asiantaeth sydd, ynghyd â'r gost fisol am rentu, yn gallu bod yn broblem i aelwydydd ar incwm isel.

Mae gan y Sector Rhentu Preifat eisoes rôl arwyddocaol o ran diwallu'r angen am dai yng Nghonwy, ac mae'r rôl hon yn debygol o gynyddu yn y dyfodol wrth i lawer o aelwydydd gael eu prisio allan o'r farchnad a methu â phrynu. Mae ymchwil gan y Ffederasiwn Adeiladu a Thai Cymdeithasol yn awgrymu, os bydd tueddiadau diweddar o ran deiliadaeth yn parhau yn y DU, y gallai'r Sector Rhentu Preifat dyfu'n fwy na'r sector perchen-feddianwyr a'r sector tai cymdeithasol. Mae nifer o resymau dros y twf cyflym hwn, a nifer o resymau pam fod disgwyl iddo barhau. Yn gyntaf, mae rhentu wedi dod yn fwy derbyniol yn gymdeithasol, ac erbyn hyn mae llawer o aelwydydd yn disgwyl rhentu yn hytrach na phrynu eu tŷ eu hunain. Mae hyn yn deillio o brisiau tai uchel ac anhawster cael morgais sy'n golygu bod llawer o aelwydydd a fyddai'n draddodiadol wedi bod yn berchen-feddianwyr yn methu â phrynu yn y farchnad hon.

O ganlyniad i newidiadau diweddar i ddeddfwriaeth mae Awdurdodau Lleol bellach yn gallu cyflawni eu dyletswydd i gartrefu aelwydydd digartref yn y sector rhentu preifat, ar yr amod bod yr annedd yn fforddiadwy ac o safon dderbyniol yn unol â'r Ddeddf Tai (2014). Mae'r rhestrau aros hir ar gyfer tai cymdeithasol hefyd wedi golygu bod llawer o aelwydydd sy'n gymwys i gael tai cymdeithasol yn byw yn y sector preifat ar hyn o bryd tra'u bod yn disgwyl i dai cymdeithasol fod ar gael.

Mae Map 7 yn nodi canran y cartrefi a rentir yn breifat ledled Conwy. Ceir crynodiad uchel o dai a rentir yn breifat yn ardaloedd Llandudno, Bae Colwyn a Phensarn. Mae argaeledd tai rhent preifat mewn rhai ardaloedd gwledig yn gyfyngedig, sy'n gadael ychydig iawn o ddewisiadau o ran deiliadaeth ar gyfer trigolion ar incwm is nad ydynt yn gallu fforddio prynu eu cartref eu hunain, ac nad ydynt yn gymwys i gael tai cymdeithasol o bosibl. Ceir pocedi ar hyd y llain arfordirol hefyd lle mae'r sector rhentu preifat yn isel iawn o'i gymharu â'r cyfartaledd o 18.3% ar gyfer Conwy gyfan (gweler tabl 1).

Map 7 Y Sector Rhentu Preifat
Ffynhonnell: CBSC



Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

Caiff anheddau sy'n cynnwys mwy nag un aelwyd eu hadnabod fel tai amlfeddiannaeth, ac maent yn cwmpasu ystod eang o fathau o dai, yn y sector rhentu preifat yn bennaf, gan gynnwys fflatiau un ystafell a mathau eraill o lety â chyfleusterau a rennir. Maent yn aml yn cael eu meddiannu gan bobl sengl ag incwm is a gallant gynnwys rhai grwpiau agored i niwed a difreintiedig. Mae tai amlfeddiannaeth sy'n cael eu rheoli a'u cynnal a'u cadw'n dda'n ddewis pwysig o ran deiliadaeth i aelwydydd ar incwm isel, yn enwedig pobl sengl dan 35 sy'n nodweddiadol yn gymwys i gael budd-dâl tai dim ond yn ôl y gyfradd ar gyfer llety a rennir.

Fodd bynnag, mae'r safonau ffisegol a rheoli mewn rhai tai amlfeddiannaeth yn wael ac felly fe gyflwynwyd trwyddedau tai amlfeddiannaeth yn Neddf Tai 2004, sy'n nodi cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer yr holl dai amlfeddiannaeth sydd â thri llawr neu

fwy ac sy'n cael eu meddiannu gan bum person neu fwy a'r rheiny'n perthyn i ddwy aelwyd neu fwy, ac sy'n rhannu o leiaf un cyfleuster sylfaenol (ystafell ymolchi, toiled neu gegin). Mae cynlluniau trwyddedu ychwanegol wedi cael eu cyflwyno hefyd mewn ardaloedd â chrynodiad mawr o dai amlfeddiannaeth i helpu i wella'u cyflwr a'r modd y cânt eu rheoli. Mae gan Gonwy dri chynllun trwyddedu ychwanegol ar hyn o bryd yn Llandudno, Bae Colwyn a Phensarn.

Mae Tabl 6 yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm y tai amlfeddiannaeth sy'n bresennol yng Nghonwy, ac yn eu dangos fel cyfran o'i gymharu ag amcangyfrif Llywodraeth Cymru o gyfanswm y stoc anheddau yn yr ardal. Mae gan Gonwy gyfran uwch o dai amlfeddiannaeth yn ei stoc dai na'r cyfartaledd cenedlaethol, ond cyfradd is o dai amlfeddiannaeth trwyddedig.

Tabl 6 Tai Amlfeddiannaeth, Mawrth 2015 Ffynhonnell: data a gasglwyd ar beryglon a thrwyddedau, Llywodraeth Cymru	**Conwy**		**Wales**
	Nifer	**Fel % o'r holl anheddau**	**Fel % o'r holl anheddau**
Tai Amlfeddiannaeth Trwyddedig	267	0.5%	0.5%
Tai Amlfeddiannaeth Hysbys	1,098	1.9%	1.0%
Amcangyfrif o Gyfanswm y Tai Amlfeddiannaeth	1,200	2.1%	1.3%

Fforddiadwyedd y Sector Rhentu Preifat

Mae gwybodaeth am gostau rhentu preifat yn anodd iawn i'w chael a cheir cyfyngiadau difrifol gyda'r data sydd ar gael ar hyn o bryd. Mae Swyddogion Rhent Cymru (rhan o Is-adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru) yn cynhyrchu ffigyrau blynyddol ar lefel awdurdodau unedol. Cyflwynir y rhain isod am mai dyma'r unig ddata sydd ar gael am renti preifat yng Nghonwy ar hyn o bryd. Mae cyfyngiadau ar y data hwn fel y nodir isod;

- **maint y sampl** – mae'n cynnwys llai nag 1/5 o'r nifer a nodwyd yng Nghyfrifiad 2011 fel tai sy'n cael eu rhentu'n breifat gan landlord neu asiantaeth osod. Mae'r sampl hon yn rhy fach i gynnwys data ar lefel awdurdodau unedol ynghylch pobl sy'n rhentu fflatiau stiwdio/fflatiau un ystafell neu ystafelloedd mewn tŷ a rennir.
- **hepgor tenantiaid sy'n gymwys i gael budd-dâl tai** – nid yw'r data'n cynnwys y bobl hynny sy'n talu rhent sy'n cynnwys elfen o fudd-dâl tai, ac felly mae'r canlyniadau wedi'u camystumio i ffwrdd o ben isaf y farchnad rentu.
- **tangynrychiolaeth o blith rhai mathau o landlord** – mae'n tueddu i gasglu data gan asiantaethau gosod a landlordiaid mwy yn bennaf, a chan y rhai sy'n cydymffurfio â phrosesa monitro neu reoleiddio swyddogol. Felly mae'r sampl yn hepgor llawer o landlordiaid bach, a'r rhai sy'n osgoi cyswllt ag awdurdod.
- **gwall modelu** – ystyrir bod y ffordd y caiff y data ei fodelu o fewn y sampl yn wallus hefyd, gan ei bod yn cadw gwerthoedd rhenti ar gyfer y rhai nad ydynt wedi ymateb ar lefel y llynedd ac felly'n tueddu i danamcangyfrif lefelau rhenti ac yn enwedig y newid dros amser.
- **mesur mwy na dim ond rhent** – nid yw'r data'n gwahaniaethu rhwng rhenti ar gyfer eiddo wedi'i ddodrefnu/heb ei ddodrefnu, ac nid yw'n gwahaniaethu ychwaith rhwng rhenti sy'n cynnwys/nad ydynt yn cynnwys biliau cyfleustodau a threth gyngor. Mae hyn yn gwneud cymariaethau dros amser neu rhwng ardaloedd yn broblem.

Tabl 7 Lefelau rhent misol (2015) Ffynhonnell: rhenti'r sector preifat, Swyddogion Rhent Cymru	**Conwy**				**Cymru**
	Maint y Sampl	**Rhent Canol-rifol**	**Rhent yn y Chwartel Isaf**	**Rhent yn y Chwartel Uchaf**	**Rhent Canol-rifol**
Ystafell mewn tŷ a rennir	*	*	*	*	£303.33
Stiwdios	*	*	*	*	£370.00
1 Ystafell	257	£395.00	£350.00	£433.33	£410.00
2 Ystafell	569	£525.00	£460.00	£550.00	£495.00
3 Ystafell	313	£595.00	£550.00	£675.00	£550.00
4 Ystafell	79	£750.00	£675.00	£850.00	£750.00
*Dim data ar gael ar Lefel yr Awdurdod Lleol					

Er y dylid dehongli'r data hwn â phwyll oherwydd y cafeatau a restrir uchod, ymddengys fod rhentu eiddo â dwy a thair ystafell wely yng Nghonwy yn ddrutach o lawer na'r cyfartaledd yng Nghymru. Mae cartrefi â phedair ystafell wely yn gyson â'r prisiau canolrifol ar gyfer Cymru, ac mae cartrefi ag un ystafell wely ychydig yn rhatach na'r pris canolrifol ar gyfer Cymru.

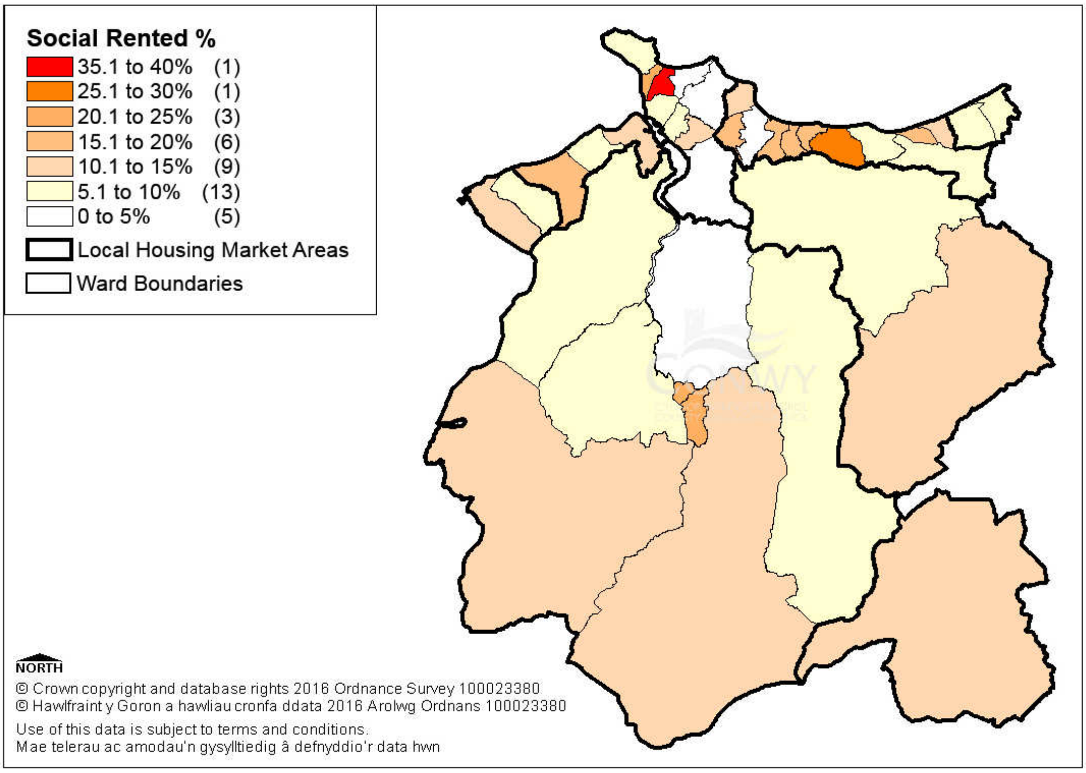
Mae Tabl 8 yn cymharu cost rhentu ag incwm canolrifol ac incwm yn y chwartel isaf yng Nghonwy, i ddangos pa ganran o incwm yr aelwydydd y mae'i hangen i dalu rhent. Mae incwm misol canolrifol aelwydydd yn £1,977.50 (£23,730 y flwyddyn) ac incwm aelwydydd yn y chwartel isaf yn £1,124.50 (£13,494 y flwyddyn). Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree mae costau tai uwchlaw 30% o incwm yr aelwydydd yn anfforddiadwy. Yn amlwg mae rhenti preifat ar gyfer aelwydydd ag incwm yn y chwartel isaf yn anfforddiadwy ar gyfer prisiau rhentu yn y chwartel isaf a phrisiau rhentu canolrifol. Mae cartrefi mwy â thair neu bedair ystafell wely'n anfforddiadwy hefyd i aelwydydd ag incwm canolrifol ac eithrio cartrefi â thair ystafell wely lle mae pris yr eiddo yn y chwartel isaf.

Tabl 8 Lefelau rhent misol (2015) Ffynhonnell: Rhenti'r sector preifat, Swyddogion Rhent Cymru	**Incwm Canolrifol Aelwydydd a Rhent Canolrifol**	**Incwm Canolrifol Aelwydydd a Rhent yn y Chwartel Isaf**	**Incwm Aelwydydd yn y Chwartel Isaf a Rhent Canolrifol**	**Incwm Aelwydydd yn y Chwartel Isaf a Rhent yn y Chwartel Isaf**
1 Ystafell Wely	20.0%	17.7%	35.1%	31.1%
2 Ystafell Wely	26.5%	23.3%	46.7%	40.9%
3 Ystafell Wely	30.1%	27.8%	52.9%	48.9%
4 Ystafell Wely	37.9%	34.1%	66.7%	60.0%

Tai Cymdeithasol

Mae'r sector rhentu cymdeithasol yng Nghonwy (11.6%) yn gymharol fach o'i gymharu â gweddill Cymru (16.4%). Gan Gonwy y mae un o'r stociau tai cymdeithasol lleiaf y pen yng Nghymru gyfan (gweler Siart 4). Mae'r diffyg hwn o ran stoc tai cymdeithasol yn golygu bod llawer o aelwydydd y mae arnynt angen tai cymdeithasol yn dibynnu ar y sector rhentu preifat i gael llety yng Nghonwy, sy'n gyfrifol am ein cyfran gymharol uchel o dai rhent preifat. Mae Map 8 yn nodi canran y tai rhent cymdeithasol ledled y Sir.

Map 8 Tai Rhent Cymdeithasol
Ffynhonnell: CBSC



Mae cyfran uwch o dai rhent cymdeithasol mewn rhannau o Landudno, Bae Colwyn a Llanrwst o'i gymharu â phocedi ar hyd wardiau'r llain arfordirol a'r wardiau gwledig gogleddol lle mae tai cymdeithasol yn rhoi cyfrif am lai na 5% o gyfanswm y stoc dai, sydd ymhell islaw'r cyfartaledd o 11.6% ar gyfer Conwy gyfan. Yn yr ardaloedd a ddangosir mewn gwyn ar y map mae llai na 5% o'r tai'n dai cymdeithasol.

Mae Tabl 9 yn nodi'r stoc tai cymdeithasol yng Nghonwy yn ôl math o dŷ. Mae hyn yn cynnwys yr holl dai a reolir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) ac unrhyw dai cydberchnogaeth 'canolradd' sy'n eiddo i berchen-feddianwyr ond yn cael eu dal gan y LCC y gall fod ganddo gyfran ecwiti yn yr eiddo. Ar 31 Mawrth 2015, roedd gan Fwrdeistref Sirol Conwy 6,593 o anheddau yn y sector tai cymdeithasol, y mae cyfran sylweddol ohonynt yn dai gwarchodol neu dai gofal ychwanegol a gedwir ar gyfer pobl dros 55. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith bod gan y Fwrdeistref Sirol un o'r cyfrannau uchaf o'r boblogaeth sydd dros 65 oed yn y DU.

Tabl 9 Y stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2015 Ffynhonnell: Data ar stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Conwy		Cymru	Newid ers y llynedd	
	Nifer	%	%	Nifer	%
Cyfanswm y stoc	6,593			41	0.6%
Yr holl dai hunangynhaliol1	6,024	91.4%	96.5%	51	0.9%
Anghenion cyffredinol2	4,204	63.8%	82.3%	25	0.6%
Gwarchodol	1,579	23.9%	11.8%	-26	-1.6%
Tai â chymorth eraill	60	0.9%	1.6%	3	5.3%
Gofal ychwanegol3	181	2.7%	0.8%	49	37.1%
Yr holl dai nad ydynt yn hunangynhaliol4	198	3.0%	1.7%	-10	-4.8%
Fflatiau un ystafell nad ydynt yn hunangynhaliol	28	0.4%	0.2%	-10	-26.3%
Hostelau a thai a rennir	170	2.6%	1.6%	0	0.0%
Tai canolradd a thai eraill5	371	5.6%	1.8%	0	0.0%

[1]Mae anheddau hunangynhaliol yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, gwarchodol a gofal ychwanegol.

[2]Unedau hunangynhaliol nad ydynt wedi'u cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae tai sydd wedi'u haddasu i gael eu defnyddio gan bobl ag anableddau wedi'u cynnwys lle nad oes gwasanaethau na chymorth ychwanegol yn cael eu darparu fel rhan o delerau'r feddiannaeth

[3]Mae 'Tai gwarchodol gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'thai gwarchodol'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a pheth gofal personol. Mae 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal fel arfer, gyda staff o'r cartref yn rhoi gofal a chymorth ychwanegol.

[4]Ystyr annedd nad yw'n hunangynhaliol yw llety a feddiannir gan aelwyd sydd heb ddefnydd neilltuedig o fath/cawod neu doiled neu rai cyfleusterau coginio. Mae'r rhain fel arfer ar ffurf fflat un ystafell, tai a rennir, hostel neu lety o'r un math â hostel lle mae pob lle gwely felly'n cael ei ystyried yn annedd nad yw'n hunangynhaliol fel arfer. Dangosir fflatiau un ystafell mewn unedau a hostelau/tai a rennir mewn lleoedd gwely

[5]Mae hyn yn cynnwys tai a ddatblygwyd i'w gwerthu (gan gynnwys cydberchnogaeth a deiliadaeth hyblyg) lle mae perchnogaeth ar y rhydd-ddaliad (neu'r prif brydles) yn aros gyda'r landlord; a lle mae llety wardeniaid a gofalwyr a'r holl anheddau'n eiddo i'r landlord

Roedd cynnydd net o 41 o dai cymdeithasol rhwng mis Mawrth 2014 a mis Mawrth 2015. Yn yr un cyfnod roedd cynnydd o 51 mewn llety hunangynhaliol a gostyngiad o 10 mewn llety nad yw'n hunangynhaliol, yn bennaf o ganlyniad i uwchraddio llety presennol. Roedd tua hanner y cynnydd mewn llety hunangynhaliol yn unedau tai Gofal Ychwanegol.

Mae Tabl 10 yn nodi'r LCC sy'n gweithredu yng Nghonwy. Mae ychydig dros hanner yr holl stoc gymdeithasol yn cael ei reoli gan Cartrefi Conwy. Trosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ei holl stoc tai cymdeithasol i Cartrefi Conwy yn 2008.

Tabl 10 Darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2015 Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Bwrdeistref Sirol Conwy	
	Nifer	%
Cyfanswm y stoc	6,593	

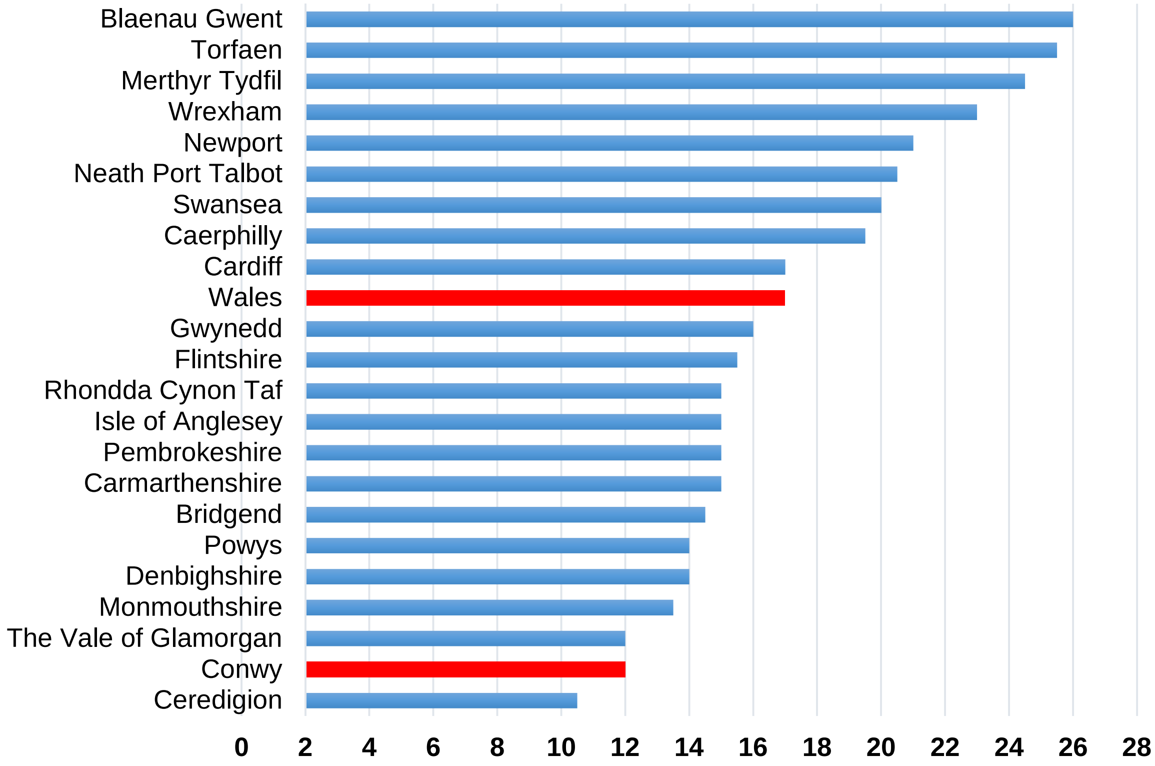
Cartrefi Conwy	3,753	56.9%
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	1,530	23.2%
Cymdeithas Tai Clwyd Alyn	679	10.3%
Grŵp Cynefin	321	4.9%
Wales and West Housing	240	3.6%
Abbeyfield	54	0.8%
Hafan Cymru	8	0.1%
Cymdeithas Tai First Choice	6	0.1%
Cymdeithas Tai Esgobaethol Bangor	2	0.0%

Mae Tabl 11 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely o fewn y stoc anghenion cyffredinol ledled Conwy. Mae ychydig dros hanner y stoc, sef 56%, yn cynnwys o leiaf tair ystafell wely, sy'n uwch na'r ffigwr o 48% ar gyfer Cymru gyfan. Mae llai na 15% o'r stoc mewn llety ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd i denantiaid symud i dŷ llai os effeithir arnynt gan gapiau ar fudd-daliadau tai o ganlyniad i danfeddiannu eu llety presennol (y 'dreth ystafell wely' fel y'i gelwir).

Tabl 11 Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, Mawrth 2015 Ffynhonnell: data r stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	**Bwrdeistref Sirol Conwy**		**Cymru**
	Nifer	**%**	**%**
Yr holl anheddau anghenion cyffredinol	4,204		
Un ystafell wely	624	14.8%	17.0%
Dwy ystafell wely	1,237	29.4%	35.0%
Tair ystafell wely	2,194	52.2%	45.5%
Pedair ystafell wely	133	3.2%	2.3%
Pum ystafell wely neu fwy	16	0.4%	0.2%

Mae Siart 4 yn nodi cyfradd y tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd ar draws yr holl Awdurdodau Lleol yng Nghymru. Conwy sydd â'r ail gyfradd isaf yng Nghymru gyfan gyda dim ond 12 tŷ cymdeithasol am bob 100 aelwyd, sy'n cymharu â chyfradd o 17 ar gyfer Cymru gyfan. Fel y dangosir yn Nhabl 9, dim ond 63.8% o stoc tai cymdeithasol Conwy sydd ar gyfer anghenion cyffredinol, gan fod bron i draean wedi'u dynodi naill ai'n dai gwarchodol neu'n dai gofal ychwanegol a gedwir ar gyfer pobl dros 55 oed yn unig. Mae hyn yn cyfyngu ymhellach ar argaeledd tai cymdeithasol i deuluoedd ac aelwydydd nad ydynt yn gymwys ar gyfer llety pobl hŷn.

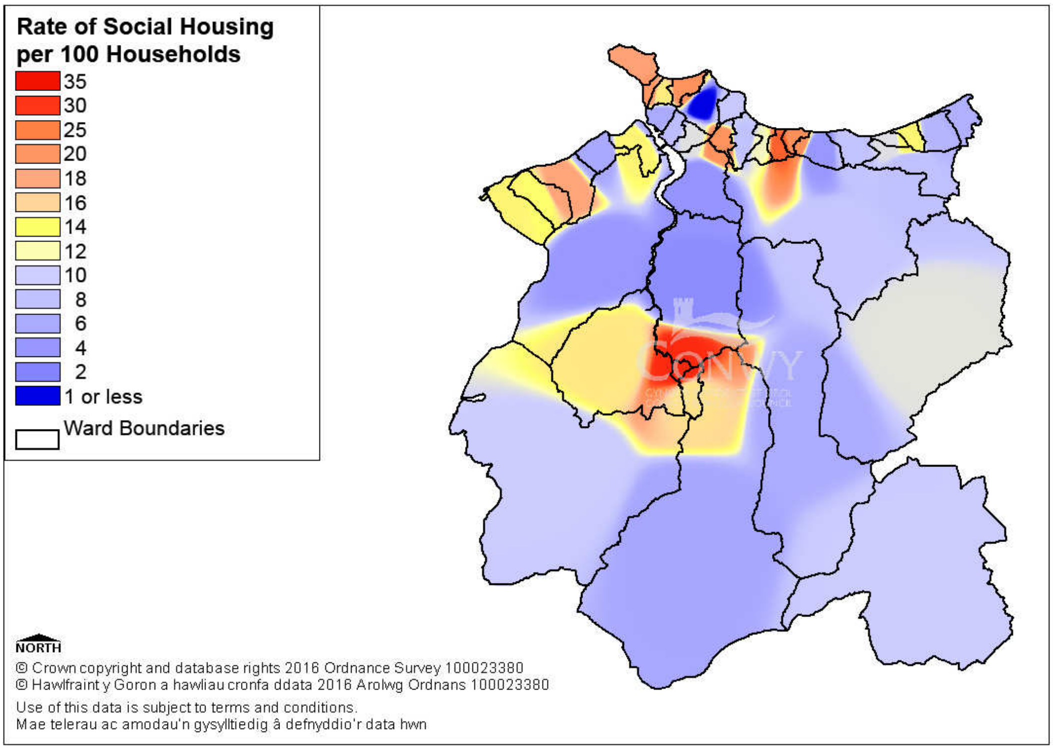
Siart 4 Cyfradd y stoc tai rhent cymdeithasol am bob 100 aelwyd
Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru



Mae Map 9 yn nodi cyfradd y stoc tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd ledled Conwy. Yr ardaloedd coch sydd â'r gyfradd uchaf, tra bo gan yr ardaloedd glas tywyll gyfradd isel iawn o stoc. Mae gan Fae Penrhyn gyfradd o 0.1 tŷ cymdeithasol am bob 100 aelwyd o'i gymharu â'r uchaf, sef 31.6, yn ward Gower yn Llanrwst. Mae gan ardaloedd oren neu goch gyfradd tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd sy'n debyg i gyfartaledd Cymru neu'n uwch, ac mae gan ardaloedd melyn a glas gyfradd is na Chymru. Mae'r map yn dangos yn glir bod gan yr holl ardaloedd gwledig ac eithrio Llanrwst gyfradd isel o dai cymdeithasol, gyda'r mwyafrif sydd uwchlaw cyfartaledd Cymru wedi'u lleoli mewn pocedi ar hyd y llain arfordirol.

Map 9 Cyfradd y Tai Cymdeithasol

Ffynhonnell: CBSC



Costau Tai Cymdeithasol

Mae Llywodraeth Cymru yn casglu data gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch cost tai cymdeithasol, ac mae Tablau 12 ac 13 yn cymharu lefelau rhent wythnosol yng Nghonwy â'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

Tabl 12 Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2015/16 Ffynhonnell: stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	**BS Conwy**			**Cymru**		
	2015/16	**Newid ers 2014/15**		**2015/16**	**Newid ers 2014/15**	
		£	**%**		**£**	**%**
Yr holl anheddau hunangynhaliol[1]	£82.36	£2.81	3.5%	£80.63	£3.04	3.9%
Yn ôl math o lety						
Anghenion cyffredinol[2]	£83.68	£2.40	3.0%	£81.23	£3.04	3.9%
Gwarchodol	£73.69	£1.99	2.8%	£72.85	£2.53	3.6%
Tai â chymorth eraill	£77.14	£1.97	2.6%	£81.41	£2.27	2.9%
Gofal ychwanegol[3]	£129.08	£7.20	5.9%	£126.04	£6.88	5.8%
Yn ôl math o annedd						
Tai	£86.53	£2.57	3.0%	£83.89	£3.28	3.9%
Fflatiau	£77.16	£3.28	4.3%	£74.74	£2.62	3.5%
Fflatiau un ystafell hunangynhaliol[4]	£64.69	£2.09	3.2%	£67.31	£2.55	3.8%

[1] Mae anheddau hunangynhaliol yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, gwarchodol a gofal ychwanegol. Nid ydynt yn cynnwys fflatiau un ystafell sy'n rhannu ystafell ymolchi a/neu gyfleusterau coginio, tai a rennir a hostelau.

[2] Unedau hunangynhaliol nad ydynt wedi'u cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae tai sydd wedi'u haddasu i gael eu defnyddio gan bobl ag anableddau wedi'u cynnwys lle nad oes gwasanaethau na chymorth ychwanegol yn cael eu darparu fel rhan o delerau'r feddiannaeth.

[3] Mae 'Tai gwarchodol gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'thai gwarchodol'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a pheth gofal personol. Mae 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal fel arfer, gyda staff o'r cartref yn rhoi gofal a chymorth ychwanegol.

[4] Mae fflatiau un ystafell yn gyfuniad o ystafell wely ac ystafell eistedd.

Wrth ystyried anheddau hunangynhaliol, yn 2015/16 roedd lefelau rhent wythnosol tai cymdeithasol ar gyfartaledd tua £1.73 yn uwch na ledled Cymru gyfan. Ers y flwyddyn flaenorol, mae rhenti wedi codi yn ôl cyfradd debyg i'r gyfradd genedlaethol. Mae gan y rhan fwyaf o fathau o lety a'r rhan fwyaf o fathau o anheddau yng Nghonwy lefelau rhent wythnosol uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (mae rhenti ar gyfer 'tai gwarchodol eraill' a fflatiau un ystafell islaw lefelau Cymru gyfan). Mewn rhenti tai gofal ychwanegol y gwelwyd y cynnydd mwyaf dros y flwyddyn ddiwethaf, sef bron i 6%.

Tabl 13 Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (anheddau anghenion cyffredinol), 2015/16 Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	**BS Conwy**			**Cymru**		
	2015/16	**Newid ers 2014/15**		**2015/16**	**Newid ers 2014/15**	
		£	**%**		**£**	**%**
Yr holl anheddau anghenion cyffredinol	£83.68	£2.40	3.0%	£81.23	£3.04	3.9%
Un ystafell wely	£70.04	£1.93	2.8%	£70.42	£2.38	3.5%
Dwy ystafell wely	£79.15	£2.24	2.9%	£78.81	£2.92	3.8%
Tair ystafell wely	£89.06	£2.66	3.1%	£86.05	£3.38	4.1%
Pedair ystafell wely neu fwy	£99.17	£2.98	3.1%	£101.70	£3.63	3.7%

Rhwng 2014/15 a 2015/16 fe gododd cost wythnosol tai cymdeithasol yng Nghonwy 3.0%, sy'n gynnydd ychydig yn llai na ledled Cymru, gan fod cost tai cymdeithasol yng Nghymru ar y cyfan wedi codi 3.9%. Ar y cyfan mae cost tai cymdeithasol yng Nghonwy'n debyg i weddill Cymru; fodd bynnag, mae cost tai â thair ystafell wely, sy'n rhoi cyfrif am 52.2% o stoc tai cymdeithasol Conwy, £3.01 yr wythnos yn uwch na chyfartaledd Cymru.

Proffil Demograffig

Mae'r adran ganlynol yn nodi proffil demograffig ar gyfer Conwy. Mae hyn yn helpu i greu darlun o'r boblogaeth sy'n byw yn y Sir a'u hanghenion posibl o ran tai yn y presennol a'r dyfodol. Mae Tabl 14 yn nodi strwythur oedran poblogaeth Conwy yn ôl Cyfrifiad 2011 o'i gymharu â gweddill Cymru.

Tabl 14 Strwythur Oedran Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011	Conwy		Cymru	
	Nifer	%	Nifer	%
0 i 4 oed	5,839	5.1	178,301	5.8
5 i 7 oed	3,351	2.9	99,429	3.2
8 i 9 oed	2,155	1.9	63,650	2.1
10 i 14 oed	6,418	5.6	177,748	5.8
15 oed	1,363	1.2	37,168	1.2
16 i 17 oed	2,849	2.5	77,111	2.5
18 i 19 oed	2,390	2.1	84,841	2.8
20 i 24 oed	5,798	5	21,1924	6.9
25 i 29 oed	5,404	4.7	185,728	6.1
30 i 44 oed	19,079	16.6	570,894	18.6
45 i 59 oed	23,576	20.5	609,233	19.9
60 i 64 oed	8,844	7.7	204,885	6.7
65 i 74 oed	13,966	12.1	300,550	9.8
75 i 84 oed	9,921	8.6	187,434	6.1
85 i 89 oed	2,729	2.4	49,360	1.6
90 oed a throsodd	1,546	1.3	25,200	0.8
Yr Holl Drigolion Arferol	115228		3063456	
Oedran Cymedrig	44.6		40.6	
Oedran Canolrifol	46		41	

Mae gan Gonwy gyfran is o blant (0-14 oed) o'i gymharu â Chymru, a chyfran uwch o bobl hŷn (60+). Canlyniad hyn yw oedran cymedrig a chanolrifol (cyfartalog) uwch ar gyfer y Sir.

Newid yn y Boblogaeth

Ers 2005 mae poblogaeth Conwy wedi cynyddu 3,850, sef 3.4% - cyfartaledd o ryw 0.3% y flwyddyn, er nad yw cyfraddau'r newid wedi bod yn wastad ar draws y cyfnod. Yn yr un cyfnod fe gynyddodd poblogaeth Cymru 4.4% ac fe dyfodd poblogaeth y DU 7.8%.

Tabl 15 Amcangyfrifon poblogaeth 1981-2015 Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS	**BS Conwy**	**Cymru**	**Prydain Fawr**	**Y DU**
1981	99,000	2,813,500	54,814,500	56,357,500
1986	101,400	2,810,900	55,110,300	56,683,800
Cyfrifiad 1991*	106,300	2,835,100	54,888,800	-
1991	108,000	2,873,000	55,831,400	57,438,700
1996	107,900	2,891,300	56,502,600	58,164,400
Cyfrifiad 2001*	109,600	2,903,100	57,103,900	58,789,200
2001	109,700	2,910,200	57,424,200	59,113,000
2006	113,000	2,985,700	59,067,800	60,810,900
Cyfrifiad 2011*	115,200	3,063,500	61,371,300	63,182,100
2011	115,300	3,063,800	61,470,800	63,285,100
2012	115,500	3,074,100	61,881,400	63,705,000
2013	115,800	3,082,400	62,275,900	64,105,700
2014	116,300	3,092,000	62,756,300	64,596,800
2015	116,200	3,099,100	63,258,400	65,110,000
Newid 2005-2015	3.4%	4.4%	7.8%	7.8%
Newid 2014-2015	-0.1%	0.2%	0.8%	0.8%

* Cafodd cyfrifiadau poblogaeth y Cyfrifiad eu cymryd ar 21 Ebrill 1991, 29 Ebrill 2001 a 27 Mawrth 2011, felly ni fydd y niferoedd yn cyfateb yn union ag amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth ym 1991, 2001 a 2011, a gymerwyd ar 30 Mehefin.

Amcanestyniadau Poblogaeth

Mae amcanestyniadau poblogaeth yn ystyried tueddiadau yn y boblogaeth yn y gorffennol a'r presennol ac yn ceisio rhagweld y boblogaeth bosibl yn y dyfodol os bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Yn 2013 cynhyrchodd Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru set o amcanestyniadau a oedd yn seiliedig ar nodweddion y boblogaeth ar lefel awdurdodau unedol yn 2011.

Mae Tabl 16 yn nodi sut y bydd poblogaeth Conwy yn newid dros yr ugain mlynedd nesaf. Bydd nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy'n parhau i ostwng yn gyson. Hefyd, bydd y boblogaeth o oedran gweithio (16-64) yn parhau i ostwng hefyd wrth i genhedlaeth y 'blynyddoedd brig babis' symud allan o'r categori hwn ac i oedran ymddeol, ac wrth i'r grŵp oedran ifanc 18-24 oed allfudo o'r ardal i fynd i'r Brifysgol a manteision ar gyfleoedd cyflogaeth. Yn sgîl hyn bydd y boblogaeth hŷn, 65+ oed, yn parhau i dyfu'n sylweddol o ganlyniad i welliannau cynyddol i gyfraddau marwolaeth a throsglwyddiad cenhedlaeth y 'blynyddoedd brig babis' i mewn i'r grŵp oedran hwn.

Tabl 16 Grwpiau oedran eang ar gyfer y boblogaeth yng Nghonwy Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2011 (prif amcanestyniad), Llywodraeth Cymru	**2005**	**2015**	**2025**	**2035**
Nifer				
Cyfanswm y boblogaeth	112,400	116,200	116,900	115,500
0-15 oed	19,900	18,900	19,200	17,000
16-64 oed	66,300	66,400	62,400	58,300
65+ oed	26,100	30,900	35,200	40,300
85+ oed	3,500	4,700	6,300	9,300
Fel canran o gyfanswm y boblogaeth				
Cyfanswm y boblogaeth	100%	100%	100%	100%
0-15 oed	17.7%	16.3%	16.5%	14.7%
16-64 oed	59.0%	57.2%	53.4%	50.5%
65+ oed	23.2%	26.6%	30.1%	34.8%
85+ oed	3.1%	4.0%	5.4%	8.0%

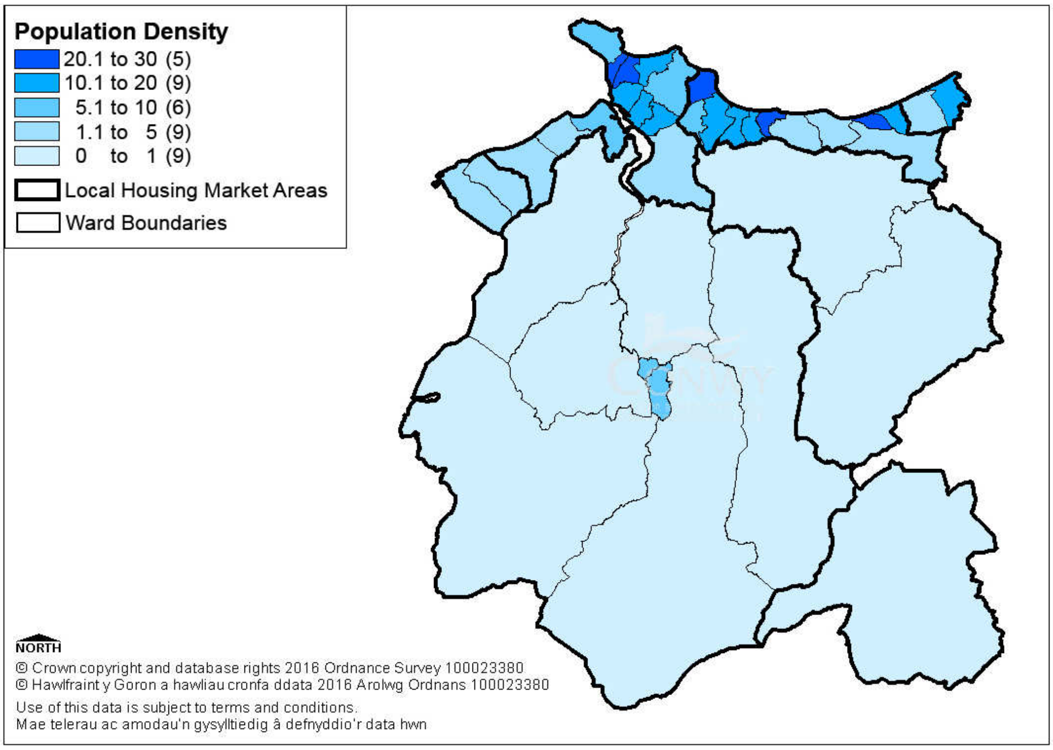
Mae poblogaeth Conwy yn heneiddio wrth i gyfran y bobl hŷn gynyddu ac wrth i'n poblogaeth iau fynd yn llai. Mewn ymateb i hyn mae'n rhaid i gamau i gyflenwi tai yn y dyfodol ystyried anghenion y grwpiau oedran gwahanol hyn. Ceir dadansoddiad pellach o anghenion pobl hŷn o ran tai ar dudalen 49 o'r asesiad hwn.

Dwyster Poblogaeth

Mae'r dwyster poblogaeth yn isel, ar 1.0 o bobl am bob hectar ledled y Fwrdeistref Sirol, ond yn codi i fwy nag 20 o bobl am bob hectar mewn rhai ardaloedd trefol ar yr arfordir. Mae'r llain arfordirol cul yn cynnwys 85% o boblogaeth y Fwrdeistref Sirol, a Llandudno a Bae Colwyn yw'r ddwy brif ardal drefol. Aneddiadau sylweddol eraill yw Abergele, Conwy, Bae Cinmel, Towyn, Cyffordd Llandudno, Penmaenmawr, Llanfairfechan a Bae Penrhyn.

Mae poblogaeth Conwy wledig wedi'i gwasgaru'n eang. Y prif aneddiadau yw tref farchnad Llanrwst a phentrefi gwasgarog Betws-y-Coed, Betws yn Rhos, Eglwysbach, Llanfairtalhaiarn, Llansannan, Llangernyw, Pentrefoelas a Cherrigydrudion. Mae Map 10 yn dangos dwyster poblogaeth ar gyfer pob ward.

Map 10 Dwyster Poblogaeth
Ffynhonnell: CBSC



Amcangyfrifon Aelwydydd

Y diffiniad o aelwyd yw un unigolyn yn byw ar ei ben ei hun, neu grŵp o bobl yn byw yn yr un cyfeiriad gyda threfniadau cyffredin ar gyfer cadw tŷ – hynny yw, rhannu naill ai ystafell fyw neu o leiaf un pryd y dydd. Mae'r adran ar Faint Tai ar dudalen 51 yn nodi sut y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy'n tyfu dros yr ugain mlynedd nesaf, a sut y mae maint cyfartalog aelwydydd yn mynd yn llai ac yn llai oherwydd nifer uchel yr aelwydydd â phobl unigol yng Nghonwy a thueddiadau tuag at deuluoedd llai.

Incwm Aelwydydd

Mae incwm aelwydydd canolrifol ac incwm aelwydydd yn y chwarter isaf yng Nghonwy ychydig islaw'r rhai ar gyfer gweddill Cymru, ac yn sylweddol is na'r rhai ar gyfer Prydain Fawr gyfan. Cododd incwm canolrifol blynyddol aelwydydd yng Nghonwy £80 rhwng 2014 a 2015, a chododd incwm yn y chwartel isaf £154, sy'n debyg i'r twf bach ledled Cymru, tra bod incwm canolrifol aelwydydd y DU wedi cynyddu £850 rhwng 2014 a 2015, ac incwm aelwydydd yn y chwartel isaf wedi cynyddu £350 dros yr un cyfnod.

Er gwaethaf y twf bach hwn mewn incwm, mae incwm canolrifol aelwydydd ar y cyfan yn dal i fod y is nag oedd bum mlynedd yn ôl, gan ostwng i £1,550 rhwng 2011 a 2015. Yn ystod yr amser hwn mae incwm canolrifol wedi gostwng yng Nghymru a Phrydain Fawr hefyd ond mae'r gostyngiad wedi bod yn llai (-£900 yng Nghymru a -£300 ym Mhrydain Fawr). Yn yr un cyfnod fe ostyngodd incwm yr aelwydydd â'r incwm isaf hefyd (chwartel isaf) oddeutu £1,050 i £13,494 yn unig yn 2015.

Tabl 17 Incwm Aelwydydd Ffynhonnell: CACi PayCheck	Canolrifol	Chwartel Isaf
LHMA03 Menai	£23,950	£13,500
LHMA09 Y Bala	£23,500	£13,350
LHMA10 Dyffryn Conwy	£24,650	£13,900
LHMA11 Llandudno	£23,950	£13,600
LHMA12 Bae Colwyn	£23,000	£13,100
LHMA13 Y Rhyl	£20,700	£12,100
LHMA15 Llanelwy	£29,400	£16,200
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	£23,730	£13,494
Cymru	£24,250	£13,600
Prydain Fawr	£28,700	£15,450
* Mae mesurau o incwm aelwydydd yn cynnwys cyflogau, cymorth lles, buddsoddiadau, pensiynau ac incwm arall ar gyfer pob aelod o'r aelwyd.		

Mae incwm aelwydydd yn amrywio'n sylweddol ar draws pob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Yn LHMA15 Llanelwy y mae incwm canolrifol aelwydydd ar ei uchaf, ar £29,400 a'r incwm yn y chwartel isaf ar ei uchaf, ar £16,200, tra'u bod ar eu hisaf yn LHMA13 Y Rhyl, ar £20,700 a £12,100 yn y drefn honno. Yn Llanelwy, mae incwm canolrifol aelwydydd ac incwm aelwydydd yn y chwartel isaf yn uwch na Phrydain Fawr. LHMA10 Dyffryn Conwy sydd â'r lefelau ail uchaf o ran incwm canolrifol aelwydydd ac incwm aelwydydd yn y chwartel isaf, sydd ychydig yn uwch na'r rhai ar gyfer Cymru.

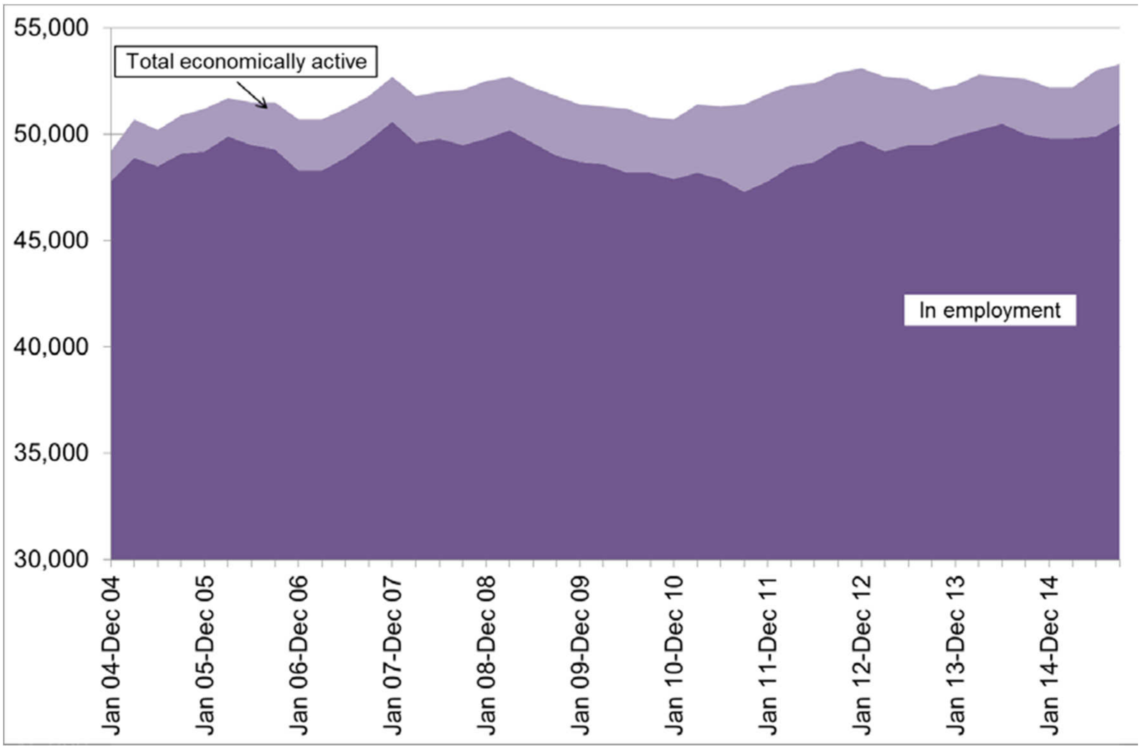
Cyflogaeth

Mae 75.3% o bobl 16-64 oed yn Sir Conwy yn economaidd weithgar (mewn gwaith neu ar gael i wneud gwaith) – sy'n debyg i'r gyfradd ar gyfer Cymru ond yn is na'r ffigwr ar gyfer Prydain Fawr yn ei chyfanrwydd. Mae'r duedd o ran cyfraddau gweithgarwch economaidd yn un tuag i fyny ar y cyfan. Fodd bynnag, mae amcangyfrifon o'r boblogaeth yn nodi mai dim ond 57.2% yw'r ganran o'r boblogaeth yng Nghonwy sy'n 16-64 oed, o'i gymharu â 62.2% yng Nghymru a 63.5% ledled Prydain Fawr. Mae hyn yn arwain at gymarebau dibyniaeth uchel – hynny yw, nifer y plant/y bobl oedrannus am bob unigolyn o oedran gweithio. Gall cyfrannau uchel o ddibynyddion yn y boblogaeth roi straen ar yr economi ac ar strwythur cymdeithasol y gymuned.

Mae Siart 5 yn nodi cyfanswm y trigolion economaidd weithgar yng Nghonwy . o'i gymharu â'r rhai sydd mewn cyflogaeth. Er bod y duedd o ran cyfraddau gweithgarwch economaidd yn un tuag i fyny ar y cyfan, mae cyfanswm y bobl sy'n economaidd weithgar yn fwy cyfnewidiol. Effeithir ar hyn gan faint y boblogaeth o oedran gweithio, a gallai ddechrau gostwng yn y dyfodol agos am fod mintai fawr cenhedlaeth y 'blynyddoedd brig babis' yn symud allan o'r gweithlu wrth iddynt gyrraedd oedran ymddeol. Gostyngodd nifer y bobl a oedd mewn cyflogaeth neu'n economaidd weithgar fel arall rhwng 2008 a 2011 o ganlyniad i'r dirwasgiad economaidd. Er bod niferoedd wedi dechrau codi eto (roedd 50,500 o bobl mewn cyflogaeth yn y chwarter diwethaf a gofnodwyd, sy'n gynnydd o 500 ers y flwyddyn flaenorol), maent ychydig islaw'r uchafbwynt yn 2007 pan oedd 50,600 mewn cyflogaeth.

Siart 5 Cyfanswm y trigolion sy'n economaidd weithgar (16-64 oed)

Ffynonellau: Arolwg poblogaeth blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)



Mae Tabl 18 yn nodi statws cyflogaeth yr holl drigolion economaidd weithgar yng Nghonwy o'i gymharu â Chymru a gweddill Prydain Fawr. Amcangyfrifir mai tua 8,400 yw nifer y bobl yn y gweithlu sy'n hunangyflogedig – tua 10.7% o weithlu'r Sir. Mae hyn yn cymharu â chyfradd o tua 9.5% ledled Cymru a 10.2% ar gyfer Prydain Fawr.

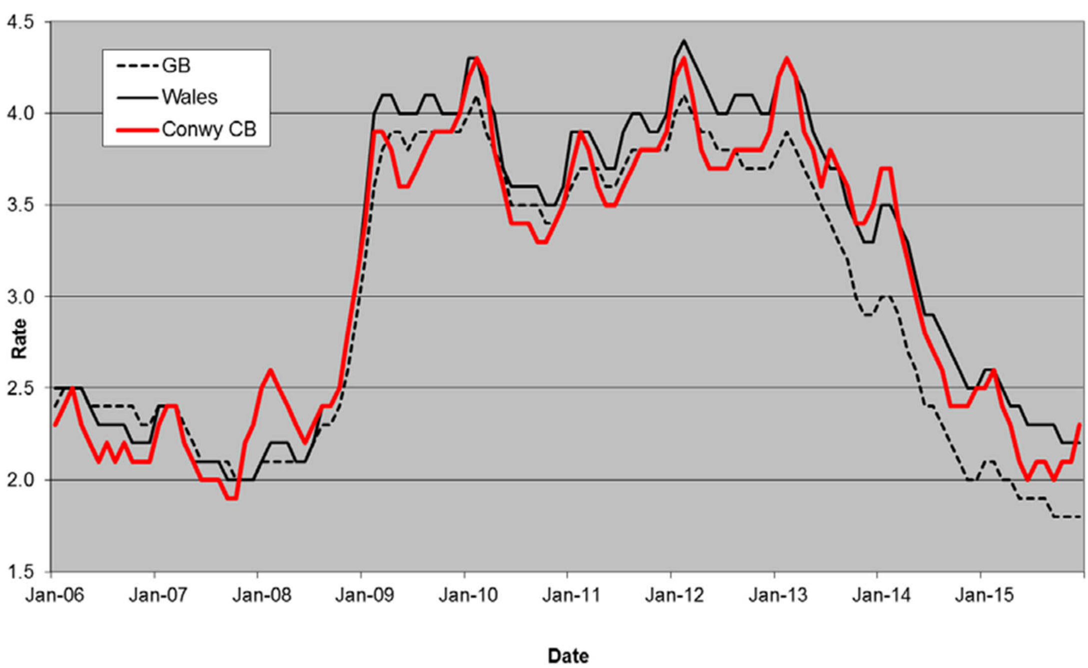
Tabl 18 Gweithgarwch Economaidd Ffynonellau: Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn y Swyddfa Ystadegau Gwladol; Arolwg poblogaeth blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)	**BS Conwy**		**% Cymru**	**% Prydain Fawr**
	Nifer	**%**		
Yr holl bobl 16-64 oed (canol 2014)	66,900	57.5	62.2	63.5
Gweithgarwch economaidd (Hydref 2014-Medi 2015)				
Economaidd weithgar	53,300	75.3	75.1	77.7
Mewn cyflogaeth	50,500	71.1	70.3	73.4
Cyflogeion	41,500	59.8	60.1	62.8
Hunangyflogedig	8,400	10.7	9.5	10.2
Economaidd anweithgar	16,400	24.7	24.9	22.3

Mae Tabl 19 yn nodi nifer yr hawlyddion budd-daliadau o oedran gweithio sy'n byw yng Nghonwy o'i gymharu â Chymru a Phrydain Fawr. Rhwng mis Tachwedd 2014 a mis Mai 2015 fe ostyngodd y gyfran o'r boblogaeth a oedd yn 16-64 oed ac yn hawlio budd-daliadau 0.5% i 15.3%, gan barhau â'r gostyngiad i lefelau cyn dirwasgiad 2007/8 a ddechreuodd ar ganol 2014. Dros y 10 mlynedd ddiwethaf, mae cyfradd gyffredinol yr hawlyddion budd-daliadau o oedran gweithio wedi aros ar y cyfan 0.5-2 bwynt islaw'r cyfartaledd ar gyfer Cymru, a 2-4 pwynt uwchlaw'r ffigwr ar gyfer Prydain

Fawr. Mae gan Gonwy gyfran uchel o hawlyddion budd-daliadau analluogrwydd, o'i gymharu â chyfartaledd Prydain Fawr.

Tabl 19 hawlyddion budd-daliadau ymhlith y grŵp cleientiaid sydd o oedran gweithio (Mai 2015) Ffynhonnell: Hawlyddion budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau – grŵp cleientiaid sydd o oedran gweithio (NOMIS)	**Conwy**		**% Cymru**	**% Prydain Fawr**
	Nifer	**%**		
Cyfanswm yr hawlyddion	10,230	15.3	15.8	12.2
Ceisio gwaith	1,290	1.9	2.2	1.7
Lwfans Cyflogaeth a Chymorth a budd-daliadau analluogrwydd	5,560	8.3	8.5	6.3
Rhieni sengl	760	1.1	1.3	1.1
Gofalwyr	1,370	2.0	2.0	1.5
Eraill ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig ag incwm	220	0.3	0.3	0.3
Anabl	840	1.3	1.2	1.1
Wedi cael profedigaeth	170	0.3	0.2	0.2
Budd-daliadau diweithdra allweddol*	7,840	11.7	12.4	9.4
* Y budd-daliadau diweithdra allweddol yw lwfans ceisio gwaith, budd-daliadau analluogrwydd, rhieni sengl ac eraill ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig â gwaith				

Siart 6 Y gyfradd diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau, Ionawr 2006-Rhagfyr 2015
Ffynhonnell: Cyfrif hawlyddion y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)



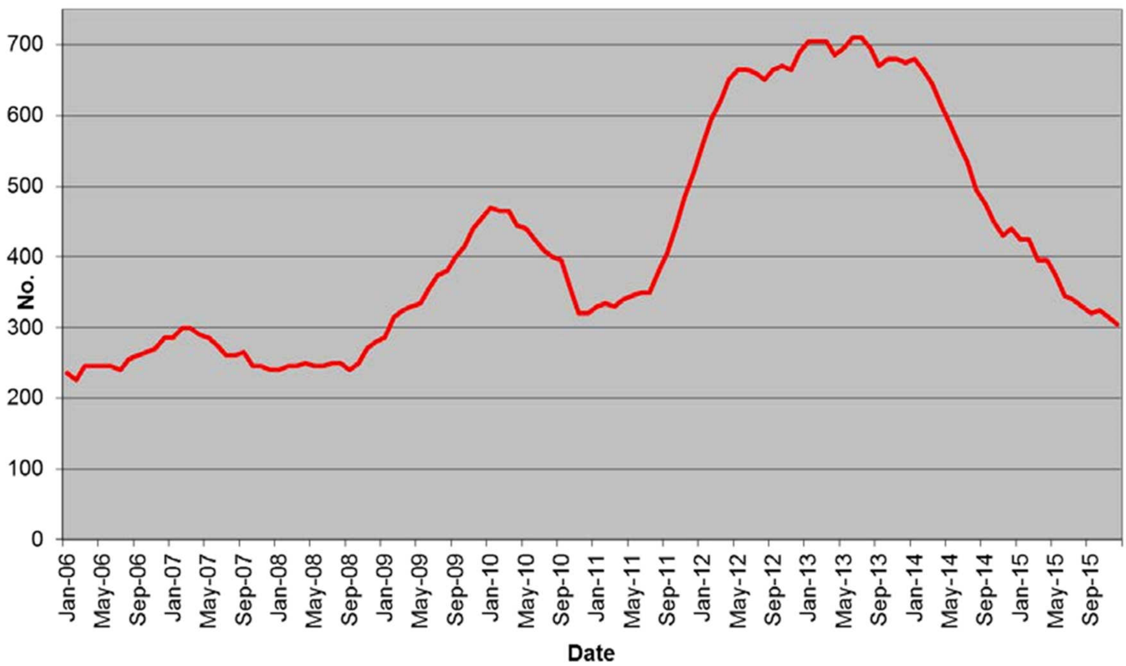
Roedd y gyfradd diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ar gyfer mis Rhagfyr 2015 yn 2.3%, sy'n gynnydd o 0.2% o'i gymharu â'r mis blaenorol ond yn is na'r un cyfnod y llynedd. Ym mis Mehefin 2014, gostyngodd y gyfradd islaw 3.0% am y tro cyntaf mewn mwy na phum mlynedd, gan olygu bod diweithdra wedi gostwng yn ôl i'r lefelau cyn dirywiad economaidd 2007/08. Mae'r ffigwr ar y cyfan yn debyg i'r un

ar gyfer Cymru ond yn uwch na lefel Prydain Fawr. Fodd bynnag, er bod cyfraddau diweithdra wedi gostwng ar y cyfan, nid yw'r gostyngiad mor barhaus na sefydlog â'r gyfradd ar gyfer Prydain Fawr, efallai oherwydd natur dymhorol patrymau cyflogaeth sy'n seiliedig ar dwristiaeth yn y Fwrdeistref Sirol.

Tabl 20 Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ar gyfer Conwy (Rhagfyr 2015) Ffynhonnell: Y nifer sy'n hawlio budd-daliadau, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (NOMIS)	**Nifer**	**Cyfradd**	**% yr holl hawlyddion**
Yr holl bobl	1,505	2.3	
Dynion	1,010	3.1	67.1
Menywod	500	1.5	33.2
Yn hawlio am dros 6 mis*	495	-	32.9
Yn hawlio am dros 12 mis*	305	-	20.3
Dan 25 oed	380	-	25.2
50 oed +	370	-	24.6
* Lwfans ceisio gwaith yn unig – nid yw'r data ar gyfer Credyd Cynhwysol (yr elfen cyflogaeth) ar gael ar hyn o bryd ar gyfer gwahanol gyfnodau o ddiweithdra			

Er bod ffigyrau diweithdra ar y cyfan wedi bod yn gostwng, mae traean (32.9%) o'r holl hawlyddion wedi bod yn ddi-waith am o leiaf chwe mis ac mae dros un rhan o bump o'r holl hawlyddion wedi bod yn hawlio budd-daliadau diweithdra am 12 mis neu fwy – cyfanswm o 305 o bobl. Bu cynnydd dramatig yn y nifer a fu'n hawlio yn y tymor hir yn 2009 ac ar ddiwedd 2011 ac, er gwaethaf gostyngiad diweddar, mae wedi aros yn uchel o'i gymharu â lefelau 2008

Siart 7 Diweithdra ar sail Lwfans Ceisio Gwaith – yn hawlio am dros 12 mis*
Ffynhonnell: Nifer y rhai sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (NOMIS)



* Lwfans ceisio gwaith yn unig – nid yw'r data ar gyfer Credyd Cynhwysol (yr elfen cyflogaeth) ar gael ar hyn o bryd ar gyfer gwahanol gyfnodau o ddiweithdra.

Roedd cyfanswm y rhai dan 25 a oedd yn hawlio budd-dal diweithdra yn 380 ym mis Rhagfyr 2015. Yn gyffredinol, mae pobl ifanc dan 25 oed yn rhoi cyfrif am 20%-30% o'r holl rai sy'n hawlio budd-dal diweithdra. Cododd nifer y bobl ifanc sy'n ddi-waith yn sydyn ar ddiwedd 2008 ac arhosodd yn uchel am dros bum mlynedd, er bod lefelau diweithdra ymhlith yr ifanc bellach yn is nag a fuont ers yn dirwasgiad 2008/09.

Nifer y Tai a Adfeddiannwyd

Dim ond rhoi syniad o nifer y tai sydd wedi cael eu hadfeddiannu y mae'r ffigyrau hyn. Gall tai gael eu hadfeddiannu heb orchymyn llys, ac nid yw pob gorchymyn llys yn arwain at adfeddiannu. Mae hawliadau'n dynodi camau a gychwynnwyd. Rhoddir gorchmynion ar ôl i'r llys farnu bod gan y sawl sy'n hawlio achos. Mae Tabl 21 yn nodi nifer y gorchmynion a hawliadau adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid yn 2015.

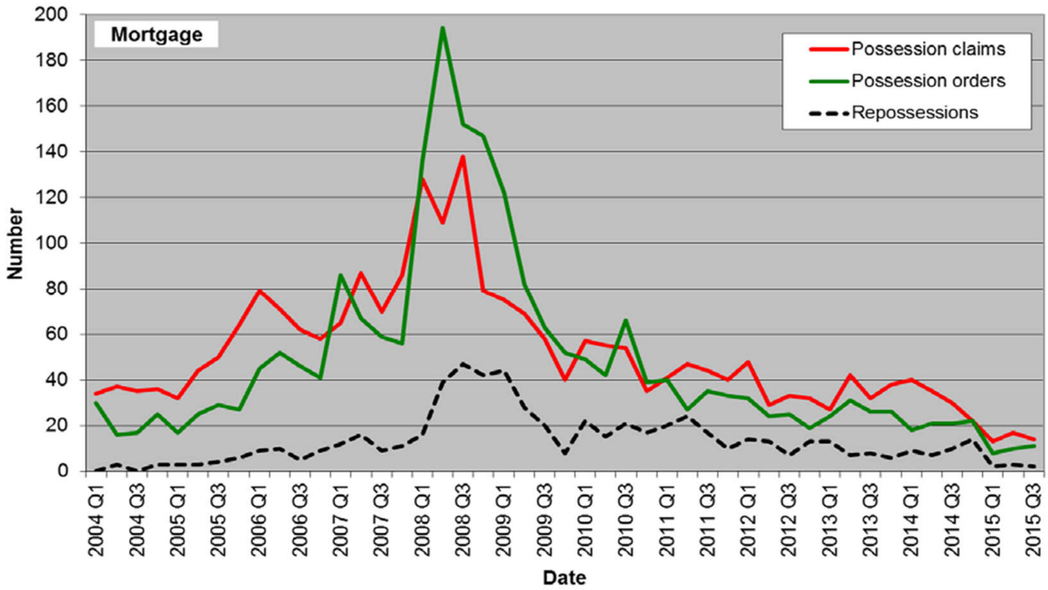
Tabl 21 Nifer y Tai a Adfeddiannwyd Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amddiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)	**Adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi**			**Adfeddiannu gan landlordiaid**		
	Hawliad-au a gyflwyn-wyd	**Gorch-mynion a wnaed**	**Tai a adfedd-iannwyd**	**Hawliad-au a gyflwyn-wyd**	**Gorch-mynion a wnaed**	**Tai a adfedd-iannwyd**
Chwarterol: Gorffennaf-Medi 2015 (Ch3)						
Cyfanswm	14	11	2	49	34	11
% y newid ers yr un chwarter y llynedd	-53%	-48%	-80%	44%	0%	38%
Cyfradd am bob 1,000 o aelwydydd yn CBS Conwy	0.3	0.2	0.0	0.9	0.7	0.2
Cymru	0.3	0.2	0.1	1.1	0.9	0.3
Cymru a Lloegr	0.2	0.1	0.1	1.6	1.2	0.5
Blwyddyn: 2015						
Cyfanswm	66	51	21	186	128	47
% y newid ers y cyfnod blaenorol o 12 mis	-54%	-41%	-34%	9%	-12%	96%
Cyfradd am bob 1,000 o aelwydydd yn CBS Conwy	1.3	1.0	0.4	3.6	2.5	0.9
Cymru	2.2	1.6	0.7	4.7	4.0	1.0
Cymru a Lloegr	1.7	1.2	0.5	6.9	5.3	1.7

Yn ystod dirwasgiad 2008 cafwyd cynnydd sydyn yn nifer y camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi. Fodd bynnag, roedd y ffigyrau ar gyfer 2009 a 2010 yn dangos gostyngiad sylweddol yn y camau adfeddiannu, ac mae'r duedd hon wedi parhau. Cyflwynwyd Protocol newydd Cyn Camau Adfeddiannu gan Gwmnïau Morgeisi ar ddiwedd 2008 a fydd wedi dylanwadu ar y ffigyrau. Mae benthycwyr morgeisi hefyd

yn llai tebygol o geisio adfeddiannu tai pan fo gweithgarwch yn y farchnad dai yn araf, gan y byddant yn llai tebygol o allu gwerthu'r tai drachefn.

Siart 8 Camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2015 Ch3)

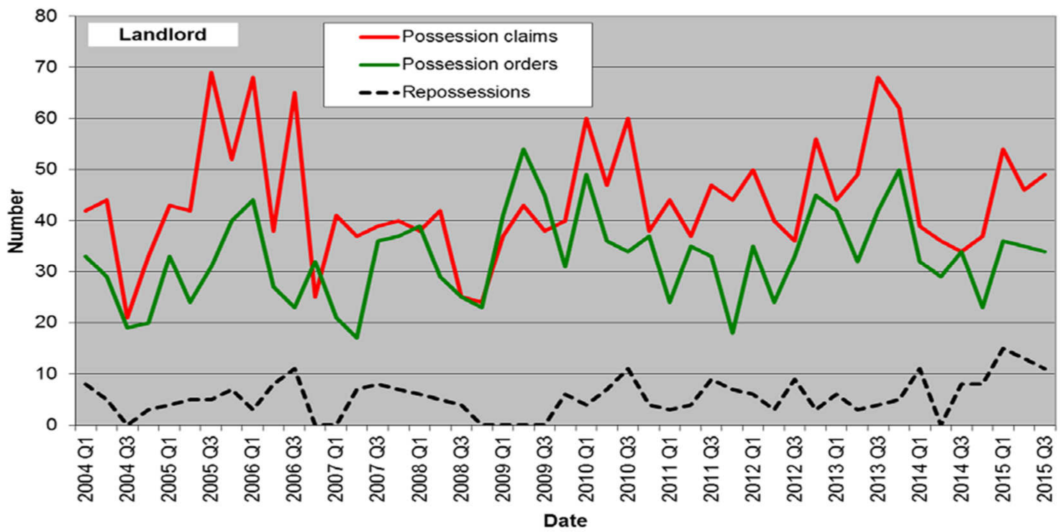
Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amddiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)



Er bod nifer y camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi yn dangos tuedd tuag i lawr dros bum mlynedd, ni welwyd yr un gostyngiad parhaus mewn camau adfeddiannu gan landlordiaid (yn erbyn tenantiaid mewn tai rhent) – efallai o ganlyniad i newidiadau i hawliau i fudd-dâl tai a phrosesau talu. Fodd bynnag, mae cyfradd a nifer y camau drwy'r llysoedd gan landlordiaid sy'n arwain at adfeddiannu'n arbennig o isel yng Nghonwy, yn enwedig o'i gymharu â ffigyrau cenedlaethol.

Siart 9 Camau i adfeddiannu gan landlordiaid bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2015 Ch3)

Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amddiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)



Anghenion Tai

Anghenion Tai yn y Dyfodol

Mae amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Conwy yn dynodi y bydd cyfanswm y boblogaeth yn tyfu ychydig dros y pum mlynedd nesaf; yn y tymor hir bydd yn dechrau gostwng ar ôl 2020. Mae amcanestyniadau hefyd yn dangos y bydd nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy'n cynyddu ychydig yn y tymor byr, ond y bydd yn dechrau gostwng yn y tymor hir. Bydd y boblogaeth o oedran gweithio'n lleihau dros y deng mlynedd nesaf, ond bydd y boblogaeth hŷn yn tyfu'n sylweddol. Bydd y newidiadau bach hyn yn y boblogaeth yn creu anghenion tai newydd yn ychwanegol at yr ôl-groniad o anghenion tai ledled Conwy sy'n dal heb eu diwallu. Fodd bynnag, bydd yr anghenion tai ychwanegol yng Nghonwy'n deillio'n bennaf o aelwydydd newydd sy'n ymffurfio o fewn y boblogaeth bresennol. Mae'r anghenion tai newydd hyn yn ychwanegu at y pwysau presennol ar y farchnad dai. Mae Tabl 22 yn nodi'r amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Conwy dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 22 Newid rhagamcanol yn niferoedd aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy, 2016-2021 (aelwydydd newydd sy'n ymffurfio)

Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2011, tuedd ymfudo dros 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

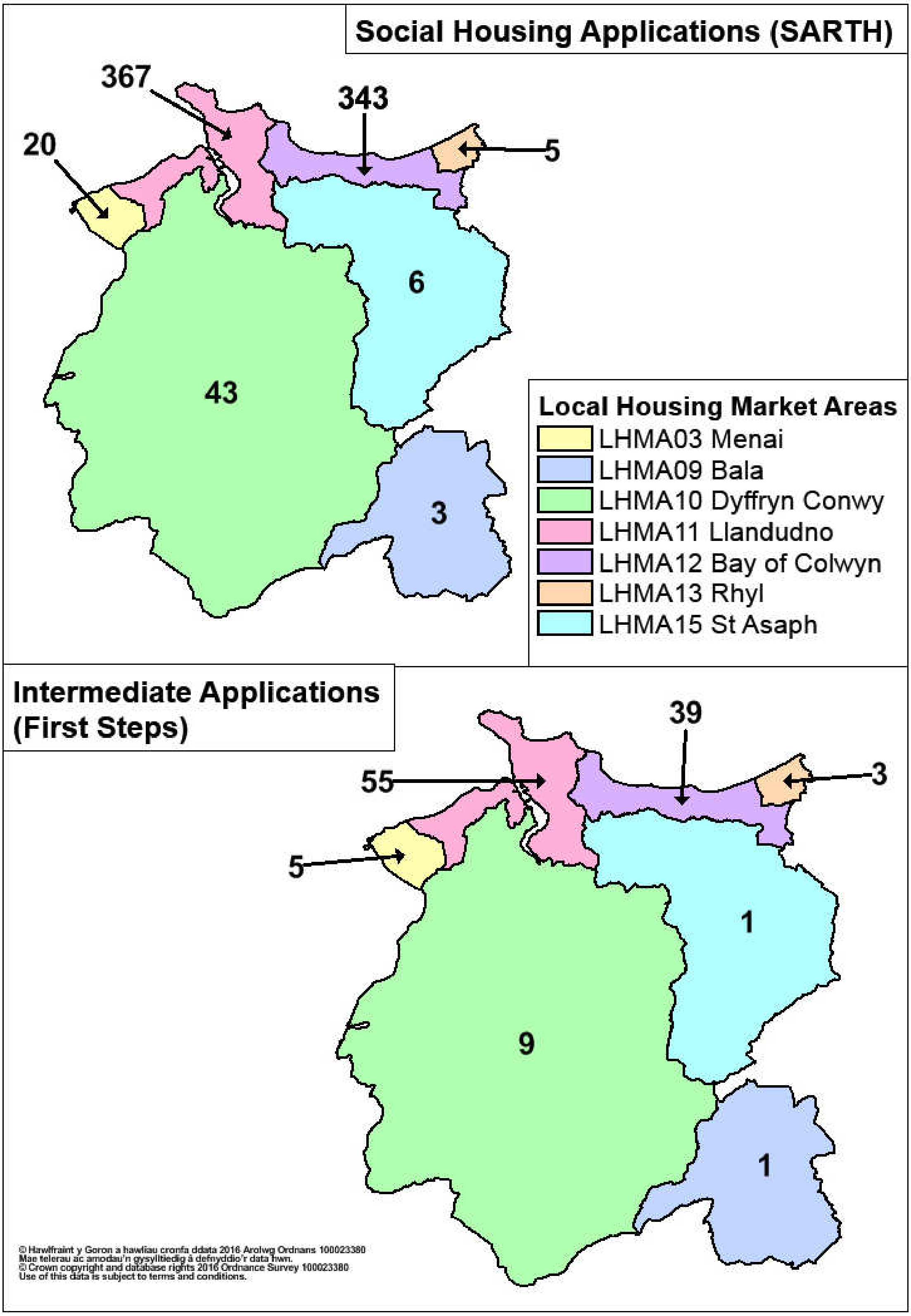
Amcanestyniadau Aelwydydd	Nifer
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd yn 2016	52,495
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd yn 2021	53,616
Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd	+1,121
Cyfartaledd blynyddol	**224**

Y ffigwr cyfartalog blynyddol, 224, yw faint o aelwydydd newydd fydd yn ymffurfio bob blwyddyn yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Bydd y ffigwr hwn yn bwydo i mewn i'r cyfrifiad ar gyfer nifer ychwanegol y tai fforddiadwy bob blwyddyn yng ngham 13 o'r asesiad i bennu faint o unedau o dai fforddiadwy y mae eu hangen yng Nghonwy bob blwyddyn.

Ôl-groniad o anghenion tai

Un o'r camau cyntaf wrth gyfrifo'r gofyniad ychwanegol am dai fforddiadwy yw asesu'r ôl-groniad o anghenion tai heb eu diwallu. Mae hyn yn golygu defnyddio cofrestri tai SARTH a Camau Cyntaf i weld faint o aelwydydd y mae angen tai fforddiadwy arnynt yn barod a phwy sy'n aros ar gofrestri tai i gael eu cartrefu. Mae Map 11 yn nodi nifer yr aelwydydd ar y rhestri aros y mae angen tai arnynt ym mhob un o ardaloedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

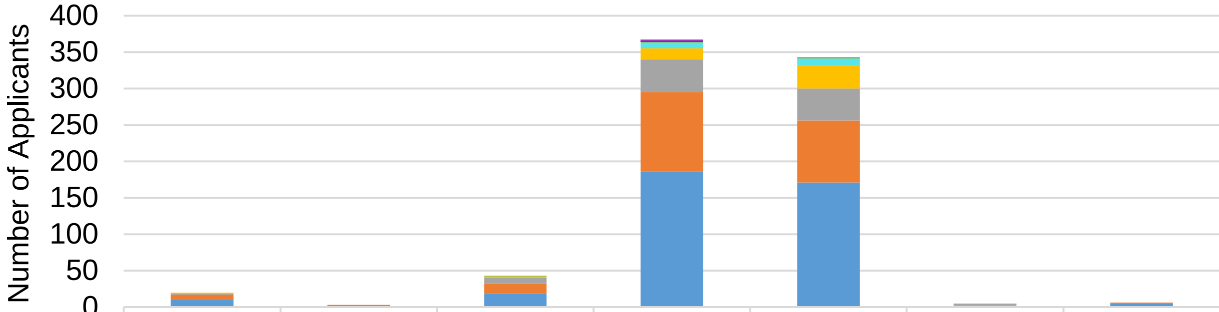
Map 11 Ceisiadau am Dai Cymdeithasol a Chanolradd
Ffynhonnell: CBSC



Mae Siart 10 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely y mae ar yr holl ymgeiswyr am dai cymdeithasol eu hangen ym mhob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae ar y mwyafrif o ymgeiswyr angen eiddo ag un ystafell wely, sy'n arbennig o uchel yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn. Mae tenantiaid tai cymdeithasol yn cael eu cosbi am danfeddiannu eu tai gan y 'dreth ystafell wely' lle mae'n rhaid iddynt dalu rhent ychwanegol ar gyfer unrhyw ystafelloedd ychwanegol sydd ganddynt yn eu cartref sy'n fwy nag y mae ar eu haelwyd eu hangen. Am y rheswm hwn nid yw ymgeiswyr ar y gofrestr gymdeithasol yn gallu ymgeisio am dai â mwy o ystafelloedd gwely nag y mae ar eu haelwyd eu hangen.

Siart 10 Nifer yr Ystafelloedd Gwely y Mae Eu Hangen ar Gofrestr SARTH

Ffynhonnell: Cofrestr SARTH

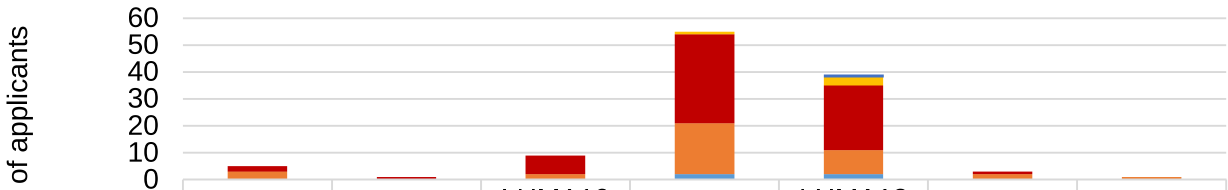


	LHMA03 Menai	LHMA09 Bala	LHMA10 Dyffryn Conwy	LHMA11 Llandudno	LHMA12 Bay of Colwyn	LHMA13 Rhyl	LHMA15 St Asaph
8 bed				1			
7 bed				2			
6 bed			1	1	2		
5 bed				8	9		
4 bed	1		2	15	32		
3 bed	2		8	45	44	3	
2 bed	6	3	13	109	85		1
1 bed	11		19	186	171	2	5

1 bed 2 bed 3 bed 4 bed 5 bed 6 bed 7 bed 8 bed

Mae Siart 11 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen ar ymgeiswyr am dai canolradd i'w rhentu neu i'w prynu ar gofrestr Camau Cyntaf. Mae'r mwyafrif o'r ymgeiswyr yn dymuno cael eu cartrefu yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn, ac mae arnynt angen eiddo â dwy neu dair ystafell wely. Mae ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf yn gymwys i wneud cais am ystafell wely ychwanegol y tu hwnt i anghenion eu haelwydydd; dyna pan fod yr angen am dai â thair ystafell wely gymaint yn uwch ar gofrestr Camau Cyntaf nag ydyw ar gofrestr SARTH.

Siart 11 Nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen ar gofrestr Camau Cyntaf
Ffynhonnell: Cofrestr Camau Cyntaf



	LHMA03 Menai	LHMA09 Bala	LHMA10 Dyffryn Conwy	LHMA11 Llandudno	LHMA12 Bay of Colwyn	LHMA13 Rhyl	LHMA15 St Asaph
5 bedroom					1		
4 bedroom				1	3		
3 bedroom	2	1	7	33	24	1	
2 bedroom	3		2	19	9	2	1
1 bedroom				2	2		

1 bedroom 2 bedroom 3 bedroom 4 bedroom 5 bedroom

Gorlenwi a thanfeddiannu

Mae rhai ymgeiswyr ar gofrestr tai cymdeithasol SARTH yn profi problem gorlenwi ac mae arnynt angen symud i dai mwy, ac mae rhai ymgeiswyr yn tanfeddiannu ac mae arnynt angen symud i dai llai. Mae Tablau 23 a 24 yn nodi'r ymgeiswyr y mae arnynt angen symud a faint o ystafelloedd gwely y mae eu hangen arnynt.

Tabl 23 Tenantiaid Presennol Tai Cymdeithasol y mae arnynt angen symud i dai llai yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen arnynt Ffynhonnell: Cofrestr SARTH	**1 ystafell wely**	**2 ystafell wely**	**3 ystafell wely**	**Cyfan-swm**
LHMA03 Menai	1	0	0	1
LHMA10 Dyffryn Conwy	0	2	0	2
LHMA11 Llandudno	10	2	1	13
LHMA12 Bae Colwyn	5	5	0	10
Cyfanswm	16	9	1	26

Effeithir ar yr ymgeiswyr hyn gan y "dreth ystafell wely". Ar hyn o bryd, mae tenantiaid tai cymdeithasol sy'n gymwys i gael budd-dâl tai ac sy'n tanfeddiannu eu cartref yn cael gostyngiad yn eu taliadau budd-dâl tai, gan ddibynnu faint o ystafelloedd gwely sydd ganddynt yn sbâr. Dim ond i denantiaid sy'n hawlio budd-dâl tai ac sydd o oedran gweithio y mae hyn yn berthnasol; mae tenantiaid sy'n hawlio budd-dâl tai ac sydd dros yr oedran cymhwyso ar gyfer pensiwn y wladwriaeth wedi'u heithrio. Mae rhai ymgeiswyr y mae hyn yn effeithio arnynt wedi gallu hawlio taliadau tai yn ôl disgresiwn i'w helpu i ddygymod â'r gostyngiad yn eu taliadau budd-dâl tai; fodd bynnag, nid yw hwn yn ddatrysiad hirdymor ac yn y pen draw mae'n rhaid i denantiaid symud i dŷ llai. Fodd bynnag, cartrefi mwy yw'r mwyafrif o stoc tai cymdeithasol Conwy, gyda thros hanner yr holl stoc yn cynnwys tair neu fwy o ystafelloedd gwely (gweler Tabl 11.)

Tabl 24 Yr holl ymgeiswyr sy'n profi gorlenwi ar hyn o bryd yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen arnynt Ffynhonnell: Cofrestr SARTH	**1 ysta-fell wely**	**2 ysta-fell wely**	**3 ysta-fell wely**	**4 ysta-fell wely**	**5 ysta-fell wely**	**6 ysta-fell wely**	**7 ysta-fell wely**	**Cyfan-swm**
LHMA03 Menai	1	2		1				4
LHMA10 Dyffryn Conwy	1	4	5	2		1		13
LHMA11 Llandudno	20	34	26	10	5		2	97
LHMA12 Bae Colwyn	7	18	21	26	7	1		80
LHMA13 Y Rhyl			1					1
LHMA15 Llanelwy		1						1
Cyfanswm	29	59	53	39	12	2	2	196

Gofyniad am Dai Arbenigol

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn tueddu i gasglu gwybodaeth am y farchnad dai gyfan, nid dim ond y gofynion sy'n ymwneud â fforddiadwyedd o ran tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Felly mae asesiad o'r angen am dai arbenigol wedi cael ei gwblhau i ganfod ble y mae angen o'r fath yn bodoli a faint allai hyn newid yn y dyfodol. Mae angen am dai arbenigol yn cynnwys amrywiaeth o ddarpariaeth tai gan gynnwys mathau o dai, anghenion gofal a chymorth a gofynion o ran tir i ddiwallu anghenion grwpiau penodol. Yn yr adran hon byddwn yn ystyried yr angen yn y presennol a'r dyfodol am dai arbenigol yng Nghonwy, gan ganolbwyntio ar anghenion pobl hŷn a'r rhai ac arnynt angen tai wedi'u haddasu.

Tai wedi'u Haddasu

Mae Tabl 25 yn nodi nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol y mae arnynt angen addasiadau i'w cartref i ddiwallu eu hanghenion. Bydd lefel yr addasiadau y mae eu hangen yn amrywio gan ddibynnu ar anghenion unigol yr ymgeisydd. Ar hyn o bryd mae un aelwyd ar gofrestr tai canolradd Camau Cyntaf ac arni angen cartref wedi'i addasu.

Tabl 25 Ymgeiswyr am Dai Cymdeithasol ac arnynt angen tai wedi'u haddasu Ffynhonnell: Cofrestr SARTH	**Cyfanswm**
LHMA03 Menai	7
LHMA09 Y Bala	1
LHMA10 Dyffryn Conwy	9
LHMA11 Llandudno	105
LHMA12 Bae Colwyn	92
LHMA15 Llanelwy	1
Cyfanswm	215

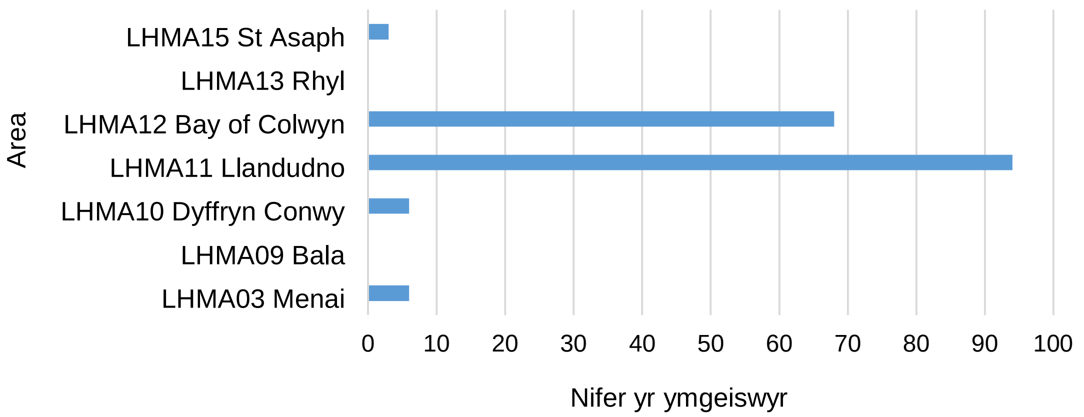
Mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wrthi ar hyn o bryd yn datblygu strategaeth comisiynu gofal a fydd yn asesu anghenion cleientiaid ar draws y sector gwasanaethau cymdeithasol. Bydd hon yn darparu mwy o wybodaeth ynghylch yr angen am dai arbenigol yn y dyfodol yng Nghonwy.

Pobl Hŷn

Mae Tablau 15 ac 16 yn y bennod flaenorol yn nodi sut y mae poblogaeth Conwy yn heneiddio. Rhwng 2014 a 2015 fe gynyddodd nifer y bobl 65 oed a throsodd 1.5%. Yn y deng mlynedd rhwng 2005 a 2015 bu cynnydd o 4,750 o bobl yn y grŵp oedran 65+, sy'n gynnydd o 18.2%. Rhagfynegir y bydd nifer y bobl 65 oed a throsodd yng Nghonwy yn cynyddu'n barhaus tan ganol 2036 (diwedd cyfnod yr amcanestyniad). Bydd cyfradd y cynnydd ar ei huchaf rhwng canol 2011 a chanol 2016 (dros 10%) a rhwng canol 2026 a chanol 2031 (dros 8%). Disgwylir y bydd nifer y bobl 65 oed a throsodd ym mhoblogaeth Conwy yn 40,250 erbyn 2035. Mae hyn yn gynnydd o 9,350 (30.3%) o'i gymharu â ffigyrau 2015. Mae'r cynnydd yn nifer y bobl dros 65 oed i'w briodoli i ddau ffactor yn bennaf: yn gyntaf, mae gwelliannau mewn cyfraddau marwolaethau'n golygu bod pobl yn byw am yn hwy; ac yn ail, mae mintau'r 'blynyddoedd brig babis' a aned ar ôl yr Ail Ryfel Byd yn heneiddio. Erbyn diwedd cyfnod yr amcanestyniadau bydd y grŵp oedran hwn hefyd yn cynnwys y fintai o'r 'blynyddoedd brig babis' diweddarach yn y 1960au cynnar.

O gofrestr tai cymdeithasol SARTH gallwn weld yn glir beth yw'r galw am dai ymhlith y boblogaeth hŷn. Mae Siart 12 yn nodi nifer yr ymgeiswyr am dai cymdeithasol 55+ oed y mae arnynt angen tai gwarchodol. Mae'r angen hwn yn arbennig o daer yn ardaloedd arfordirol yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn Llandudno a Bae Colwyn.

Siart 12 Nifer yr ymgeiswyr ar gofrestr SARTH y mae arnynt angen tai gwarchodol
Ffynhonnell: Cofrestr SARTH



Er y gall fod ar rai pobl hŷn angen tai arbenigol gydag addasiadau, mae'n bwysig cydnabod anghenion a dyheadau'r boblogaeth hŷn ehangach a'u gofynion am dai anghenion cyffredinol. Gyda hyn mewn golwg, mae'n bwysig cynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai ar draws datblygiadau preswyl anarbenigol. Bydd hyn yn sicrhau ystod o ddewisiadau tai i bobl hŷn a'r boblogaeth gyffredinol na fydd angen tai arbenigol arnynt o bosibl pan fyddant yn symud i mewn gyntaf, ond y gall fod arnynt angen addasiadau yn y dyfodol.

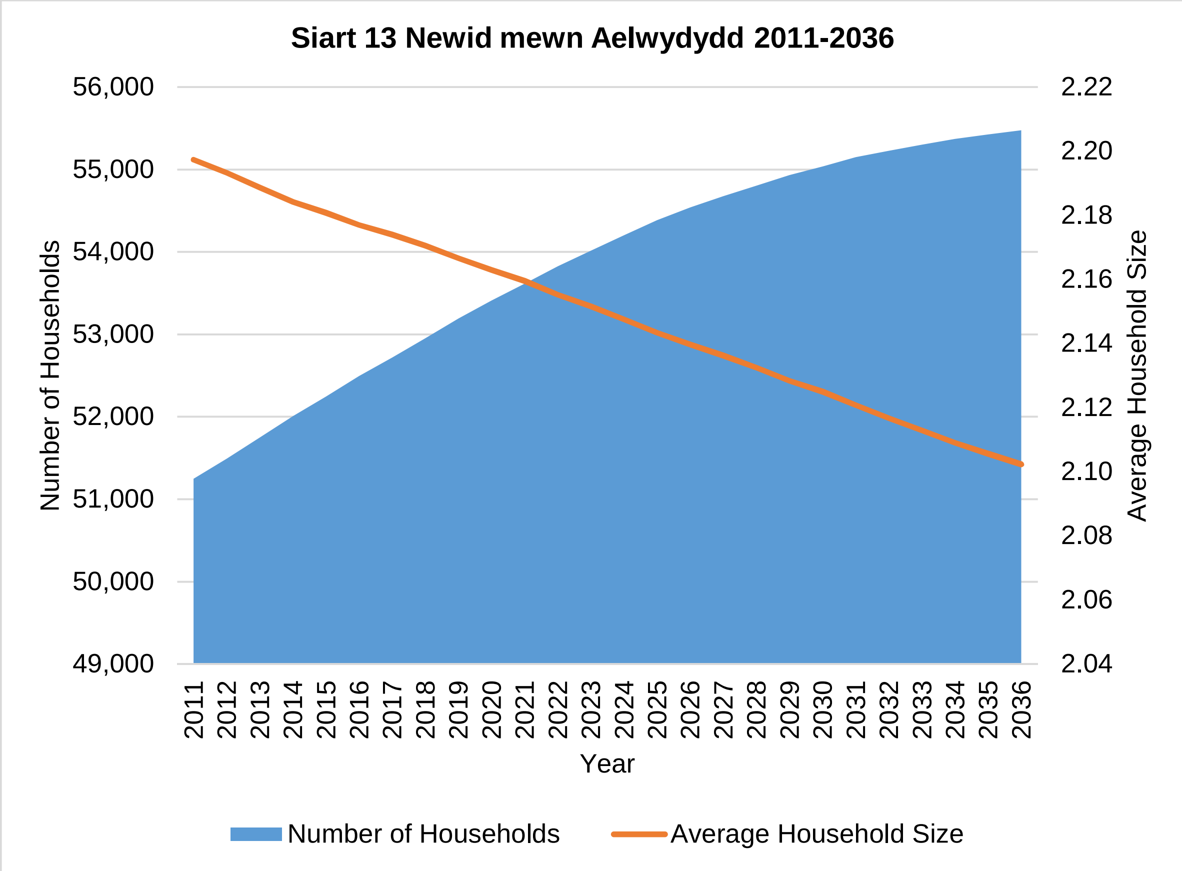
Maint Tai

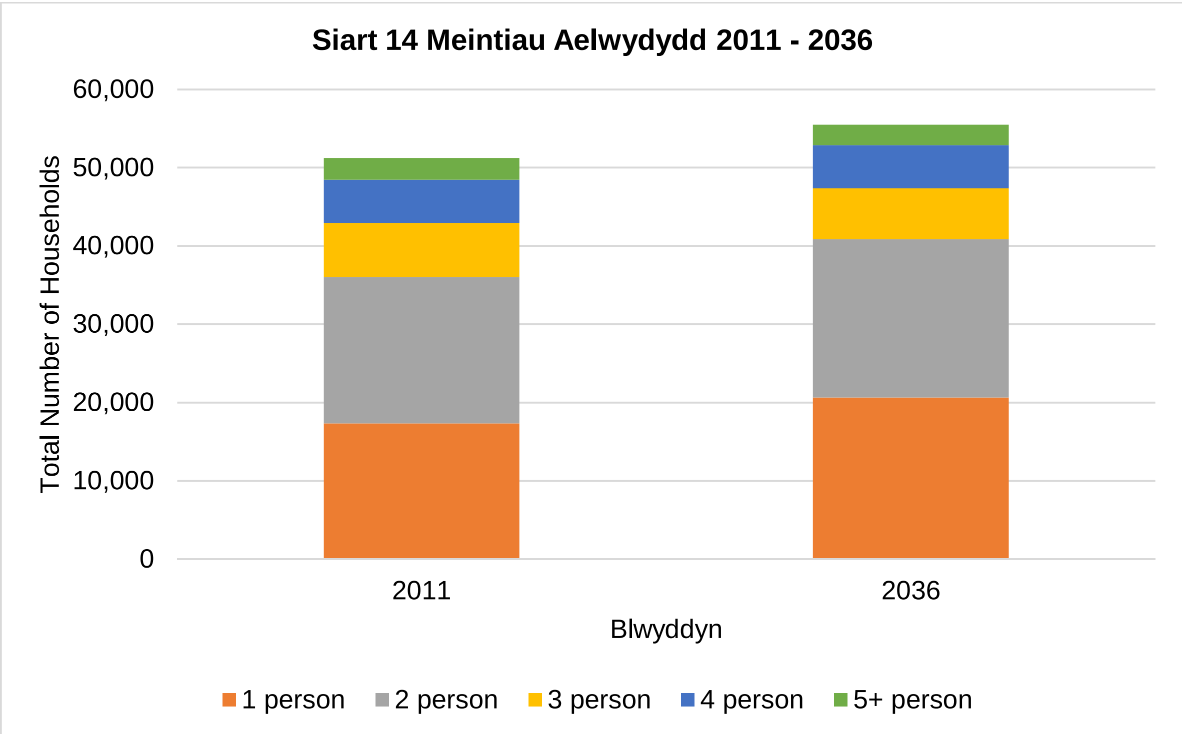
Mae aelwydydd yn aml yn dyheu am fwy o le neu ystafelloedd gwely nag y mae eu hangen arnynt mewn gwirionedd i ateb gofynion eu haelwyd. Wrth asesu anghenion tai mae'n bwysig cydnabod y dyhead hwn; fodd bynnag, ni fydd ymgeiswyr am dai cymdeithasol ond yn gymwys ar gyfer eiddo â'r nifer o ystafelloedd gwely sy'n diwallu eu hanghenion ar yr adeg honno. Os bydd eu hanghenion yn newid a bod angen mwy neu lai o ystafelloedd gwely arnynt gellir eu hailgartrefu i ddiwallu'r angen hwn. Mae ymgeiswyr am dai canolradd ar gofrestr Camau Cyntaf yn gallu cofrestru ar gyfer eu hanghenion tai presennol ac un ystafell wely ychwanegol.

Lle mae tai ar y farchnad agored yn y cwestiwn mae'r galw'n aml yn cael ei arwain gan ddyhead a'r hyn y gall yr aelwyd ei fforddio yn hytrach na'r hyn y mae'i angen arni felly mae'n bwysig sicrhau cymysgedd da o feintiau tai i ddiwallu anghenion a bodloni dyheadau. Fodd bynnag, mae datblygiadau preswyl diweddar wedi cynnwys mwy o dai mwy â phedair ystafell wely nag unrhyw faint arall, pan fo amcanestyniadau ar gyfer meintiau aelwydydd yn dangos yn glir bod y duedd o ran maint aelwydydd ledled y Sir yn un tuag i lawr. Os yw'r mwyafrif o'r tai ar y farchnad yn dai mwy, drutach yna mae hynny'n cyfyngu ar ddewis ac argaeledd ar gyfer aelwydydd sy'n dymuno cael annedd lai ag un neu ddwy ystafell wely. Am y rheswm hwn mae dadansoddiad o'r amcanestyniadau ar gyfer meintiau aelwydydd yng Nghonwy wedi cael ei ddefnyddio i bennu'r cymysgedd o dai a argymhellir ar gyfer datblygiadau preswyl newydd.

Tabl 26 Newid ym Meintiau Aelwydydd 2001 - 2036	Blwyddyn		Fel % o'r aelwydydd		Newid 2011 - 2036	
	2011	2036	2011	2036	Nifer	%
1 unigolyn	17,341	20,676	33.8%	37.3%	3,335	19.2%
2 o bobl	18,713	20,202	36.5%	36.4%	1,488	8.0%
3 o bobl	6,881	6,498	13.4%	11.7%	-382	-5.6%
4 o bobl	5,522	5,515	10.8%	9.9%	-7	-0.1%
5+ o bobl	2,793	2,585	5.5%	4.7%	-209	-7.5%
Pob Aelwyd	51,250	55,475	100.0%	100.0%	4,226	8.2%

Mae Tabl 26 yn dangos bod disgwyl i nifer yr aelwydydd yng Nghonwy dyfu 8.2% erbyn 2036, gyda'r mwyafrif o'r twf hwn yn aelwydydd ag un unigolyn. Nid yw'r twf mewn aelwydydd ag un unigolyn yn unigryw i Gonwy, ond mae'n fwy amlwg oherwydd ein poblogaeth hŷn; mae 63% o'n haelwydydd ag un unigolyn yn bensiynwyr, a rhagfynegir y bydd y ganran hon yn codi i 74% erbyn 2036. Mae'r duedd tuag i lawr ym meintiau aelwydydd yn ychwanegu at y twf yn nifer yr aelwydydd newydd yn ogystal â'r twf yn y boblogaeth yn gyffredinol. Mae Siart 13 yn dangos sut y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy yn tyfu a sut y bydd y maint cyfartalog yn gostwng dros yr ugain mlynedd nesaf. Mae Siart 14 yn dangos dadansoddiad o gyfanswm y boblogaeth yn ôl maint aelwyd ac yn dangos bod y mwyafrif o aelwydydd yn cynnwys un neu ddau o bobl.





Mae’r data hwn yn dynodi mai anheddau llai ag un neu ddwy ystafell wely yw’r rhai y mae’u hangen fwyaf gan fod twf sylweddol mewn aelwydydd o’r meintiau hyn. Ar y llaw arall mae nifer yr aelwydydd mwy yn gostwng yn araf, yn enwedig aelwydydd â phump o bobl neu fwy. Am y rheswm hwn byddem

yn annog datblygwyr i gynnwys tai sy’n gymysgedd o wahanol feintiau i adlewyrchu’r angen hwn, yn ogystal â’r dyhead am ystafelloedd gwely ychwanegol. Mae Tabl 27 yn diffinio’r cymysgedd o fathau o dai marchnad a argymhellir ar safleoedd preswyl.

Tabl 27 Cymysgedd o fathau o dai marchnad a argymhellir

1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely +	Cyfan-swm
10%	20%	35%	35%	100%

Cafodd y cymysgedd ei bennu trwy ddadansoddi meintiau presennol a rhagamcanol aelwydydd yng Nghonwy. Er bod dros draean o’r holl aelwydydd yn cynnwys un unigolyn, mae’n bwysig cydnabod dyhead ac angen rhai aelwydydd ag un unigolyn am ystafelloedd gwely ychwanegol. Felly mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn cynnig cynnwys 10% o dai ag un ystafell wely yn y cymysgedd i adlewyrchu’r angen hwn. Hefyd, mae’r dyhead am ystafell wely ychwanegol ymhlith aelwydydd â dau o bobl wedi cael ei ystyried wrth bennu’r ganran a argymhellir ar gyfer tai â thair ystafell wely, a’r un peth ar gyfer tai â phedair ystafell wely.

Lle mae datblygwr yn cynnig cymysgedd gwahanol o feintiau tai mae’n rhaid bod â sail dystiolaeth gadarn i ategu’r angen i wyro oddi wrth y cymysgedd a argymhellir. Hefyd, mae’n rhaid i’r cyflenwad o dai ag un a dwy ystafell wely gynnwys cymysgedd priodol o fathau o dai o ran rhandai, tai a byngalos ac ni ddylid darparu ar gyfer hyn gan ddefnyddio rhandai yn unig. Mae’n rhaid i’r unedau tai fforddiadwy ar y safle gynnwys cymysgedd priodol o feintiau unedau a gytunwyd gyda’r Awdurdod Tai Lleol hefyd.

Y Cyflenwad o Dai

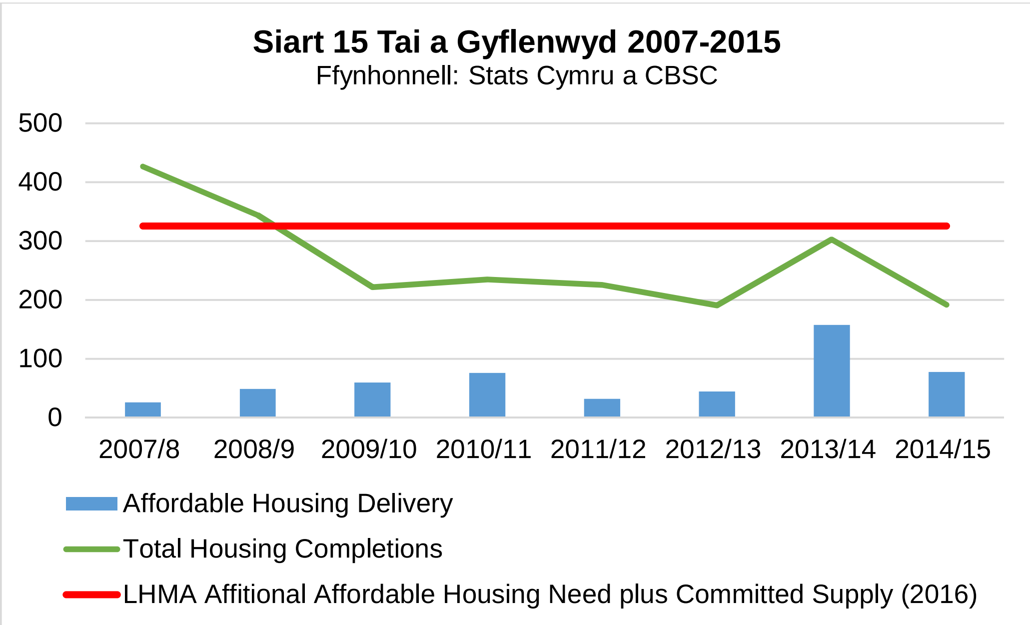
Mae’n bwysig bod ein stoc tai yn diwallu anghenion trigolion Conwy. Wrth i’n poblogaeth a nifer yr aelwydydd barhau i dyfu, mae’n rhaid i’n stoc tai dyfu hefyd i ateb y galw yma. Mae Tabl 28 yn nodi sut y mae’r stoc tai yn cynyddu o flwyddyn i flwyddyn wrth i dai a fflatiau newydd gael eu hadeiladu. Mae’r tabl yn dangos faint o unedau tai newydd sydd â chaniatâd cynllunio ledled Conwy, ac eithrio’r ardal sydd o fewn y Parc Cenedlaethol, a’r rheiny wedi’u rhannu yn ôl faint o gynnydd sydd wedi cael ei wneud gyda’r datblygiad.

Tabl 28 Gweithgarwch adeiladu tai Ffynhonnell: Cydastudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai, Y Tîm Polisi Cynllunio, CBSC	**Wedi’u cwblhau**	**Wrthi’n Cael Eu Hadeiladu**	**Heb ddechrau eto**
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	326	362	2,140
2005/06	392	305	1,909
2004/05	424	339	1,887
2003/04	503	342	1,930
2002/03	349	343	2,149
2001/02	356	308	2,171
* Mae’r ffigyrau ar gyfer ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nad yw’n cynnwys y rhan o Barc Cenedlaethol Eryri sydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy			

Dros y deng mlynedd ddiwethaf mae’r gyfradd gwblhau gyfartalog ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau wedi bod oddeutu 265 uned y flwyddyn. Ers y dirywiad economaidd yn 2007/08 bu tuedd gyffredinol tuag i lawr yn nifer yr anheddau newydd a gaiff eu hadeiladu’n flynyddol yn y Fwrdeistref Sirol a ledled Cymru. Yn 2013/14 roedd cynnydd sylweddol mewn gweithgarwch adeiladu tai, yn rhannol yn sgîl cwblhau nifer o ddatblygiadau mawr gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yr oedd llawer ohonynt ar gyfer unedau gofal ychwanegol a oedd yn cael eu cadw ar gyfer pobl 55 oed a throsodd. Fodd bynnag, roedd ffigyrau ar gyfer blynyddoedd eraill ers 2008/09 yn arbennig o isel, ac nid ydynt wedi aros gyfuwch â’r galw. Os bydd y lefel hon o ran adeiladu tai’n parhau yna bydd y galw’n dal i fod yn fwy na’r

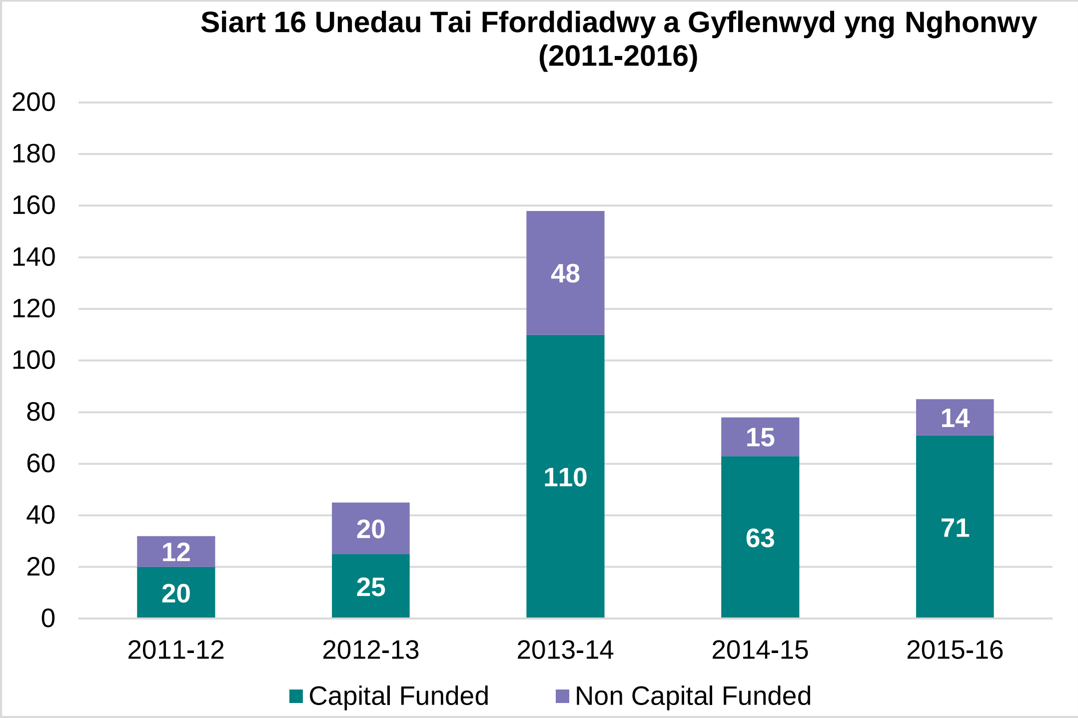
cyflenwad, ac ni fyddwn yn ateb y gofynion ychwanegol am dai fforddiadwy a nodir yn yr asesiad hwn.

Mae Siart 15 yn nodi lefel y tai a gwblhawyd bob blwyddyn o'i gymharu â nifer y cartrefi fforddiadwy a gyflenwyd a'r angen blynyddol a nodwyd gan y cyfrifiad yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae nifer y tai fforddiadwy a gyflenwyd wedi bod yn gymharol sefydlog ers 2008/9; fodd bynnag, bu cynnydd mawr yn 2013/14 oherwydd cymhorthdal grant cyfalaf a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55 ac un cynllun perchentyaeth gost isel a ariannwyd 100% gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, a oedd yn rhoi cyfrif am 81 o'r cyfanswm o 158 o unedau tai fforddiadwy a ddarparwyd yn 2013/14. Cyflenwyd 49 uned gofal ychwanegol arall yn 2014/15, gan gynyddu'r cyfanswm a gyflenwyd i 78 uned. Heb y cynlluniau gofal ychwanegol hyn byddai'r ffigwr o ran cyfanswm y tai fforddiadwy a gyflenwyd wedi bod yn debycach i'r cyfanswm a gyflenwyd mewn blynyddoedd blaenorol.



Wrth gymharu cyfanswm y tai a gwblhawyd, sy'n cynnwys tai'r farchnad yn ogystal â thai fforddiadwy, mewn un flwyddyn nid yw Conwy wedi cyflenwi'r un faint na mwy na'r ffigwr presennol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi'r lefel o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn ôl yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 78 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gan gyrraedd uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55.

Mae Siart 16 yn darparu dadansoddiad manwl o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghonwy dros y pum mlynedd ddiwethaf.



Mae Cyllid Grant Cyfalaf yn nodweddiadol ar ffurf rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol, a ddarperir gan Lywodraeth Cymru. Bydd cynlluniau nas ariennir â chyllid grant yn cael eu cyflawni'n nodweddiadol gan y System Gynllunio. Yn amlwg, y prosiectau a ariennir â chyllid grant yw'r brif ffynhonnell ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yng Nghonwy. Mae'r siart hefyd yn cymharu'r perfformiad o'i gymharu â'r gofyniad am dai fforddiadwy ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Cartrefi Gwag ac Ail Gartrefi

Mae anheddau gwag yn stoc dai'r sector preifat yn broblem fawr yng Nghonwy, fel mewn sawl rhan arall o'r DU. Er gwaethaf amrywiadau yn ffyniant y farchnad dai, mae nifer yr anheddau sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir yn y sir yn dal i fod yn weddol gyson. Mae rhai o'r tai hyn mewn cyflwr da, tra bo eraill yn anghyfannedd ac yn dirywio ymhellach. Gall tai sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir weithredu fel magnetau ar gyfer troseddu, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, y maent i gyd yn gallu dwyn goblygiadau ar gyfer yr heddlu, yr awdurdod tân a'r Cyngor ei hun. Maent hefyd yn gallu effeithio ar adeiladau cyfagos trwy leithder a phlâu, ac yn gallu cael effaith sylweddol ar werthoedd tai.

Trwy ei Strategaeth Cartrefi Gwag, mae'r Cyngor yn amcanu at dargedu cartrefi gwag problemus sy'n segur yn y farchnad dai, yn annhebygol o gael eu defnyddio eto heb ymyrraeth, ac y mae'r cyhoedd neu gyrff eraill wedi cyfleu cwynion dilys yn eu cylch o bosibl, a'u gwneud yn gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto. Fodd bynnag, mae angen rhyw lefel o lety gwag o fewn y stoc dai, er mwyn galluogi pobl i symud ymlaen o fewn y farchnad

dai. Nid oes lefel optimaidd o ran cartrefi gwag, gan fod y farchnad dai ym mhob ardal yn wahanol ac yn newid dros amser. Mae Tabl 29 yn nodi'r lefel meddiannaeth yn stoc dai Conwy o'i gymharu â gweddill Cymru a Lloegr.

Tabl 29 Lleoedd ar gyfer aelwydydd yn ôl math o feddiannaeth Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401	**Conwy**		**Cymru**	**Cymru a Lloegr**
	Nifer	**%**	**%**	**%**
Cyfanswm y lleoedd ar gyfer aelwydydd	56,200		1,385,500	24,429,600
Â phreswylwyr	51,200	91.1%	94.0%	95.6%
Yn wag	5,000	8.9%	6.0%	4.4%

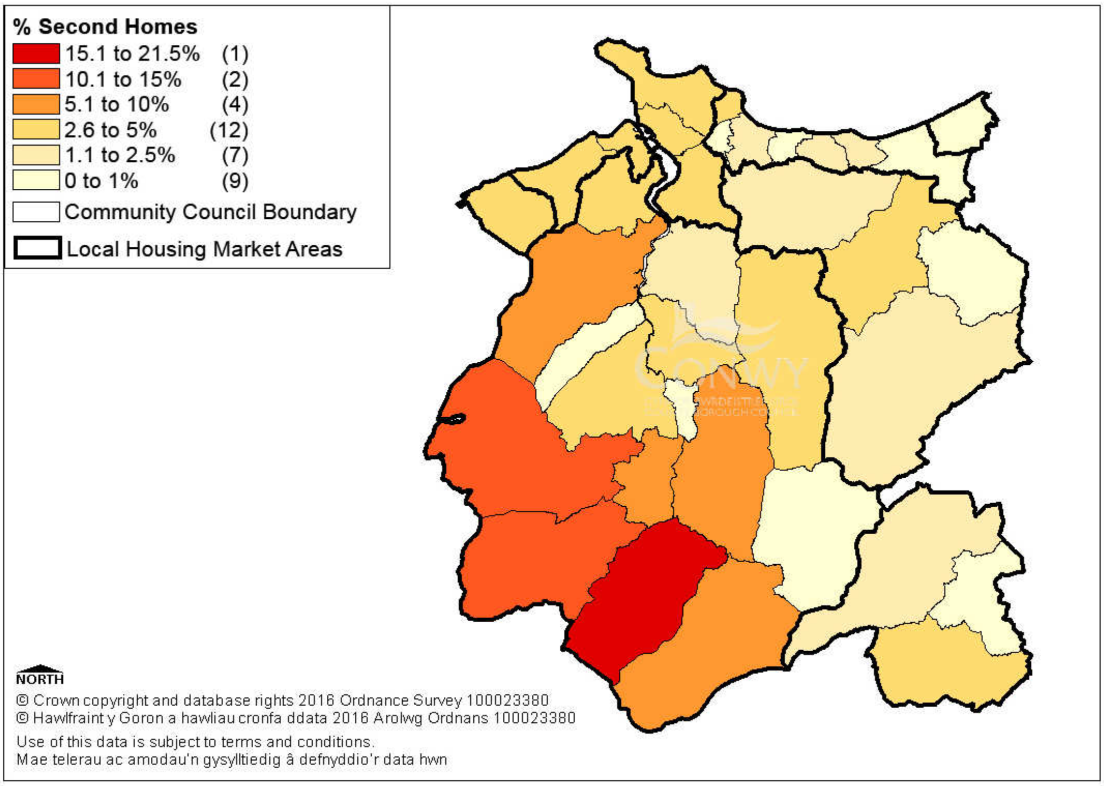
Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd gan Gonwy lefel uwch o gartrefi gwag yn ei stoc na'r wlad ar y cyfan. Bydd y cartrefi gwag hyn yn gymysgedd o gartrefi sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir a'r tymor byr, a'r rhai nad oedd preswylwyr ynddynt ar ddiwrnod y Cyfrifiad am eu bod yn ail gartrefi neu'n anheddau a oedd yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau i'w rentu. Mae ein morlin a'n lleoliad o fewn Parc Cenedlaethol Eryri yn golygu bod gan dwristiaeth rôl yn y farchnad dai o fewn y Sir. Mae Conwy ar hyn o bryd yn yr 20 awdurdod lleol uchaf yng Nghymru a Lloegr o ran ail gartrefi'n cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau. Mae hyn yn arwain at brisiau tai uwch a materion o ran y cyflenwad mewn ardaloedd sy'n boblogaidd iawn ar gyfer gwyliau wrth i drigolion lleol gael eu prisio allan o'r farchnad oherwydd incwm is aelwydydd yng Nghonwy o'i gymharu â chyfartaledd Prydain Fawr.

Mae Map 12 a Thabl 30 yn dangos y ganran o'r ail gartrefi ledled Conwy o'i gymharu â chyfanswm y lleoedd ar gyfer aelwydydd a gofnodwyd gan Gyfrifiad 2011. Dyffryn Conwy yw'r ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol sydd â'r canrannau uchaf o ail gartrefi yn ei stoc anheddau, gyda chrynodiadau arbennig o uchel yn ardaloedd cynghorau cymuned Bro Machno (21.5%), Capel Curig (12.1%) a Dolwyddelan (11.5%).

Tabl 30 Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned Ffynhonnell: Treth Gyngor CBSC	**Nifer**	**Lleoedd ar gyfer Aelwydydd (Cyfrifiad 2011)**	**% yr ail gartrefi yn yr ardal**
Bro Machno	96	446	21.5%
Capel Curig	15	124	12.1%
Dolwyddelan	34	295	11.5%
Betws-y-Coed	26	290	9.0%
Caerhun	55	687	8.0%
Bro Garmon	28	365	7.7%
Ysbyty Ifan	8	105	7.6%
Henryd	16	355	4.5%
Conwy	297	7352	4.0%
Llangernyw	19	474	4.0%
Llandudno	378	10489	3.6%
Llanddoged a Maenan	9	273	3.3%
Llangwm	7	228	3.1%

Trefriw	13	429	3.0%
Llandrillo-yn-Rhos	112	3912	2.9%
Penmaenmawr	63	2269	2.8%
Llansanffraid Glan Conwy	29	1077	2.7%
Llanfairtalhaiarn	13	484	2.7%
Llanfairfechan	43	1683	2.6%
Eglwysbach	11	434	2.5%
Llansannan	12	578	2.1%
Llanddulas a Rhyd-y-Foel	16	855	1.9%
Cerrigydrudion	6	352	1.7%
Bae Colwyn	72	5116	1.4%
Betws-yn-Rhos	6	460	1.3%
Llysfaen	14	1101	1.3%
Towyn a Bae Cinmel	36	3795	0.9%
Abergele	45	5334	0.8%
Hen Golwyn	30	3699	0.8%
Llanrwst	11	1592	0.7%

Map 12 Ail Gartrefi
Ffynhonnell: CBSC



Mae Tabl 31 yn darparu cyfanswm yr anheddau sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Dros y blynyddoedd diwethaf bu tuedd gyffredinol tuag i fyny yn nifer a chyfran y tai gwag hirdymor yn y stoc dai yn y Fwrdeistref Sirol, o bosibl o ganlyniad i'r dirywiad yn y farchnad dai ers dirwasgiad 2008. Ym mis Ebrill 2016 roedd 20 yn llai o gartrefi a oedd yn wag yn y tymor hir nag yn y flwyddyn flaenorol.

Tabl 31 Anheddau Gwag – Esemptiadau o'r Dreth Gyngor yng Nghategori C Ffynhonnell: Y Gofrestr Treth Gyngor, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	**Pob annedd**	**Yn wag am:**			
		6 mis neu fwy	**1 flwyddyn neu fwy**	**5 mlynedd neu fwy**	**10 mlynedd neu fwy**
Ar 1 Ebrill 2016	56,685	1,560	1,142	284	108
Ar 1 Ebrill 2015	56,612	1,580	1,134	296	106
Ar 1 Ebrill 2014	56,272	1,570	1,139	260	96
Ar 1 Ebrill 2013	55,984	1,491	1,113	253	81
Fel % o'r holl anheddau					
Ar 1 Ebrill 2016	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2015	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2014	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2013	-	2.7%	2.0%	0.5%	0.1%
Sylwer: Nid yw'r diffiniad o anheddau gwag a ddefnyddir yn y tabl hwn yn cyfateb yn union â'r rhai a ddefnyddir yn nhabl 29					

Yn 2015/16 roedd cydymdrech i wirio statws meddiannaeth anheddau gwag cofrestredig ac ymgais sylweddol i wneud perchnogion yn ymwybodol o'r cymorth sydd ar gael i droi cartrefi gwag yn gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto. O ganlyniad i hyn mae'r ffigyrau ar gyfer y flwyddyn ddiweddaraf yn dangos gostyngiad bach yng nghyfanswm y cartrefi gwag, a chynnydd sylweddol yn nifer y cartrefi gwag sydd wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto. Mae Tabl 32 yn nodi nifer y cartrefi gwag sydd wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto.

Tabl 32 Anheddau gwag sydd wedi cael eu troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBS Conwy	**Cyfanswm yr anheddau gwag***	**Wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto**	
		Nifer	**%**
2015/16	1,580	154	9.75%
2014/15	1,569	42	2.68%
2013/14	1,557	41	2.63%
2012/13	1,090	39	3.58%
2011/12	1,010	50	4.95%
2010/11	Dim data	Dim data	Dim data
2009/10	1,028	8	0.78%
2008/09	1,070	29	2.71%

* Cyfanswm yr anheddau yn y sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1 Ebrill yn y flwyddyn flaenorol
Sylwer: Fe newidiodd y diffiniad o anheddau gwag yn 2013/14 fel ei fod yn gyson â dangosyddion perfformiad Llywodraeth Cymru; dyna sy'n gyfrifol am y naid yng nghyfanswm yr anheddau gwag a'r cwymp o ganlyniad yn y gyfran sydd wedi cael eu troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto.
Nid yw'r diffiniad o annedd wag yn cyd-fyn yn union â'r un a ddefnyddir yn nhabl 29

Cyflenwad yr Ymrwymwyd Iddo

Mae Tabl 33 yn rhoi dadansoddiad o'r cyflenwad o dai fforddiadwy a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r gofyniad am dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r data hwn wedi dod o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn CDLl Conwy a CDLl Eryri, safleoedd â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol. Mae'r rhain wedi cael eu rhannu'n naill ai tai cymdeithasol neu dai canolradd i fwydo i mewn i bob rhan o'r cyfrifiad yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Nid oes unrhyw safleoedd wedi'u dyrannu ar gyfer datblygiadau preswyl o fewn CDLl Conwy yn ardal y Rhyl yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol oherwydd y perygl o lifogydd yma.

Tabl 33 Cyflenwad o dai fforddiadwy 2016-2021 Ffynhonnell: CDLl, Adran Gynllunio CBSC a'r Strategaeth Dai	**Cymdeithasol**	**Canolradd**	**Cyfanswm**
LHMA03 Menai	49	19	67
LHMA09 Y Bala	0	1	1
LHMA10 Dyffryn Conwy	21	36	57
LHMA11 Llandudno	85	84	168
LHMA12 Bae Colwyn	157	120	277
LHMA13 Y Rhyl	0	0	0
LHMA15 Llanelwy	23	23	46
Achub Morgeisi, Cartrefi Gwag, Cymorth Prynu (a gynlluniwyd o fewn rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol)	19	0	19
CYFANSWM	353	282	635

Y Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy

Roedd yr Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy (2013-2018) yn dangos yr angen am 123 o unedau ychwanegol o dai fforddiadwy y flwyddyn fel y dangosir yn nhabl 34 isod. Mae'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy yn dangos angen llawer uwch o 199 uned y flwyddyn, sydd i'w briodoli i nifer o ffactorau. Yn gyntaf nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy wedi bod yn ddigon i ateb gofynion a ddangosir yn Siart 15 ar dudalen 55. Yn ail, mae cofrestr tai cymdeithasol newydd SARTH wedi gwella lefel y data sydd ar gael inni ynghylch yr angen am dai cymdeithasol, sy'n golygu bod gennym bellach ddarlun mwy cywir o'r angen presennol a'r angen yn y dyfodol am dai cymdeithasol ledled Conwy. Erbyn yr amser y bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei ddiweddaru eto ymhen dwy flynedd rydym yn gobeithio gwella data ynghylch yr angen am dai canolradd trwy gofrestr Camau Cyntaf, a allai yn ei dro arwain at ffigwr uwch yn yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol.

Tabl 34 Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen am Dai Cymdeithasol a Thai Chanolradd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2013-2018 Ffynhonnell: Asesiad o'r Farchnad Dai Leol CBSC 2013-2018	
Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	59
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	64
CYFANSWM YR ANGEN AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD (2013-2018)	**123**

Mae'r tablau isod yn nodi'r cyfrifiad ar gyfer cyfanswm y gofyniad blynyddol am dai fforddiadwy yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Y cyfanswm hwn yw'r tai fforddiadwy a chanolradd ychwanegol y mae angen inni eu darparu i ddiwallu anghenion tai ledled y Sir. Mae'r ffigyrau hyn yn ychwanegol at y cyflenwad o dai fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd iddo ac sydd eisoes wedi'i adnabod yn CDLl Conwy ac Eryri, unedau â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

Mae'r cyfrifiad o'r angen am dai fforddiadwy yn ystyried anghenion tai presennol ac anghenion tai yn y dyfodol, ac yn cyfrifo amcangyfrif blynyddol o nifer yr aelwydydd y bydd angen cymorth arnynt i gael tai fforddiadwy yn ychwanegol at aelwydydd sydd eisoes yn cael cymorth. Mae'r cyfrifiad wedi'i rannu yn ôl angen am dai cymdeithasol ac angen am dai canolradd. Mae 'angen am dai cymdeithasol' yn cynnwys pobl sy'n bodloni meini prawf penodol iawn o ran anghenion tai ac sy'n gymwys i gael cymorth ar ffurf tai rhent cymdeithasol. Mae 'angen am dai canolradd' yn cynnwys aelwydydd na fyddent o anghenraid yn flaenoriaeth wrth ddyrannu tai cymdeithasol ond y mae angen cymorth arnynt serch hynny i rentu neu brynu o fewn y farchnad agored.

Tabl 35 Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol
Ffynhonnell: CBSC

Elfen a cham yn y cyfrifiad	Nodiadau	Ebrill 2016
C: yr angen ar hyn o bryd		
1. Aelwydydd presennol y mae arnynt angen tai amgen.	**Cam 1 Aelwydydd presennol y mae arnynt angen tai amgen** **Mae aelwydydd yn gymwys i gofrestru ar gyfer tai cymdeithasol dim ond os ydynt yn bodloni rhai meini prawf cymhwystra penodol.** Dyfernir bandiau anghenion tai i ymgeiswyr dan y meini prawf canlynol: Gorlenwi; tan-feddiannaeth; rhesymau meddygol; digartrefedd (gan gynnwys o ganlyniad i aflonyddwch); tŷ mewn cyflwr gwael; rhannu cyfleusterau (bath, cegin, lolfa, toiled). Mae'r cyfrifiad yn defnyddio'r ddwy restr aros a throsglwyddo (h.y. y rhai sy'n aros am dŷ a'r rhai â thŷ, ond sy'n dymuno symud).	787
2. *adio* rhai nad ydynt yn aelwydydd ar hyn o bryd ac arnynt angen tai cymdeithasol		
3. *namyn* achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad	**Cam 3 Namyn achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad** Mae'r holl aelwydydd sy'n gallu fforddio eiddo y tu allan i'r system tai cymdeithasol wedi'u heithrio o'r gofrestr – felly ni chyflawnir y cam hwn o'r cyfrifiad.	
4. *yn hafal i'r* Cyfanswm anghenion tai ar hyn o bryd (1 + 2 – 3)	Cam cyfrifo	787
A: stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen		
5. Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen	**Cam 5 Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen** Dylai meddianwyr presennol tai fforddiadwy y mae angen eu hailgartrefu (trosglwyddo) fod wedi cael eu cyfrif yn barod ar y rhestr drosglwyddo yng Ngham 1 uchod. Mae'r Cam hwn i fod i dynnu meddianwyr presennol y stoc tai fforddiadwy bresennol (h.y. y rhai y mae arnynt angen tai, ond sydd eisoes wedi'u cartrefu o fewn y stoc	276

	fforddiadwy), gan y byddant yn rhyddhau stoc ar gyfer aelwydydd eraill. Ni fydd symud yr aelwydydd hyn yn cael unrhyw effaith o gwbl ar lefel gyffredinol yr angen (gan y dylent fod wedi cael eu cyfrif fel rhai sydd mewn angen yng Ngham 1) – ond mae'r cam hwn yn bwysig i ganfod lefel net y tai fforddiadwy y mae eu hangen, trwy ddidynnu swm y stoc a gaiff ei rhyddhau gan yr aelwydydd sy'n symud.	
6. *adio* stoc dros ben	**Cam 6 Adio stoc dros ben** Mae rhyw lefel o stoc wag yn normal ac yn darparu ar gyfer 'trosiant' a rhai tai anodd i'w gosod. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn nodi y dylai unrhyw stoc wag y tu hwnt i ryw 3% o'r holl stoc gael ei chyfrif yn stoc dros ben. Os yw llai na 3% o'r stoc yn wag yna cymhwysir gwerth o 'ddim' ar y cam hwn yn y cyfrifiad.	0
7. *adio'r* cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo	**Cam 7 Adio'r cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo** Cyflenwad newydd yn y sector tai cymdeithasol. Unedau cymdeithasol â chaniatâd cynllunio neu ar safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yw'r rhain.	353
8. *namyn* unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli	**Cam 8 Namyn unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli** Unrhyw stoc tai cymdeithasol y bwriedir ei dymchwel, ei gwerthu neu ei thynnu allan fel arall o'r stoc a reolir.	0
9. *yn hafal i* Gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd (5 + 6 + 7 – 8)	**Cam 9 Yn hafal i gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd a Cham 10: Yn hafal i'r angen ar hyn o bryd** Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	**629**
10. *yn hafal i* Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (4 – 9)		**158**
11. lluosi â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	**Cam 11 Lluosi (x) â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd** O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy'r awdurdod lleol – dyfarniad polisi	20.0%
12. *yn hafal i'r* angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (10 x 11)	**Cam 12 Yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd** Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	**31.6**

N : angen newydd sy'n codi		
13. Aelwydydd newydd yn ymffurfio – gros y flwyddyn.	**Cam 13 Aelwydydd newydd yn ymffurfio** Mae rhagfynegiad ynghylch nifer yr aelwydydd newydd sy'n ymffurfio yn cael ei lunio ar sail amcanestyniadau poblogaeth.	224
14. *lluosi â'r* gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad	**Cam 14 Lluosi (x) â'r gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad** Defnyddir mesur dirprwy ar y cam hwn gan nad yw'r data'n bodoli – y ganran o'r aelwydydd ag incwm islaw 60% o ganolrif Prydain, o ddata CACI PayCheck.	27.45%
15. *adio* aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen	**Cam 15 Adio aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen** Mae hyn yn amcangyfrif nifer yr aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen bob blwyddyn, yn seiliedig ar dueddiadau diweddar (h.y. nifer yr aelwydydd presennol a ymunodd â'r gofrestr dai yn y flwyddyn ddiwethaf – gan gynnwys unrhyw rai a gartrefwyd yn ystod y flwyddyn). Y data a ddefnyddir yw'r nifer a ymunodd â'r gofrestr yn ystod y flwyddyn flaenorol a mesur dirprwy (amcangyfrif) ydyw o'r rhai sy'n debygol o ymuno yn y dyfodol, yn seiliedig ar y duedd yn ystod y flwyddyn ddiweddaraf. Bydd y nifer gwirioneddol a ymunodd yn ystod y flwyddyn ddiwethaf wedi cael eu cyfrif yn barod yng Ngham 1. Mae'r aelwydydd presennol hyn wedi dod yn rhai sydd mewn angen oherwydd nifer o ffactorau megis adfeddiannu gan gwmni morgeisi, colli cyflogaeth neu afiechyd. Mae'r ffigwr hwn yn arbennig o uchel yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a geir yma oherwydd y gofrestr SARTH newydd a'r cyhoeddusrwydd mewn perthynas â Datrysiadau Tai Conwy a allai fod wedi annog mwy o aelwydydd i gofrestru.	481
16. *namyn* allfudwyr posibl nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad	**Cam 16 Namyn allfudwyr posibl nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad** **Cam 17 Adio mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad** Nid oes ffynhonnell hysbys ar hyn o bryd ar gyfer data dibynadwy i gyfrifo'r ddau gam yma ar wahân, felly maent wedi cael eu gadael ar sero. Gallai ymchwil bellach ddatgelu ffynonellau data y gellir eu defnyddio, ond ni ellid disgwyl i'r niferoedd gwirioneddol fod yn fawr iawn. Bydd yr amcanestyniadau aelwydydd a ddefnyddiwyd yng ngham 13 o'r cyfrifiad wedi cofnodi data ynghylch tueddiadau ymfudo ar y lefel unigol.	
17. *adio* mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad		
18. *yn hafal i'r* angen newydd sy'n codi ((13 x 14) + 15 + 16 + 17)	**Cam 18 Yn hafal i'r angen newydd sy'n codi** Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	**542.490937**

S: cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn		
19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	**Cam 19 Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol** Caiff hyn ei gyfrifo ar sail tueddiadau yn y gorffennol – cyfraddau trosiant, sy'n seiliedig ar gyfartaledd y cartrefi gwag ac ailosodiadau dros 3 blynedd. Nid yw hyn yn cynnwys trosglwyddiadau o fewn y sector cymdeithasol.	402
20. *adio'r* cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w ailosod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad	**Cam 20 Adio'r cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w ailosod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad** Tai canolradd – tai fforddiadwy am gost sylweddol is na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, sy'n fforddiadwy hyd byth.	
21. *yn hafal i'r* cyflenwad fforddiadwy (19 + 20)	**Cam 21 Yn hafal i'r cyflenwad fforddiadwy** Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	**402**
Diffyg neu warged net		
22. Diffyg ar y cyfan (12 + 18 - 21)	**Cam 22 Diffyg ar y cyfan** Cyfanswm blynyddol yr aelwydydd ac arnynt angen cymorth ar ffurf tai cymdeithasol.	**172**

Mae Tabl 35 yn dangos angen am 176 o unedau ychwanegol o dai fforddiadwy y flwyddyn dros y cyfnod o bum mlynedd y mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ei gwmpasu. Mae hyn yn ychwanegol at y 353 o dai cymdeithasol y bwriedir eu datblygu ac sydd wedi'u cynnwys yn y CDLl a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol i'w cyflenwi dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 36 Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd

Ffynhonnell: CBSC

Yr angen am dai canolradd ar hyn o bryd		
(a) Yr angen am dai canolradd ar hyn o bryd	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf am berchentyaeth	113

	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr rhent canolradd Camau Cyntaf	39
	Cyfanswm yr angen canolradd	**152**
Stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen		
(b) Cyflenwad o unedau canolradd fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd iddo	CDLl/rheoli datblygu	282
(c) *yn hafal i* Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (a – b)		**-130**
(d) lluosi â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy'r awdurdod lleol – dyfarniad polisi (wedi'i glirio dros gyfnod o 15 mlynedd)	20.0%
(e) *yn hafal i'r* angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (c x d)		**-26**
Angen newydd am dai fforddiadwy		
(f) prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yn ymffurfio nad ydynt yn gallu prynu fflatiau neu dai teras am 3.5 x incwm"	Dirprwy ar gyfer yr holl aelwydydd newydd nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad	51.17%
(g) CACI PayCheck "% yr aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain"	Dirprwy ar gyfer yr aelwydydd newydd hynny sy'n debygol o fod mewn angen cymdeithasol	27.45%

(h) Dirprwy ar gyfer yr angen am dai canolradd (f-g)		23.71%
(i) Aelwydydd newydd yn ymffurfio – gros y flwyddyn		224
(j) yn hafal i'r angen newydd am dai canolradd (h*i)		**53.1187428**
Cyfanswm yr angen am dai canolradd		
(k) Angen presennol adio'r angen newydd sy'n codi (e + j)	Wedi'i dalgrynnu	**27**

Mae Tabl 36 yn dangos bod angen 30 o unedau o dai canolradd y flwyddyn dros y cyfnod o bum mlynedd a gwmpesir gan yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae hyn yn ychwanegol at y 267 o unedau canolradd yn y CDLl y bwriedir eu cyflenwi dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 37 Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd
Ffynhonnell: CBSC

Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	**172**
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	**27**
CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD (2013-2018)	**199**

Mae Tabl 38 yn dangos yr angen blynyddol am dai cymdeithasol a thai canolradd a adnabuwyd trwy'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd â'r cyflenwad o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo ac y mae'n rhaid ei gyflenwi hefyd er mwyn diwallu anghenion tai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Felly bobl blwyddyn byddai angen i Gonwy gyflenwi 326 o gartrefi fforddiadwy. Fel y dengys Siart 15 ar dudalen 55 nid yw Conwy wedi bod yn cyflenwi gymaint â hynny o dai ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi cymaint â hynny o unedau fforddiadwy mewn unrhyw flwyddyn unigol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 78 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55.

Tabl 38 Cyfrifiad o'r Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd, gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo.
Ffynhonnell: CBSC

Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	172
Cyflenwad Blynyddol o Dai Cymdeithasol (Dyraniadau'r CDLl, hapsafleoedd, y Grant Tai Cymdeithasol)	*71*
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	27
Cyflenwad Blynyddol o Dai Canolradd (Dyraniadau'r CDLl, hapsafleoedd)	*56*
CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD A'R CYFLENWAD YR YMRWYMWYD IDDO (2016-2021)	**326**

Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai yn y gorffennol wedi dangos rhaniad o 50% rhwng yr angen am dai cymdeithasol a'r angen am dai canolradd; fodd bynnag, mae ein cyfrifiad diweddaraf yn dangos cyfran uwch o lawer o ran yr angen am dai cymdeithasol. Mae hyn i'w briodoli i nifer o ffactorau; yn gyntaf mae cofrestr dai gyffredin newydd SARTH wedi gwella ein data ac wedi ein galluogi i gofnodi pob ymgeisydd am dai cymdeithasol yng Nghonwy am y tro cyntaf. Yn ail, nid yw cofrestr dai Camau Cyntaf yn gallu cofnodi'r holl angen am dai canolradd, felly mae'n dangynrychiolaeth ddifrifol o'r angen am dai fforddiadwy canolradd ledled Conwy. Am y rheswm hwn rydym yn cynnig parau i ddefnyddio rhaniad o 50/50 rhwng tai fforddiadwy cymdeithasol a fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl newydd a thrwy'r Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy.

Casgliad

Mae’r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio methodoleg gymeradwy Llywodraeth Cymru a nodir yn yr Arweiniad i Asesu’r Farchnad Dai Leol (2006) a’r arweiniad cam wrth gam (2012), ac mae’n disodli’r Asesiad blaenorol o’r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd yn 2013. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol wedi adnabod yr angen am 199 o unedau fforddiadwy ychwanegol yn flynyddol dros y pum mlynedd nesaf (2016-2021), a chaiff prif ganfyddiadau’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol eu crynhoi isod.

Tueddiadau yn y Farchnad Dai

Mae’r farchnad dai yng Nghonwy wedi profi gostyngiad bach yng nghyfran y perchen-feddianwyr dros y deng mlynedd ddiwethaf, a thwf sylweddol yn y sector rhentu preifat, sy’n gyson â gweddill Cymru. Fodd bynnag, mae Conwy wedi profi twf mwy o lawer yn y sector rhentu preifat na gweddill Cymru, ac mae’r duedd hon yn debygol o barhau wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd. Mae’r newid hwn yn y galw tuag at y sector rhentu preifat yn gysylltiedig hefyd â’r gyfran fach o’r stoc tai rhent cymdeithasol sydd ar gael yng Nghonwy o’i gymharu â gweddill Cymru. Mae gan Gonwy un o’r stociau tai cymdeithasol lleiaf y pen; felly mae llawer o aelwydydd y mae arnynt angen tai cymdeithasol yn cael eu gorfodi i ddibynnu ar y sector rhentu preifat.

Fforddiadwyedd

Mae prisiau tai cyfartalog yng Nghonwy wedi gostwng 2.6% yn y flwyddyn ddiwethaf. Mae’r cynnydd diweddar mewn prisiau tai ledled Prydain yr adroddir arno yn y cyfryngau’n seiliedig i raddau helaeth ar godiadau mewn prisiau yn Llundain a de ddwyrain Lloegr. I lawer o weddill y DU mae’r farchnad dai wedi bod mewn dirwasgiad ers dechrau 2008. Fodd bynnag, er gwaethaf hyn a’r gostyngiad sydyn mewn prisiau tai rhwng mis Ionawr a mis Hydref 2008, mae’r pris tŷ cyfartalog yn y Fwrdeistref Sirol yn dal i fod fwy na dwywaith y pris tŷ cyfartalog ym mis Ebrill 2000.

Mae prisiau tai a fforddiadwyedd yn amrywio’n sylweddol rhwng ardaloedd yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol. Ardal LHMA15 Llanelwy sydd â’r prisiau tai canolrifol uchaf a’r prisiau tai uchaf yn y chwartel isaf yng Nghonwy, sef £162,950 a £124,500 yn y drefn honno. Yn yr ardal hon hefyd y mae incwm canolrifol aelwydydd ac incwm aelwydydd yn y chwartel isaf ar eu huchaf; felly mae fforddiadwyedd yn yr ardal hon yn llawer gwell na’r rhai â phrisiau tai is. Mae’r pris canolrifol isaf yn LHMA13 Y Rhyl, sef £118,000, ac mae’r pris isaf yn y chwartel isaf yn LHMA09 Y Bala, sef £92,500.

Mae dadansoddiad o brisiau tai cyfartalog ac incwm aelwydydd ledled Conwy a’r ardaloedd yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol wedi datgelu bod 51.2% o’r prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd sy’n ymffurfio yn cael eu prisio allan o’r farchnad naill ai i rentu neu brynu fflat neu dŷ teras, a bod angen tai cymdeithasol ar 27.5% o’r rhain oherwydd eu hincwm isel a bod angen perchentyaeth gost isel (tai canolradd) ar 23.7%.

Mae fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat yn broblem hefyd, gyda dadansoddiad yn dangos nad yw rhenti yn y sector preifat yn fforddiadwy i aelwydydd ag incwm yn y chwartel isaf (£13,494), a bod tai mwy â thair neu bedair ystafell wely hefyd yn anfforddiadwy i aelwydydd ag incwm blynyddol canolrifol (£23,730) gan y byddai angen i'r aelwyd dalu mwy na 30% o incwm yr aelwyd ar eu costau tai. Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree mae costau tai uwchlaw 30% o incwm aelwydydd yn anfforddiadwy.

Cyflenwad o Dai

Ar y cyfan, nid yw'r cyflenwad o dai newydd, yn enwedig tai fforddiadwy, wedi aros gyfuwch â'r galw yng Nghonwy; felly mae'r Asesiad diweddaraf hwn o'r Farchnad Dai Leol yn cynnwys ffigwr sylweddol uwch na'r asesiad blaenorol. Dros y deng mlynedd ddiwethaf tua 265 uned y flwyddyn fu'r gyfradd gwblhau gyfartalog ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau. Ers y dirywiad economaidd yn 2007/08 bu tuedd gyffredinol tuag i lawr yn nifer yr anheddau newydd a gaiff eu hadeiladu'n flynyddol yn y Fwrdeistref Sirol a ledled Cymru.

Mae dadansoddiad o gyfanswm y tai a gwblhawyd yng Nghonwy, sy'n cynnwys tai marchnad yn ogystal â thai fforddiadwy, wedi dangos nad yw'r Awdurdod wedi cyflenwi'r un faint na mwy na'r ffigwr yn yr Asesiad presennol o'r Farchnad Dai Leol (326 gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo) ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi'r lefel o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn ôl yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 78 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gan gyrraedd uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55. Os byddwn yn parhau i gyflenwi tai a thai fforddiadwy yn ôl y gyfradd hon yna bydd yr ôl-groniad o angen yn parhau i dyfu'n gyflym.

Monitro ac Adolygu

Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei fonitro a'i adolygu'n rheolaidd i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn sail dystiolaeth gyfoes i oleuo penderfyniadau strategol ynghylch tai. Yn unol â'r ddeddfwriaeth ac argymhellion gan Lywodraeth Cymru bydd yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei gynnal ymhen dwy flynedd, a dylai fod ar gael tuag at ddiwedd 2018. Rhagwelir y bydd datblygiadau newydd yn y data a ddefnyddir i oleuo'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gael yn ystod yr amser hwn. Bydd gwelliannau i'r gofrestr perchentyaeth gost isel a rhent canolradd, Camau Cyntaf, yn sicrhau bod gennym ffigwr cadarn o ran yr angen am dai canolradd yn yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol.

Geirfa

Fforddiadwyedd – gallu aelwyd neu ddarpar aelwyd i rentu neu brynu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb rhwng incwm yr aelwyd a phris eiddo sydd ar gael i'w rentu neu brynu ar y farchnad agored.

Tai Fforddiadwy – Y diffiniad o dai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw "*tai lle ceir dulliau sicr i wneud yn siŵr eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny na allant fforddio tai marchnad, i'r meddianwyr cyntaf a meddianwyr dilynol."*

Tai Gofal Ychwanegol – Tai i bobl eiddil oedrannus a phobl ag anableddau, lle gellir darparu ar gyfer anghenion gofal unigol ar y safle.

Anghenion Tai – mae hyn yn cyfeirio at aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu'n byw mewn tai anaddas, sy'n annhebygol o ddiwallu eu hanghenion o fewn y farchnad dai agored heb ryw gymorth.

Tai Canolradd – lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai marchnad

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) – Mae'r ddogfen hon yn rhoi arweiniad ynglŷn â defnyddio a datblygu tir drwy'r system gynllunio o fewn ardal Conwy.

Lwfans Tai Lleol (LTLl) - Ffordd o gyfrifo hawliau Budd-dal Tai i denantiaid sy'n rhentu llety gan landlord preifat. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely (uchafswm o 4 ystafell wely) y mae ar eich aelwyd eu hangen ac nid nifer yr ystafelloedd yn yr eiddo rydych chi'n ei rentu.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) – dadansoddiad o'r farchnad dai leol sy'n galluogi'r awdurdod i ddatblygu dealltwriaeth am natur a maint yr anghenion tai yng Nghonwy.

Ardal Marchnad Dai Leol - nid yw ardaloedd marchnad dai lleol yn cael eu pennu gan ffiniau gweinyddol ond yn hytrach asesiad daearyddol ydynt o leoliad marchnadoedd tai swyddogaethol yn yr ardal.

Tŷ marchnad – tŷ preifat i'w rentu neu i'w werthu, lle caiff y pris ei bennu yn y farchnad agored, a lle nad yw eu meddiannaeth yn ddarostyngedig i reolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Morgais – benthyciad a gymerir gan fanc, cymdeithas adeiladu neu gwmni benthyca morgeisi arbenigol i brynu eiddo.

Angen blaenoriaethol – Term cyfreithiol a ddefnyddir i ddiffinio a yw unigolyn digartref yn agored i niwed dan ddeddfwriaeth Digartrefedd, ac felly'n meddu ar yr hawl i gael ei ystyried ar gyfer cymorth tai gan yr awdurdod lleol. Mae'n cynnwys sawl diffiniad o'r hyn sy'n gyfystyr ag angen blaenoriaethol, e.e. bod â phlant dibynnol, beichiogrwydd.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) – Sefydliad dielw sy'n darparu tai i'w rhentu neu dai ar gyfer cydberchnogaeth i'r rhai hynny ac arnynt angen tai.

Cytundebau Adran 106– Rhwymedigaethau cynllunio a wneir o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd gan adran 12 o Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991) i ehangu ansawdd datblygu a chaniatáu bwrw ymlaen â chynigion a allai gael eu gwrthod fel arall.

Cydberchnogaeth – Pan fydd unigolyn yn prynu rhan o werth y tŷ, gan gymdeithas dai fel arfer, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Hynny yw, mae cymdeithas dai yn berchen ar ran o'r tŷ.

Tai Cymdeithasol – Term cyffredinol ar gyfer tai rhent neu dai mewn cydberchnogaeth a ddarperir ar sail ddielw gan, er enghraifft, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, corfforaethau datblygu ac elusendai.

Angen am Dai Cymdeithasol – caiff hyn ei adnabod gan ddefnyddio'r meini prawf canlynol: aelwydydd sy'n profi gorlenwi; tanfeddiannaeth; rhesymau meddygol; digartrefedd; tŷ mewn cyflwr gwael; rhannu cyfleusterau. Mae'n cynnwys pobl sydd â hawl i ffafriaeth resymol yn unol â Deddf Tai 1996.

Grant Tai Cymdeithasol (SHG) – Grant gan Lywodraeth Cymru i awdurdod lleol ar gyfer cyllido datblygiad tai cymdeithasol.

Anghenion Arbennig – Term sy'n disgrifio tai ar gyfer grŵp cleientiaid penodol. Er enghraifft: pobl hŷn, pobl ag anabledd neu bobl sy'n dioddef salwch meddwl.

Tai â chymorth– Tai i bobl ag anghenion arbennig. Gellir darparu lefelau amrywiol o gymorth.

Mapping Terms & Conditions

You are granted a non-exclusive, royalty free, revocable licence solely to view the Licensed Data for non-commercial purposes for the period during which Conwy County Borough Council makes it available;

You are not permitted to copy, sub-license, distribute, sell or otherwise make available the Licensed Data to third parties in any form; and
Third party rights to enforce the terms of this licence shall be reserved to Ordnance Survey.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;

Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.