CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Asesiad Marchnad Dai Leol Conwy (AMTLl) 2013-2018

Tudalen Gynnwys

Crynodeb Gweithredol .... Error! Bookmark not defined.

Cyflwyniad .... Error! Bookmark not defined.

Pwrpas yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLl) .. **Error! Bookmark not defined.**

Fframwaith Polisi Lleol .... **Error! Bookmark not defined.**

Ardal yr Astudiaeth .... **Error! Bookmark not defined.**

Ardaloedd Marchnad Dai Leol .... **Error! Bookmark not defined.**

Methodoleg .... **Error! Bookmark not defined.**

Diffinio'r Angen am Dai .... **Error! Bookmark not defined.**

Diffinio Tai Fforddiadwy .... **Error! Bookmark not defined.**

Proffil y Farchnad Dai .... Error! Bookmark not defined.

Mathau o eiddo .... **Error! Bookmark not defined.**

Daliadaeth .... **Error! Bookmark not defined.**

Perchen Feddiannaeth .... **Error! Bookmark not defined.**

Tai Canolradd .... **Error! Bookmark not defined.**

Sector Rhentu Preifat .... **Error! Bookmark not defined.**

Sector Rhentu Cymdeithasol .... **Error! Bookmark not defined.**

Proffil Demograffig .... Error! Bookmark not defined.

Amcanestyniadau Poblogaeth .... **Error! Bookmark not defined.**

Amcangyfrifon Aelwydydd .... **Error! Bookmark not defined.**

Amcanestyniadau Aelwydydd .... **Error! Bookmark not defined.**

Maint Tai .... **Error! Bookmark not defined.**

Incwm y Cartref .... **Error! Bookmark not defined.**

Cyflogaeth .... **Error! Bookmark not defined.**

Yr Angen am Dai .... Error! Bookmark not defined.

Yr Angen am Dai Newydd .... **Error! Bookmark not defined.**

Ôl-groniad o'r Angen am Dai Cymdeithasol a Chanolradd ..... **Error! Bookmark not defined.**

Yr Angen am Dai Cymdeithasol .... **Error! Bookmark not defined.**

Yr Angen am Dai Canolradd .... **Error! Bookmark not defined.**

Cyflenwad o Dai Newydd .... **Error! Bookmark not defined.**

Gofyniad Tai Fforddiadwy Blynyddol .... Error! Bookmark not defined.

Casgliad .... Error! Bookmark not defined.

Geirfa .... Error! Bookmark not defined.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLl) wedi cael ei ddiweddaru ar gyfer Conwy i ddarparu'r dystiolaeth ddiweddaraf gyda sylfaen gadarn o'r angen am dai ar draws y Sir. Mae'r Awdurdod wedi dadansoddi rhestr aros tai cymdeithasol yr Awdurdod Lleol sydd ym meddiant cymdeithas dai Cartrefi Conwy, ein partner trosglwyddo stoc, i fesur yr angen presennol am dai cymdeithasol ar draws y Sir. Dim ond yr aelwydydd hynny â digon o bwyntiau i fod yn gymwys fel rhai sydd angen tai sydd wedi'u cynnwys yn y cyfrifiad, ac nid y rhestr aros gyfan.

Yn ogystal, mae'r Awdurdod wedi dadansoddi 'Camau Cyntaf' sef y gofrestr tai fforddiadwy ym meddiant y gymdeithas tai Grŵp Cynefin. Cofrestr yw Camau Cyntaf o aelwydydd sydd angen prynu tai o gost canolradd i isel yng Nghonwy. Mae dadansoddiad o'r ddau gofrestr yn darparu dadansoddiad o'r ôl-groniad presennol o'r angen am dai ar draws y Sir fel y dangosir yn nhabl 1 isod. Bydd rhai o'r anghenion hyn yn cael eu cwrdd drwy'r trosiant o stoc tai cymdeithasol a chanolradd presennol, yn ogystal â datblygu tai newydd trwy'r system gynllunio.

Tabl 1: Yr Angen am Dai Fforddiadwy
Ffynhonnell: Rhestr Aros Cartrefi Conwy a Camau Cyntaf

AMTLl ardal dewis 1af	Angen cymdeithasol	Angen canolradd	Cyfanswm
AMTLl03 Menai	15	4	19
AMTLl09 Bala	5	2	7
AMTLl10 Dyffryn Conwy	34	28	62
AMTLl11 Llandudno	289	106	395
AMTLl12 Bae Colwyn	263	53	316
AMTLl13 Y Rhyl	22	16	38
AMTLl15 Llanelwy	8	9	17
Nifer o Ddewisiadau 1af wedi'u Nodi	10	0	10
Cyfanswm	**646**	**218**	**864**

I gyfrifo'r ffigwr o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol blynyddol uwchben y cyflenwad presennol o dai fforddiadwy (trosiant stoc gymdeithasol a chanolradd + thai fforddiadwy wedi eu hymrwymo) rydym wedi dilyn y fethodoleg a argymhellir yng nghanllaw AMTLl Llywodraeth Cymru a gynhyrchwyd yn 2006, sydd hefyd wedi cael ei ddefnyddio i gyfrifo'r gofyniad tai fforddiadwy a nodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLl). Mae'r methodoleg hyn yn defnyddio dull tebyg i ganllaw 'Cam wrth Gam' Llywodraeth Cymru (2012) i ddod at y ffigwr o'r angen am dai yn gyffredinol. Drwy wneud rhagdybiaethau y bydd rhagor o aelwydydd yn cael eu ffurfio yn y dyfodol yng Nghonwy yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, gallwn ragweld sut y bydd aelwydydd newydd angen tai dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r ffigur hwn yn cael ei gyfuno â'r ffigyrau angen am dai presennol yn y

cofrestau tai cymdeithasol a chofrestrau tai Camau Cyntaf i roi’r angen cyffredinol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Yna mae'r cyflenwad o dai newydd (unedau tai gyda chaniatâd cynllunio) yn cael ei dynnu o'r ffigur hwn i bennu sawl uned o dai fforddiadwy newydd ychwanegol sydd eu hangen yn flynyddol i gwrdd â’r anghenion tai. Mae Tabl 2 yn dangos y ffigur hwn isod.

Tabl 2: Yr Angen am Dai Fforddiadwy yn Flynyddol (2013-2018)
Ffynhonnell: CBSC

Yr Angen am Dai Cymdeithasol yn Flynyddol	59
Yr Angen am Dai Canolradd yn Flynyddol	64
Cyfanswm yr angen am dai cymdeithasol a chanolradd yn flynyddol (2013-2018)	**123**

Bydd angen cyfanswm o 123 o unedau tai fforddiadwy ar draws Conwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf er mwyn gallu cwrdd ag anghenion tai. Dyma gyfanswm o 615 dros gyfnod yr AMTLl o 5 mlynedd. Yn gyffredinol gellir bodloni’r gofyniad hwn trwy rannu darpariaeth yn 48% cymdeithasol a 52% canolradd.

Cyflwyniad

Pwrpas yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (AMTLl)

Pwrpas yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLl) yw darparu tystiolaeth gadarn ar gyfer y Strategaeth Dai Leol (SDL) a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yng Nghonwy. Mae hefyd yn nodi blaenoriaethau tai strategol a chynllunio gwasanaethau lleol megis addysg a thrafnidiaeth. Gellir defnyddio’r AMTLl hefyd fel arf i drafod darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a dyrannu Grant Tai Cymdeithasol (GTC) i ddarparu tai fforddiadwy.

Mae'r AMTLl yn asesu anghenion tai presennol ac ar gyfer y dyfodol yng Nghonwy, gan edrych yn benodol ar 'ardalooedd marchnad dai lleol', sydd heb eu diffinio gan ffiniau gweinyddol megis wardiau, ond sydd wedi eu diffinio gan y marchnadoedd tai swyddogaethol, er enghraifft, lle mae pobl yn byw ac yn gweithio, meysydd o alw uchel a isel am dai a phatrymau adleoli gan berchnogion tai a thenantiaid. Mae'r AMTLl yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf (2013-2018) ym mhob ardal marchnad dai leol.

Fframwaith Polisi Leol

Mae'r AMTLl yn llywio’r broses o ddatblygu polisi tai lleol gan gynnwys Cynllun Datblygu Lleol Conwy, Cynllun Datblygu Lleol Eryri a'r Strategaeth Dai Leol. Mae'r wybodaeth isod yn crynhoi sut y mae'r AMTLl yn cefnogi'r dogfennau hyn.

Mae ***Cynllun Datblygu Lleol Conwy (2007 - 2022)*** yn gosod y fframwaith ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y Fwrdeistref Sirol ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri sydd wedi’i gynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri. Mae CDLl Conwy yn nodi sut y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn darparu'r strategaeth gynllunio ofodol ar gyfer lleoli datblygiadau newydd tan 2022. Mae’r AMTLl yn rhoi gwybod i’r asiantaethau tai ynglŷn â safleoedd preswyl newydd yng Nghonwy, gan gynnwys maint a daliadaeth y farchnad a thai fforddiadwy newydd yn ystod y pum mlynedd nesaf.

Mae CDLl Conwy yn dod o hyd i dir i ateb y gofynion sydd wedi'u rhagamcanu ar gyfer datblygu hyd at 6,520 o anheddau (gyda lefel wrth gefn o 7,170 annedd) dros weddill cyfnod y cynllun. Blaenoriaeth allweddol y CDLl yw cynyddu’r cyflenwad o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, yn bennaf drwy ddarparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol (TFfALl) ar safleoedd a ddyrannwyd. Mae Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy wedi nodi’r angen am oddeutu 1,875 o unedau tai fforddiadwy gyda 50% ohonynt yn cynrychioli angen canolradd a 50% yn cynrychioli’r angen am dai cymdeithasol. Mae’r CDLl yn gosod targed i ddarparu oddeutu 1000 'adeilad newydd' dros gyfnod y cynllun allan o’r cyfanswm bwriedig o gyflenwi 6,520 o gartrefi. Mae gweddill y cartrefi cymdeithasol yn cael eu diwallu drwy drosiant y stoc cartrefi presennol a thrwy ddulliau eraill a nodir yn y CDLl.

Mabwysiadwyd **Cynllun Datblygu Lleol Eryri** gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar 13 Gorffennaf 2011. Mae CDLl Eryri yn cyflwyno'r fframwaith cynllunio ar gyfer datblygu o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae tir wedi'i ddyrannu o fewn y cynllun ar gyfer hyd at 830 o anheddau newydd dros gyfnod y cynllun. Bydd oddeutu 50% o'r rhain yn cael eu darparu fel cartrefi canolradd fforddiadwy neu gartrefi rhentu cymdeithasol ar rent i bobl leol mewn angen nad ydynt yn gallu fforddio cartrefi'r farchnad agored. Bydd y stoc hon o anheddau'n cael ei gadw yn fytholbarhaus i sefydlu amrywiaeth o anheddau er budd cymdeithasol ac economaidd y Parc Cenedlaethol am gost llawer is na'r farchnad dai agored.

Adeiladu Mwy na Thai yn Unig (2013 - 2018) *yw'r Strategaeth Dai Leol presennol (SDL) ar gyfer Conwy.* Mae'r cynllun gweithredu pum mlynedd yn gosod y 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 fonitro'n barhaus a'i adolygu bob blwyddyn i'w gadw'n gyfredol ac i sicrhau ei fod yn gallu ymateb i newidiadau mewn polisi a sefyllfaoedd economaidd sy'n cael effaith uniongyrchol ar dai. Bydd yr AMTLl yn llywio penderfyniadau polisi tai yn y dyfodol ac yn arwain y rhaglen Grant Tai Cymdeithasol (GTC) yng Nghonwy, sy'n cyllido i alluogi datblygiadau tai fforddiadwy mewn partneriaeth â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn yr ardal.

Ardal yr Astudiaeth

Mae lleoliad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) yn ganolog o fewn Gogledd Cymru. Mae'r Fwrdeistref Sirol yn gorchuddio 113,000 hectar o dir a chanddi boblogaeth o 115,200 yn ôl Cyfrifiad 2011. Mae tua 38% o ardal yr Awdurdod yn rhan o Barc Cenedlaethol Eryri, ac yn yr ardal hon y 4% o boblogaeth Conwy yn byw. Mae'r llain arfordirol gul yn cynnwys tua 80% o boblogaeth Conwy, gyda gweddill y boblogaeth wedi gwasgaru'n eang ar draws yr ardal wledig.

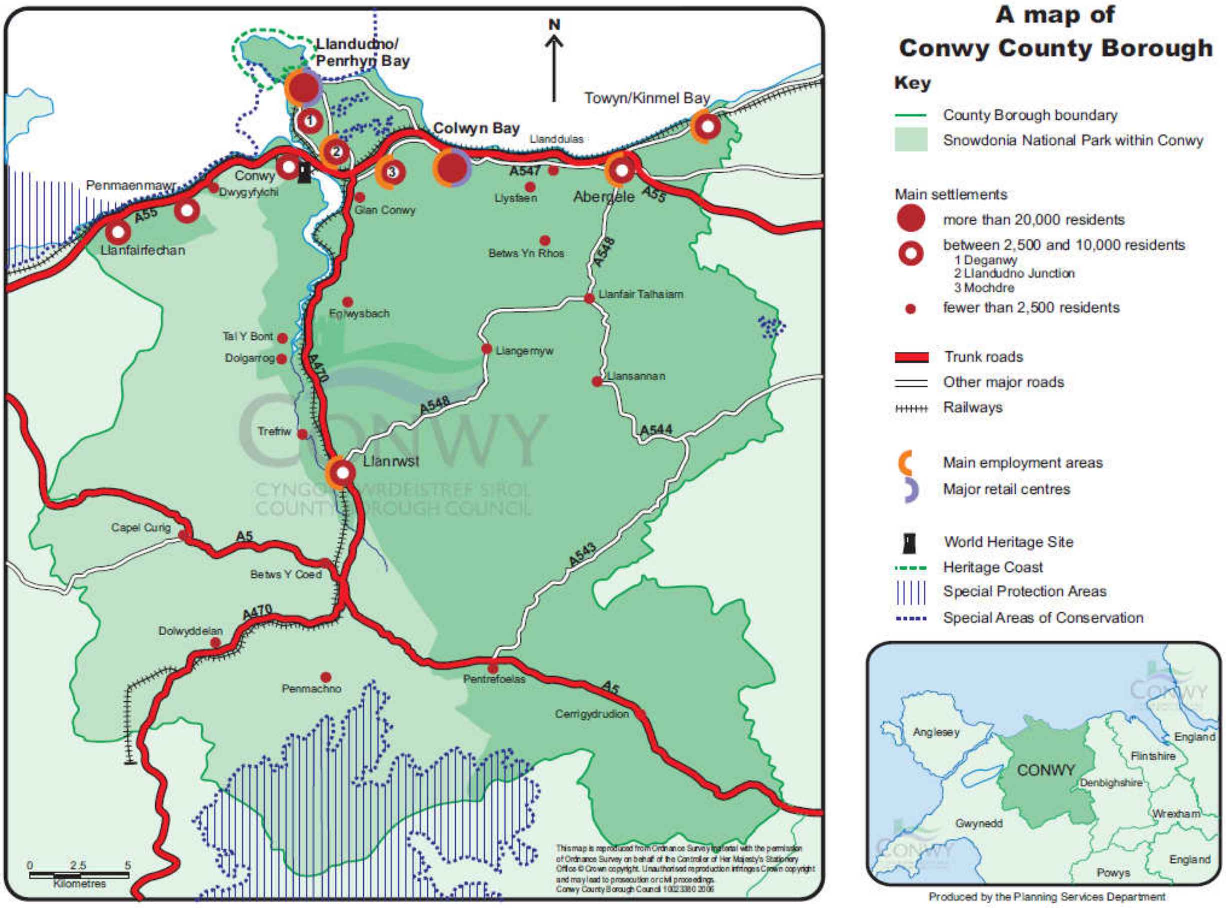
Y prif lwybrau trafnidiaeth sy'n cysylltu Conwy yw:

- Ffordd Arfordir A55
- Ffordd A470
- Ffordd A5
- Rheilffordd - Dwyrain i'r Gorllewin (Caergybi i Fanceinion)
- Rheilffordd - Gogledd i'r De (Llandudno i Flaenau Ffestiniog)

Trefi strategol allweddol Conwy yw:

- Llandudno
- Bae Colwyn
- Cyffordd Llandudno
- Llanrwst

Map 1 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

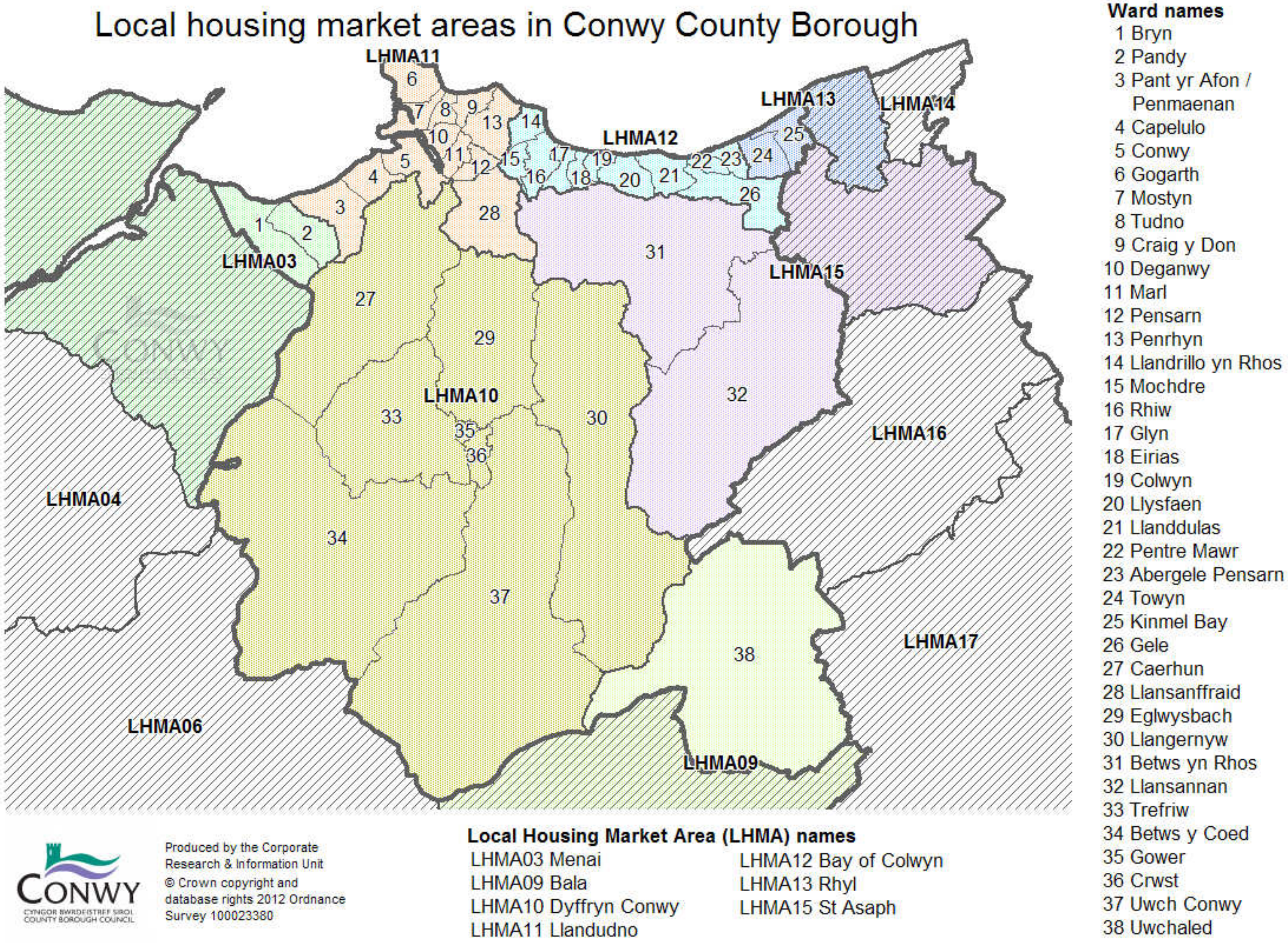


Ardaloedd Marchnad Dai Leol

Defnyddiodd AMTLl Gogledd Orllewin Cymru Gyfrifiad 2001 i gael ffigurau teithio i'r gwaith fel bloc adeiladu i adnabod yr ardaloedd marchnad dai leol 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 o leoliad mae marchnadoedd tai swyddogaethol o fewn ardal. Ar gyfer AMTLl diweddaraf Conwy tydi'r ardaloedd hyn heb gael eu newid gan eu bod yn dal i adlewyrchu'r farchnad dai swyddogaethol yng Nghonwy heddiw. Mae Map 2 yn dangos yr ardaloedd AMTLl ar gyfer Conwy.

Map 2 Ardaloedd AMTLI

Ffynhonnell: CBSC



Methodoleg:

Mae'r Awdurdod wedi dilyn y fethodoleg a argymhellir ac yr amlinellir yng nghanllaw AMTLl Llywodraeth Cymru a gynhyrchwyd yn 2006, sydd hefyd wedi'i ddefnyddio i gyfrifo y gofyniad tai fforddiadwy a nodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Conwy. Mae'r fethodoloeg yn defnyddio dull tebyg i ganllaw 'Cam wrth Gam' Llywodraeth Cymru (2012) i ddod at ffigwr o'r angen am dai yn gyffredinol.

Nod yr AMTLl yw asesu'r farchnad dai yng Nghonwy trwy ddadansoddi'r angen a'r galw am dai yn yr ardal. Mae hynny'n cynnwys dadansoddiad ystadegol o'r data a gesglir o Gyfrifiad 2011 i adeiladu proffil demograffig a'r tai yn yr ardal, ac i ddeall sut mae'r farchnad dai yn gweithredu. Yn ogystal, mae'r rhestr aros ar gyfer tai cymdeithasol yr Awdurdod Lleol wedi'i reoli gan gymdeithas tai Cartrefi Conwy wedi cael ei ddadansoddi i nodi'r anghenion tai cymdeithasol presennol.

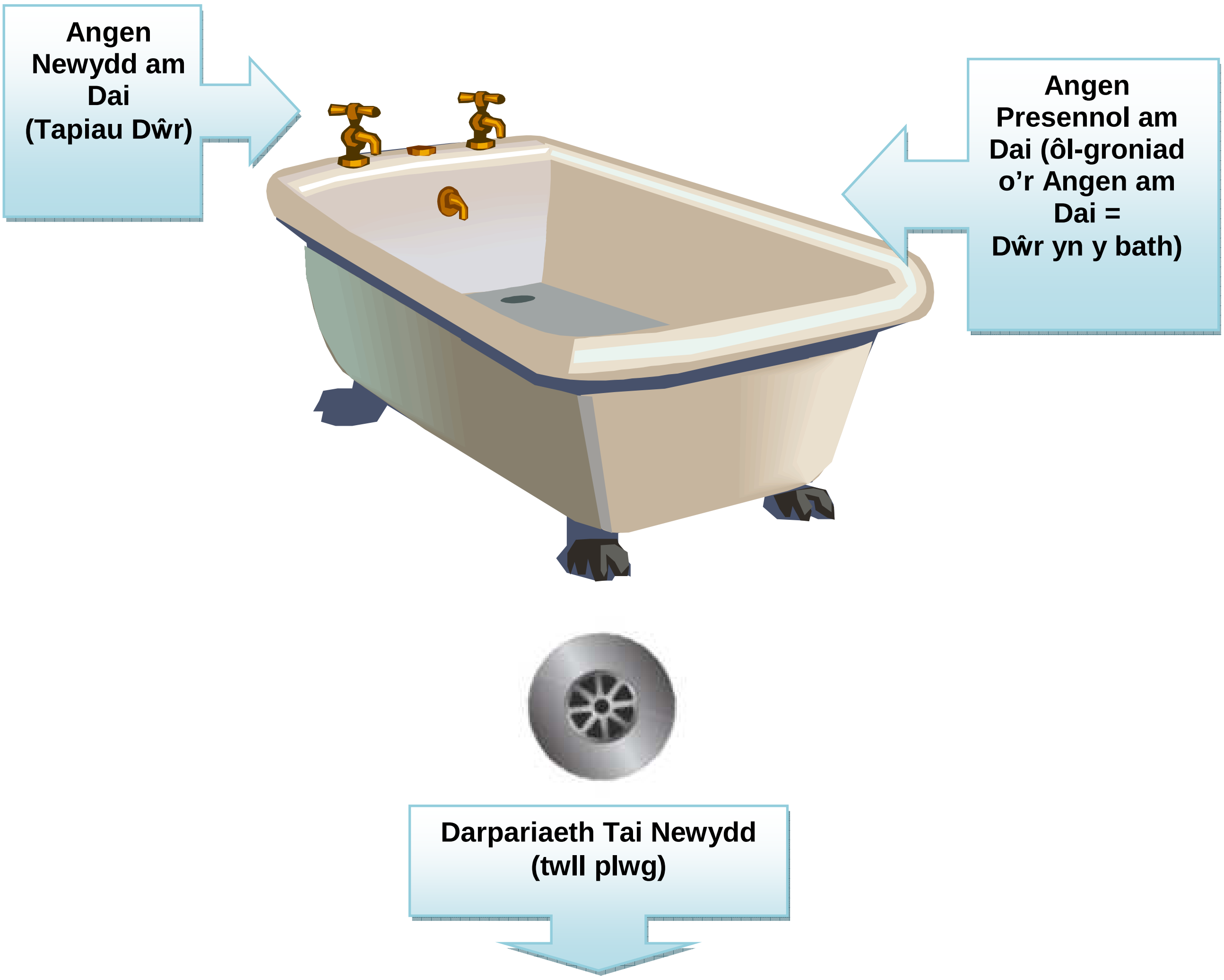
Mae Cartrefi Conwy yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) a ffurfiwyd yn 2008 pan drosglwyddodd Cyngor Conwy ei holl stoc dai i gymdeithas dai, ac felly bellach heb unrhyw stoc tai ei hun. Mae'r Awdurdod ond wedi defnyddio rhestr aros yr Awdurdod Lleol a Chartrefi Conwy i hysbysu'r AMTLl gan nad oes cofrestr dai gyffredin ar gael eto a Chartrefi Conwy yw ein partner trosglwyddo stoc a chyda'r gofrestr mwyaf sy'n cwmpasu pob rhan o Gonwy. Mae gan gymdeithasau tai eraill sy'n gwasanaethu'r ardal gofrestrau tai hefyd; fodd bynnag, nid oeddem yn gallu cael gwared ar ddyblygu ar draws y rhestrau aros, gan fod llawer o aelwydydd wedi cofrestru gyda mwy na un chymdeithas tai.

I gyfrifo'r angen presennol am dai canolradd o gost isel i'w prynu, mae'r Awdurdod wedi dadansoddi Camau Cyntaf sef y gofrestr tai fforddiadwy ym meddiant y gymdeithas tai Grŵp Cynefn. Dyma'r unig gofrestr o aelwydydd sydd ag angen tai fforddiadwy i'w prynu yng Nghonwy.

Er mwyn asesu anghenion tai yn y dyfodol, mae angen amcangyfrif nifer yr aelwydydd ar gyfer y dyfodol a fydd angen tai yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn cynnwys dadansoddiad o amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, a rhagdybiaethau ynghylch cyfansoddiad aelwydydd, nodweddion a thueddiadau sy'n bodoli eisoes a fydd yn dylanwadu ar aelwydydd yn ffurfio yn y dyfodol. Mae'r data yn rhoi syniad o gyfanswm yr aelwydydd a fydd yng Nghonwy, a faint o bobl fydd yn y cartrefi hyn. O hyn, gallwn gyfrifo faint o dai newydd fydd eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwydydd newydd.

Mae Ffigur 1 yn esbonio syniad 'bath' Glen Bramley a ddatblygwyd gan Bramley (1998). Mae'r model hwn yn defnyddio tapiau dŵr fel symboliaeth o'r angen newydd am dai, ac yn defnyddio'r ôl-groniad o ddŵr sydd eisoes yn y bath fel yr angen presennol am dai, ac yn defnyddio'r cysyniad o'r dŵr yn dianc allan o'r twll plwg fel y ddarpariaeth tai newydd.

Ffigur 1 Cyfatebiaeth Bath
Ffynhonnell: Bramley et al (1998)



Diffinio'r Angen am Dai

Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy) ystyrir aelwyd i fod mewn angen am dŷ os;

> *"nad oes ganddynt dŷ eu hunain neu'n byw mewn tŷ sydd o'r farn i fod yn annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywfaint o gymorth ariannol."*

Mae'r gofrestr tai cymdeithasol a ddefnyddir i gyfrifo'r ffigur yn yr AMTLl hwn wedi cael ei ddadansoddi i sicrhau bod pob ymgeisydd yn cael eu hystyried i fod ag angen am dŷ. Gellir nodi'r angen am dai trwy'r meini prawf canlynol:

- aelwydydd sy'n dioddef o ordyrru neu dan-feddiannaeth
- rhesymau meddygol
- digartrefedd
- eiddo mewn cyflwr gwael
- gorfod rhannu cyfleusterau

Mae hefyd yn cynnwys pobl sydd â hawl i ffafriaeth resymol yn unol â Deddf Tai 1996

Diffinio Tai Fforddiadwy

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

> *“Mae’r cysyniad o fforddiadwyedd fel arfer yn cael ei ddiffinio fel gallu aelwyd neu aelwyd posibl i rentu neu brynu eiddo sy’n diwallu anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb incwm yr aelwyd yn erbyn pris yr eiddo sydd ar gael i’w rentu neu brynu ar y farchnad agored yn yr ardal marchnad tai lleol angenrheidiol.”*
>
> *“Mae’r diffiniad ‘tai fforddiadwy’ ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir ar gyfer tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i’r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol."*

Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol a thai canolradd. Mae tai rhent cymdeithasol sy’n cael eu darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Nghonwy ac ar gael i'w rhentu yn is na lefel y farchnad rhenti (meincnod rhent). Tai Canolradd yw pan fo’r gost i brynu neu rentu yn uwch na’r lefel a godir am dai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent ar gyfer y farchnad dai.

Proffil y Farchnad Dai

Rhan hanfodol o'r AMTLl yw rhoi trosolwg o'r stoc dai sydd ar gael yng Nghonwy. Bydd y proffil farchnad dai yn edrych ar y mathau o dai presennol, deiliadaeth a chyflenwad ar draws yr Awdurdod.

Mathau o eiddo

Mae'r data canlynol yn datgelu manylion am y cyflenwad presennol o dai ar draws Conwy yn ôl y math o eiddo. Fel y gwelir yn nhabl 3 mae'r rhan fwyaf o eiddo yn dai ar wahân a lled ar wahân.

Tabl 3: Llefydd ar gael i aelwydydd yn ôl y math o lety - ardaloedd AMTLl (2011)

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

	Tŷ neu fyngalo	Tŷ lled ar wahân neu fyngalo	Tŷ teras neu fyngalo	Fflat wedi'i adeiladu'n bwrpasol	Rhan o dŷ wedi'i addasu neu ei rannu (gan gynnwys fflat un ystafell)	Mewn adeilad masnachol	Carafan neu strwythur symudol neu dros dro
Menai - AMTLl 03	37.8%	26.0%	26.0%	5.9%	2.5%	1.2%	0.6%
Bala – AMTLl 09	46.5%	20.6%	23.6%	5.1%	2.1%	1.6%	0.5%
Dyffryn Conwy – AMTLl 10	46.4%	26.7%	18.5%	4.1%	2.0%	1.7%	0.6%
Llandudno - AMTLl 11	27.8%	31.3%	16.5%	14.3%	7.0%	2.0%	1.0%
Ardal Bae Colwyn - AMTLl 12	31.9%	31.7%	13.3%	14.0%	7.2%	1.5%	0.5%
Y Rhyl – AMTLl 13	40.5%	32.8%	10.1%	10.5%	4.2%	1.6%	0.2%
Llanelwy - AMTLl 15	57.7%	25.8%	10.7%	3.2%	1.3%	0.8%	0.4%
Conwy	35.3%	30.6%	14.5%	11.4%	5.8%	1.7%	0.7%
Cyfartaledd Cymru	27.7%	31.0%	27.8%	9.6%	2.4%	1.0%	0.4%

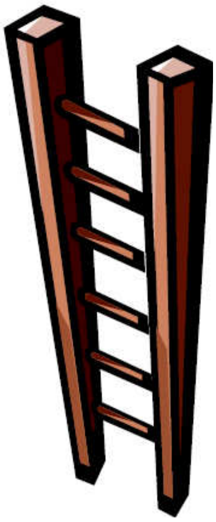
Mae Tabl 3 yn dangos bod stoc tai Conwy yn gyffredinol yn cael ei ddominyddu gan dai ar wahân a lled ar wahân. Mae gan hyn oblygiadau o ran fforddiadwyedd yn yr ardal, gan fod diffyg mewn anheddau llai megis fflatiau ac eiddo teras ar gael a fyddai'n fwy fforddiadwy i brynwyr sy'n prynu am y tro cyntaf.

Daliadaeth

Mae'r AMTLl yn asesu'r farchnad dai ar draws pob daliadaeth yng Nghonwy. Mae Ffigur 2 yn rhoi dehongliad gweledol o'r farchnad dai a'r ystod o opsiynau

deiliadaeth sydd ar gael. Mae hefyd yn symbol o sawl aelwyd sy’n symud i fyny trwy'r gyfres o ddaliadaethau ac yn y pen draw yn berchen ar eu cartref eu hunain.

Ffigur 2 Yr Ysgol Dai



↑ **Perchen Feddiannaeth**
Tai wedi eu prynu’n breifat ar y farchnad agored

↑ **Tai Canolradd**
Tai fforddiadwy wedi eu prynu am bris gostyngol yn y farchnadWeithiau cyfeirir at hyn fel rhan-berchnogaeth

↑ **Sector Rhentu Preifat**
Tai i’w rhentu’n breifat ar y farchnad agored

↑ **Sector Rhentu Cymdeithasol**
Tai i’w rhentu gan gymdeithasau tai ar lefelau wedi eu meincnodi

Y sector rhentu cymdeithasol yw lle y gall aelwyd rhentu eiddo gan LCC neu gymdeithas dai ar renti wedi eu meincnod a’u gosod gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhenti yn y sector hwn yn llawer is na rhenti lefel y farchnad a delir yn y sector rhentu preifat, ond maent hefyd yn is na'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLl). Yn draddodiadol mae’r sector tai rhent cymdeithasol wedi’i neilltuo ar gyfer yr aelwydydd hynny yr ystyrir i fod mewn angen am dai, yn enwedig am lety fforddiadwy.

Gyda'r sector rhentu preifat gall aelwyd rentu eiddo preifat oddi wrth landlord neu asiantaeth ar renti lefel y farchnad. Y farchnad agored sy’n pennu’r rhenti ac fel arfer maent yn uwch na rhenti cymdeithasol. Mae Tabl 4 yn dangos pa mor gyflym y mae’r ddaliadaeth hon wedi tyfu dros y ddeng mlynedd diwethaf, ac os bydd tueddiadau'r gorffennol yn parhau fel y rhagwelir yna bydd yn parhau i dyfu ar gyfradd gyflymach nag unrhyw ddaliadaeth arall yng Nghonwy. Y rheswm y tu ôl i’r twf hwn yw bod llawer o aelwydydd a fyddai fel arfer wedi dod yn berchnogion preswyl ddim yn gallu fforddio prynu yng Nghonwy, fel a wneir mewn llawer rhan o Gymru, ac yn sownd yn y sector rhentu preifat.

Yn aml y **sector tai canolradd** yw'r unig ddewis ar gyfer yr aelwydydd hynny sydd methu fforddio prynu cartref eu hunain heb gymorth. Mae tai canolradd yn dai ar werth neu rent a ddarperir am gost uwch na rhent cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad. Mae nifer o gynnyrch canolradd gwahanol ar gael yng Nghonwy, gan gynnwys cynllun rhannu ecwiti, perchnogaeth wedi’i rannu a Chymorth Prynu.

Eiddo ar gynllun rhannu ecwiti yw pan fydd aelwyd yn eiddo rhan o’r cartref a'r gymdeithas tai yn berchen ar y rhan arall. Gyda chynllun rhannu ecwiti nid

yw'r cymhorthdal a ddarperir gan y gymdeithas tai yn fenthyciad sydd angen ei ad-dalu ac nid oes rhent yn daladwy ar y gyfran hon. Yn syml, mae’n golygu bod y Gymdeithas Tai yn berchen ar ecwiti a rennir (fel arfer 30%) o’r cartref. Pan fydd y prynwr yn penderfynu gwerthu’r tŷ, mae’r Cymdeithas Tai yn cael yr ecwiti a rennir yn ôl ac yn ei ailgylchu, i sicrhau ei fod ar gael i’r aelwyd nesaf cymwys ar y gofrestr i brynu'r cartref. Drwy brynu cyfran lai yn yr eiddo (hy 70%) mae'n fwy fforddiadwy i'r perchennog gan eu bod yn fwy tebygol o gael gafael ar arian morgais.

Perchnogaeth a rennir yw pan fydd unigolyn yn prynu rhan o werth y tŷ, fel arfer gan gymdeithas tai, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Pan fydd yr aelwyd yn penderfynu gwerthu'r eiddo byddant yn gwerthu eu cyfran o'r eiddo sy'n gysylltiedig â gwerth yr eiddo ar y pryd.

Yn ogystal â hyn mae cynllun Cymorth Prynu sy’n rhoi benthyciad ecwiti o 30% neu 50% i brynwyr cymwys i’w helpu nhw i brynu eiddo cymwys y maent wedi dod o hyd iddynt eu hunain. Yna caiff y benthyciad hwn ei ddiogelu ar yr eiddo drwy osod ail arwystl sy'n cael ei ddal gan gymdeithas dai, byddai'r ail arwystl hwn yn ad-daladwy os caiff yr eiddo ei werthu. O dan delerau y benthyciad nid oes unrhyw daliadau llog neu gredyd arall, felly nid oes gan y benthyciad unrhyw gyfradd ganrannol flynyddol (CGF). Ond bydd y swm sy’n rhaid 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 ar gyfalaf eu hunain. Yn draddodiadol dyma'r ddaliadaeth y bydd sawl aelwyd yn dyheu amdano, ond mae'n dod yn fwyfwy anodd i lawer o aelwydydd ei gyflawni, yn enwedig prynwyr tro cyntaf.

Mae Tabl 4 yn dangos daliadaeth pob eiddo yng Nghonwy ac yn dangos bod y mwyafrif yn berchen-feddianwyr, gyda chyfran sylweddol o'r rhain yn berchen ar eu heiddo yn llwyr heb forgais. Mae canran y tai perchen-feddiannaeth yng Nghonwy ychydig yn uwch o’i gymharu â gweddill Cymru; fodd bynnag, mae wedi gostwng ers 2001 yng Nghonwy ac yng ngweddill Cymru. O’i gymharu â hyn,y ddeiliadaeth sydd ar gynnydd fwyaf yw’r sector rhentu preifat, a hynny yng Nghonwy a gweddill Cymru. Mae gan Gonwy sector tai rhent preifat mawr iawn o'i gymharu â gweddill Cymru, a rhagwelir y bydd yn parhau i dyfu wrth i berchnogaeth cartrefi ddod yn fwyfwy anfforddiadwy.

Mae Tabl 4 hefyd yn dangos bod gan Gonwy sector tai cymdeithasol fechan (11.6%) o'i gymharu â Chymru (16.4%). Mae hyn yn golygu bod llawer o aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer tai cymdeithasol methu cael mynediad atynt oherwydd y cyflenwad cyfyngedig o fewn yr ardal sy’n eu gorfodi i mewn i'r sector rhentu preifat lle mae rhenti fel arfer yn llawer uwch.

Tabl 4: Daliadaeth (2011 a 2001)
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS402EW a Chyfrifiad 2001 tabl KS018

	Conwy			Cyfartaledd Cymru	
	Cyfrifiad 2011		Cyfrifiad 2001	Cyfrifiad 2011	Cyfrifiad 2001
	Nifer	%	%	%	%
Pob aelwyd	51,177	-	-	-	-
Sector Perchen-Feddiannaeth	**35,501**	**69.4%**	**72.2%**	**67.4%**	**68.3%**
Yn berchen ar yr eiddo yn gyfan gwbl	20,409	39.9%	38.1%	35.4%	29.5%
Yn berchen ar yr eiddo gyda morgais neu fenthyciad	15,092	29.5%	34.1%	32.0%	38.8%
Sector Rhannu perchnogaeth*	**378**	**0.7%**	**1.1%**	**0.3%**	**0.6%**
Sector Rhentu Preifat	**9,352**	**18.3%**	**14.7%**	**15.8%**	**11.9%**
Landlord preifat neu asiantaeth gosod tai	7,729	15.1%	11.4%	12.7%	8.7%
Rhent preifat: Arall ****	1,623	3.2%	3.3%	1.5%	3.2%
Sector Rhentu Cymdeithasol	**5,946**	**11.6%**	**11.9%**	**16.4%**	**19.1%**
Rhent cymdeithasol: gan y Cyngor **	-	-	7.8%	9.8%	13.2%
Rhent cymdeithasol: LCC/Cymdeithas Tai	5,946	11.6%	4.1%	6.6%	5.9%

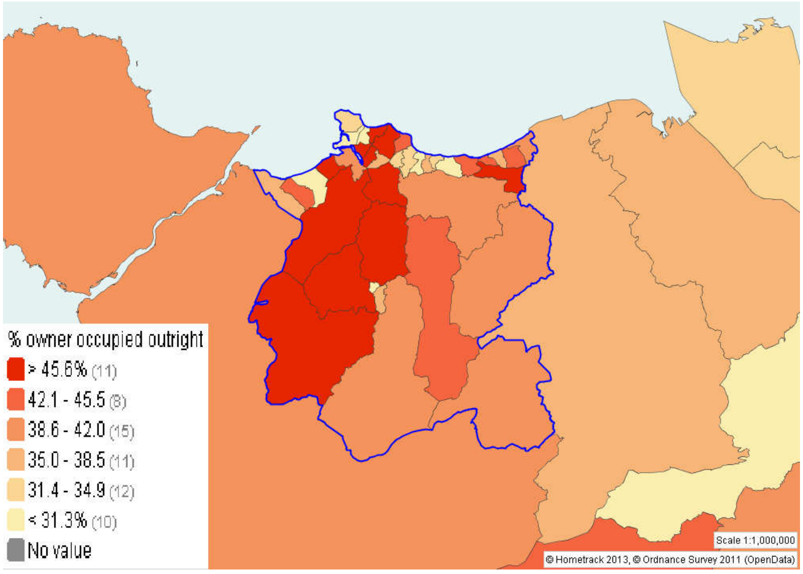
*Yn talu rhent yn rhannol a morgais yn rhannol
**Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi trosglwyddo ei stoc dai i Cartrefi Conwy yn 2008
**** Yn cynnwys cyflogwr aelod o'r aelwyd a pherthynas neu gyfaill aelod o'r aelwyd neu'n byw heb dalu unrhyw rhent

Perchen Feddiannaeth

Mae tai perchen feddiannaeth yn cael eu prynu'n breifat ar y farchnad agored, a dyma'r ddaliadaeth y mae llawer o aelwydydd yn dyheu amdano. Fodd bynnag, mae perchnogaeth tai yn dod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd yng Nghonwy, yn enwedig ar gyfer prynwyr sy'n prynu am y tro cyntaf. Mae hyn wedi arwain at nifer o aelwydydd yn methu â symud i fyny'r ysgol dai.

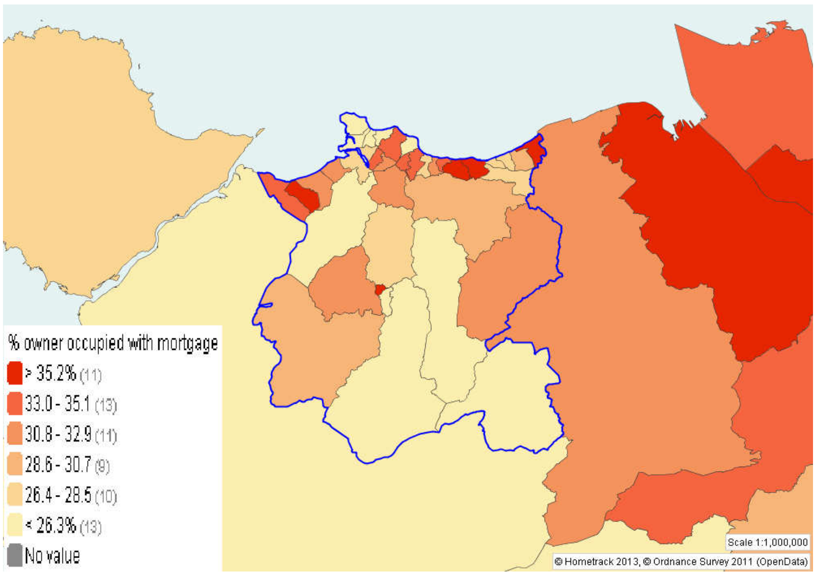
Mae map 3 yn cynnwys manylion ar gyfer canran y tai perchen feddiannaeth sydd wedi eu prynu heb unrhyw forgais ar draws Conwy. At ei gilydd, mae cyfran uchel o anheddau wedi eu prynu'n llwyr, fodd bynnag, mae canran arbennig o uchel o fewn wardiau Orllewinol y Sir, gyda dros 45% yn eiddo sydd wedi'i brynu'n llwyr.

Map 3: % o Berchen-Feddianwyr Llwyr
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Mae Map 4 yn nodi manylion y canran o dai perchen feddiannaeth sydd wedi eu prynu gyda morgais ar draws Conwy. Mae cyfran uwch o anheddau wedi eu prynu â morgais ar hyd y llain arfordirol nag o fewn yr ardal wledig, ac eithrio ardal Llanrwst sydd â'r unig ward wledig gyda dros 35%.

Map 4: % o Berchen-Feddianwyr gyda Morgais
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Trosiant Tai

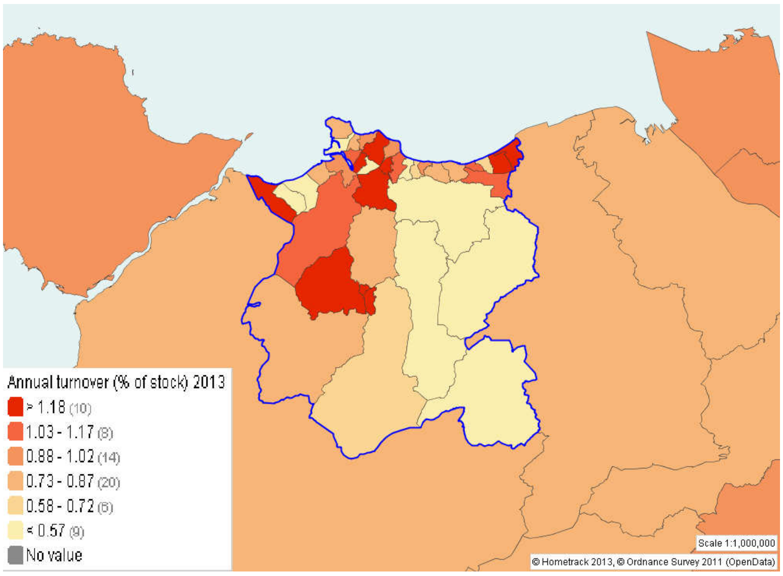
Mae Tabl 5 yn dangos nifer y gwerthiannau ar gyfer pob ardal AMTLl. Mae'r tabl hwn yn dangos mai ychydig iawn o werthu a geir yn rhannau gwledig o sir Conwy, yn enwedig Dyffryn Conwy AMTLl 10. Gydag eiddo cyfyngedig ar gael ar werth yn yr ardal wledig, mae’n dwysau’r problemau gyda fforddiadwyedd gan na all y cyflenwi gadw i fyny â'r galw.

Tabl 5: Nifer y gwerthiannau (2013)
Ffynhonnell: y Gofrestrfa Tir

Ardal	Nifer y galwadau
Menai - AMTIl03	742
Bala - AMTLI09	94
Dyffryn Conwy - AMTLI10	140
Llandudno – AMTLI11	713
Bae Colwyn -AMTLI12	579
Y Rhyl -AMTLI13	485
Llanelwy - AMTLI15	130

Mae Map 5 yn dangos nifer y gwerthiannau preswyl fel canran o'r stoc gan ddefnyddio data o'r Gofrestrfa Tir a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol. Er bod nifer y gwerthiannau yn ymwneud â'r flwyddyn a ddewiswyd, mae'r ffigur stoc yn gyson, gan ei fod o gyfrifiad 2011.

Map 5: % o Drosiant Blynyddol o eiddo 2013
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Mae trosiant y stoc ar ei uchaf ar hyd llain arfordirol Conwy, yn enwedig yn ardaloedd Abergele, Bae Penrhyn a Chyffordd Llandudno. Er bod rhai wardiau gwledig wedi gweld canran uchel o drosiant, mae'r rhan fwyaf o ardaloedd gwledig Conwy wedi gweld llai na 0.57%. Mae'r nifer isel o eiddo preswyl a werthwyd yn yr ardal wledig yn ychwanegu at y pwysau am dai fforddiadwy o fewn y rhan hon o Gonwy.

Prisiau Tai'r Farchnad a Fforddiadwyedd

Yn ôl data'r Gofrestrfa Tir ar gyfer 2013 canolrif y pris cyfartalog am dŷ yng Nghonwy oedd **£144,500**. Y pris chwartel isaf am dŷ oedd **£110,000**. Mae nifer yr ystafelloedd gwely yn benderfynydd allweddol o'r pris; mae tabl 8 yn

dangos y prisiau cyfartalog cyfredol yng Nghonwy trwy gyfri'r ystafelloedd gwely a'r math o eiddo.

Tabl 6: Pris cyfartalog yn ôl y math o eiddo yng Nghonwy
Ffynhonnell: Hometrack (Tachwedd 2013)

Y Math o Eiddo	Pris Tŷ ar Gyfartaledd
Fflat 1 ystafell wely	£79,600
Fflat 2 ystafell wely	£107,900
Tŷ 2 ystafell wely	£130,400
Tŷ 3 ystafell wely	£166,400
Tŷ 4 ystafell wely	£235,800

O ystyried bod eiddo mwy o ran maint yn dominyddu stoc tai Conwy, gall y cyflenwad o dai llai o faint fod yn gyfyngedig mewn rhai ardaloedd, ac felly yn cynyddu problemau gyda fforddiadwyedd a dewis, yn enwedig ar gyfer prynwyr tro cyntaf.

Mae Tabl 7 yn manylu ar y pris cyfartalog am anheddau newydd o'i gymharu â'r cyfartaledd rhanbarthol, sy'n rhatach ar gyfartaledd yng Nghonwy.

Tabl 7: Pris cyfartalog ar gyfer eiddo sy'n adeiladau newydd yng Nghonwy
Ffynhonnell: Hometrack (Tachwedd 2013)

Y Math o Eiddo	Pris Tai ar Gyfartaledd (£)	Cyfartaledd Rhanbarthol
Fflat sy'n adeilad newydd	£122,800	£132,900
Tŷ sy'n adeilad newydd	£181,000	£193,400

Mae'n bwysig i'r AMTLl asesu i ba raddau y mae aelwydydd yn methu fforddio prynu tai yng Nghonwy. Yn Nhabl 8 mae'r dadansoddiad yn gwahaniaethu rhwng y mathau o dai ac os yw'r prynwyr yn prynu am y tro cyntaf ai peidio. Mae hwn yn ffigwr a fodelwyd ar brisiau tai a rhagdybiaethau incwm.

Tabl 8: Fforddiadwyedd, 3.5 gwaith incwm y cartref
Ffynhonnell: Hometrack (Tachwedd 2013)

Math o aelwydydd	% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad
Aelwydydd PTC - Fflatiau	43.19%
Aelwydydd PTC - Tai teras	52.06%
Aelwydydd PTC - Tai pâr	59.63%
Aelwydydd PTC - Tai ar wahân	72.39%
Perchennog feddiannaeth – Fflatiau	31.97%
Perchennog feddiannaeth - Tai teras	43.19%
Perchennog feddiannaeth - Tai pâr	52.06%
Perchennog feddiannaeth – Tai ar wahân	66.20%

Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai, yn ogystal mae dros hanner yr holl berchnogion preswyl yn cael eu prisio allan o'r farchnad ar gyfer eiddo pâr ac eiddo ar wahân sy'n golygu nad ydynt yn gallu symud i fyny'r ysgol dai ac i ryddhau eiddo posibl ar gyfer prynwyr tro cyntaf ymhellach i lawr y gadwyn.

O'i gymharu â incwm aelwydydd, mae Conwy yn le ychydig yn ddrytach i brynu tŷ o'i gymharu ag Awdurdodau Lleol eraill yng Ngogledd Cymru. Hyd yn oed gyda blaendal o 20%, mae tai ar y pris canolrifol y tu hwnt i gyrraedd pobl gydag incwm aelwyd cyfartalog (canolrifol).

Er eu bod yn fwy fforddiadwy, mae tai yn y chwartel isaf yn bennaf yn eiddo llai o faint, er enghraifft eiddo un ystafell wely a / neu fflatiau wedi eu haddasu, neu'n eiddo sydd angen llawer o waith arno. Ni allwn gymryd yn ganiataol y bydd yr eiddo rhatach hyn yn darparu llety addas ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf, neu'n cwrdd â gofynion yr annedd.

Mae Tabl 9 yn rhoi manylion yr incwm cartref canolrifol a prisiau eiddo ym mhob ardal AMTLl. Mae benthycwyr morgeisi fel arfer yn cynnig cymorth i aelwydydd sydd dair gwaith a hanner incwm eu cartref, dyma fyddai potensial y morgais y byddai'r benthyciwr yn fodlon benthyg iddynt. Drwy gymharu canolrif y prisiau tai gyda photensial morgais y cartref rydym yn gallu cyfrifo'r diffyg mewn cartrefi i allu prynu eiddo.

Mae'r golofn yn dangos y gymhareb prisiau tai canolrifol o'i gymharu â chymhareb incwm aelwyd canolrifol i roi syniad o'r sefyllfa tai fforddiadwy o fewn yr ardal honno. Fel arfer, mae angen cymhareb 3 i 4 gwaith yr incwm i fedru fforddio morgais. Yn nhabl 9 isod mae'n amlwg bod yr holl feysydd AMTLl yng Nghonwy yn uwch na'r gymhareb hon, gydag aelwydydd angen 6.5 gwaith incwm eu haelwyd i allu fforddio prynu yn ardal AMTLl Llandudno.

Tabl 9: Canolrif Prisiau Tai ac Incwm
Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir (2013) CACI PayCheck (2013)

Ardal AMTLl	Canolrif prisiau tai a Incwm				
	Prisiau tai	Potensial Morgais (incwm 3.5xannedd)	Diffyg	Cymhareb	Safle
Menai - AMTLl03	£146,975	£85,575	-£61,400	6.0	4
Bala - AMTLl09	£147,500	£79,100	-£68,400	6.5	3
Dyffryn Conwy - AMTLl10	£154,750	£85,400	-£69,350	6.3	2
Llandudno – AMTLl11	£155,000	£83,825	-£71,175	6.5	1
Bae Colwyn - AMTLl12	£130,000	£81,725	-£48,275	5.6	6
Y Rhyl, AMTLl13	£112,500	£74,375	-£38,125	5.3	7
Llanelwy – AMTLl15	£155,000	£98,875	-£56,125	5.5	5

Mae'r golofn safle yn gosod pob ardal yn nhrefn eu fforddiadwyedd, gydag 1 yr ardal mwyaf anfforddiadwy i'w brynu a 7 y mwyaf fforddiadwy yng

Nghonwy. Mae gan ardal AMTLl Llandudno y rheng uchaf (1) ei wneud yr ardal mwyaf anfforddiadwy i'w brynu yn y Sir oherwydd prisiau tai uchel.

Mae Tabl 10 yn rhoi manylion incwm yr aelwyd chwartel isaf a phrisiau eiddo o fewn pob ardal AMTLl. Mae benthycwyr morgeisi fel arfer yn cynnig tair gwaith a hanner incwm eu cartref, dyma botensial y morgais y byddai'r benthyciwr yn fodlon ei fenthyg iddynt. Drwy gymharu'r prisiau tai chwartel isaf gyda photensial morgais yr aelwyd rydym yn gallu cyfrifo'r diffyg, sy'n llawer uwch ar gyfer incymau chwartel isaf nag incymau canolrif mewn rhai ardaloedd AMTLl, hyd yn oed wrth edrych ar brisiau eiddo chwartel isaf.

Mae'r golofn yn dangos y gymhareb prisiau tai chwartel isaf o'i gymharu â chymhareb incwm aelwyd chwartel isaf i roi syniad o sut mae tai fforddiadwy o fewn yr ardal honno. Fel arfer, mae angen cymhareb 3 i 4 gwaith yr incwm i fedru fforddio morgais. Yn nhabl 10 isod mae'n amlwg bod yr holl feysydd AMTLl yng Nghonwy yn uwch na'r gymhareb hon, gydag aelwydydd angen 9.1 gwaith incwm eu haelwyd i allu fforddio prynu yn ardal AMTLl Llandudno.

Tabl 10: Prisiau Tai ac Incymau Chwartel Isaf
Ffynhonnell: CACI PayCheck (2013)

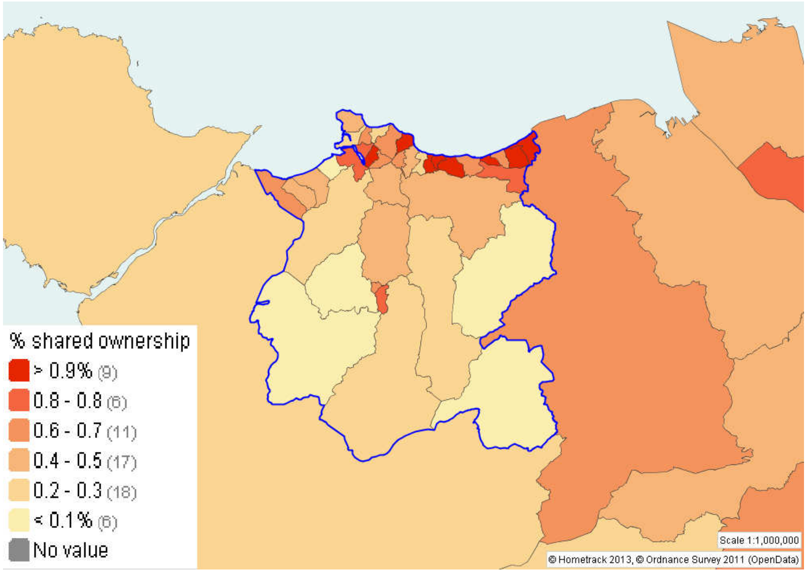
Ardal AMTLl	Prisiau tai ac Incwm chwartel isaf				
	Prisiau tai	Potensial Morgais (incwm 3.5xannedd)	Diffyg	Cymhareb	Safle
Menai - AMTLl03	£115,000	£46,550	-£68,450	8.6	3
Bala - AMTLl09	£105,000	£43,750	-£61,250	8.4	4
Dyffryn Conwy - AMTLl10	£114,625	£46,375	-£68,250	8.7	2
Llandudno – AMTLl11	£120,000	£46,025	-£73,975	9.1	1
Bae Colwyn – AMTLl12	£100,000	£44,625	-£55,375	7.8	6
Y Rhyl, AMTLl13	£90,000	£41,650	-£48,350	7.6	7
Llanelwy – AMTLl03	£122,500	£52,850	-£69,650	8.1	5

Mae'r golofn yn gosod pob ardal yn nhrefn eu fforddiadwyedd, gydag 1 yr ardal mwyaf anfforddiadwy i'w brynu a 7 yr ardal mwyaf fforddiadwy yng Nghonwy. Mae gan ardal AMTLl Llandudno y rheng uchaf (1) gan ei wneud yr ardal fwyaf anfforddiadwy i brynu yn y Sir oherwydd y prisiau tai uchel yn yr ardal hon.

Tai canolradd

Mae tai canolradd yn gartrefi i'w gwerthu a'u rhentu a ddarperir am gost uwch na rhent cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad. Mae yna nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael, gan gynnwys rhannu ecwiti, perchnogaeth ar y cyd â 'Cymorth Prynu' sy'n cael eu hegluro ar ddechrau'r bennod hon. Mae map 6 yn manylu ar y ganran o eiddo rhannu perchnogaeth ar draws Conwy.

Map 6: % o Eiddo Rhanberchenogaeth
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo rhanberchnogaeth wedi eu lleoli ar hyd y llain arfordirol, gyda chyfran isel iawn yn yr ardaloedd gwledig, ac eithrio tref wledig allweddol Llanrwst. Mae hyn yn dangos yr ychydig o gynhyrchion tai canolradd sy'n bodoli yng nghefn gwlad Conwy, yn cyfyngu ymhellach ar y dewis o ddeiliadaeth i breswylwyr yn yr ardaloedd hyn.

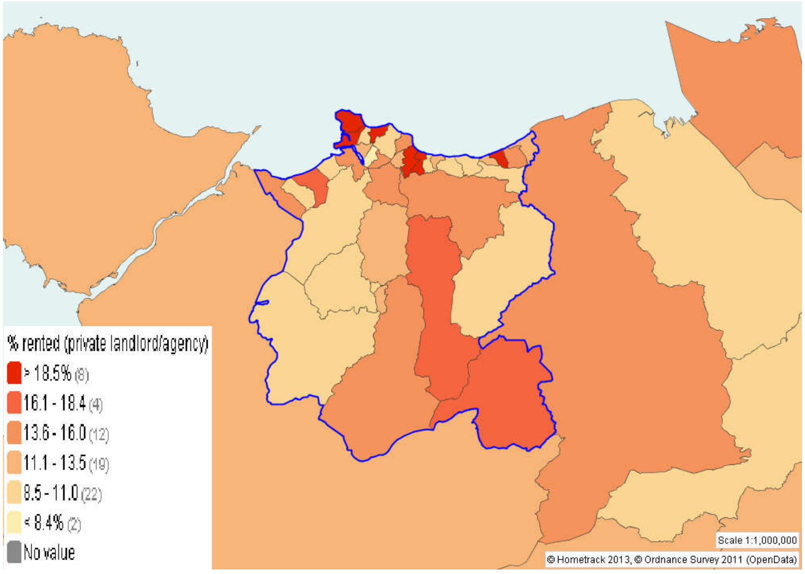
Sector Rhentu Preifat

Mae tai rhent preifat yn eiddo i unigolyn, cwmni neu sefydliad preifat, gan gynnwys rhai elusennau ac yn cael eu gosod am rent y farchnad. Mae'r sector rhentu preifat (SRP) yn chwarae rhan allweddol mewn marchnadoedd tai lleol gan ei fod yn darparu amrywiaeth o ddewis o dai ac yn galluogi symudedd o fewn y farchnad dai ar gyfer amrywiaeth o gartrefi. Mae llawer o aelwydydd ar incwm isel yn dibynnu ar y sector rhentu preifat gan nad ydynt yn gallu cael mynediad at gyllid morgais nac yn gallu fforddio bod yn berchen ar dŷ.

Mae gan y sector rhentu preifat rôl arwyddocaol eisoes i'w chwarae wrth ddiwallu anghenion tai yng Nghonwy, ac mae'r rôl hon yn debygol o gynyddu yn y dyfodol oherwydd materion fforddiadwyedd tai. Mae ymchwil gan y Ffederasiwn Adeiladu a Thai Cymdeithasol yn awgrymu os bydd y tueddiadau diweddar mewn deiliadaeth yn parhau yn y DU, gallai'r SRP dyfu'n fwy na'r sectorau Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a pherchen-feddiannaeth.

Mae Map 7 yn manylu ar y ganran o eiddo rhentu preifat. Mae 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, gan adael ychydig iawn o opsiynau deiliadaeth i drigolion ar incwm isel sydd methu fforddio prynu eu cartref eu hunain.

Map 7: % O Eiddo Rhent Preifat
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO)

Mae 1,203 o dai amlfeddiannaeth hysbys ar draws Conwy, fodd bynnag, mae'n debygol bod cymaint â 1,400 o dai amlfeddiannaeth. Mae eiddo tai amlfeddiannaeth fel arfer wedi eu rhentu'n breifat, ac yn cyfrif am gyfran sylweddol o stoc Conwy, yn enwedig ar hyd y llain arfordirol o fewn rhannau o Fae Colwyn, Llandudno a Phensarn lle mae crynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth.

Tabl 11: Tai amlfeddiannaeth yng Nghonwy (2013)
Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

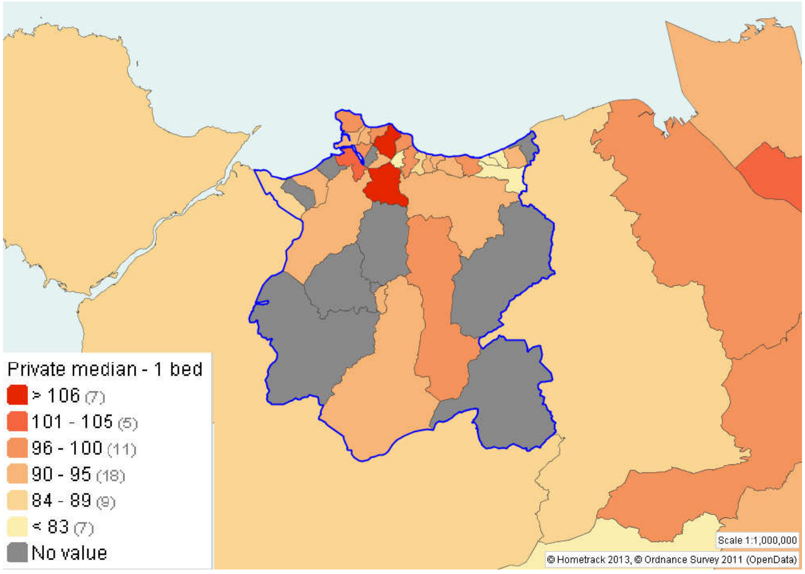
	ar 31 Mawrth 2013
Tai amlfeddiannaeth yng Nghonwy	1203
Amcangyfrif o'r holl Dai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy	1400

Mae tai amlfeddiannaeth sydd wedi eu rheoli a'u cadw a'u cynnal yn dda yn ddewis deiliadaeth pwysig i drigolion yng Nghonwy, gan eu bod yn opsiwn tai cost isel i deuluoedd ar incwm isel. Cyflwynodd Deddf Tai 2004 ddau fath o drwyddedu ar gyfer tai amlfeddiannaeth, y cynllun gorfodol yn ymwneud â'r holl dai amlfeddiannaeth sydd â thri neu fwy o loriau ac yn cael eu meddiannu gan bump neu fwy o bobl sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy ac yn rhannu o leiaf un cyfleuster sylfaenol (ystafell ymolchi, toiled neu cegin). Cyflwynwyd cynlluniau trwyddedu ychwanegol hefyd mewn ardaloedd o grynodiad uchel o dai amlfeddiannaeth yng Nghonwy i sicrhau bod yr holl dai amlfeddiannaeth wedi cael eu cofrestru.

Cost Sector Rhentu Preifat (SRP)

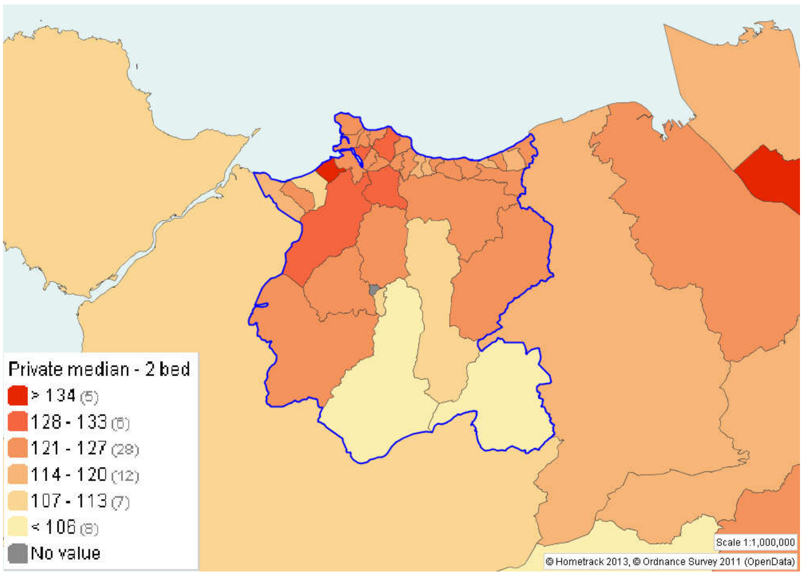
Mae map 8 yn dangos y cost wythnosol o rentu eiddo 1 ystafell wely yn breifat ar draws Conwy. Mae’r gyfradd uchaf yn wythnosol yn y Sir ym Mae Penrhyn, Conwy a Glan Conwy. Mae'r gost isaf ym Mochdre ac Abergele.

Map 8: Cost wythnosol ar gyfer eiddo 1 Ystafell Wely yn y SRP (2013)
Ffynhonnell: Hometrack



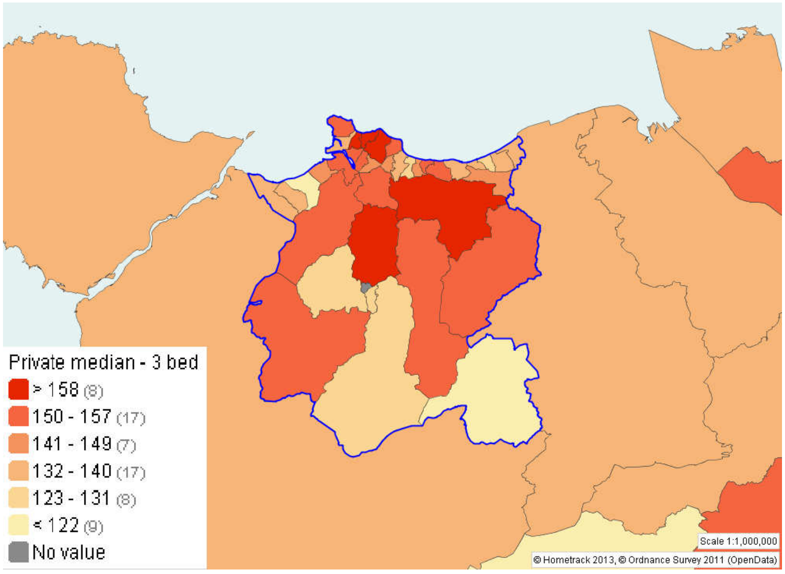
Mae map 9 yn dangos y gost wythnosol o rentu eiddo dwy ystafell wely yn breifat ar draws Conwy. Mae'r pris yn weddol gyson ar draws y Sir, fodd bynnag, mae ychydig yn rhatach yn y rhannau gwledig Deheuol o Gonwy.

Map 9: Cost wythnosol ar gyfer rhentu eiddo 2 Ystafell Wely yn y SRP (2013)
Ffynhonnell: Hometrack



Mae map 10 yn dangos y gost wythnosol o rentu eiddo 3 llofft yn breifat ledled Conwy. Mae'r pris ar ei uchaf ym Mae Penrhyn, Betws yn Rhos ac Eglwysbach, tra ei bod yn is yn rhannau gwledig deheuol y Sir ac mewn rhai wardiau ar y llain arfordirol fel Bae Colwyn a Phensarn.

Map 10: Cost wythnosol i rentu eiddo 3 Ystafell Wely yn y SRP (2013)
Ffynhonnell: Hometrack



Mae tabl 12 yn dangos y costau rhentu preifat bob mis o'i gymharu â incwm misol canolrifol yn ôl ardal AMTLl. Mae 30% o golofn yr incwm cartref yn nodi'r uchafswm y dylai aelwyd ei wario ar eu tai bob mis yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree, a byddai gwario canran uwch yn anfforddiadwy. Os oes gan aelwyd incwm canolrifol maent yn gallu fforddio costau rhentu preifat, ac mewn rhai ardaloedd AMTLl maent yn gallu cynilo swm bychan bob mis tuag at flaendal i brynu eiddo ar eu pen eu hunain.

Tabl 12: Incwm a Chostau Rhentu Preifat Canolrifol
Ffynhonnell: Data Rhenti Preifat Hometrack (2013) a CACI PayCheck (2013)

Ardal AMTLl	Canolrif Incwm a Rhenti Preifat						
	Incwm Misol Canolrifol	Rhenti Misol Preifat	Rhent yn uwch na 30% o incwm y cartref	30% o incwm y cartref	Diffyg mewn rhent	Gwarged Misol (Potensial i gynilo am flaendal i brynu)	Safle
Menai – AMTLl03	£2,038	£511	Nac ydi	£611.25	Nac oes	£100.25	4
Bala - AMTLl09	£1,883	£425	Nac ydi	£565.00	Nac oes	£140.00	6
Dyffryn Conwy - AMTLl10	£2,033	£508	Nac ydi	£610.00	Nac oes	£102.00	5
Llandudno - AMTLl11	£1,996	£548	Nac ydi	£598.75	Nac oes	£50.75	2

Bae Colwyn – AMTLl12	£1,946	£524	Nac ydi	£583.75	Nac oes	£59.75	3
Y Rhyl - AMTLl13	£1,771	£522	Nac ydi	£531.25	Nac oes	£9.25	1
Llanelwy - AMTLl15	£2,354	£546	Nac ydi	£706.25	Nac oes	£160.25	7

Mae safle'r golofn yn gosod pob ardal yn nhrefn eu fforddiadwyedd, gydag 1 yn dynodi'r ardal mwyaf anfforddiadwy i rentu a 7 fel y mwyaf fforddiadwy yng Nghonwy. Ardal AMTLl y Rhyl sydd â'r safle uchaf (1) gan ei wneud yr ardal fwyaf anfforddiadwy i'w rhentu yn y Sir o ganlyniad i incymau is o aelwydydd sy'n byw yn yr ardal hon a'r rhenti cymharol uchel.

Mae Tabl 13 yn rhoi manylion y costau rhentu preifat bob mis o'i gymharu â'r incwm chwartel isaf misol yn ôl ardal AMTLl. Mae 30% o golofn incwm y cartref yn nodi'r uchafswm y dylai aelwyd ei wario ar eu tai bob mis yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree, gan y byddai gwario canran uwch yn anfforddiadwy. Os oes gan aelwyd incwm chwartel isaf yna ni allent fforddio costau rhentu preifat heb wario mwy na 30% o'u hincwm, ac ni allent gynilo ar gyfer hel blaendal i brynu eiddo eu hunain.

Tabl 13 Incymau Chwartel Isaf a Chostau Rhent Preifat
Ffynhonnell: CACI PayCheck (2013)

Ardal AMTLl	Incwm Chwartel Isaf a Rhenti Preifat						
	Incwm Chwartel Isaf yn Fisol	Rhenti Preifat yn Fisol	Rhent yn uwch na 30% o incwm y cartref	30% o incwm y cartref	Diffyg mewn rhent	Arian dros ben yn fisol (Potensial i gynilo am flaendal i brynu)	Safle
Menai - AMTLl03	£1,108	£511	Ydy	£332.50	-£178.50	Dim	4
Bala - AMTLl09	£1,042	£425	Ydy	£312.50	-£112.50	Dim	7
Dyffryn Conwy - AMTLl10	£1,104	£508	Ydy	£331.25	-£176.75	Dim	5
Llandudno - AMTLl11	£1,096	£548	Ydy	£328.75	-£219.25	Dim	2
Ardal Bae Colwyn – AMTLL12	£1,063	£524	Ydy	£318.75	-£205.25	Dim	3
Y Rhyl - AMTLl13	£992	£522	Ydy	£297.50	-£224.50	Dim	1
Llanelwy - AMTLl15	£1,258	£546	Ydy	£377.50	-£168.50	Dim	6

Mae'r golofn safle yn gosod pob ardal yn nhrefn eu fforddiadwyedd, gydag 1 yr ardal fwyaf anfforddiadwy i rentu a 7 yr ardal mwyaf fforddiadwy yng Nghonwy. Mae ardal AMTLl y Rhyl yn derbyn safle 1 gan ei wneud yr ardal

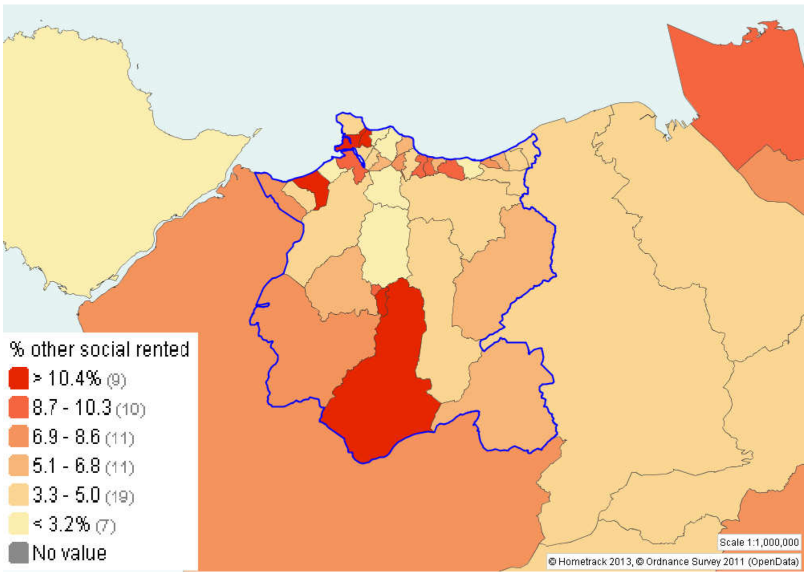
fwyaf anfforddiadwy i'w rhentu yn y Sir o ganlyniad i incymau is o aelwydydd sy'n byw yn yr ardal hon a’r rhenti cymharol uchel.

Sector Rhentu Cymdeithasol

Mae'r sector rhent cymdeithasol yng Nghonwy yn gymharol fach o'i gymharu â gweddill Cymru. Mae gan Gonwy un o'r stociau tai cymdeithasol lleiaf y pen o’i gymharu â’r boblogaeth yng Nghymru gyfan. Mae'r diffyg stoc cymdeithasol wedi arwain at nifer o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol yn gorfod dibynnu ar y sector rhentu preifat yng Nghonwy.

Mae Map 11 yn manylu ar y ganran o eiddo rhent cymdeithasol ar draws y Sir. Mae cyfran uwch o eiddo rhent cymdeithasol ym Mhenmaenmawr, Llandudno a'r wardiau gwledig Deheuol o’i gymharu â phocedi ar hyd y llain arfordirol a'r wardiau gwledig gogleddol lle ceir llai na 3.2%.

Map 11: % o Eiddo Tai Cymdeithasol
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Mae dosbarthiad anwastad o stoc rhentu cymdeithasol yn cyfyngu ar y dewis sydd ar gael ar draws Conwy, gyda rhai aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol yn methu byw mewn rhannau o’r Sir gan fod stoc gyfyngedig iawn neu ddim stoc gymdeithasol yn yr ardaloedd hyn. Mae Tabl 14 yn rhoi manylion cyfanswm y stoc sydd gan bob darparwr tai cymdeithasol yng Nghonwy.

Tabl 14: Darparwyr Stoc Tai Cymdeithasol (Mawrth 2012)
Ffynhonnell: casglu data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	Conwy	
		%
Cartrefi Conwy	3,775	57.2%
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	1,494	22.6%
Cymdeithas Tai Clwyd Alyn	673	10.2%
Cymdeithas Tai Clwyd	313	4.7%
Wales and West Housing	232	3.5%
Abbeyfield	64	1.0%
Cymdeithas Tai Eryri	31	0.5%
First Choice Housing Association	9	0.1%
Hafan Cymru	9	0.1%
Cymdeithas Tai Esgobaeth Bangor	2	0.0%
Cyfanswm stoc	**6,602**	

Mae dros hanner yr holl dai cymdeithasol yn y Sir wedi dod o Gartrefi Conwy, sef partner trosglwyddo stoc yr Awdurdod Lleol. Mae Tabl 15 yn rhoi dadansoddiad o gyfanswm y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely.

Tabl 15: Stoc Tai Cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (Mawrth 2012)
Ffynhonnell: casglu data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

	Conwy		Cymru
	Nifer	%	%
Un ystafell wely	602	14.6%	16.9%
Dwy ystafell wely	1,196	29.0%	34.8%
Tair ystafell wely	2,180	52.9%	45.7%
Pedair ystafell wely	128	3.1%	2.4%
Pum ystafell wely neu fwy	16	0.4%	0.2%
Pob eiddo ag anghenion cyffredinol	**4,122**	**-**	**-**

Mae gan y rhan fwyaf o stoc tai cymdeithasol Conwy o leiaf tair ystafell wely (55.4%). Mae hyn yn uwch na'r ffigur ar gyfer Cymru gyfan (48.3%). Mae llai na 15% o'r stoc yn llety un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd i denantiaid chwilio am lety llai os yw'r capiau ar fudd-daliadau tai yn eu heffeithio oherwydd tan feddiannaeth yn eu llety presennol (yr hyn a elwir yn 'dreth ystafell wely' – Diwygio'r Gyfundrefn Lles) . Mae Tabl 16 yn rhoi dadansoddiad manwl o stoc tai Cartrefi Conwy trwy'r math o ystafell wely ac anghenion.

Tabl 16 Stoc Cartrefi Conwy (2012)
Ffynhonnell: Adroddiad ar Weithgareddau Blynyddol Cartrefi Conwy

Math o Eiddo	Anghenion Cyffredinol	Tai Gwarchod (60 +)
Tŷ/ Byngló 1 Ystafell wely	47	288
Fflat 1 Ystafell wely	345	468
Tŷ/ Byngló 2 Ystafell wely	399	176
Fflat 2 Ystafell wely	440	139
Tŷ/ Byngló 3 Ystafell wely	1289	0
Fflat 3 Ystafell wely	61	0
Tŷ/ Byngló 4 Ystafell wely	69	0
Fflat 4+ Ystafell wely	1	0
Fflat un ystafell	6	37
Cyfanswm	**2,657**	**1,103**

Mae stoc tai Cartrefi Conwy yn cael ei ddominyddu gan dai 3 ystafell wely a byngalos. Mae hyn wedi bod yn broblem benodol ar ôl y Gyfundrefn Diwygio Lles sydd wedi lleihau'r budd-dal tai y bydd aelwyd yn ei dderbyn os ydynt yn tan-feddiannu eu heiddo. Mae'r cyflenwad bychan o unedau llai gyda 1 a 2 ystafell wely wedi ei gwneud yn anodd i rai sy'n tan-feddiannu i ddod o hyd i lety llai o ran maint. Mae Tabl 17 yn rhoi manylion o'r holl stoc LCC o dai cymdeithasol ledled Conwy sy'n cael eu tan feddiannu gyda 1 a 2 neu fwy o ystafelloedd gwely gwag o ganlyniad i Ddiwygio'r Gyfundrefn Les.

Tabl 17: Nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu tan feddiannu yng Nghonwy
Ffynhonnell: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	Cyfanswm Stoc		Tan feddiannu		Cyfanswm
	Anghenion Cyffredinol	Lloches	1 Ystafell Wely	2 neu fwy o Ystafelloedd Gwely	
Cartrefi Conwy	2657	1103	374	87	461
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	999	86	173	37	210
Clwyd Alyn	279	63	38	11	49
Tai Clwyd	314	0	39	11	50
Wales & West	24	208	2	0	2
Cyfanswm	**4272**	**1460**	**626**	**146**	**772**

Mae'r rhan fwyaf o gartrefi yn tan-feddiannu o un ystafell wely (626), fodd bynnag, mae cyfanswm y cartrefi sy'n tan-feddiannu o 2 neu fwy o ystafelloedd gwely yn 146. Mae hyn o ganlyniad i Gonwy yn cael cyfran mor uchel o stoc tair ystafell wely o'i gymharu ag eiddo un a dwy ystafell wely.

Cost Sector Rhentu Cymdeithasol

Mae'r rhenti o fewn y sector cymdeithasol yn llawer is na rhenti lefel y farchnad a delir yn y sector rhentu preifat, ond maent hefyd yn is na'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLl). Yn draddodiadol mae'r sector tai rhent cymdeithasol wedi cael ei neilltuo ar gyfer yr aelwydydd hynny yr ystyrir mewn angen am dai, yn enwedig ar gyfer llety fforddiadwy.

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 beth o bosib fydd eu hanghenion tai ar hyn o bryd ac ar gyfer y dyfodol. Mae Tabl 18 yn manylu ar strwythur oedran poblogaeth Conwy yn ôl Cyfrifiad 2011 o’i gymharu â gweddill Cymru.

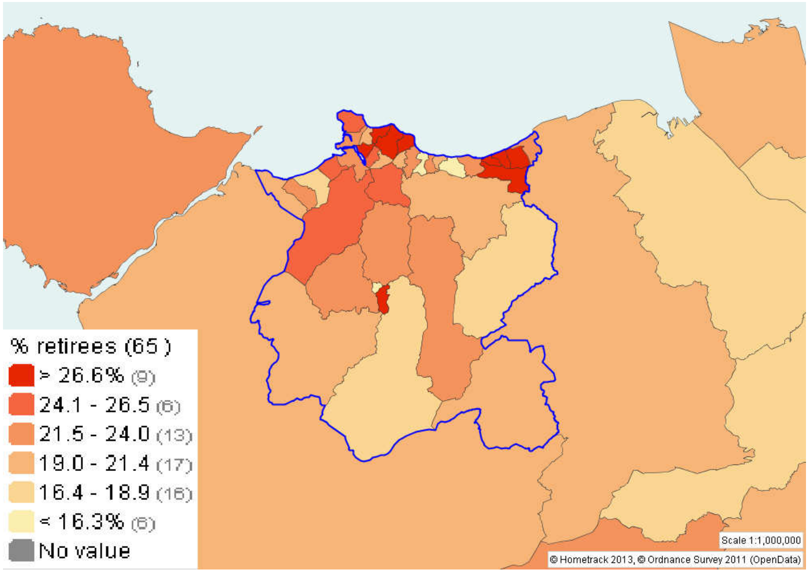
Tabl 18: Strwythur Oedran
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

	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 hŷn	1,546	1.3	25,200	0.8
Pob Preswylwyr	115228		3063456	
Cymedr Oedran	44.6		40.6	
Oed 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 +). O ganlyniad, mae cymedr a chanolrif (cyfartaledd) o oedran hŷn ar gyfer y Sir.

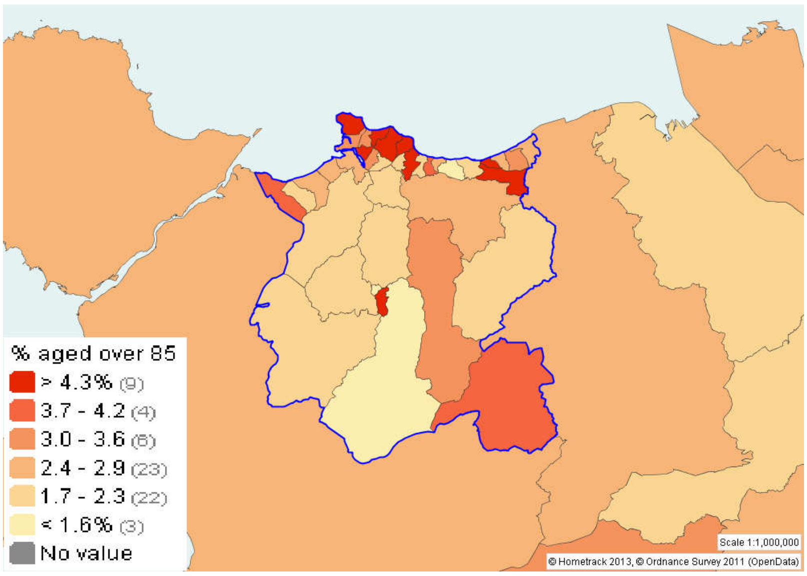
Mae Map 12 yn rhoi manylion o ddosbarthiad y boblogaeth sy'n 65 oed a hŷn ar draws Conwy. Mae crynodiad uchel o bobl hŷn 65 + oed yn byw yn ardal Bae Penrhyn, Abergele a Llanrwst, gyda dros 26.6%. Mae pocedi ar hyd yr arfordir, ym Mae Colwyn a Llysfaen, lle ceir poblogaeth hŷn llawer llai o dan 16.3%.

Map 12: Poblogaeth 65+ oed (2013)
Ffynhonnell: Hometrack



Mae Map 13 yn dangos dosbarthiad y boblogaeth sy'n 85 oed a hŷn ledled Conwy, cyfeirir weithiau at y grŵp oedran hwn fel yr henoed hŷn. Mae crynodiad uchel o bobl hŷn dros 85+ oed yn byw yn Llandudno, Bae Penrhyn, Abergele ac ardal Llanrwst, sy’n cynnwys dros 4.3% o'r boblogaeth. Mae hyn yn cymharu â chyfartaledd o 2.4% ar gyfer Conwy i gyd.

Map 13: Poblogaeth 85+ oed (2013)
Ffynhonnell: Hometrack



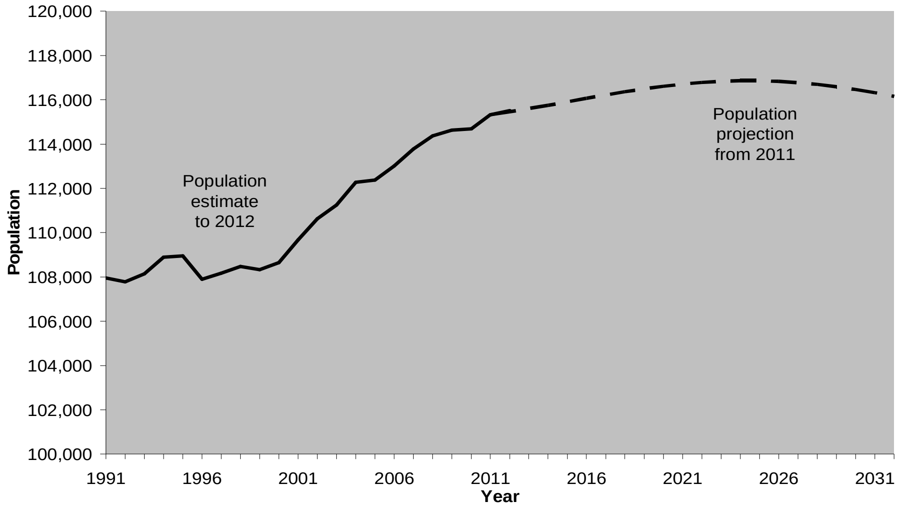
Amcanestyniadau Poblogaeth

Mae amcanestyniadau poblogaeth yn edrych ar dueddiadau poblogaeth y gorffennol a'r presennol ac yn ceisio rhagweld beth allai'r boblogaeth edrych fel yn y dyfodol os bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Yn 2013 fe luniodd

Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru gyfres o amcanestyniadau yn seiliedig ar nodweddion y boblogaeth ar lefel awdurdod unedol yn 2011. Mae Siart 1 yn dangos sut mae poblogaeth Conwy wedi tyfu ers 2001, a bydd yn parhau i dyfu ychydig tan ganol 2020 ac wedi hynny bydd y boblogaeth yn dechrau gostwng. Erbyn 2031 rhagwelir y bydd gan Gonwy boblogaeth o 116,300 - cynnydd o 800 o bobl (0.7%) sy'n amcangyfrif o lefelau canol blwyddyn 2012.

Siart 1 Amcangyfrifon poblogaeth ac amcanestyniadau ar gyfer Conwy 1991-2031

Ffynhonnell: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2011, Llywodraeth Cymru



Mae Tabl 19 yn manylu ar sut y bydd poblogaeth Conwy a Chymru yn tyfu tan 2020 pan fydd ychydig o ostyngiad. Mae hyn yn cynrychioli cyfanswm newid yn y boblogaeth o 0.7% o'i gymharu â chynnydd poblogaeth o 7.4% ar gyfer gweddill Cymru. Er gwaethaf y cynnydd bach iawn yng nghyfanswm y boblogaeth yng Nghonwy, byddwn dal angen darparu tai ychwanegol i gwrdd â'r gofynion cynyddol o aelwydydd llai o ran maint a'r ôl-groniad yn ein cyflenwad tai sydd heb gadw i fyny â'r galw am dai.

Tabl 19: Amcanestyniadau poblogaeth 2012-2031

Ffynhonnell: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2011, Llywodraeth Cymru, amcanestyniadau cenedlaethol dros dro yn seiliedig ar 2011, ONS

Blwyddyn	Conwy	Cymru	Cymru a Lloegr
2012 (amcangyfrif canol blwyddyn)	115,500	3,074,100	56,567,800
2016	116,100	3,131,200	58,617,800
2021	116,700	3,198,700	60,886,500
2026	116,800	3,256,200	-
2031	116,300	3,300,100	-
Newid 2012-2031	0.7%	7.4%	-
Newid blynyddol ar gyfartaledd	0.04%	0.39%	-

Mae Tabl 20 yn dangos bod nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy yn gyffredinol yn mynd i ostwng dros yr ugain mlynedd nesaf. Mae hyn oherwydd bod y nifer o enedigaethau mewn unrhyw flwyddyn benodol yn llai na nifer y plant sy'n troi'n 16 oed ac yn gadael y grŵp oedran hwn. Yn ogystal, bydd y boblogaeth oedran gweithio (16-64 oed) hefyd yn gostwng oherwydd bod oedolion ifanc yn y grŵp oedran 18-24 oed yn allfudo, a symudiad y garfan ‘to’r twf’ mawr ar ôl yr Ail Ryfel Byd allan o'r grŵp oedran gweithio wrth iddynt gyrraedd oedran ymddeol. Yn dilyn hynny mae'r boblogaeth hŷn, 65 + oed yn tyfu yn sylweddol o ganlyniad i gynyddu gwelliannau mewn cyfraddau marwolaeth a'r ‘to twf’ yn newid i oedran hŷn.

Tabl 20 Grwpiau oedran yn fras ar gyfer poblogaeth Conwy 2002-2032
Ffynhonnell: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2011, Llywodraeth Cymru

	2002	2012	2022	2032
Nifer				
Cyfanswm y boblogaeth	110,600	115,500	116,800	116,200
0-15 oed	20,200	19,100	19,600	17,700
16-64 oed	64,800	67,300	63,700	59,400
65+ oed	25,600	29,200	33,500	39,100
85+ oed	3,600	4,400	5,800	8,300
Fel canran o gyfanswm y boblogaeth				
Cyfanswm y boblogaeth	100%	100%	100%	100%
0-15 oed	18.3%	16.5%	16.8%	15.2%
16-64 oed	58.6%	58.2%	54.5%	51.1%
65+ oed	23.2%	25.2%	28.7%	33.7%
85+ oed	3.2%	3.8%	4.9%	7.2%

Mewn ymateb i'r cynnydd yn y boblogaeth hŷn yng Nghonwy, datblygwyd Strategaeth Tai Pobl Hŷn i fynd i'r afael ag anghenion tai neilltuol y grŵp hwn. Bydd y strategaeth hwn yn cael ei fonitro a'i adolygu bob blwyddyn er mwyn sicrhau ein bod yn diwallu anghenion tai ein poblogaeth hŷn sy'n tyfu.

Amcangyfrifon Aelwydydd

Aelwyd yw un person yn byw ei hun, neu grŵp o bobl sy'n byw yn yr un cyfeiriad gyda gofal tŷ cyffredin - hynny yw, rhannu naill ai ystafell fyw neu o leiaf un pryd y dydd. Mae nifer yr aelwydydd a'r gwahanol fathau o aelwydydd o fewn y cyfanswm hynny yn rhoi rhyw syniad o'r math o dai sydd o bosib eu hangen yn y dyfodol. Mae Tabl 21 yn rhoi manylion ar amcangyfrifon aelwydydd ar gyfer Conwy yn ôl cyfrifiad 2011 o’i gymharu â Chymru a Lloegr.

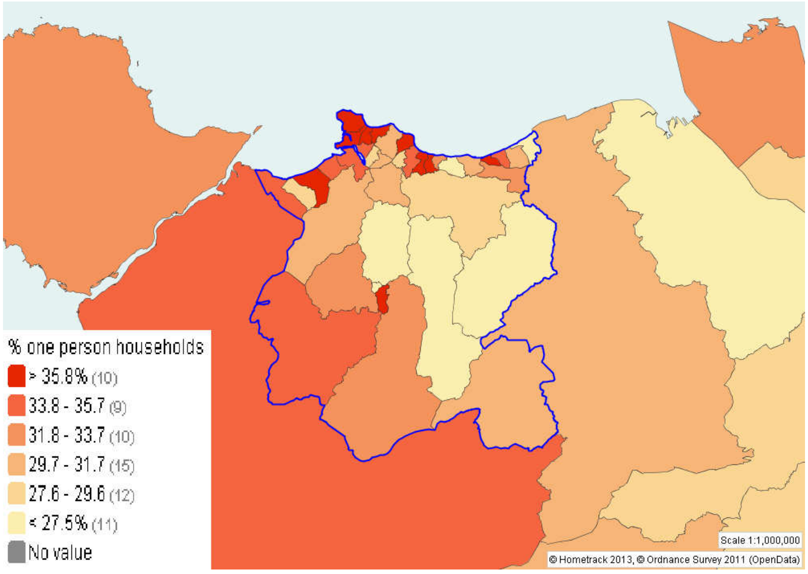
Tabl 21: Amcangyfrifon Aelwydydd 2011
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

	Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nac oes	%		
Cyfanswm o aelwydydd	51,200	-	1,302,700	23,366,000
Poblogaeth mewn aelwydydd preifat	112,500	-	3,011,200	55,071,100
Cyfartaledd maint y cartref	2.20	-	2.31	2.36
Aelwydydd un person	17,300	33.8%	30.8%	30.2%
65 oed a throsodd	8,700	17.1%	13.7%	12.4%
eraill	8,500	16.7%	17.1%	17.8%
Un teulu yn unig	31,000	60.6%	62.8%	61.8%
dim plant	14,800	29.0%	26.1%	25.8%
aelwydydd partneriaid	11,200	21.9%	25.3%	25.4%
gyda phlant dibynnol	8,300	16.2%	18.4%	19.3%
holl blant annibynnol	3,000	5.8%	6.8%	6.1%
aelwydydd rhiant unigol	5,000	9.7%	11.4%	10.6%
gyda phlant dibynnol	3,200	6.2%	7.5%	7.2%
holl blant annibynnol	1,800	3.5%	3.8%	3.5%
Mathau eraill o aelwydydd	2,800	5.6%	6.5%	7.9%
gyda phlant dibynnol	1,100	2.1%	2.2%	2.6%
oll yn 65 oed a hŷn	300	0.5%	0.3%	0.3%
eraill	1,500	3.0%	3.9%	5.0%
Pob aelwyd gyda phlant dibynnol	12,500	24.5%	28.2%	29.1%
Aelwydydd lle mae pob un yn 65+ oed	15,000	29.2%	22.9%	20.9%

Mae amcangyfrifon o'r niferoedd a'r mathau o aelwydydd presennol yn dangos oherwydd y gyfran gymharol uchel o aelwydydd un person sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol bod gan Gonwy llai o aelwydydd o faint cyfartalog na Chymru gyfan. Yn ogystal, mae'r gyfran o gartrefi â phlant fwy na 4.6% yn is na ffigwr Cymru a Lloegr, ac aelwydydd sy'n cynnwys preswylwyr 65 oed a hŷn yn ffurfio cyfran llawer uwch yng Nghonwy nag yn genedlaethol (29% yng Nghonwy, dim ond 21 % ar draws Cymru a Lloegr), sy'n golygu bod maint aelwydydd yn llai ar y cyfan.

Mae Map 14 yn manylu ar y ganran o aelwydydd un person sy'n byw ar draws Conwy. Mae crynodiad uchel o aelwydydd un person yn byw yn ardaloedd Llandudno, Bae Colwyn a Phenmaenmawr, sy'n cyfrif am dros 35.8% o'r holl aelwydydd yn yr ardaloedd hyn.

Map 14: % o Aelwydydd Un Person
Ffynhonnell: Hometrack (2013)



Mae Tabl 22 yn rhoi manylion o’r newid yn y mathau o aelwydydd yn ystod y deng mlynedd diwethaf. Bu cynnydd o 6.5% mewn aelwydydd sy'n byw yng Nghonwy ers 2001, fodd bynnag, mae maint cyfartalog aelwydydd wedi gostwng o 2.23 o bobl i 2.20 o bobl. Er bod maint cyfartalog aelwydydd wedi parhau i ostwng, mae cyfradd y gostyngiad wedi arafu yn sylweddol yn y 10 mlynedd diwethaf o'i gymharu â’r degawdau blaenorol.

Tabl 22: Newid yn y math o aelwyd rhwng 2001 a 2011
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

	2011	2001
Cyfanswm o aelwydydd	51,200	48,100
Poblogaeth mewn aelwydydd preifat	112,500	107,200
Cyfartaledd o faint yr aelwyd	2.20	2.23
Aelwydydd un person	33.8%	32.7%
Aelwydydd â phlant dibynnol	24.5%	26.0%
Teuluoedd - dim plant	29.0%	29.7%
Teuluoedd gyda phob plentyn annibynnol	9.3%	8.3%
Aelwydydd eraill	3.5%	3.3%

Mae cyfraddau twf aelwydydd yn uwch na chyfraddau twf yn y boblogaeth. Yn ogystal â’r cynnydd o ganlyniad i dwf yn y boblogaeth, mae’r nifer o aelwydydd o fewn y boblogaeth hefyd yn cael eu heffeithio gan y duedd hirdymor gan fod maint yr aelwyd yn llai.

Heb os y ffactor mwyaf sy'n effeithio ar nifer yr aelwydydd a maint cyfartalog aelwydydd yn 2011 yw'r twf yn nifer yr aelwydydd un person. Nid yw hyn yn

duedd sy'n unigryw i Gonwy, ond mae ei effaith yn fwy amlwg yma oherwydd y nifer cymharol uchel o bobl hŷn ym mhoblogaeth yr ardal. Mae'r rhan fwyaf o aelwydydd un person yn bensiynwyr yn byw eu hunain. Yn 2011, roedd tua 8,750 o aelwydydd pensiynwyr sengl yng Nghonwy; roedd hyn yn 17% o'r holl aelwydydd, ac yn 51% o'r holl aelwydydd person sengl. Wrth i ddisgwyliad oes gynyddu, gallwn ddisgwyl gweld cynnydd yn nifer yr aelwydydd pensiynwyr sengl yng Nghonwy.

Mae ffactorau eraill sydd wedi arwain at feintiau aelwydydd cyfartalog llai dros y degawdau diwethaf wedi bod yn y tueddiadau i gael teuluoedd llai o faint a'r cynnydd yn nifer y teuluoedd sy’n gwahanu, ac mae disgwyl i’r tueddiadau hyn barhau. Mae'r ffigurau hyn yn awgrymu bod datblygiadau tai newydd angen canolbwyntio'n bennaf ar ddarparu tai llai i gwrdd â’r angen. Mae angen rhoi ystyriaeth i ddarparu tai sy'n addas i ddiwallu anghenion y boblogaeth sy'n heneiddio, gyda phwyslais yn arbennig ar anghenion aelwydydd pensiynwyr sengl.

Amcanestyniadau Aelwydydd

Mae Tabl 23 yn cynnwys yr amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Conwy dros y pum mlynedd nesaf. Bydd 1,202 o aelwydydd newydd ychwanegol dros gyfnod yr AMTLl, a bydd angen tai sy'n cyfateb i 240 o gartrefi newydd y flwyddyn.

Tabl 23: Newid rhagamcanol yn nifer aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy 2013-2018 (aelwydydd newydd)
Ffynhonnell: amcanestyniadau aelwydydd sy'n seiliedig ar 20-11, tueddiad mudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

Amcanestyniadau Aelwydydd	Nifer
Nifer arfaethedig o aelwydydd 2013	51,750
Nifer arfaethedig o aelwydydd 2018	52,952
Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd	1,202
Cyfartaledd blynyddol	**240**

Bydd y ffigur hwn yn bwydo i mewn i'r cyfrifiad blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol i benderfynu faint o unedau sydd eu hangen yng Nghonwy bob blwyddyn.

Maint Tai

Mae tablau 24-30 yn cynnwys manylion maint yr aelwydydd ym mhob ardal AMTLl o’i gymharu â nifer yr ystafelloedd gwely sydd ganddynt. Mae hyn yn rhoi syniad o faint o dan feddiannaeth a gorlenwi sydd ym mhob cartref wedi'i feddiannu. Ni allwn ganfod perthynasau o’r data hwn felly rhaid i ni gymryd yn ganiataol bod pob aelod o'r aelwyd yn gofyn am ystafell wely yr un. Mae'r aelwydydd sy’n tan-feddiannu yn rhoi syniad o sawl aelwyd sydd ag ystafelloedd gwely sbâr ac sydd ar hyn o bryd yn tan-feddiannu.

Tabl 24: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint y cartref – AMTLI03 Menai
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLI03 Menai							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm y nifer o ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	8,423	14.6%	36.8%	38.8%	9.7%		85.4%
2 o bobl	9,026	3.7%	27.1%	48.9%	20.3%		69.2%
3 o bobl	3,846	1.2%	18.0%	55.5%	25.3%		25.3%
4 neu fwy o bobl	5,306	0.5%	6.2%	49.5%	43.8%		-
Pawb	26,601	6.2%	24.7%	46.8%	22.4%		54.2%

Tabl 25: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint y cartref – AMTLI09 Bala
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLI09 Bala							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm y nifer o ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	1,624	14.5%	36.0%	37.6%	11.9%		85.5%
2 o bobl	1,499	3.1%	25.1%	50.6%	21.2%		71.8%
3 o bobl	580	1.4%	11.6%	57.4%	29.7%		29.7%
4 neu fwy o bobl	743	0.5%	6.5%	54.4%	38.6%		-
Pawb	4,446	6.6%	24.2%	47.4%	21.8%		59.3%

Tabl 26: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint y cartref – AMTLI10 Dyffryn Conwy
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLI10 Dyffryn Conwy							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm y nifer o ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	1,655	13.1%	36.5%	38.8%	11.6%		86.9%
2 o bobl	1,955	2.6%	28.7%	49.2%	19.5%		68.7%
3 o bobl	741	1.5%	18.1%	56.7%	23.8%		23.8%
4 neu fwy o bobl	957	0.5%	8.6%	55.1%	35.8%		-
Pawb	5,308	5.4%	26.0%	48.1%	20.6%		55.7%

Tabl 27: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint y cartref – AMTLl Llandudno
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLl11 Llandudno							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	6,793	23.9%	39.9%	28.0%	8.2%		76.1%
2 o bobl	6,861	6.3%	35.2%	41.7%	16.8%		58.4%
3 o bobl	2,545	1.9%	22.1%	52.9%	23.1%		23.1%
4 neu fwy o bobl	2,858	0.5%	8.3%	52.7%	38.5%		-
Pawb	19,057	11.1%	31.1%	39.9%	17.8%		51.2%

Tabl 28: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint yr aelwyd – AMTLl Bae Colwyn
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLl12 Bae Colwyn							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	6,750	26.5%	39.3%	25.8%	8.3%		73.5%
2 o bobl	7,039	7.2%	37.6%	37.7%	17.5%		55.2%
3 o bobl	2,530	1.3%	23.8%	47.2%	27.7%		27.7%
4 neu fwy o bobl	3,117	0.7%	8.9%	47.1%	43.3%		-
Pawb	19,436	12.1%	31.8%	36.3%	19.8%		49.1%

Tabl 29: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint yr aelwyd – AMTLl Y Rhyl
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLl13 Y Rhyl							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy'n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	5,311	25.2%	41.2%	28.8%	4.8%		74.8%
2 o bobl	5,761	6.2%	42.2%	41.3%	10.3%		51.6%
3 o bobl	2,281	1.6%	25.5%	56.1%	16.7%		16.7%
4 neu fwy o bobl	2,956	0.6%	9.0%	59.4%	31.0%		-
Pawb	16,309	10.8%	33.5%	42.6%	13.1%		44.9%

Tabl 30: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint yr aelwyd – AMTLl Llanelwy
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

AMTLl15 Llanelwy							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy’n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	1,501	13.4%	41.5%	34.3%	10.8%		86.6%
2 o bobl	2,081	4.9%	29.9%	43.6%	21.7%		65.3%
3 o bobl	794	0.9%	19.4%	49.9%	29.8%		29.8%
4 neu fwy o bobl	1,075	0.7%	8.0%	45.2%	46.0%		-
Pawb	5,451	5.8%	27.2%	42.3%	24.7%		53.1%

Tabl 31: Nifer yr ystafelloedd gwely yn ôl maint yr aelwyd – Bwrdeistref Sirol Conwy
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Bwrdeistref Sirol Conwy							
Maint yr aelwyd	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely		Aelwydydd sy’n tan feddiannu
		%	%	%	%		%
1 person	17,297	22.5%	39.7%	29.2%	8.6%		77.5%
2 o bobl	18,668	5.9%	35.6%	41.5%	16.9%		58.5%
3 o bobl	6,881	1.5%	22.6%	51.4%	24.6%		24.6%
4 neu fwy o bobl	8,331	0.6%	8.2%	51.0%	40.2%		-
Pawb	51,177	10.0%	30.8%	40.2%	18.9%		50.8%

Ledled Conwy mae 77.5% o aelwydydd un person yn tan-feddiannu eu cartref presennol o un ystafell wely neu fwy. Mae hyn yn arbennig o uchel yn yr ardaloedd AMTLl gwledig sef Dyffryn Conwy, Llanelwy a Bala, gyda dros 85% yn tan-feddiannu. Roedd ychydig dros draean o'r holl aelwydydd gyda phedwar neu fwy o breswylwyr yn byw mewn eiddo 4 ystafell wely, mae hyn hefyd yn uwch yn yr ardaloedd AMTLl gwledig.

Incwm y Cartref

Mae lefelau incwm aelwydydd canolrifol a chwartel isaf yng Nghonwy yn llawer is na'r rhai ar gyfer Prydain Fawr yn ei chyfanrwydd. Gostyngodd incwm yr aelwyd blynyddol cyfartalog (canolrifol) o tua £1,450 rhwng 2011 a 2012 i £23,850. Yn yr un cyfnod y cartrefi ar incymau isaf oedd waethaf allan – gostyngodd incwm aelwydydd chwartel isaf o £2,050 i ddim ond £12,500 gyda'r gyfran o aelwydydd ag incwm yn gostwng islaw’r canolrif o 60% yn cynyddu ym Mhrydain Fawr. Mae hyn yn adlewyrchiad o’r darlun cenedlaethol.

Tabl 32: Incymau blynyddol aelwydydd (2013)
Ffynhonnell: CACI PayCheck data 2013

	Conwy	Cymru	Prydain Fawr
Incwm canolrifol	£23,850	£24,700	£27,500
Incwm chwartel isaf	£13,050	£15,850	£17,000
% o aelwydydd gydag incwm yn llai na chanolrif o 60% gan Brydain Fawr*	34.3%	27.6%	23.6%

* Dulliau o fesur incwm yr aelwyd yn cynnwys cyflogau, cefnogaeth lles, buddsoddiadau, pensiynau ac incwm arall ar gyfer holl aelodau'r teulu.

Mae hanner yr holl aelwydydd yn byw ar incwm canolrifol (cyfartaledd) neu'n is na hynny. Mae chwarter (25%) o'r holl aelwydydd gydag incwm blynyddol sydd ar bwynt y chwartel isaf neu'n is. Y trothwy mwyaf cyffredin o incwm cymharol isel yw incwm aelwyd sy'n 60% neu lai na'r cyfartaledd (canolrif) ar gyfer incwm aelwydydd Prydain yn y flwyddyn honno.

Cyflogaeth

Mae Tabl 33 yn cynnwys manylion gweithgarwch economaidd y trigolion sy'n byw yng Nghonwy.

Tabl 33: Gweithgaredd Economaidd – Poblogaeth oedran gweithio
Ffynhonnell: Amcangyfrifon canol blwyddyn ONS: Arolwg poblogaeth blynyddol yr ONS (NOMIS)

	Conwy		Cymru
		%	%
Holl bobl 16-64 oed (canol 2012)	67,300	58.3	62.8
Gweithgaredd economaidd (Ionawr-Rhagfyr 2013) *			
Gweithgar yn economaidd	**50,100**	**74.9**	**75.0**
Mewn cyflogaeth	47,900	71.5	68.9
Cyflogeion	39,200	59.8	59.1
Hunangyflogedig	8,000	10.9	9.0
Economaidd anweithgar	**16,000**	**25.1**	**25.0**
% anweithredol eisiau gwaith	3,600	22.6	24.4
% anweithredol ddim eisiau gwaith	12,400	77.4	75.6

Mae bron i dri chwarter (74.9%) o drigolion Conwy rhwng 16-64 oed yn economaidd weithgar (yn y gwaith neu ar gael i weithio), sy'n debyg i'r gyfradd yng Nghymru o 75%. Fodd bynnag, mae amcangyfrifon poblogaeth yn dangos mai dim ond 58.3% o'r boblogaeth y mae trigolion 16-64 oed yn gyfrif ato o'i gymharu â 62.8% ar gyfer gweddill Cymru. Mae hyn yn arwain at gymhareb dibyniaeth uchel, gan fod y nifer o blant / pobl oedrannus ar gyfer pob person o oedran gweithio yn uwch yng Nghonwy nag yng Nghymru. Gall cymhareb ddibyniaeth uchel roi straen ar yr economi a strwythur cymdeithasol y gymuned. Bydd y boblogaeth hŷn sy'n tyfu yng Nghonwy yn cynyddu'r

gymhareb ddibyniaeth hwn wrth i’r boblogaeth oedran gweithio ddirywio yn dilyn y broses o drosglwyddo pobl hyn o'r gweithlu i ymddeoliad.

O'r boblogaeth o 16,000 o oedran gweithio sy'n economaidd anweithgar yng Nghonwy, dim ond 22% sydd eisiau gwaith sydd ychydig yn is na'r ffigur ar gyfer Cymru. Mae hyn o bosibl yn adlewyrchiad o'r ardal sy’n gyrchfan ymddeol.

Yr Angen Am Dai

Yr Angen Newydd Am Dai

Mae amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Conwy yn nodi y bydd cyfanswm y boblogaeth yn tyfu ychydig dros y pum mlynedd nesaf, ac yn y tymor hir yn dechrau disgyn ar ôl 2020. Mae amcanestyniadau hefyd yn dangos y bydd y nifer o blant sy'n byw yng Nghonwy yn cynyddu ychydig yn y tymor byr, ond yn dechrau lleihau yn y tymor hir. Bydd y boblogaeth oedran gweithio yn gostwng dros y deng mlynedd nesaf, tra bydd y boblogaeth hŷn yn tyfu yn sylweddol. Bydd y newidiadau bach hyn yn y boblogaeth yn creu'r angen am dai newydd yn ogystal â'r ôl-groniad o'r angen am dai ar draws Conwy, sydd dal heb gael ei ddiwallu. Fodd bynnag, bydd yr angen am dai ychwanegol yng Nghonwy yn dod yn bennaf o aelwydydd newydd yn ffurfio o fewn y boblogaeth bresennol. Mae'r angen am dai newydd yn ychwanegu at y pwysau presennol ar y farchnad dai am yr angen am ragor o dai. Mae Tabl 34 yn manylu ar yr amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Conwy dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 34 Newid rhagamcanol yn nifer aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy, 2013-2018 (aelwydydd newydd)
Ffynhonnell: amcanestyniadau aelwydydd sy'n seiliedig ar 2011, tueddiad mudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

Amcanestyniadau Aelwydydd	Nifer
Nifer arfaethedig o aelwydydd 2013	51,750
Nifer arfaethedig o aelwydydd 2018	52,952
Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd	1,202
Cyfartaledd blynyddol	**240**

Bydd y ffigur cyfartalog blynyddol o 240 yn bwydo i mewn i'r cyfrifiad blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol i benderfynu sawl uned sydd eu hangen yng Nghonwy bob blwyddyn.

Ôl-groniad o'r Angen am Dai Cymdeithasol a Chanolradd

Mae'r angen am dai cymdeithasol a ddangosir isod ond yn cynnwys yr angen presennol ac nid yw'n cynnwys anghenion tai yn y dyfodol. Mae'r data yn ganlyniad o ddadansoddiad o restr aros tai Cartrefi Conwy sy'n canolbwyntio ar yr ardal o ddewis cyntaf yr ymgeiswyr sef yr ardal lle mae'r aelwyd eisiau cartrefu. Dim ond yr aelwydydd hynny sydd ar y gofrestr gyda digon o bwyntiau i gael eu hystyried i fod â'r angen am dai sydd wedi eu cynnwys yn y dadansoddiad.

Dim ond cofrestr tai Cartrefi Conwy y mae'r AMTLL wedi'i ddadansoddi gan nad oes gennym gofrestr dai gyffredin eto a Cartrefi Conwy yw partner trosglwyddo stoc yr Awdurdod a'r gymdeithas sy'n dal y gofrestr tai mwyaf yng

Nghonwy. Mae gan gymdeithasau tai eraill sy'n gweithredu yn yr ardal gofrestrau tai hefyd; fodd bynnag ni allwn gael gwared ar ddyblygu ar draws y rhestrau aros gan fod llawer o aelwydydd wedi cofrestru gyda mwy nag un gymdeithas dai yng Nghonwy.
Mae'r tablau canlynol yn cynnwys dadansoddiad o anghenion tai fesul yr ardal o ddewis a gofyniad ystafell wely. Mae'r gofrestr tai cymdeithasol yn cynnwys anghenion cyffredinol a thai gwarchod ar gyfer pobl dros 55 oed. Mae tablau 36 a 37 yn edrych ar yr anghenion hyn ar wahân.

Yr Angen am Dai Cymdeithasol

Mae Tabl 35 yn rhoi manylion o’r nifer cyffredinol o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol yn ôl yr ardal AMTLl o’u dewis. Dyma lle maent wedi gofyn am naill ai lety cyffredinol neu lety gwarchod i ddiwallu eu hanghenion. Lle nad yw'r ymgeisydd wedi cynnwys ardal o ddewis a’u bod yn fodlon ystyried unrhyw le yng Nghonwy yna mae’r gofod ar gyfer dewis 1af wedi’i adael yn wag.

Tabl 35: Nifer yr Aelwydydd yn ardaloedd AMTLl o ddewis 1af
Ffynhonnell: Rhestr Aros Cartrefi Conwy

Ardal AMTLl o Ddewis 1af	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen						
	0	1	2	3	4	5	Cyfan swm
AMTLl03 Menai		3	10		2		15
AMTLl09 Bala		3	2				5
AMTLl10 Dyffryn Conwy		12	16	6			34
AMTLl11 Llandudno	1	115	118	36	16	3	289
AMTLl12 Bae Colwyn		112	94	41	16		263
AMTLl13 Y Rhyl		1	8	6	7		22
AMTLl15 Llanelwy		2	5	1			8
Heb benodi Dewis 1af		4	5	1			10
Cyfanswm Terfynol	**1**	**252**	**258**	**91**	**41**	**3**	**646**

Mae cyfanswm o 646 o aelwydydd ar hyn o bryd ar restr aros Cartrefi Conwy gyda digon o bwyntiau i gael eu hystyried i fod â’r angen am dai cymdeithasol. Mae’r angen mwyaf yn ardaloedd AMTLl Llandudno a Bae Colwyn. Mae'r ffigurau o'r tabl hwn wedi’u defnyddio i gyfrifo'r angen terfynol am dai fforddiadwy ychwanegol ar gyfer yr adran nesaf.

Yr Angen am Dai Gwarchod Cymdeithasol

Mae Tabl 36 yn nodi’r angen am dai gwarchod yn ôl ardal AMTLl o ddewis 1af a'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen. Mae tai gwarchod yn gyfyngedig i ymgeiswyr dros 60 oed, fodd bynnag, gellir rhoi ystyriaeth i ymgeiswyr iau ag anabledd hefyd.

Tabl 36: Yr Angen am Dai Gwarchod
Ffynhonnell: Rhestr Aros Cartrefi Conwy

Ardal o Ddewis 1af – Tai Gwarchod	Nifer yr Ystafelloedd Gwely sydd eu Hangen			
	0	1	2	Cyfanswm
AMTLl03 Menai		3	1	**4**
AMTLl09 Bala		2		**2**
AMTLl10 Dyffryn Conwy		6	1	**7**
AMTLl11 Llandudno	1	32	8	**41**
AMTLl12 Bae Colwyn		29	7	**36**
AMTLl13 Y Rhyl			2	**2**
AMTLl15 Llanelwy		2		**2**
Heb ddynodi dewis 1af				**0**
Cyfanswm Terfynol	**1**	**74**	**19**	**94**

Mae'r rhan fwyaf o'r angen am dai gwarchod yn ardaloedd AMTLl Bae Colwyn a Llandudno.

Yr Angen am Dai Cymdeithasol Cyffredinol

Mae Tabl 37 yn cynnwys yr angen am dai cyffredinol yn ôl yr ardal o ddewis 1af a nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen. Mae'r angen am dai cyffredinol ar gael i bob aelwyd.

Tabl 37: Yr Angen am Dai Cyffredinol
Ffynhonnell: Rhestr Aros Cartrefi Conwy

Ardal Dewis 1af - Anghenion Cyffredinol	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen					
	1	2	3	4	5	Cyfanswm
AMTLl03 Menai		9		2		**11**
AMTLl09 Bala	1	2				**3**
AMTLl10 Dyffryn Conwy	6	15	5			**26**
AMTLl11 Llandudno	83	110	37	16	3	**249**
AMTLl12 Bae Colwyn	83	87	41	16		**227**
AMTLl13 y Rhyl	1	6	6	7		**20**
AMTLl15 Llanelwy		5	1			**6**
Heb ddynodi dewis 1af	4	5	1			**10**
Cyfanswm Terfynol	**174**	**234**	**90**	**41**	**3**	**552**

Mae'r rhan fwyaf o'r angen yn ardaloedd Bae Colwyn a Llandudno.

Yr Angen am Dai Canolradd

Mae'r cyfrifiadau canlynol yn cynnwys yr angen ar hyn o bryd am berchnogaeth tai ar gost isel yn unig ac nid yn cynnwys anghenion tai yn y dyfodol. Mae ymgeiswyr ar y gofrestr dai Camau Cyntaf yn gallu gwneud cais am eu hanghenion presennol o ran ystafelloedd gwely sydd eu hangen ynghyd ag un ystafell wely ychwanegol ar gyfer twf y teulu gan eu bod yn prynu'r eiddo fel tai fforddiadwy. Felly mae elfen o ddyhead gyda'r gofrestr hon o'i gymharu â'r gofrestr tai cymdeithasol, lle dim ond cofrestru ar gyfer eu anghenion presennol y gall ymgeiswyr ei wneud. Am y rheswm hwn, mae'r ffigurau ar gyfer nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen o fewn yr opsiynau dwy a thair ystafell wely yn llawer uwch o'i gymharu â'r gofrestr tai cymdeithasol.

Tabl 38: Perchnogaeth Cost Isel - Gofynion Ystafell Wely
Ffynhonnell: Rhestr aros Camau Cyntaf

Dewis 1af AMTLI	Nifer yr Ystafelloedd Gwely sydd eu Hangen				
	1	2	3	4	Cyfanswm Terfynol
AMTLI03 Menai		4			**4**
AMTLI09 Bala		2			**2**
AMTLI10 Dyffryn Conwy	7	14	7		**28**
AMTLI11 Llandudno	22	57	26	1	**106**
AMTLI12 Bae Colwyn	10	24	18	1	**53**
AMTLI13 Y Rhyl	5	5	6		**16**
AMTLI15 Llanelwy	3	4	2		**9**
Cyfanswm Terfynol	**47**	**110**	**59**	**2**	**218**

Mae'r angen mwyaf am dai cost isel i'w prynu yng Nghonwy ar gyfer eiddo dwy ystafell wely, yn enwedig yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn. Y lefel uchaf nesaf o angen yw ar gyfer eiddo tair ystafell wely. Mae'r galw am eiddo un ystafell wely yn llawer is o'i gymharu â'r gofrestr tai cymdeithasol gan fod elfen o ddyhead wedi'i gynnwys yng nghofrestr Camau Cyntaf. Mae ymgeiswyr yn gallu cofrestru ar gyfer eu hangen ar hyn o bryd yn ogystal ag un ystafell wely ychwanegol. Mae'r ffigurau o'r tabl hwn wedi cael eu defnyddio fel sail i gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yn yr adran nesaf.

Crynodeb o'r Angen am Dai Cymdeithasol a Chanolradd

Mae Tabl 39 yn manylu ar yr angen am dai cymdeithasol a chanolradd yn gyffredinol yn ôl ardal AMTLI. Mae'r angen am dai cymdeithasol a chanolradd yn amrywio rhwng yr ardaloedd AMTLI, gyda rhai ardaloedd angen mwy o un math o dai nag un arall. Yn gyffredinol, mae ardal AMTLI Llandudno yn gofyn am y nifer uchaf o dai cymdeithasol a chanolradd.

Tabl 39: Cyfanswm yr Angen am Dai Fforddiadwy
Ffynhonnell: Rhestrau Aros Cartrefi Conwy a Chamau Cyntaf

Ardal AMTLl o ddewis 1af	Angen cymdeithaso l	Angen canolradd	Cyfanswm
AMTLl03 Menai	15	4	19
AMTLl09 Bala	5	2	7
AMTLl10 Dyffryn Conwy	34	28	62
AMTLl11 Llandudno	289	106	395
AMTLl12 Bae Colwyn	263	53	316
AMTLl13 Y Rhyl	22	16	38
AMTLl15 Llanelwy	8	9	17
Heb ddynodi dewis 1af	10	0	10
Cyfanswm Terfynol	**646**	**218**	**864**

Cyflenwad o Dai Newydd

Mae Tabl 40 isod yn cynnwys nifer yr eiddo preswyl newydd a ddatblygwyd yng Nghonwy bob blwyddyn. Ers y dirywiad economaidd (2007-8) mae nifer y tai a gwblhawyd wedi gostwng i lai na hanner yn 2012-13. Bydd angen cynyddu'r cyflenwad o dai newydd i gadw i fyny â'r galw am dai er mwyn cwrdd ag anghenion.

Tabl 40: Tai wedi'u Cwblhau
Ffynhonnell: Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2012-13)

Blwyddyn	Cyfanswm
2003-4	499
2004-5	419
2005-6	384
2006-7	301
2007-8	421
2008-9	332
2009-10	215
2010-11	232
2011-12	218
2012-13	187

Mae Tabl 41 yn cynnwys nifer yr unedau tai fforddiadwy newydd â chaniatâd cynllunio i gael eu hadeiladu ym mhob ardal AMTLl dros y pum mlynedd nesaf. Gellir eu rhannu yn fathau o dai cymdeithasol a chanolradd. Defnyddiwyd y ffigurau o'r tabl hwn fel sail i gyfrifo'r angen ychwanegol terfynol am dai fforddiadwy yn yr adran nesaf.

Tabl 41: Tai Fforddiadwy sydd wedi eu hymrwymo 2013-2018
Ffynhonnell: CBSC

Ardal AMTLl	Cymdeithasol	Canolradd	Cyfanswm
AMTLl03 Menai	0	0	0
AMTLl09 Bala	0	1	1
AMTLl10 Dyffryn Conwy	0	15	15
AMTLl11 Llandudno	62	51	113
AMTLl12 Bae Colwyn	119	8	127
AMTLl13 Y Rhyl	0	0	0
AMTLl15 Llanelwy	0	8	8
Cyfanswm	**181**	**83**	**264**

Mae Tabl 41 yn dangos nad oes unrhyw unedau tai fforddiadwy gyda chaniatâd cynllunio yn ardaloedd AMTLl Menai, y Rhyl a Llanelwy, ac nid oes unrhyw unedau cymdeithasol yn unrhyw un o'r ardaloedd AMTLl gwledig. Mae'r rhan fwyaf o'r tai cymdeithasol a gynlluniwyd yn ardal AMTLl Bae Colwyn, fodd bynnag, ychydig iawn o dai canolradd sydd wedi'u hymrwymo. Mae'r rhan fwyaf o'r tai canolradd sydd wedi eu hymrwymo i'w cael yn ardal AMTLL Llandudno.

Gofyniad Tai Fforddiadwy Blynyddol

Mae'r tablau isod yn nodi cyfanswm y gofyniad tai fforddiadwy blynyddol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae’r ffigwr cyffredinol hwn yn cynnwys unedau tai cymdeithasol a chanolradd ychwanegol sydd eu hangen i ddiwallu anghenion tai ar draws y Sir.

Mae'r cyfrifiad anghenion tai fforddiadwy yn edrych ar yr angen am dai ar hyn o bryd ac o bosib yn y dyfodol, ac yn cyfrifo amcangyfrif blynyddol o sawl aelwyd a fydd angen cymorth i gael mynediad at dai fforddiadwy yn ychwanegol i’r aelwydydd sydd eisoes yn cael cymorth.

Mae canlyniadau'r cyfrifiad tai fforddiadwy wedi’u cynnwys yn y tablau isod. Maent wedi’u rhannu yn ôl angen tai cymdeithasol a chanolradd. Mae 'angen am dai cymdeithasol' yn cynnwys pobl sy'n bodloni meini prawf penodol iawn am yr angen am dai ac yn gymwys i gael cymorth tai rhent cymdeithasol. Mae 'angen am dai canolradd' yn cynnwys aelwydydd na fyddai o reidrwydd yn flaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol ond yn dal angen help i rentu neu brynu yn y farchnad agored.

Tabl 42 Cyfrifiad yr Angen am Dai Cymdeithasol
Ffynhonnell: CBSC

Cyfrifiad elfennau a cham i mewn	**Nodiadau**	**Tachwedd 2013**
C: yr angen ar hyn o bryd		
1. Aelwydydd presennol sydd angen tai amgen.	**Cam 1 Aelwydydd presennol sydd angen tai amgen a cham 2 plws enghreifftiau presennol sydd ddim yn aelwydydd ond sydd angen tai fforddiadwy** Nid oedd yn bosibl rhannu'r ddau gam o'r cyfrifiad oherwydd y ffordd y mae'r data wedi'i gasglu. Yn cynnwys dim ond y rhai ar y gofrestr dai sydd â phwyntiau anghenion tai. (Yn eithrio'r rhai sydd â phwyntiau 'cysylltiad lleol' yn unig). Dyrennir pwyntiau anghenion tai i ymgeiswyr o 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 (hy y rhai sy'n aros am dŷ a'r rhai gyda thŷ, ond sy'n dymuno symud).	646
2. *plws ag* enghreifftiau sydd ddim yn aelwydydd presennol ond sydd angen tai fforddiadwy		
3. *minws achosion lle gallant fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad*	**Cam 3 Minws achosion lle gallant fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad** Mae pob aelwyd sy'n gallu fforddio eiddo y tu allan i'r system dai cymdeithasol wedi eu heithrio o'r gofrestr - felly ni chaiffy cam hwn o'r cyfrifiad ei wneud.	
4. *yn hafal i Gyfanswm yr angen am dai ar hyn o bryd (1 + 2-3)*	Cyfnod Cyfrifo	**646**
A: stoc sydd ar gael i'w gosod yn erbyn yr angen		
5. Deiliaid presennol sydd â'r angen am dai fforddiadwy	**Cam 5 Deiliaid presennol sydd â'r angen am dai fforddiadwy** Dylai deiliaid presennol mewn tai fforddiadwy ac sydd angen eu hailgartrefu (trosglwyddo) fod eisoes wedi cael eu cynnwys ar y rhestr trosglwyddo eisoes yng Ngham 1 uchod. Nod y cam hwn yw cael gwared ar y deiliaid presennol o stoc fforddiadwy (hy y rhai sydd angen tai, ond wedi eu cartrefu eisoes o fewn y stoc), gan y	215

	byddant yn rhyddhau stoc ar gyfer aelwydydd eraill. Ni fydd symud yr aelwydydd hyn yn cael unrhyw effaith ar lefel gyffredinol yr angen (gan y dylent fod wedi'u cyfrif fel rhai mewn angen yng Ngham 1) - ond mae hyn yn gam pwysig i sefydlu lefel net o dai fforddiadwy sydd eu hangen, drwy ddidynnu swm y stoc a ryddheir gan y cartrefi sy'n symud.	
6. *plws stoc dros ben*	**Cam 6 Plws stoc dros ben** Mae lefel benodol o stoc gwag yn normal ac yn caniatáu 'trosiant' ac mae rhai eiddo yn anodd i'w gosod. Mae canllaw Llywodraeth Cymru yn nodi y dylai unrhyw stoc gwag sy'n fwy na tua 3% o'r holl stoc gael ei gyfrif fel stoc dros ben. Os oes llai na 3% o'r stoc yn wag, yna mae gwerth 'dim' yn cael ei ychwanegu ar y cam hwn o'r cyfrifiad.	0
7. *plws cyflenwad o undeau cymdeithasol fforddiadwy newydd wedi eu hymrwymo*	**Cam 7 Plws cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd wedi eu hymrywmo** Cyflenwad newydd yn y sector tai cymdeithasol - gan gynnwys cynlluniau perchnogaeth cost isel gan Gymdeithasau Tai. Ar gael o gofnodion monitro cynllunio.	181
8. *minws unedau a gynlluniwyd i gael eu cymryd allan o'r rheoli*	**Cam 8 Minws unedau a gynlluniwyd i gael eu cymryd allan o'r rheoli** Unrhyw stoc tai cymdeithasol a fwriedir eu dymchwel, eu gwerthu neu eu cymryd allan fel arall o'r stoc a reolir.	0
9. *yn hafal i'r cyfanswm stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd (5 + 6 + 7 - 8)*	**Cam 9 Yn hafal i'r cyfanswm stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd a Cham 10: Yn hafal i'r cyfanswm o'r angen ar hyn o bryd** Cyfnod Cyfrifo - dim angen data.	**396**
10. *yn hafal i'r cyfanswm o'r angen (4 -9)*		**250**
11. lluosi cwota'n raddol er mwyn lleihau lefel yr angen ar hyn o bryd	**Cam 11 Lluosi (x) cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd** O Ddatganiad Trosglwyddo Tai Fforddiadwy 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** Cyfnod Cyfrifo - dim angen data.	**50**
N: angen Newydd wedi codi		

13. Aelwydydd newydd yn ffurfio- gros y flwyddyn	**Cam 13 Aelwydydd Newydd yn ffurfio** Mae rhagfynegiad am y nifer o aelwydydd newydd wedi'i gymryd o amcanestyniadau poblogaeth.	240
14. *lluosi'r* gyfran sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad	**Cam 14 Lluosi'r (x) gyfran sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad** Defnyddir mesur procsi ar hyn o bryd gan nad yw'r data yn bodoli. Ar gyfer cyfrifiad 2013 defnyddiwyd mesur cyffredin i fesur aelwydydd mewn tlodi - y ganran o aelwydydd gydag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr, ar sail data CACI PayCheck.	36.54%
15. *plws* aelwydydd presennol sy'n disgyn i angen	**Cam 15 Plws aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r rhestr angen** Amcangyfrif nifer yr aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r rhestr angen bob blwyddyn, yn seiliedig ar dueddiadau diweddar (hy nifer yr aelwydydd sy'n bodoli eisoes wnaeth fynd i mewn i'r gofrestr tai o fewn y flwyddyn ddiwethaf - gan gynnwys unrhyw aelwydydd oedd wedi eu cartrefu yn ystod y flwyddyn). Y data a ddefnyddiwyd yw'r nifer a ymunodd â'r gofrestr yn ystod y flwyddyn flaenorol ac yn fesur procsi (amcangyfrif) o aelwydydd sy'n debygol o ymuno yn y dyfodol, yn seiliedig ar y duedd yn ystod y flwyddyn mwyaf diweddar. Bydd aelwydydd sydd wedi ymuno yn y flwyddyn ddiwethaf eisoes wedi cael eu cyfrif yn ystod Cam 1. Mae'r aelwydydd presennol wedi disgyn i'r angen am dai o ganlyniad i nifer o ffactorau megis adfeddiant morgais, colli gwaith neu salwch.	198
16. *minws* allfudwyr posib sydd methu fforddio tai ar y farchnad	**Cam 16 Minws darpar allfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad** **Cam 17 Plws mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad** Ar hyn o bryd nid oes ffynhonnell hysbys o ddata dibynadwy i gyfrifo y ddau gam ar wahân, felly maent wedi cael eu gadael fel sero. Gall ymchwil pellach ddatgelu ffynonellau defnyddiol o ddata, 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 casglu data tueddiadau mudo ar lefel unigol.	
17. *plws* mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad		
18. *hafal* i anghenion sy'n codi o'r newydd ((13 x 14) + 15 + 16 + 17)	**Cam 18 Yn hafal i'r angen sy'n codi o'r newydd** Cyfnod Cyfrifo - dim angen data.	**285.7**
S: cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn		

19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	**Cam 19 Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol** Wedi'i gyfrifo ar sail tueddiadau yn y gorffennol – cyfraddau trosiant, wedi eu cymryd fel cyfartaledd 3-blynedd o lety gwag ac ail-osod eiddo. Nid yw hyn yn cynnwys trosglwyddiadau o fewn y sector cymdeithasol.	277
20. *plws* cyflenwad o dai canolradd ar gael i'w hailosod neu ailwerthu ar lefelau is y farchnad	**Cam 20 Plws cyflenwad o dai canolradd ar gael i'w ailosod neu ailwerthu ar lefelau is y farchnad** Tai canolradd - tai fforddiadwy ar gost yn llawer is na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, fforddiadwy am byth.	
21. *yn hafal* i gyflenwad fforddiadwy (19 + 20)	**Cam 21 Yn hafal i gyflenwad fforddiadwy** Cyfnod Cyfrifo - dim angen data.	**277**
Diffyg neu warged net		
22. Diffyg cyffredinol (12 + 18-21)	**Cam 22 Diffyg Cyffredinol** Cyfanswm blynyddol o aelwydydd sydd angen cymorth tai cymdeithasol.	**59**

Mae Tabl 42 yn dangos yr angen am 59 o unedau tai cymdeithasol ychwanegol y flwyddyn dros y cyfnod AMTLl o bum mlynedd.

Tabl 43: Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd
Ffynhonnell: CBSC

Angen am dai canolraddol ar hyn o bryd		
(a) anghenion canolradd presennol	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar y gofrestr Camau Cyntaf	217
Stoc sydd ar gael i'w gosod yn erbyn anghenion		

(b) Cyflenwad wedi ymrwymo o undeau canolradd fforddiadwy newydd	CDLl/rheoli datblygu	83
(c) yn hafal i Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (a – b)		**134**
(d) lluosi cwota yn raddol er mwyn lleihau lefel yr angen ar hyn o bryd	O Datganiad Trosglwyddo Tai Fforddiadwy Awdurdod Lleol – dyfarniad polisi (clirio dros gyfnod o 15 mlynedd)	20.0%
(e) yn hafal i angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (c x d)		**26.8**
Yr angen sy'n codi o'r newydd am dai canolradd		
(f) Aelwydydd "prynwyr tro cyntaf" Hometrack methu prynu tai teras ar 3.5 x incwm"	Procsi ar gyfer pob aelwyd newydd sydd methu prynu neu rentu yn y farchnad	52.06%
(g) CACI PayCheck "% aelwydydd yn is na 60% o incwm canolrifol Prydain Fawr"	Procsi ar gyfer yr aelwydydd newydd hynny sy'n debygol o fod mewn angen cymdeithasol	36.54%
(h) Procsi ar gyfer angen am dai canolradd (f-g)	Defnyddio'r data Hometrack sydd ar gael yn fasnachol i wneud mesur procsi o gyfanswm aelwydydd newydd a fydd yn methu fforddio prynu neu rentu yn y farchnad dai. Mae cyfran yr aelwydydd newydd sy'n debygol o fod mewn angen am dai cymdeithasol wedi'i ddileu o'r cyfanswm hwn, gan adael amcangyfrif o'r rhai sydd mewn angen tai canolraddol.	15.52%
(i) o aelwydydd newydd wedi eu ffurfio – gros y flwyddyn		240

(i) yn hafal i'r angen newydd yn codi am dai canolradd yf (h*i)		**37.3**
Cyfanswm yr angen am dai canolradd		
(k) Angen presennol plws yr angen sy'n codi o'r newydd (e + j)	Wedi'i rowndio	**64**

Mae Tabl 43 yn dangos yr angen am 64 o unedau tai canolradd dros gyfnod yr AMTLl o bum mlynedd.

Tabl 44: Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd
Ffynhonnell: CBSC

Yr Angen am Dai Cymdeithasol yn Flynyddol	59
Yr Angen am Dai Canolradd yn Flynyddol	64
CYFANSWM YR ANGEN AM DAI CYMDEITHASOL A CHANOLRADD YN FLYNYDDOL (2013-2018)	**123**

Mae Tabl 44 yn dangos yr angen cyffredinol am dai fforddiadwy yn ystod cyfnod AMTLl o bum mlynedd. Mae angen ychydig yn uwch ar gyfer tai canolradd er bod llai o bobl yn aros ar y gofrestr Camau Cyntaf oherwydd y cyflenwad bychan o dai canolradd sydd wedi eu hymrwymo dros y pum mlynedd nesaf, hynny yw unedau tai â chaniatâd cynllunio a fydd yn cwrdd ag anghenion presennol ac ar gyfer y dyfodol. Mae'r ffigurau o 59 o dai cymdeithasol a 64 o dai canolradd yn cyfateb i 48% (cymdeithasol) a 52% (canolradd) yn y drefn honno.

Casgliad

Mae'r AMTLl wedi defnyddio methodoleg cymeradwy Llywodraeth Cymru a nodir yn yr Arweiniad AMTLl (2006) a'r arweiniad cam wrth gam (2012) ac yn disodli AMTLl Gogledd Orllewin Cymru a gynhyrchwyd yn 2008. Mae prif ganfyddiadau'r AMTLl wedi eu crynhoi isod.

Tueddiadau'r Farchnad Dai

Mae'r farchnad dai yng Nghonwy wedi gweld gostyngiad bach yn y gyfran o berchen-feddianwyr yn ystod y deng mlynedd diwethaf, a thwf sylweddol yn y sector rhentu preifat, sy'n gyson â gweddill Cymru. Fodd bynnag, mae Conwy wedi gweld twf llawer mwy yn y sector rhentu preifat na gweddill Cymru, ac mae'r duedd hon yn debygol o barhau wrth i berchen-feddianaeth ddod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o deuluoedd. Mae'r newid hwn yn y galw am y sector rhentu preifat hefyd yn gysylltiedig â'r gyfran fechan o stoc rhent cymdeithasol sydd ar gael yng Nghonwy o'i gymharu â gweddill Cymru. Mae gan Gonwy un o'r stociau tai cymdeithasol isaf y pen o ran poblogaeth o'i gymharu â Chymru gyfan; felly, mae llawer o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol yn cael eu gorfodi i ddibynnu ar y sector rhentu preifat.

Fforddiadwyedd

Mae canolrif prisiau tai ar gyfartaledd ar gyfer Conwy yn £144,500, a'r chwartel isaf yn £110,000. Fodd bynnag, mae'r prisiau chwartel isaf a'r canolrif yn amrywio'n sylweddol rhwng pob ardal AMTLl. Ardaloedd AMTLl Dyffryn Conwy, Llanelwy a Llandudno sydd â'r prisiau tai â'r canolrif uchaf sef £154,750 a £155,000 yn y drefn honno. Mae hyn yn rhoi cymhareb fforddiadwyedd o 6.5 ar gyfer Llandudno a 6.3 ar gyfer Dyffryn Conwy gan wneud yr ardaloedd hyn y rhai mwyaf drud i brynu tai yng Nghonwy, lle mae gan ardal AMTLl Llanelwy gymhareb fforddiadwyedd o 5.5 oherwydd incwm aelwydydd uwch o fewn yr ardal hon. Mae'r gymhareb fforddiadwyedd isaf o fewn ardal AMTLl y Rhyl lle mae canolrif prisiau tai yn £112,500.

Mae chwartel isaf prisiau tai yn cynhyrchu cymarebau fforddiadwyedd hyd yn oed yn uwch yn erbyn incwm aelwydydd chwartel isaf. Prisiau tai chwartel isaf yn ardal AMTLl Llandudno yw'r ail uchaf ar gyfer Conwy ar ôl Llanelwy; fodd bynnag, mae incwm aelwyd chwartel isaf yn llawer is yn Llandudno gan roi iddo y gymhareb fforddiadwyedd uchaf yng Nghonwy o 9.1. Mae'r gymhareb fforddiadwyedd isaf o fewn ardal AMTLl y Rhyl lle mae prisiau tai chwartel isaf yn £90,000, gan roi cymhareb fforddiadwyedd o 7.6.

Mae prisiau rhent hefyd yn amrywio rhwng yr ardaloedd AMTLl, gyda'r gost am rent ar ei uchaf yn Llandudno yn £548 bob mis calendr, a'r isaf yn ardal AMTLl y Bala yn £425 bob mis calendr. Mae aelwydydd gydag incwm aelwyd canolrifol ar draws yr ardaloedd AMTLl yn gallu fforddio rhenti'r farchnad breifat heb ddiffyg ariannol, er mai ychydig iawn o incwm ar ôl i'w gynilo ar gyfer perchen-feddiant sydd gan aelwydydd mewn rhai ardaloedd AMTLl fel y Rhyl a Llandudno oherwydd yr incymau isel a rhenti uwch yn yr ardaloedd

hyn. Mae gan aelwydydd ag incwm chwartel isaf ddiffygion sylweddol yn eu hincwm a chost rhent, gyda diffyg o £224.50 y mis yn y Rhyl o ganlyniad i incymau isel yn yr ardal hon.

Rhagamcanion Poblogaeth ac Aelwydydd

Mae amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd yn edrych ar dueddiadau poblogaeth yn y gorffennol a'r presennol ac yn ceisio rhagweld beth allai maint y boblogaeth ac aelwydydd edrych fel yn y dyfodol os bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Mae dadansoddiad o amcanestyniadau poblogaeth Llywodraeth Cymru yn dangos bod poblogaeth Conwy yn heneiddio, wrth i nifer y bobl hŷn (65 + oed) sy'n byw yng Nghonwy gynyddu. Mae hwn yn broblem mewn rhai ardaloedd AMTLl fel Bae Colwyn a Llandudno lle mae cyfran y bobl hŷn yn arbennig o uchel.

Yn gyffredinol rhagwelir y bydd y boblogaeth ar draws Conwy yn cynyddu ychydig dros y pum mlynedd nesaf. Dyma'r cynnydd mewn aelwydydd newydd o'n poblogaeth bresennol ynghyd â'r ôl-groniad o'r angen sydd heb gael ei ddiwallu ac mae hynny'n rhoi pwysau ar y farchnad dai. Mae amcanestyniadau aelwydydd yn dangos fod 240 o aelwydydd newydd yn mynd i ffurfio bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf. Mae trosiant y stoc dai presennol yn darparu ar gyfer rhai o'r anghenion tai hyn; fodd bynnag bydd angen unedau ychwanegol i gwrdd â'r holl anghenion tai.

Ôl-groniad o Anghenion Tai

Mae'r ôl-groniad o'r angen am dai yn cael ei gyfrifo drwy ddadansoddi y cofrestrau tai cymdeithasol a 'Camau Cyntaf'. Bydd yn edrych ar beth yw'r anghenion tai heb eu diwallu ar hyn o bryd ar gyfer tai cymdeithasol a chanolradd, ond nid yw'n cynnwys anghenion tai yn y dyfodol. Mae'r angen hwn yn cael ei rannu yn ôl ardal o ddewis cyntaf yr ymgeiswyr, sef yr ardal lle yr hoffent gael eu hail-gartrefu a'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen arnynt. Mae Tabl 45 yn manylu ar yr angen cyffredinol am dai cymdeithasol a chanolradd yn ôl ardal AMTLl.

Tabl 45: Cyfanswm yr Angen am Dai Fforddiadwy
Ffynhonnell: Rhestrau Aros Cartrefi Conwy a Camau Cyntaf

Ardal AMTLl o ddewis 1af	Angen cymdeithasol	Angen canolradd	Cyfanswm
AMTLl03 Menai	15	4	19
AMTLl09 Bala	5	2	7
AMTLl10 Dyffryn Conwy	34	28	62
AMTLl11 Llandudno	289	106	395
AMTLl12 Bae Colwyn	263	53	316
AMTLl13 Y Rhyl	22	16	38
AMTLl15 Llanelwy	8	9	17

Heb ddynodi dewis 1af	10	0	10
Cyfanswm Terfynol	**646**	**218**	**864**

Mae'r ôl-groniad o’r angen am dai ynghyd â’r angen sy'n codi gan aelwydydd presennol ac aelwydydd newydd sydd angen tai wedi arwain at yr angen am 123 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf (2013-2018). Mae hyn yn cyfateb i gyfanswm o 615 o unedau fforddiadwy dros gyfnod yr AMTLl o bum mlynedd.

Gan fod cyflenwad llai o dai canolradd na thai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf, mae’r angen ychydig yn uwch am dai canolradd er bod llai o bobl yn aros ar y gofrestr Camau Cyntaf nag ar y gofrestr tai cymdeithasol. Felly mae'r 123 uned y flwyddyn yn cyfateb i ofyniad am 48% (cymdeithasol) a 52% (canolradd) dros y pum mlynedd nesaf.

Monitro ac Adolygu

Bydd yr AMTLl yn cael ei fonitro a'i adolygu yn flynyddol er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i gynnwys y dystiolaeth fwyaf diweddar er mwyn rhoi arweiniad i wneud penderfyniadau strategol ynglŷn â thai. Rhagwelir y bydd datblygiadau newydd yn y data a ddefnyddir i hysbysu'r AMTLl ar gael yn y ddwy flynedd nesaf. Mae hyn yn cynnwys y gofrestr tai gyffredin sy'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd fel rhan o'r prosiect SARTH (Llwybr Mynediad Sengl i Dai), a fydd yn dwyn ynghyd yr holl gofrestrau tai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yng Nghonwy. Mae cael cofrestr unigol o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol yn gwneud y dadansoddiad o’r angen am dai cymdeithasol yn broses llawer cyflymach a symlach wrth hysbysu'r AMTLl.

Yn ogystal, bydd yr Awdurdod Lleol yn cynnal nifer o arolygon ar anghenion tai ar draws y Sir a fydd yn bwydo i mewn i'r diweddariad nesaf o’r AMTLl. Bydd hynny’n cynnwys cynnal arolwg o'r holl aelwydydd sy'n byw o fewn yr ardaloedd a nodwyd, gyda'r nod o asesu eu hanghenion tai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Yna gellir defnyddio canlyniadau'r arolygon hyn ar gyfer cyfrifiad AMTLl i roi ffigwr mwy cadarn o'r angen am dai yn gyffredinol dros y pum mlynedd nesaf. Ni chynhaliwyd arolygon o anghenion tai ar gyfer yr AMTLl hwn oherwydd cyfyngiadau amser ac adnoddau.

Geirfa

Fforddiadwyedd - gallu aelwyd neu aelwyd posibl i rentu neu brynu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb incwm yr aelwyd yn erbyn pris yr eiddo sydd ar gael i'w rentu neu brynu ar y farchnad agored.

Tai Fforddiadwy – Diffiniad tai fforddiadwy ar gyfer dibenion system gynllunio defnydd tir yw "tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol."

Tai Gofal Ychwanegol - Tai i bobl oedrannus, fregus, a phobl gydag anableddau, lle gellir darparu anghenion gofal unigol ar y safle.

Anghenion Tai – yn cyfeirio at aelwydydd sydd â diffyg yn eu tai eu hunain neu'n byw mewn tai anaddas, sy'n annhebygol o fod yn diwallu eu hanghenion o fewn y farchnad dai agored heb gymorth.

Tai Canolradd - lle mae prisiau neu rent yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent y farchnad dai

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

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

Asesiad Marchnad Dai Leol (LHMA) – dadansoddiad o'r farchnad dai leol sy'n caniatáu i'r awdurdod ddatblygu dealltwriaeth o natur a graddau anghenion tai yng Nghonwy.

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

Marchnad dai - tŷ preifat i'w rentu neu ei werthu, lle gosodir y pris yn y farchnad agored, ac nid yw eu daliadaeth yn destun rheolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Morgais – benthyciad a gymerir o'r banc, cymdeithas adeiladu neu gwmni benthyca morgeisi arbenigol i brynu eiddo.

Angen blaenoriaethol - Term cyfreithiol a ddefnyddir i ddiffinio a yw unigolyn digartref yn ddiamddiffyn o dan ddeddfwriaeth Digartrefedd, ac felly â'r hawl i gael eu hystyried am gefnogaeth tai gan yr awdurdod lleol. Yn cynnwys sawl diffiniad o beth sy'n cynnwys angen blaenoriaethol, e.e. cael plant dibynnol, beichiogrwydd.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) - Sefydliad nid er elw yn darparu tai i'w rhentu neu berchnogaeth a rennir i'r rhai hynny sydd ag angen am dai.

Cytundebau Adran 106 – Goblygiadau cynllunio a wnaed o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990 (fel y'i diwygir gan adran 12 o Ddeddf Cynllunio a

Digolledu 1991) i ehangu ar ansawdd y datblygiad a chaniatáu i gynigion gael eu datblygu, a fyddai fel arall yn cael eu gwrthod.

Perchnogaeth a rennir - Pan fydd unigolyn yn prynu rhan o werth y tŷ, fel arfer gan gymdeithas tai, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Hynny yw, mae cymdeithas tai yn berchen ar ran o'r tŷ.

Tai Cymdeithasol - Term cyffredinol ar gyfer tai a rentir, neu sydd â pherchnogaeth a rennir, nid wedi'i darparu er elw, er enghraifft, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, corfforaethau datblygu ac elusendai.

Angen am Dai Cymdeithasol - yn cael ei nodi gan y meini prawf canlynol: aelwydydd sy'n profi gorlenwi; tan-feddiannaeth; 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 (GTC) – Grant gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i awdurdod lleol ar gyfer cyllido datblygiad tai cymdeithasol.

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

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