Dadansoddi ar gyfer Polisi

YMCHWIL GYMDEITHASOL Y LLYWODRAETH

GOVERNMENT SOCIAL RESEARCH

Analysis for Policy

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:

xx/201x

DYDDIAD CYHOEDDI:

xx/xx/xxxx

Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru

© Hawlfraint y Goron

ISBN Digidol xxxxxxxx

Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru

Adroddiad gan:

alma economics

Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2023). Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif xx/201x.>
Ar gael yn: <hyperlink: http://gov.wales/statistics-and-research/... >

Safbwyntiau'r ymchwilwyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:
Enw: Rhian Davies
Is-adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
Ebost: name.surname@gov.wales

Tabl cynnwys

Rhestr o dablau 2

Rhestr o ffigurau 3

Geirfa 5

1. Cyflwyniad 6
2. Cefndir 8
3. Methodoleg 13
4. Canfyddiadau 22
5. Casgliadau 59

Cyfeiriadau 62

Rhestr o dablau

Tabl 1. Cymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru 26
Tabl 2. Math o landlordiaid yng Nghymru..54
Tabl 3. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl ystod oedran 55
Tabl 4. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl cefndir ethnig 55
Tabl 5. Nifer y landlordiaid yn ôl man preswylio 56
Tabl 6. Nifer y landlordiaid yng Nghymru yn ôl maint portffolio 56

Rhestr o ffigurau

Ffigur 1. Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat yng Nghymru....................................23
Ffigur 2. Rhent misol canolrifol yn y farchnad rhentu preifat ar draws Awdurdodau Lleol...24
Ffigur 3. Chwartel isaf, canolrifol ac uchaf prisiau rhentu preifat ar draws Awdurdodau Lleol 25
Ffigur 4. Cymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru 27
Ffigur 5. Cymhareb fforddiadwyedd ar gyfer rhentwyr preifat yng Nghymru. 28
Ffigur 6. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws rhanbarthau ac awdurdodau lleol Cymru...30
Ffigur 7. Cartogram o gymhareb fforddiadwyedd 31
Ffigur 8. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI) 32
Ffigur 9. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws dinasoedd (lefel ACEHI) 33
Ffigur 10. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws ACEHI ym mhob degradd amddifadedd incwm 35
Ffigur 11. Aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd yng Nghymru...36
Ffigur 12. Aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd ar draws rhanbarthau ac awdurdodau lleol Cymru...36
Ffigur 13. Cartogram o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd 37
Ffigur 14. Camau meddiant landlordiaid yng Nghymru 38
Ffigur 15. Camau meddiant landlordiaid fesul 10,000 o drigolion Cymru 39
Ffigur 16. Camau meddiant landlordiaid fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol 40
Ffigur 17. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 1,000 o anheddau rhent cymdeithasol yng Nghymru 41
Ffigur 18. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 10,000 o drigolion Cymru.......42
Ffigur 19. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 1,000 o anheddau ar rent cymdeithasol ar draws Awdurdodau Lleol 42
Ffigur 20. Ansawdd tai yng Nghymru Dangosyddion tai ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (2019)..43

Ffigur 21. Cartogram o debygolrwydd o ansawdd tai gwael 44
Ffigur 22. Canran yr anheddau sy'n debygol o fod o ansawdd gwael ar draws rhanbarthau Cymru a'r ACEHI'oedd 45
Ffigur 23. Canran yr anheddau sy'n debygol o fod o ansawdd gwael mewn dinasoedd (lefel ACEHI) 46
Ffigur 24. Stoc anheddau fesul 10,000 o drigolion yn ôl deiliadaeth yng Nghymru .47
Ffigur 25. Aelwydydd yn y farchnad rhentu preifat ar draws ACEHI'oedd 48
Ffigur 26. Anheddau newydd wedi'u cwblhau gan ddarparwyr fesul 10,000 o drigolion..49
Ffigur 27. Cwblhau anheddau tai newydd fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol 49
Ffigur 28. Nifer y Tai Amlfeddiannaeth fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol 50
Ffigur 29. Poblogaeth myfyrwyr fesul 10,000 o drigolion (map ar y chwith) a fforddiadwyedd y farchnad rhentu preifat (map ar y dde) ar draws Awdurdodau Lleol 51
Ffigur 30. Nifer yr ail gartrefi trethadwy ac eiddo gwag yng Nghymru 52
Ffigur 31. Nifer yr eiddo gwag fesul 1,000 eiddo ar draws Awdurdodau Lleol.........53
Ffigur 32. Nifer o ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo ar draws Awdurdodau Lleol 54
Ffigur 33. Stoc tai rhent yng Nghymru fesul portffolio landlordiaid 57
Ffigur 34. Cyfran o eiddo y mae landlordiaid eiddo sengl yn berchen arnynt ar draws ACEHI'oedd 58

Geirfa

Acronymau	Diffiniad
EPC	Tystysgrif Perfformiad Ynni
HMO	Tai Amlfeddiannaeth
Cyd-landordiaid	Cyd-landlordiaid yw dau neu fwy o bobl sy’n berchen ar eiddo ar rent ar y cyd. Mewn trefniadau landlordiaid ar y cyd, mae unigolion yn cael eu cofrestru trwy gofrestriad unigryw.
LTLI	Lwfans Tai Lleol
ACEHI	Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is
NRLA	Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl
SYG	Swyddfa Ystadegau Gwladol
SRhP	Sector Rhentu Preifat
MALIC	Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru

1. Cyflwyniad

1.1 Mae’r dirywiad yn fforddiadwyedd y farchnad tai rhent yng Nghymru wedi bod yn broblem sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf, gan ddod hyd yn oed yn fwy cyffredin yn ystod yr argyfwng costau byw ôl-bandemig. Yn ôl tystiolaeth o 2021 gan Shelter Cymru, mae un o bob tri o bobl yn byw mewn tai anniogel neu anfforddiadwy, tra bod y data diweddaraf ar ddigartrefedd yn dangos bod tua 85 o bob 10,000 o aelwydydd wedi’u cofnodi’n ddigartref yn 2021-2022 (Llywodraeth Cymru, 2022).

1.2 Ym mis Tachwedd 2021, roedd y Cytundeb Cydweithio rhwng Llywodraeth Cymru a Phlaid Cymru (2021) yn ymrwymo Llywodraeth Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn. Bydd y Papur Gwyn yn “cynnwys cynigion ar gyfer hawl i dai digonol, sefydlu'r rôl y gallai system o renti teg (rheoli rhenti) ei chwarae o ran gwneud y farchnad rhentu preifat yn fforddiadwy i bobl leol ar incwm isel a dulliau newydd o wneud cartrefi’n fforddiadwy” (Llywodraeth Cymru, 2021).

1.3 Trafododd adolygiad tystiolaeth rhyngwladol ar reoleiddio rhenti a’i effeithiau a gynhaliwyd gan Ganolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai (CaCHE) (2022) wersi allweddol y dylai llywodraethau eu hystyried wrth ddatblygu polisïau ar reolaethau rhent. Ymhlith eraill, amlygodd adolygiad CaCHE yr angen i ddeall y farchnad dai bresennol i ystyried effaith mesurau rheoli rhent penodol.

1.4 Comisiynodd Llywodraeth Cymru Alma Economics i wneud ymchwil ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Nod yr ymchwil presennol yw nodi a mapio data cyfredol a hanesyddol i archwilio rhenti a fforddiadwyedd yng Nghymru er mwyn deall strwythur y farchnad. Bydd allbynnau’r ymchwil hwn yn llywio datblygiad polisi ac ymchwil ar ‘renti teg’.

1.5 Mae’r ymchwil yn rhannu’n dri cham:

- **Cam I** – mae hwn yn cynnwys cyfweliadau cwmpasu gyda rhanddeiliaid y farchnad rhentu tai a deiliaid data i ddeall y cyd-destun polisi a nodi ffynonellau data perthnasol.
- **Cam II** – nodi, adolygu a dadansoddi setiau data i roi cipolwg ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru drwy ddangos tueddiadau, patrymau a dadansoddiadau

allweddol. Nodwyd bylchau a chyfyngiadau data hefyd a chânt eu trafod yn yr adroddiad hwn.

- **Cam III** – yn dangos tueddiadau daearyddol, patrymau, a dadansoddiadau ar draws dangosyddion allweddol y farchnad rhentu tai ar ffurf mapiau gofodol a delweddiadau deniadol a hygyrch.

1.6 Trefnir yr adroddiad fel a ganlyn:

- Mae Pennod 2 yn cyflwyno gwybodaeth allweddol am y farchnad rhentu tai bresennol yng Nghymru a diffiniadau a pholisïau ar fforddiadwyedd rhentu preifat yng Nghymru;
- Mae Pennod 3 yn trafod y fethodoleg a ddefnyddiwyd wrth gynnal yr ymchwil hwn, yn cyflwyno rhai canfyddiadau allweddol o'r adolygiad data ac yn trafod bylchau a chyfyngiadau data;
- Mae Pennod 4 yn cynnwys darlun manwl o'r farchnad rhentu tai yng Nghymru, gan gynnwys graffiau a mapiau ar ddangosyddion tai allweddol; a
- Mae Pennod 5 yn cloi canfyddiadau'r ymchwil.

2. Cefndir

Y farchnad rhentu tai yng Nghymru

2.1 Mae tai rhent cymdeithasol a phreifat yn cynrychioli 30% o'r holl anheddau yng Nghymru.[1] Yn 2020, roedd anheddau rhent preifat yn cyfrif am bron i hanner y farchnad rhentu (14% o gyfanswm y stoc tai), tra bod y farchnad rhentu cymdeithasol wedi'i rhannu rhwng landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (9.9% o gyfanswm y stoc tai) a darpariaeth awdurdodau lleol (6.1% o gyfanswm y stoc tai).[2]

2.2 Mae'r Mynegai Prisiau Rhentu Preifat, ystadegau arbrofol[3] a gynhyrchir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG), yn olrhain y prisiau a dalwyd am rentu eiddo gan landlordiaid preifat yn y DU (Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2023). Yng Nghymru, cynyddodd y mynegai hwn fwy nag 11.7% rhwng Ionawr 2015 ac Ionawr 2023, a chynyddodd bron i 4% yn y deuddeg mis diwethaf (Ionawr 2022 i Ionawr 2023) – y cynnydd blynyddol uchaf a gofnodwyd erioed ar gyfer prisiau rhentu preifat.[4] Yn ôl y cwmni eiddo tirol Zoopla, ym mis Hydref 2022, roedd rhenti preifat cyfartalog ar osodiadau newydd 12% yn uwch na 12 mis ynghynt.[5] Nododd Sefydliad Bevan brinder difrifol o eiddo ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLI) mewn sawl awdurdod lleol ledled Cymru. Mae'r LTLI yn pennu faint o gymorth y mae aelwyd incwm isel sy'n byw yn y sector rhentu preifat yn ei gael i dalu'r rhent, ond ni all aelwydydd incwm isel dalu'r prisiau rhent presennol drwy fudd-daliadau tai (Sefydliad Bevan, 2022).

2.3 Y rhent misol canolrifol yn y farchnad rhentu preifat yn 2021 oedd £550, sy'n cyfateb i 23% o incwm gros canolrifol aelwydydd sy'n rhentu'n breifat (Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2022a). Fodd bynnag, i bobl â'r incwm isaf (25% isaf o'r dosbarthiad incwm), mae'r anheddau rhataf (25% isaf o'r dosbarthiad pris) yn cynrychioli 37% o'u hincwm. Mae hyn yn golygu ar gyfer aelwydydd incwm is, roedd hyd yn oed rhenti isel yn uwch na'r trothwy fforddiadwyedd delfrydol o 30% o'u hincwm (Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2022a).

---

[1] Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).
[2] Gweler troednodyn 1.
[3] Ystadegau arbrofol yw ystadegau yn y cyfnod profi , ac nid ydynt wedi'u datblygu'n llawn eto.
[4] Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2023).
[5] Hopkirk, 2022. What's going to happen to the rental market in 2023?

2.4 Mae pwysau fforddiadwyedd yn cynyddu gyda'r argyfwng costau byw presennol. Cynyddodd nifer yr aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd o 53 i 67 fesul 10,000 o aelwydydd yng Nghymru yn 2022, a chynyddodd nifer y tenantiaethau ag ôl-ddyledion o 17% rhwng 2018/2019 a 2020/2021.[6] Rhwng ail chwarter 2021 a'r un chwarter yn 2022 (Ebrill i Fehefin), gwelwyd hawliadau meddiant landlordiaid yng Nghymru yn mwy na threblu (o 6,997 i 18,201), a chynyddodd adfeddiannau gwirioneddol landlordiaid o 210% (o 1,582 i 4,900). Fodd bynnag, dylid nodi, yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022b), gostyngodd yr holl gamau meddiannu gan landlordiaid yn sylweddol o ganlyniad i Covid-19 a chamau polisi cysylltiedig.

Canlyniadau andwyol o ostyngiad mewn fforddiadwyedd tai

2.5 Yn y Papur Gwyn Bywydau a Chymunedau Gwell, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i sicrhau bod pob dinesydd yng Nghymru yn cael y cyfle i fyw mewn cartref fforddiadwy o ansawdd da (Llywodraeth Cymru, 2012). Cysylltir tai fforddiadwy â set eang o ganlyniadau cadarnhaol, gan gynnwys llai o straen sy'n gysylltiedig â thai a gwell canlyniadau iechyd meddwl (Thomas, 2017, Palacios et al., 2021). Yng Nghymru, mae tai o ansawdd gwael yn arwain at fwy na £95 miliwn o gostau i'r GIG bob blwyddyn (Watson et al., 2019).

2.6 Mae tai fforddiadwy o ansawdd da yn effeithio'n gadarnhaol ar berfformiad addysgol ac enillion yn y dyfodol (Thomas, 2017), ac mae polisïau fforddiadwyedd yn cynyddu sicrwydd tai, yn enwedig ymhlith y rhai yn y degraddau incwm tlotaf, gan greu enillion lles net i gymdeithas (Favilukis et al., 2023).

Polisïau fforddiadwyedd rhentu preifat yng Nghymru

2.7 Yng Nghymru, disodlodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a 2021 ddeddfwriaeth tai'r DU gyfan, gan roi system symlach ar waith gyda dau fath o gontract yn unig: contractau diogel ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol a chontractau safonol ar gyfer tai rhent preifat. Roedd y Ddeddf yn cynnwys safonau ansawdd uchel ar gyfer eiddo yn y Sector Rhentu Preifat, yn cynyddu'r cyfnod rhybudd "dim bai" i chwe mis, a chyflwyno mwy o amddiffyniad rhag troi allan.[7] Mae barn ymhlith rhanddeiliaid bod y Ddeddf wedi creu ansicrwydd a phwysau ymhlith

[6] Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).
[7] Propertymark, 2016. Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru).

perchnogion eiddo i fodloni'r safonau newydd hyn, gan arwain at i rai landlordiaid adael y farchnad.[8]

2.8 Mae nifer o fesurau polisi ar waith i gynyddu tai fforddiadwy a lleihau digartrefedd yng Nghymru. Er mwyn diogelu stoc tai cymdeithasol rhag gostyngiad pellach, yn 2018, dileodd y Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) y rhwymedigaeth ar landlordiaid cymdeithasol i werthu eu heiddo o dan y cynlluniau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael. Wrth i 2,500 o unedau o stoc tai cymdeithasol gael eu gwerthu rhwng 2013/2014 a 2018/2019, cyflwynwyd bil i ddiogelu stoc tai cymdeithasol rhag gostyngiad pellach.[9] Yn fwy diweddar, roedd Symud Cymru Ymlaen (2016-2021) yn cynnwys ymrwymiad i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol yn ystod pum mlynedd y rhaglen.

2.9 Ar hyn o bryd, mae 16 o awdurdodau lleol wedi ymuno â Chynllun Lesio Cymru Llywodraeth Cymru, sy'n ceisio cynyddu mynediad at rentu preifat yng Nghymru a'i wneud yn fwy fforddiadwy. Bydd tenantiaid yn gallu cael mynediad at lety tymor hwy, a bydd rhenti'n cael eu cyfyngu i lefelau lwfans tai lleol er mwyn sicrhau fforddiadwyedd i denantiaid ar incwm isel neu'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau. Nod y cynllun hwn yw rhoi sicrwydd i berchnogion eiddo trwy sicrhau lesau rhwng 5 ac 20 mlynedd, gyda thaliadau rhent gwarantedig, yn ogystal â chyllid ar gyfer cynnal a chadw ac atgyweirio, am hyd y les a grantiau i ddod ag eiddo i fyny at safon ansawdd a safon effeithlonrwydd ynni cytunedig.[10]

2.10 Yn ôl y corff sector eiddo Propertymark, Cymru oedd â'r nifer uchaf o landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat yn y Deyrnas Unedig yn 2022 oherwydd prisiau gwerthu uchel a phwysau rheoleiddiol (Propertymark, 2022). Mewn ymateb i'r cynnydd yn y galw am dai a'r argyfwng hinsawdd, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i adeiladu 20,000 o gartrefi carbon isel o ansawdd uchel i'w rhentu rhwng 2021 a 2026. Er mwyn cefnogi'r gwaith o ddarparu tai cymdeithasol allyriadau carbon isel newydd, dyrannodd Llywodraeth Cymru £40 miliwn yn 2023/2024 a £19 miliwn yn 2024/2025 (Llywodraeth Cymru, 2023).

---

[8] Mae hyn yn seiliedig ar ganfyddiad rhanddeiliaid. Prin yw'r data ar hyn o bryd i ddeall cymhellion landlordiaid dros adael y farchnad.
[9] Llywodraeth Cymru, 2017. Diddymu'r Hawl i Brynu – cyfraith newydd
[10] Llywodraeth Cymru, 2021. Cynllun Lesio Cymru - canllawiau

2.11 Ym mis Tachwedd 2021, roedd y Cytundeb Cydweithio rhwng Llywodraeth Cymru a Phlaid Cymru (2021) yn ymrwymo Llywodraeth Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn ar gyflwyno'r hawl i dai digonol i gyfraith Cymru, ac archwilio system o renti teg yn y farchnad rhentu preifat i wneud cartrefi yn fforddiadwy (Llywodraeth Cymru, 2021).

Diffiniadau o fforddiadwyedd tai a rhentu preifat

2.12 Mae'r llenyddiaeth ryngwladol yn trafod gwahanol ddiffiniadau o fforddiadwyedd tai a rhentu. Mae cymarebau pris-i-enillion, a ddefnyddir i fesur fforddiadwyedd tai, yn dangos sut mae'r berthynas rhwng prisiau ac incwm yn amrywio dros amser. Fodd bynnag, mae nifer o gyfyngiadau yn perthyn i'r dull hwn, gan gynnwys peidio â rhoi cyfrif am gostau benthyca i gaffael eiddo (OECD, 2021). Cyfyngiad arall yw bod y dangosydd hwn yn addasu i ddeinameg y farchnad ariannol. Er enghraifft, os yw'r cyfraddau llog enwol yn isel, gall tai ddod yn fwy fforddiadwy oherwydd bod cost benthyca arian i brynu cartref wedi gostwng. Gall hyn gynyddu'r galw am gartrefi a chynyddu prisiau tai, a all arwain ymhellach at gymarebau pris-i-enillion uwch, hyd yn oed os nad yw fforddiadwyedd sylfaenol tai yn gwaethygu (Y Comisiwn Tai Fforddiadwy, 2019).

2.13 Fel arall, mae mesurau incwm gweddilliol (neu warged i fyw arno) yn canolbwyntio ar y lefel incwm sydd gan aelwyd dros ben ar ôl talu am gostau tai. Bwriad y mesur hwn yw canfod a yw'r incwm gwario ar ôl costau tai yn ddigon i dalu lleiafswm o dreuliau (Stone et al., 2011). Fel y cyfryw, mae pennu trothwy fforddiadwy yn amodol ar gael diffiniad cytunedig ar anghenion nad ydynt yn ymwneud â thai. Fodd bynnag, bydd anghenion aelwydydd yn amrywio oherwydd ystod eang o amgylchiadau, gan gynnwys cyfansoddiad aelwydydd (Y Comisiwn Tai Fforddiadwy, 2019).

2.14 Gellir ategu mesurau fforddiadwyedd â mesurau ansawdd tai. Mae diffygion cynnal a chadw, diffyg hanfodion, effeithlonrwydd ynni anheddau, neu danddefnyddio gan aelwydydd yn helpu i asesu'r hyn y mae aelwydydd yn talu amdano. Mae'r mesurau hyn yn arbennig o briodol ar ben isaf y dosbarthiad incwm gan fod aelwydydd incwm isel yn fwy tebygol o fyw mewn tai o ansawdd is na'u cyfoedion incwm uwch (OECD, 2021).

2.15 O ran fforddiadwyedd rhentu, yn ôl Llywodraeth Cymru (2011), ni ddylai aelwydydd wario mwy na 30% o'u hincwm gros ar rent er mwyn i eiddo rhent fod yn fforddiadwy (gan gynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth eraill). Mae'r mesur rhent-i-incwm yn cipio'r gwariant gwirioneddol ar dai, a gellir ei ddadgyfuno ar draws gwahanol fathau o aelwydydd a deiliadaethau, yn ogystal â lefelau incwm neu ranbarthau (OECD, 2021).

2.16 Yn ôl yr OECD (2021), manteision defnyddio rhent-i-incwm yw (i) ei fod yn hawdd ei ddehongli, (ii) mae'n rhoi cyfrif am fudd-daliadau tai, (iii) gellir ei amcangyfrif gan ddefnyddio setiau data cenedlaethol, a (iv) gellir ei olrhain dros amser. At hynny, yn ôl Y Comisiwn Tai Fforddiadwy (2019), mae'r 30% o rent-i-incwm wedi bod yn drothwy hanesyddol ar gyfer deall a mesur fforddiadwyedd rhentu preifat.

2.17 Yn seiliedig ar y drafodaeth flaenorol, mae'r adroddiad hwn yn diffinio tai fforddiadwy ar rent yn unol â Llywodraeth Cymru (2011), sy'n awgrymu na ddylai aelwyd wario mwy na 30% o incwm gros eu haelwyd ar rent. Ar gyfer cyfeiriadau ychwanegol, cyflwynir mesurau ychwanegol o fforddiadwyedd tai a rhentu ar dudalen 35.

3. Methodoleg

3.1 Nod yr ymchwil hwn yw nodi a mapio data ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru i lywio ymchwil a datblygiad polisi yn y dyfodol ar 'renti teg' (a allai gynnwys mesurau rheoli rhenti neu beidio) a deall strwythur y farchnad. Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau'r modd 'dulliau cymysg' o nodi a mapio data cyfredol a hanesyddol i archwilio rhenti a fforddiadwyedd tai yng Nghymru. Roedd yr ymchwil yn cynnwys tri cham.

3.2 **Cam 1: Adolygiad cwmpasu.** Cynhaliwyd deuddeg cyfweliad lled-strwythuredig gyda rhanddeiliaid y farchnad rhentu tai a deiliaid data i'n helpu i ddeall y cyd-destun polisi presennol, yn ogystal â nodi a thynnu allan ffynonellau data perthnasol. Roedd y rhain yn cynnwys cynrychiolwyr o Lywodraeth Cymru (Swyddogion Rhenti, Timau Data Gweinyddol Ystadegau Tai a'r Stoc Tai), Rhentu Doeth Cymru, Tai Pawb, Sefydliad Tai Siartredig (CIH) Cymru, Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl (NRLA), Propertymark, Cymdeithas Llywodraeth Leol (CLlLC), Shelter Cymru, Sefydliad Bevan, a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG).

3.3 **Cam 2: Adolygu a dadansoddi data.** Hefyd cynhaliwyd adolygiad pen desg o'r dogfennau a oedd ar gael a dilynwyd dull systematig o (i) chwilio'r holl beiriannau chwilio perthnasol, (ii) nodi'r holl setiau data oedd ar gael, a (iii) adolygu a thynnu ffynonellau data a oedd yn berthnasol i'r farchnad dai yng Nghymru. Er mwyn sicrhau bod y broses chwilio yn gynhwysfawr ac yn dryloyw, defnyddiwyd Taflen Gweithgaredd Ymchwil (RAS) i gofnodi'r holl dermau chwilio, ffynonellau cyrchu, dyddiad y chwiliad, a nifer y canlyniadau chwilio.

3.4 Er mwyn adolygu'n systematig yr holl setiau data perthnasol, a nodwyd eisoes yn y camau blaenorol, cofnododd y tîm ymchwil wybodaeth ddefnyddiol ar gyfer pob set ddata, megis ei pherthnasedd, amlder casglu, a maint y ronynnedd ar lefel ddaearyddol.

3.5 Ar ôl nodi ac adolygu setiau data perthnasol, dewiswyd rhestr o ddangosyddion y farchnad rhentu tai a oedd yn rhoi cipolwg ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Mae'r dangosyddion allweddol a ddadansoddwyd ac a drafodir yn y bennod nesaf yn ymdrin â gwahanol agweddau ar y farchnad rhentu tai, gan gynnwys (i) prisiau

rhentu yn y sectorau preifat a chymdeithasol, (ii) fforddiadwyedd rhentu preifat, (iii) digartrefedd, (iv) ansawdd tai, (v) stoc tai a deiliadaeth, a (vi) nodweddion landlordiaid.

3.6 Roedd y dadansoddiad data yn canolbwyntio ar (i) nodi tueddiadau hanesyddol i ddangos cyfeiriad teithio newidynnau allweddol a (ii) darparu cipluniau manwl o'r farchnad rhentu, gan ddangos y sefyllfa bresennol i ddarparu gwaelodlin ar gyfer dadansoddi ac ymchwil yn y dyfodol.

3.7 **Cam 3: Mapio gofodol a delweddu.** Fel rhan o gam olaf y prosiect, cynhyrchwyd mapiau gofodol ar wahanol lefelau daearyddol i ddal unrhyw amrywiad daearyddol mewn rhai dangosyddion marchnad rhentu tai (e.e., rhenti, fforddiadwyedd, a dangosyddion ansawdd tai), gan helpu i ddeall sut y gallai strwythurau'r farchnad amrywio.

Chwilio ac adolygu'r data

3.8 Er mwyn nodi a thynnu allan y ffynonellau data perthnasol, defnyddiwyd cyfres o linynnau chwilio wedi'u targedu, yn ogystal â gwahanol wefannau a ffynonellau data a chwiliwyd â llaw, sef y canlynol: SYG, UK Data Service, StatsCymru, gov.uk, llyw.cymru, Abertawe.gov, Shelter Cymru, CIH Cymru, Sefydliad Bevan, Canolfan Ddata Fawr Drefol, tenancydepositscheme.com.

3.9 I gofnodi'r holl setiau data perthnasol, datblygwyd Taflen Echdynnu Ymchwil (RES), lle cofnodwyd y wybodaeth ganlynol ar gyfer pob set ddata:

- Teitl,
- Deiliad data,
- Dyddiad cyhoeddi,
- Cyswllt i'r ffynhonnell,
- Math o ddangosydd (rhenti, tenantiaid, landlordiaid, math o annedd, ansawdd tai, treuliau cyfleustodau, perchnogaeth, trethi, budd-daliadau, adeiladu a stoc, gwerthiannau, prisiau tai, digartrefedd, adfeddiannu a throi allan, demograffeg, a data geo-ofodol sy'n ddefnyddiol ar gyfer ein mapiau),
- Sector (sector rhentu preifat neu gymdeithasol, neu'r ddau),

- Dyddiad cyhoeddi cyntaf,
- Amlder casglu (misol, chwarterol, chwe mis, blynyddol, degawd, astudiaeth un-amser)
- Gronynnedd daearyddol (gwlad, awdurdod lleol (ALI), Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI), Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (ACEHG), Ardal Gynnyrch, Ardal Awdurdod Lleol, rhanbarth, wardiau, ardaloedd cod post, siroedd),
- Oedi/bylchau.

3.10 Yn dilyn y chwiliad data ac ymgysylltu â rhanddeiliaid, cofnodwyd 138 o setiau data yn y RES. Yn gryno:

- Darparodd 27 o setiau data wybodaeth am amodau cymdeithasol-ddemograffig ar wahanol lefelau o ronynnedd daearyddol, gan gynnwys incwm, diweithdra, a mynegeion amddifadedd lluosog,
- Darparodd 27 o setiau data wybodaeth am ansawdd tai,
- Darparodd 22 o setiau data wybodaeth am y stoc tai ac adeiladu,
- Darparodd 20 o setiau data wybodaeth am brisiau tai yn y farchnad werthu,
- Darparodd 15 set ddata wybodaeth am renti tai,
- Darparodd 7 set ddata (neu adroddiad) wybodaeth am ddigartrefedd,
- Darparodd 6 set ddata wybodaeth am gamau meddiannu a throi allan gan landlordiaid,
- Darparodd 6 set ddata wybodaeth am y math o annedd,
- Darparodd 5 set ddata wybodaeth am drethi,
- Darparodd 5 set ddata wybodaeth am ddeiliadaeth tai,
- Darparodd 5 set ddata wybodaeth am dreuliau cyfleustodau,
- Darparodd 3 set ddata wybodaeth am fudd-daliadau tai,
- Roedd 3 set ddata yn cynnwys gwybodaeth am landlordiaid,
- Roedd 2 set ddata yn cynnwys gwybodaeth am werthiannau tai.

3.11 Er mwyn cynhyrchu elfennau gweledol yr adroddiad hwn, casglwyd hefyd 7 set ddata yn darparu gwybodaeth ofodol am ACEHI'oedd, ACEHG'oedd, awdurdodau lleol, a Rhanbarthau yng Nghymru.[11]

3.12 Yn ystod yr ymgysylltu â rhanddeiliaid, nodwyd nifer o setiau data nad oeddent yn hygyrch i'r tîm ymchwil. Er enghraifft, mae setiau data a gedwir gan Propertymark yn cynnwys gwybodaeth am nifer yr eiddo a reolir gan asiantiaid gosod eiddo, y tâl cyfartalog i asiant gosod eiddo reoli eiddo, nifer y bobl a gyflogir fel asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru, a nifer cyfartalog yr asiantau gosod a hysbysebwyd fesul mis dros y 12 mis diwethaf yng Nghymru. Ceir hefyd Arolwg Mynegai Hyder Landlordiaid, a gynhelir yn chwarterol gan yr NRLA, gan gynnwys cwestiynau ynghylch a yw landlordiaid yn hyderus ynghylch eu dyfodol yn y SRhP ac a ydynt yn meddwl am werthu eu heiddo. Mae enghreifftiau eraill o gwestiynau untro a ofynnwyd gan NRLA yn cynnwys barn landlordiaid am y newidiadau yn y safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol. Ar gyfartaledd, mae tua 70 o landlordiaid o Gymru yn cymryd rhan yn yr arolwg hwn.

Bylchau a chyfyngiadau'r data

3.13 Mae'r isadran hon yn trafod bylchau a chyfyngiadau'r data a nodwyd drwy'r adolygiad pen desg ac a amlygwyd gan gyfweleion yn ystod yr ymgysylltu â rhanddeiliaid.

Tenantiaid a landlordiaid

3.14 Yn ystod y chwiliad data, ni lwyddodd y tîm ymchwil i nodi data cadarn ar nodweddion tenantiaid. Yr unig set ddata y gellid ei defnyddio i nodi nodweddion tenantiaid (fel incwm rhentwyr preifat, ethnigrwydd cynrychiolydd yr aelwyd sy'n rhentu'n breifat ac ati) yw'r Arolwg Adnoddau Teuluol, sef arolwg o incwm ac amgylchiadau byw aelwydydd a theuluoedd yn y Deyrnas Unedig. Mae'r arolwg yn cynnwys cwestiynau ar ddeiliadaeth tai, gan ganiatáu nodi'r aelwydydd sy'n rhentu (gan gynnwys y sectorau rhent preifat a chymdeithasol). Fodd bynnag, yn seiliedig ar ddata 2020-2021, cymerodd tua 370 o aelwydydd yng Nghymru ran yn yr arolwg, gyda dim ond 87 o aelwydydd yn byw mewn llety rhent preifat neu gymdeithasol (a

[11] Nid yw'r cyfanswm yn adio i 138 oherwydd bod un set ddata yn darparu gwybodaeth mewn mwy nag un math o ddangosydd.

dim ond 43 o'r aelwydydd hynny oedd yn y sector rhentu preifat). Oherwydd maint bach y sampl, nid yw hyn yn rhoi amcangyfrifon cadarn o nodweddion tenantiaid.

3.15 Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru yn casglu gwybodaeth am gyflwr ac effeithlonrwydd ynni pob math o dai yng Nghymru. Gall yr arolwg hwn alluogi ymchwilwyr i nodi a dadansoddi nodweddion tenantiaid, megis amddifadedd materol neu statws economaidd, ar draws mathau o ddaliadaeth (rhentu cymdeithasol, rhentu preifat, neu berchen-feddianwyr), i sampl sy'n gynrychioliadol yn genedlaethol. Fodd bynnag, cyhoeddwyd yr arolwg diweddaraf yn 2017/2018; felly, gallai dadansoddi'r set ddata hon arwain at gasgliadau camarweiniol am strwythur presennol y farchnad rhentu preifat yng Nghymru, o ystyried y newidiadau cyd-destunol sylweddol ers hynny.

3.16 Mae diffyg data ar gael sy'n canolbwyntio'n benodol ar dai myfyrwyr yng Nghymru, o ystyried yr heriau o gasglu gwybodaeth am boblogaeth a allai newid yn rheolaidd. Gan sefydliadau yng Nghymru y mae'r wybodaeth orau am gofrestriadau myfyrwyr. Yn ogystal, mae'r Cyfrifiad yn darparu gwybodaeth am statws yr unigolyn (e.e., astudio'n rhan amser neu'n amser llawn), yn ogystal â'r awdurdod lleol y maent yn byw ynddo yn seiliedig ar eu cyfeiriad datganedig (y gofynnir iddo fod yn gyfeiriad a ddefnyddir yn ystod y tymor, ond nid yw hyn bob amser yn wir). Fodd bynnag, dylid nodi y gall y brifysgol a fynychir gan fyfyriwr fod o fewn yr un awdurdod lleol â'i gyfeiriad datganedig, neu beidio, a gallai hwnnw hefyd fod yn wahanol i'w union gyfeiriad yn ystod y tymor. At hynny, dim ond ar lefel awdurdod lleol y mae gwybodaeth am dai amlfeddiannaeth hysbys ac amcangyfrifon o'r holl dai amlfeddiannaeth sydd ar gael.[12]

3.17 Fel rhan o gasglu data yn y dyfodol, awgrymodd rhai rhanddeiliaid gasglu gwybodaeth am ganran y bobl â nodweddion gwarchodedig (e.e., rhieni unigol, grwpiau lleiafrifoedd ethnig, pobl ar Gredyd Cynhwysol, pobl anabl) sy'n gallu fforddio rhentu tŷ. Nododd rhanddeiliaid y byddai deall pa grwpiau poblogaeth sy'n gallu cael mynediad at dai neu dai gweddus, neu sy'n methu â chael mynediad iddynt, yn helpu llunwyr polisi i nodi pwy sydd dan anfantais a'r ysgogwyr y tu ôl i hyn.

[12] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2023. "Gwybodaeth am Ansawdd a Methodoleg ar gyfer Cyfrifiad 2021".

3.18 Nododd rhai rhanddeiliaid hefyd mai prin yw'r wybodaeth am nodweddion landlordiaid. Mae Rhentu Doeth Cymru yn casglu'r wybodaeth hon drwy gwestiwn nad yw'n orfodol i landlordiaid cofrestredig, yn gofyn am wybodaeth bersonol megis rhyw, oedran, ethnigrwydd, a statws anabledd. Gan nad yw'r cwestiwn yn orfodol, mae'r wybodaeth a gesglir yn seiliedig ar sampl, nid cyfanswm poblogaeth landlordiaid Cymru. Er enghraifft, yn ôl Rhentu Doeth Cymru, mae tua 93% o landlordiaid cofrestredig wedi darparu gwybodaeth am eu rhyw a'u cefndir ethnig.

3.19 At hynny, awgrymodd rhai rhanddeiliaid fod Rhentu Doeth Cymru yn casglu gwybodaeth fwy systematig ynghylch pam fod landlordiaid yn gadael y farchnad. Er bod darlun cywir o faint o landlordiaid sy'n mynd i mewn i'r farchnad rhentu tai, nid oes gwybodaeth glir ar hyn o bryd ynghylch faint o landlordiaid sy'n gadael y farchnad a pham eu bod yn gadael y farchnad. Nododd rhanddeiliaid hefyd yr angen i gasglu gwybodaeth am faint o landlordiaid sy'n gadael y farchnad i symud i'r farchnad gosod tai gwyliau neu sy'n gwerthu'r eiddo. Mae bwlch data arall yn nifer yr eiddo yn y marchnadoedd nad ydynt yn rhai rhent (e.e., Airbnb) a nifer yr eiddo rhent a droswyd yn ail gartrefi.

3.20 Awgrymodd rhai rhanddeiliaid y gall Rhentu Doeth Cymru helpu i lenwi'r bylchau yn y data ar nodweddion landlordiaid a thenantiaid. Awgrym arall oedd y gallai Rhentu Doeth Cymru hefyd ddechrau casglu rhagor o wybodaeth am nodweddion eiddo (e.e., oedran yr eiddo) a'r rhenti a delir gan denantiaid.

Rhenti

3.21 Mae Swyddogion Rhenti yn casglu gwybodaeth am y rhenti a delir gan denantiaid, a ddarperir drwy sampl hunan-ddethol o landlordiaid sy'n cynrychioli 15%-20% o'r farchnad rhentu tai. Mae Swyddogion Rhenti yn ei chael yn anodd argyhoeddi landlordiaid i ddarparu gwybodaeth am renti, gan fod ganddynt rwymedigaeth statudol ond dim pwerau statudol i gasglu'r data hwn. Yn seiliedig ar awgrymiadau rhanddeiliaid, gallai darparu cyllid ac awdurdod deddfwriaethol/ statudol i Swyddogion Rhenti gynyddu maint ac ansawdd y wybodaeth am renti.

Rhenti cymdeithasol a budd-daliadau

3.22 Mae'r ymchwil hwn wedi nodi bylchau data mewn rhenti cymdeithasol a budd-daliadau tai. Bu rhai cyfranogwyr ymchwil yn trafod yr angen i ddeall yn well pwy

sy'n cael mynediad at dai cymdeithasol a phwy nad ydynt yn cael mynediad at dai cymdeithasol, a chanran y bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol y mae eu rhenti wedi'u setlo ar fudd-daliadau tai, a faint sy'n hunan-dalu.

Troi allan ac adfeddiannu

3.23 Pwysleisiodd rhai rhanddeiliaid fod angen mwy o ddata gronynnog ar achosion o droi allan a gwybodaeth am y rhesymau dros droi allan, gan ganolbwyntio'n bennaf ar dai cymdeithasol. Tynnodd rhai rhanddeiliaid sylw at yr angen am ragor o wybodaeth am sicrwydd deiliadaeth yn y sector rhentu preifat heb ddarparu enghreifftiau penodol o ddangosyddion sicrwydd deiliadaeth. Mae angen casglu data yn y dyfodol ac ymchwil pellach er mwyn nodi a mesur sicrwydd deiliadaeth yn y sector rhentu preifat. Yn seiliedig ar dystiolaeth y llenyddiaeth,[13] enghraifft o ddangosydd i fesur sicrwydd deiliadaeth fyddai'r cyfraddau adnewyddu yng Nghymru, sy'n archwilio canran y tenantiaethau sy'n cael eu hadnewyddu gan landlordiaid a thenantiaid yng Nghymru. Gallai hyd cyfartalog cyfnodau rhybudd i derfynu tenantiaethau fod yn arwydd arall o sicrwydd deiliadaeth, gan y gallai cyfnodau rhybudd hwy ddangos lefel uwch o sicrwydd.[14] Awgrymodd un rhanddeiliad y dylid casglu mwy o ddata gronynnog ar adfeddiannu gan landlordiaid.

Digartrefedd

3.24 Nododd rhanddeiliaid fylchau a chyfyngiadau yn y data digartrefedd sydd ar gael, a allai gyfyngu ar ein dealltwriaeth o ysgogwyr y broblem hon. Yn ôl rhanddeiliaid, mae angen data mwy gronynnog sydd ar gael i'r cyhoedd ar (i) pa eiddo y mae pobl sy'n gadael digartrefedd yn symud iddynt, (ii) nodweddion pobl sy'n symud o lety dros dro i'r SRhP, (iii) y rhesymau dros ddigartrefedd, a (iv) amseroedd aros am lety pan fyddant yn y broses o gael eu cefnogi gan y Timau Tai mewn cynghorau. Nododd rhai rhanddeiliaid hefyd yr angen i ddeall llwybrau'r rhai sy'n mynd i mewn i'r system ddigartrefedd (e.e., gwybodaeth am statws tai blaenorol pobl sy'n dod yn ddigartref).

---

[13] Mae'r awgrymiadau hyn yn seiliedig ar adroddiad gan Whitehead a Williams (2019) i'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl (LRA).
[14] Yn ôl canllawiau y Ddeddf Rhentu Cartrefi, rhaid i landlordiaid roi o leiaf 6 mis o rybudd i denantiaid.

Ansawdd a chostau tai yn y sector rhentu

3.25 Nodwyd bylchau data yn ansawdd a chostau tai hefyd yn ystod yr ymgysylltu â rhanddeiliaid a'r adolygiad data. Er enghraifft, nid oes unrhyw ddata gronynnog ar gostau tai (fel biliau ynni) na thaliadau gwasanaeth, gyda'r olaf yn cyfyngu ar y gallu i amcangyfrif y cymarebau fforddiadwyedd yn dilyn diffiniad Llywodraeth Cymru.

3.26 Mae hefyd angen mwy o wybodaeth am ansawdd tai yn y sector rhentu preifat i alluogi llunwyr polisi ac ymchwilwyr i nodi sut y gallai newidiadau polisi effeithio ar ansawdd tai cyffredinol yn y farchnad. Tynnodd rhanddeiliaid sylw at yr angen am fwy o ddata ar gyflwr tai a gwell gwybodaeth am gyfraddau Tystysgrifau Perfformiad Ynni. Yn seiliedig ar yr adolygiad data, ceir bwlch data ar filiau ynni ar lefelau daearyddol is (e.e., ar lefel ACEHI).

3.27 Bwlch arall a amlygwyd yn ystod yr ymgysylltu â rhanddeiliaid oedd diffyg data ar hygyrchedd tai. Oherwydd y cynnydd yn y boblogaeth sy'n heneiddio yng Nghymru, mae angen casglu data yn y dyfodol i lenwi'r bwlch data presennol.

3.28 Cafwyd awgrym hefyd gan randdeiliaid y dylid casglu gwybodaeth ronynnog ar gostau deunyddiau, gan eu bod wedi bod yn cynyddu'n ddiweddar ac yn gallu effeithio'n negyddol ar y cyflenwad tai newydd. Os bydd cost deunyddiau yn cynyddu, bydd cost adeiladu tai newydd hefyd yn cynyddu, a allai gyfyngu ar y cyflenwad tai rhent newydd. Yn ogystal, ar wahân i lesteirio adeiladu unedau rhentu newydd, gallai'r duedd ar i fyny mewn costau deunyddiau hefyd arwain at gynnydd mewn rhenti eiddo rhent presennol, gan y gallai landlordiaid wynebu costau uwch wrth wneud atgyweiriadau neu adnewyddiadau.

Arolwg Tai Cymru

3.29 Awgrymodd rhai rhanddeiliaid fod angen cynnal Arolwg Tai Cymru, a gwneud hynny'n flynyddol. Awgrymodd y rhanddeiliaid hyn fod Arolwg Tai Lloegr yn enghraifft o arfer gorau cyffredinol ond nid oedd yn manylu'n benodol ar ba fylchau y byddai'r dull hwn yn eu llenwi yng Nghymru. Nodwyd y gellid cyflwyno Arolwg Tai Cymru i adlewyrchu Arolwg Tai Lloegr, gan gasglu'r un wybodaeth yn gyson ar draws blynyddoedd.

3.30 Fodd bynnag, yn ôl yr NRLA, mae'r elfennau posibl o Arolwg Tai Lloegr y gellid eu hymgorffori mewn Arolwg Tai Cymru blynyddol i lenwi bylchau data presennol a

darparu mewnwelediad i wahanol agweddau ar dai yng Nghymru yn cynnwys cyfran y tenantiaethau sector rhentu preifat a derfynwyd gan y tenant, y lefelau boddhad ymhlith rhentwyr cymdeithasol, yn ogystal â chanran y cartrefi perchen-feddianwyr sy'n cael eu tanfeddiannu.[15]

Data Incwm

3.31 Cafwyd trafodaethau hefyd am gyfyngiadau ar ddata incwm a chysylltu gwybodaeth o'r fath â setiau data eraill. Er enghraifft, mae'r data incwm diweddaraf sydd ar gael ar lefel ACEHI yn dod o 2018. At hynny, tynnodd rhanddeiliaid sylw at y ffaith na ellir cysylltu data incwm lefel uchel â budd-daliadau tai neu ddeiliadaeth pobl, tra ei bod hefyd yn bwysig deall yr ardal economaidd leol mewn perthynas â fforddiadwyedd o fewn y sector rhentu.

[15] National Residential Landlords Association (NRLA). "Arolwg Tai Cymru".

4. Canfyddiadau

4.1 Mae’r adroddiad hwn yn rhoi darlun cynhwysfawr o farchnad dai Cymru cyn belled ag y mae ffynonellau data presennol yn caniatáu, gyda’r nod o lywio ymchwil a phenderfyniadau yn y dyfodol ar bolisïau rhent teg yng Nghymru. I’r diben hwn, crynhowyd ystod eang o ddangosyddion a chynhyrchwyd mapiau gofodol a delweddau data ar bedair lefel wahanol:

- Cenedlaethol (Cymru),
- Rhanbarthau. Rhennir Cymru yn 3 rhanbarth fel y nodir yn y Cynllun Gweithredu Economaidd – Gogledd Cymru, Canolbarth a De-orllewin Cymru, a De-ddwyrain Cymru. Yn seiliedig ar amcangyfrifon poblogaeth yng Nghyfrifiad 2021, De-ddwyrain Cymru yw’r rhanbarth mwyaf (1,523,900 o drigolion), ac yna Canolbarth a De-orllewin Cymru (896,800 o drigolion) a Gogledd Cymru (687,000 o drigolion),
- Awdurdodau lleol. Mae 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae gan y mwyaf, Caerdydd, 362,000 o drigolion, ac mae gan y lleiaf, Merthyr Tudful, 58,800 o drigolion.
- Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI’oedd). Ardaloedd bach yw’r rhain sydd wedi’u hadeiladu o ddata’r cyfrifiad, sy’n cynnwys rhwng 400 a 1,200 o aelwydydd, gyda phoblogaeth breswyl rhwng 1,000 a 3,000 o bobl. Yn seiliedig ar Gyfrifiad 2011, mae 1,909 o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is ledled Cymru. Yng Nghyfrifiad 2021, crëwyd ACEHI newydd, gan uno neu rannu Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is yng Nghyfrifiad 2011. Gan fod y rhan fwyaf o’r data sydd ar gael, gan gynnwys prisiau rhent, wedi’i gynhyrchu gan ddefnyddio ACEHI’oedd Cyfrifiad 2011, mae’r holl fapiau yn yr adroddiad hwn yn defnyddio ffiniau ACEHI’oedd 2011.

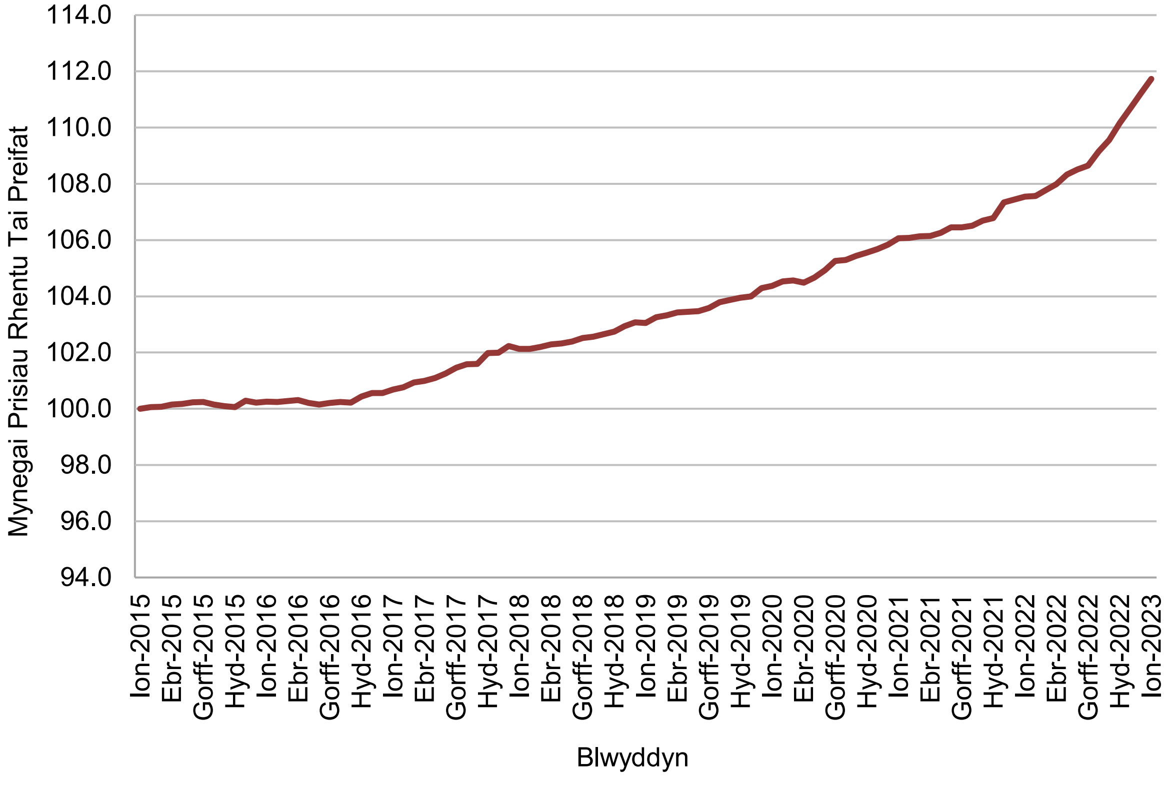
4.2 Mae'r adran isod yn cynnwys mapiau gofodol ar wahanol lefelau daearyddol i gasglu amrywiadau ar draws dangosyddion allweddol y farchnad rhentu tai, sy'n cwmpasu rhenti, fforddiadwyedd rhentu preifat, digartrefedd, ansawdd tai, stoc tai a deiliadaeth, a nodweddion landlordiaid.

Mae'r adroddiad hwn yn ymgorffori cartogramau ar gyfer dangosyddion fforddiadwyedd rhentu preifat, digartrefedd, ac ansawdd tai fel elfen weledol ychwanegol. Mae cartogram yn fap lle mae maint daearyddol pob awdurdod lleol yn cael ei addasu i adlewyrchu ei faint cyfrannol yn nhermau poblogaeth.

Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat.

4.3 Mae'r Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat yn olrhain esblygiad prisiau enwol a delir am rentu eiddo gan landlordiaid preifat. Yn ôl SYG, bu cynnydd o bron i 12% rhwng Ionawr 2015 ac Ionawr 2023. Y cynnydd o flwyddyn i flwyddyn rhwng Ionawr 2022 ac Ionawr 2023 oedd 3.9%, y cynnydd blynyddol mwyaf yn y gyfres mewn termau enwol.

Ffigur 1. Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat yng Nghymru



Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat. Swyddfa Ystadegau Gwladol (2023).

4.4 Yn seiliedig ar sampl o 87,103 o aelwydydd gan Swyddogion Rhenti Cymru, allan o 228,600 o aelwydydd yn y farchnad rhentu preifat yng Nghymru,[16] y rhent cyfartalog yng Nghymru ym mis Chwefror 2023 oedd £614 y mis. Caerdydd oedd â’r rhent

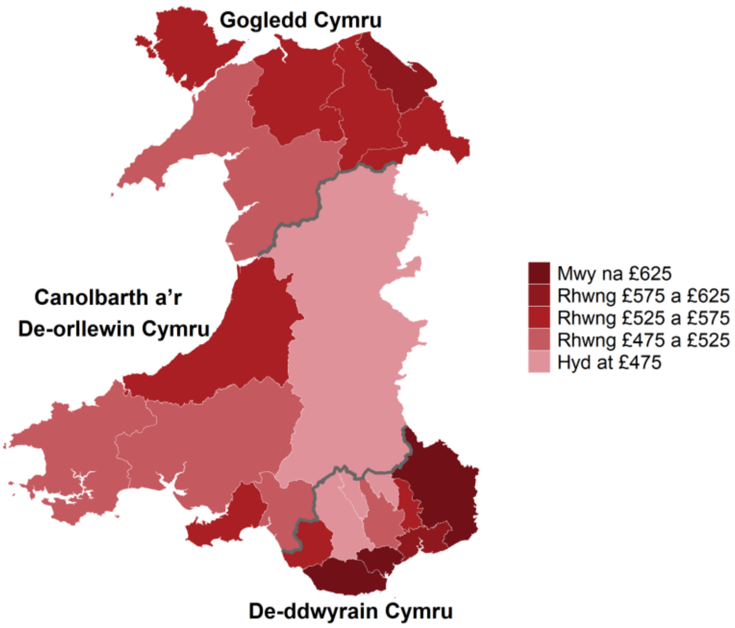
[16] Amcangyfrifon Cyfrifiad (2021) o aelwydydd sy’n byw yn y sector rhentu preifat.

cyfartalog uchaf ar gyfer Awdurdodau Lleol (£819), a Blaenau Gwent oedd â'r rhent isaf (£453). Mae awdurdodau lleol Cymru a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd yn cadw stoc o anheddau am bris rhent cymdeithasol. Y rhent cyfartalog mewn tai cymdeithasol yng Nghymru yn 2023 yw £430 y mis, yn amrywio o £480 yng Nghaerdydd i £385 ym Mlaenau Gwent.

Prisiau canolrif y farchnad rhentu preifat

4.5 Mae gan y pris cyfartalog (cymedrig) rai cyfyngiadau yn y dadansoddiad hwn oherwydd ei fod yn cael ei ddylanwadu gan ychydig o unedau gyda phrisiau rhentu uchel iawn. Felly, nid yw rhenti cyfartalog yn adlewyrchu pris rhentu nodweddiadol anheddau. Am y rheswm hwn, mae'r gwerth canolrif yn rhoi amcangyfrif gwell o gyflwr y farchnad. Ym mis Chwefror 2023, y rhent canolrif yng Nghymru oedd £560 y mis, ac, ar draws awdurdodau lleol, roedd yn amrywio o £750 y mis yng Nghaerdydd i £425 ym Mlaenau Gwent.

Ffigur 2. Rhent misol canolrifol yn y farchnad rhentu preifat ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru (2023).

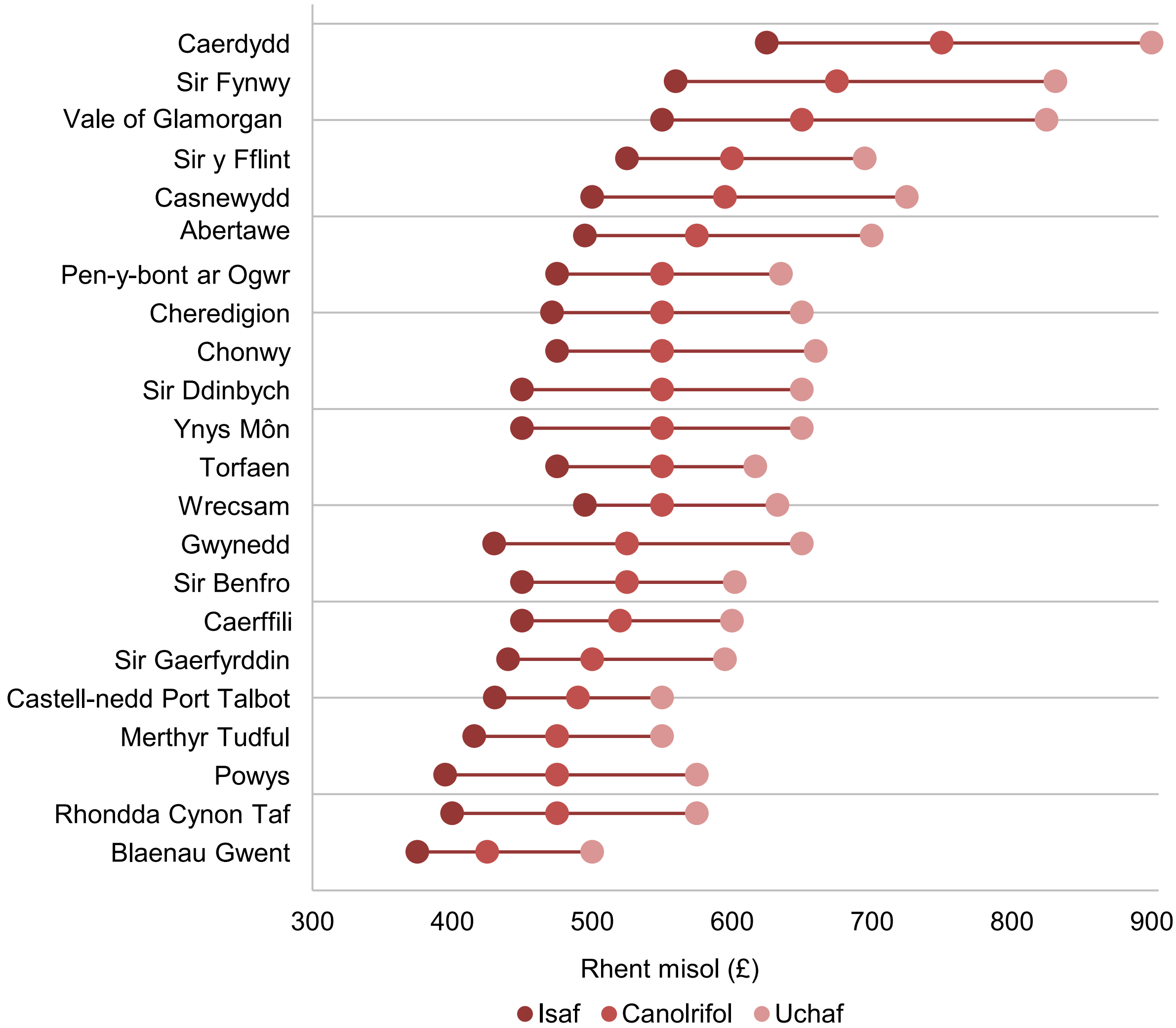
4.6 Heblaw am y gwerth canolrifol, amcangyfrifwyd y pris rhentu ar y chwartelau isaf ac uchaf yng Nghymru, ac o fewn pob awdurdod lleol - y pris rhent i'r unedau 25% rhataf a 25% drutaf. Roedd y 25ain canradd o rent ym mis Chwefror 2023 yng Nghymru yn £475 y mis, sy'n golygu bod 25% o'r anheddau yn y sampl wedi'u

rhentu am lai na’r pris hwnnw. Roedd y 75ain canradd yn £695 y mis, sy’n golygu bod 25% o anheddau, y rhai drutaf, yn cael eu rhentu am fwy na’r pris hwnnw.

4.7 Dim ond dau awdurdod lleol oedd â 25% o'u marchnad rhentu tai o dan £400 y mis – Blaenau Gwent (£375 y mis) a Phowys (£395 y mis). Mewn pedwar awdurdod lleol (Sir y Fflint, Bro Morgannwg, Sir Fynwy, a Chaerdydd), roedd y chwartel isaf dros £500 y mis. Dengys Ffigur 3 y chwartelau isaf, canolrif ac uchaf ym mhob awdurdod lleol.

4.8 Yn Ffigur 3, mae’r awdurdodau lleol wedi’u trefnu ar sail eu gwerth rhent misol canolrifol i wella darllenadwyedd.

Ffigur 3. Chwartel isaf, canolrifol ac uchaf prisiau rhentu preifat ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data’r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023).

Fforddiadwyedd mewn tai rhent

4.9 Mae'r Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat (Ffigur 1) yn rhoi gwybodaeth am duedd prisiau rhent enwol. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o brisiau ar draws yr economi yn cynyddu'n flynyddol oherwydd chwyddiant. Felly, mae'n bwysig dadansoddi prisiau rhent mewn perthynas ag incwm er mwyn deall yn well i ba raddau y mae newidiadau mewn prisiau rhentu yn effeithio ar fforddiadwyedd rhentu preifat. Cyfrifodd yr ymchwil hwn y gymhareb rhent-i-incwm ar gyfer y rhent cyfartalog (cymedrig) yn y marchnadoedd rhentu preifat a chymdeithasol, y cyfeirir ati fel arfer fel y gymhareb fforddiadwyedd. Yn yr achos hwn, mae rhenti cymdeithasol yn llawer mwy fforddiadwy na rhenti preifat. Tra bod rhenti cymdeithasol yn llai na 15% o'r incwm cyfartalog misol, mae rhenti tai preifat ar 19%.

Tabl 1. Cymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru

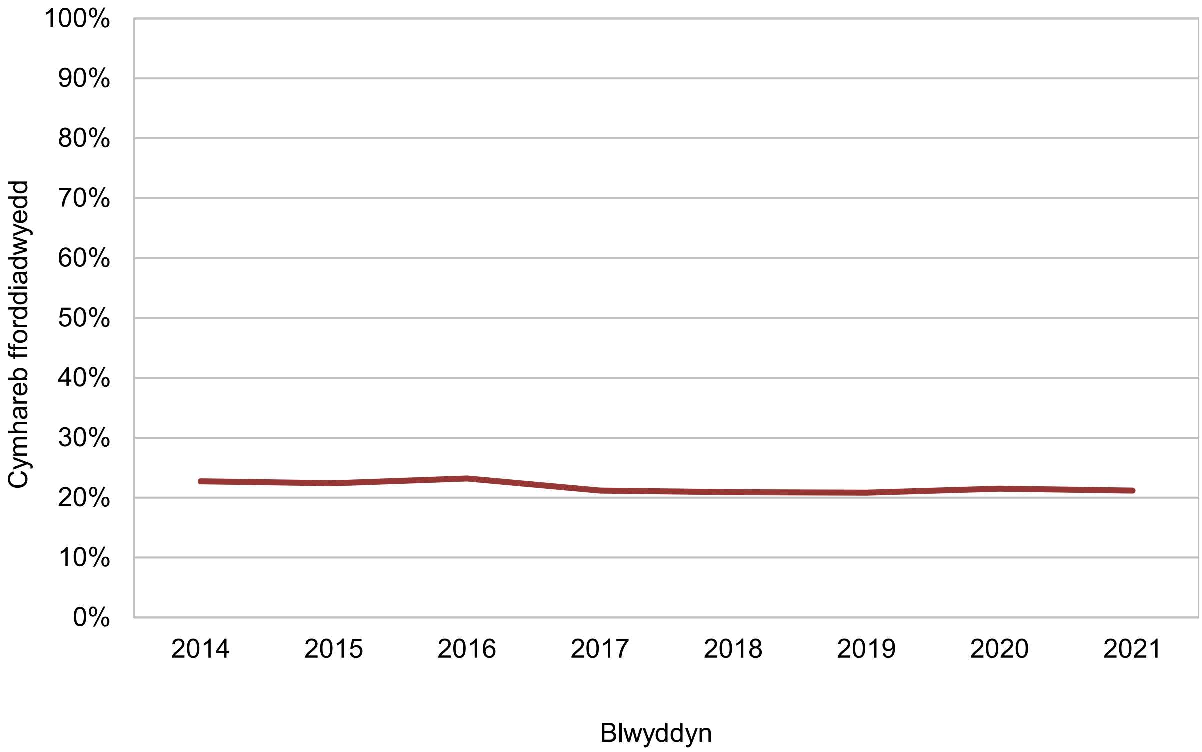
	Rhent cyfartalog (£ y mis)	Cymhareb rhent-i-incwm
Sector rhent preifat	£614	19%
Sector rhent cymdeithasol	£431	14%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023), StatsCymru (2022), ac Arolwg Adnoddau Teuluol (2021).

4.10 Fel y trafodwyd yn gynharach, mae mesurau cyfartalog ar gyfer incwm a rhent wedi'u gogwyddo'n sylweddol oherwydd bod cyfran fach o'r boblogaeth yn dangos gwerthoedd uchel iawn ar y ddau newidyn - ond dim ond at werthoedd cyfartalog (cymedr) y mae’r data sydd ar gael yn y farchnad rhentu cymdeithasol yn cyfeirio atynt. O ystyried bod sgiw yn natur y dosbarthiad, byddai gwerthoedd canolrif yn well amcangyfrif o werth nodweddiadol incwm a phrisiau rhent na gwerthoedd cyfartalog.

4.11 Dengys Ffigur 4 forddiadwyedd tenantiaethau rhentu preifat yn seiliedig ar y pris canolrifol dros yr incwm canolrifol yng Nghymru, sydd wedi aros rhwng 21% a 23% rhwng 2014 a 2021.

Ffigur 4. Cymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru



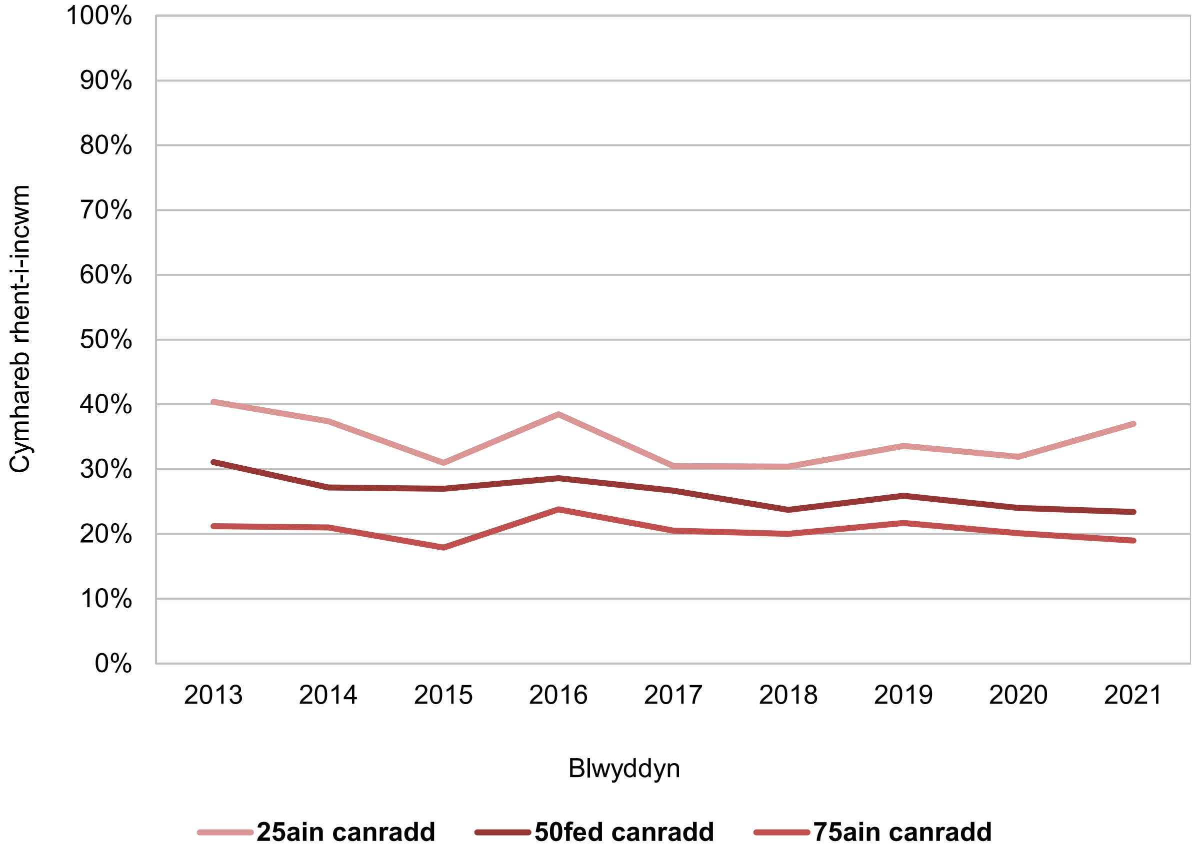
Ffynhonnell: Fforddiadwyedd rhentu preifat. Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).

4.12 Awgryma Ffigur 4 nad yw tai rhent preifat wedi dod yn llai fforddiadwy yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf i'r aelwyd ganolrifol yng Nghymru. Fodd bynnag, gall incwm canolrifol aelwydydd yn y boblogaeth gyffredinol fod yn wahanol i incwm canolrifol aelwydydd yn y farchnad rhentu.

4.13 Yn seiliedig ar yr Arolwg Adnoddau Teuluol (2021), mae'r incwm canolrifol misol gros ymhlith poblogaeth gyffredinol Cymru (£2,595) 10% yn uwch nag incwm rhentwyr preifat (£2,345). Yn y chwartel incwm isaf (25ain canradd), mae rhentwyr preifat yn ennill £1,215 y mis, tra bod chwartel isaf y boblogaeth gyffredinol yn gwneud £1,811 y mis.

4.14 Mae'r gwahaniaethau hyn yn awgrymu y gallai'r ffigur blaenorol fod yn oramcangyfrif o fforddiadwyedd y farchnad rhentu preifat. Yn seiliedig ar ystadegau fforddiadwyedd gan SYG, mae Ffigur 5 yn dangos y gymhareb fforddiadwyedd o renti preifat yn unig ar gyfer y rhai yn y farchnad rhentu preifat ac ar draws y tri chwartel incwm a rhent.

Ffigur 5. Cymhareb fforddiadwyedd ar gyfer rhentwyr preifat yng Nghymru.



Ffynhonnell: Fforddiadwyedd rhentu preifat. Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).
Sylwer: Mae’r siart yn dangos y gymhareb fforddiadwyedd ar gyfer pob chwartel incwm ar ei chwartel pris rhent cyfatebol (h.y., y chwartel rhent isaf dros y chwartel rhent isaf, y rhent canolrifol dros yr incwm canolrifol, a’r chwartel rhent uwch dros y chwartel incwm uchaf).

4.15 Awgryma Ffigur 5 bod y farchnad rhentu preifat wedi dod yn llai fforddiadwy rhwng 2017 a 2021 i'r rhai yn y sector marchnad rhentu preifat ac ar incwm isel. Gwariodd rhentwyr preifat yn y chwartel isaf fwy na 35% o’u hincwm yn 2021 ar dai rhent preifat yn y 25% isaf o’r dosbarthiad pris rhent. Mae pwysau fforddiadwyedd yn llai dwys i aelwydydd yn chwartel uchaf y dosbarthiad incwm. Roedd gwariant canolrif aelwydydd ar renti preifat o dan 25% o’u hincwm, tra bod rhentwyr preifat yn y 75ain ganradd o’r dosbarthiad incwm yn gwario llai nag 20% o’u hincwm ar renti tai.

4.16 Nid yw'r data sydd ar gael ar hyn o bryd yn dadansoddi ystadegau incwm yn ôl deiliadaeth aelwydydd ar lefel ddaearyddol is. Felly, mae'r dadansoddiad canlynol yn dangos cymarebau fforddiadwyedd o ystyried lefelau incwm yn y boblogaeth gyffredinol yn hytrach na rhentwyr preifat. Mae gwahaniaethau mewn incwm ymhlith aelwydydd mewn llety rhent preifat a’r boblogaeth gyffredinol, a drafodir ym

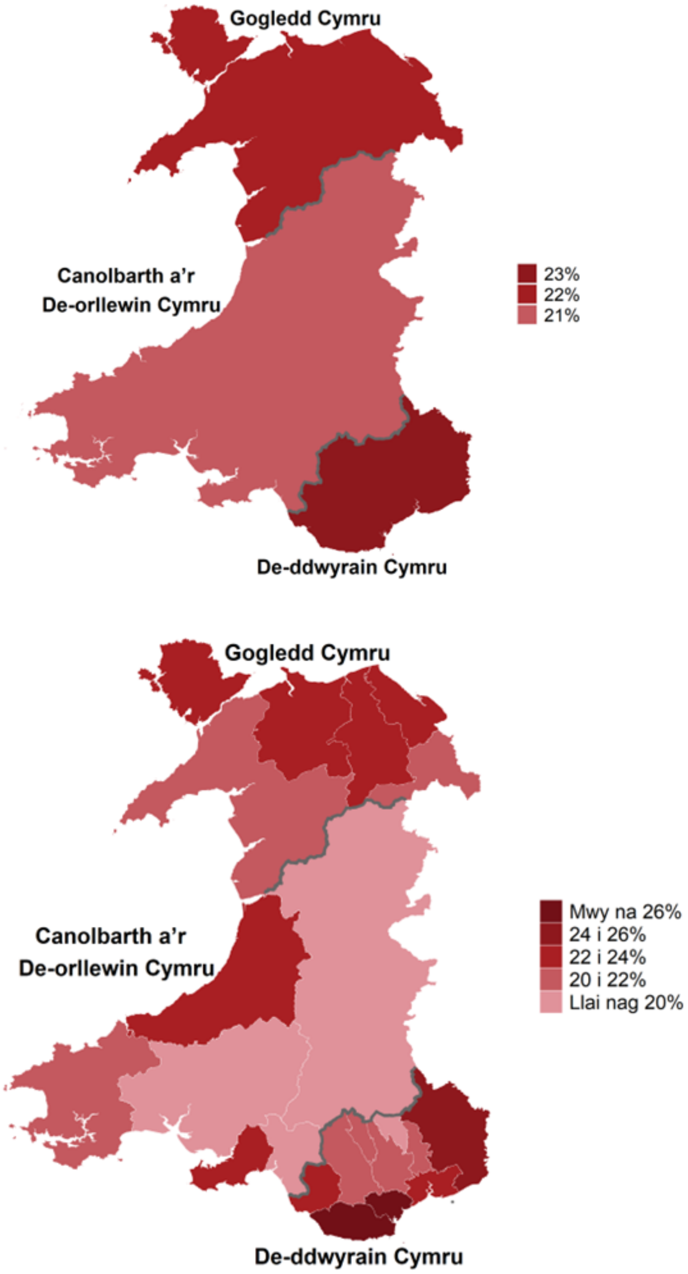
mharagraff 4.13, yn awgrymu bod yr amcangyfrifon a ganlyn yn amcangyfrifon terfyn-isaf o’r pwysau fforddiadwyedd ar aelwydydd yn y farchnad rhentu preifat.

4.17 Yn seiliedig ar brisiau rhent 2023, yng Ngogledd Cymru a De-ddwyrain Cymru, mae prisiau rhent canolrif yn y farchnad breifat yn cyfateb i 22% a 23% o'r enillion canolrifol, yn y drefn honno. Fodd bynnag, yn Ne-ddwyrain Cymru, gwelir gwahaniaethau sydyn ar draws Awdurdodau Lleol. Tra bod rhenti yng Nghaerdydd a Bro Morgannwg yn cynrychioli mwy na 26% o enillion canolrifol, nid yw'r rhenti ym Mlaenau Gwent, Caerffili, Torfaen, a Rhondda Cynon Taf ond tua 20% o enillion canolrifol.

4.18 Dengys y cartogram yn Ffigur 7 gymarebau rhent-i-incwm ledled Cymru, lle mae maint awdurdodau lleol wedi’i addasu i gynrychioli eu poblogaeth. Mae’r cartogram yn dangos bod pobl sy’n byw mewn awdurdodau lleol mwy poblog fel Caerdydd neu Abertawe yn gwario cyfrannau uwch o’u hincwm ar renti tai. Mae cymharu’r map safonol â’r cartogram yn dangos bod cyfran uwch o’r boblogaeth yn gwario cyfran uwch o’u hincwm ar renti tai nag sy’n amlwg ar fap safonol.

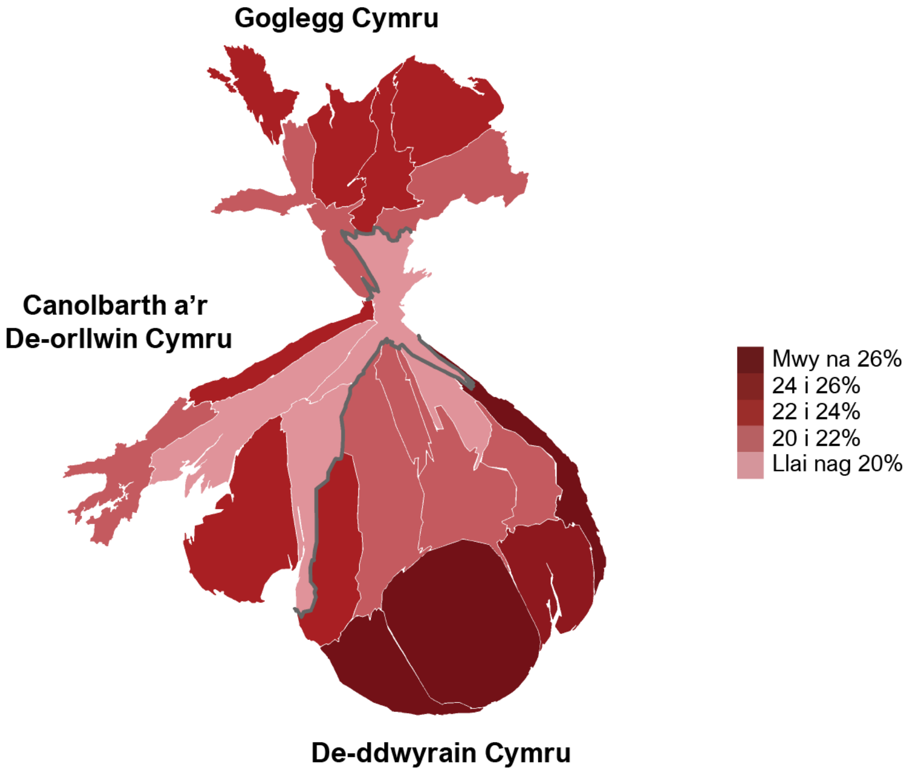
4.19 Wrth ganolbwyntio ar Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (Ffigur 8 a Ffigur 9), gwelwn fod fforddiadwyedd rhentu preifat yn is yng nghanol Caerdydd nag ydyw mewn mannau eraill (prisiau rhent uwchlaw 30% o’r enillion canolrifol). Mae gan sawl ACEHI ar draws Abertawe hefyd bwysau fforddiadwyedd uwch nag ACEHI’oedd yn Wrecsam neu ar draws y wlad.

Ffigur 6. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws rhanbarthau ac awdurdodau lleol Cymru



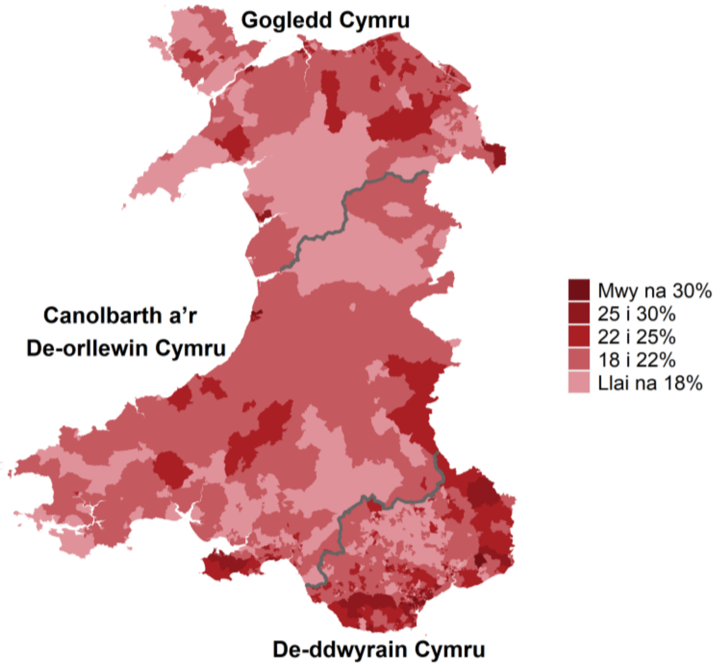
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn seiliedig ar ddata'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (Chwefror 2023) ac enillion gros yn ôl ardaloedd lleol yng Nghymru (2022).

Ffigur 7. Cartogram o gymhareb fforddiadwyedd



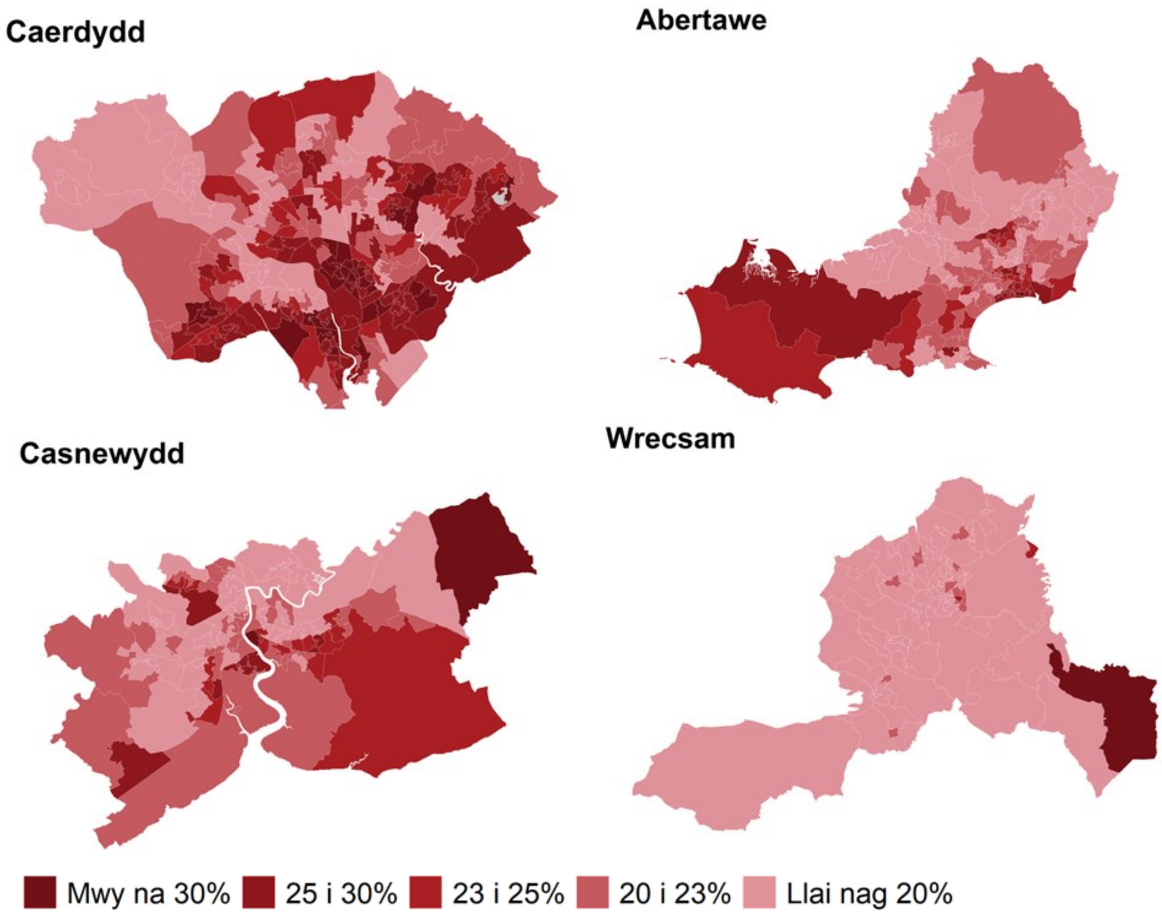
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (Chwefror 2023) ac enillion gros yn ôl ardaloedd lleol yng Nghymru (2022). Cyfrifwyd y gymhareb fforddiadwyedd fel y rhent canolrif dros yr incwm canolrifol. Ailraddiwyd cartogram Cymru yn gymesur â phoblogaeth pob awdurdod lleol (2018). Cynhyrchwyd y cartogram gan Tom E. White (2020).

Ffigur 8. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023) ac ystadegau incwm ar sail gweinyddwyr, data ar gyfer cyfeiriadau a feddiannir yng Nghymru (2018). Yn ôl SYG, mae'r ystadegau incwm gweinyddol hyn yn arbrofol (mae ystadegau arbrofol yn ystadegau swyddogol yn y cyfnod profi ac nid ydynt wedi'u datblygu'n llawn eto). Cyfrifwyd y gymhareb fforddiadwyedd fel y rhent canolrif dros yr incwm canolrifol. I amcangyfrif gwerthoedd incwm ACEHI yn 2022, defnyddiodd y tîm ymchwil y data ar incwm gweinyddol ACEHI'oedd yn 2018 wedi'i addasu gan y cynnydd canrannol cyfartalog yn enillion gros yr awdurdodau lleol cyfatebol rhwng 2018-2022.

Ffigur 9. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws dinasoedd (lefel ACEHI)



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics gan ddefnyddio data’r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023) ac ystadegau incwm ar sail gweinyddwyr, data ar gyfer cyfeiriadau a feddiannir yng Nghymru (2018). Yn ôl SYG, mae'r ystadegau incwm gweinyddol hyn yn arbrofol (mae ystadegau arbrofol yn ystadegau swyddogol yn y cyfnod profi ac nid ydynt wedi'u datblygu'n llawn eto). Cyfrifwyd y gymhareb fforddiadwyedd fel y rhent canolrif dros yr incwm canolrifol. I amcangyfrif gwerthoedd incwm ACEHI yn 2022, defnyddiodd y tîm ymchwil y data ar incwm gweinyddol ACEHI'oedd yn 2018 wedi’i addasu gan y cynnydd canrannol cyfartalog yn enillion gros yr awdurdodau lleol cyfatebol rhwng 2018-2022.

Archwilio diffiniadau tai a fforddiadwyedd rhentu

Mae'r ffigurau uchod yn canolbwyntio ar ddiffiniadau rhent i incwm o fforddiadwyedd. Fodd bynnag, os defnyddir diffiniadau amgen, byddai'r cymarebau canlynol yn berthnasol.

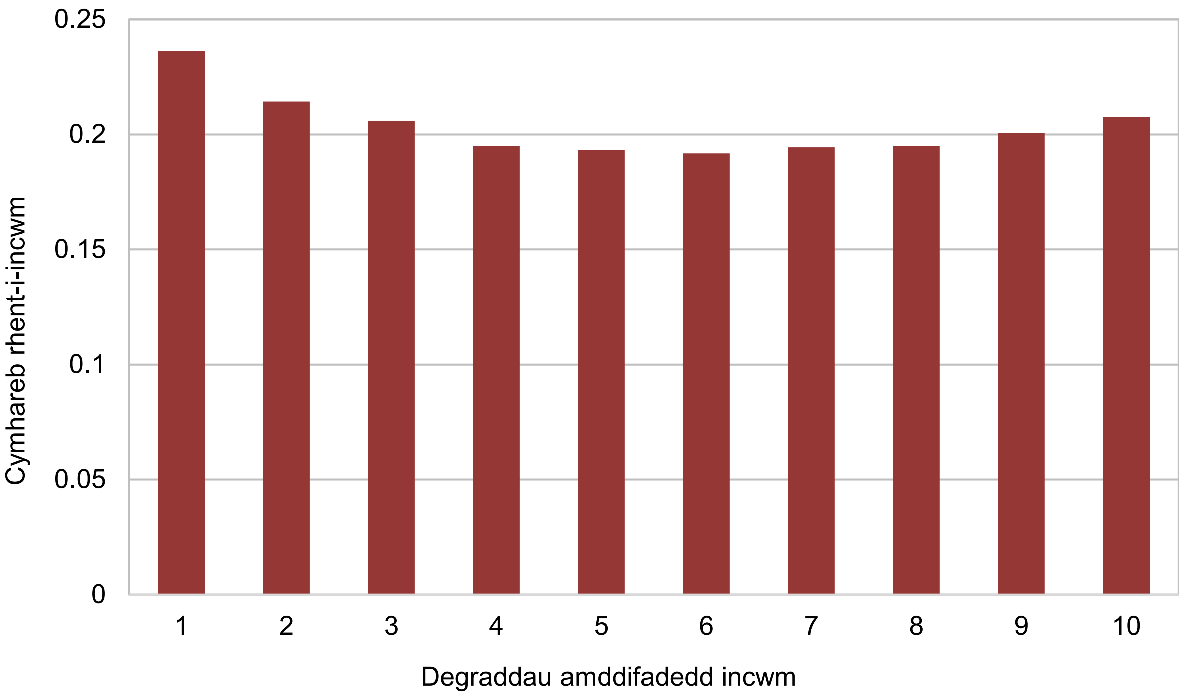
Pris-i-enillion. Mae canolrif pris tŷ i enillion gros canolrifol yn cynrychioli fforddiadwyedd prynu tŷ ar sail yr incwm blynyddol canolrifol. Yn 2022, roedd y gymhareb hon yng Nghymru yn hafal i 6.16. Mae'r gwerth hwn bron ddwywaith cymaint ag yn 2002 ac mae wedi cynyddu ers 2013, pan oedd yn 5.47.

Gwarged i fyw arno. Mae'r mesur hwn yn casglu'r incwm sydd ar gael ar ôl talu costau tai. Dim ond yn 2018 y cyfrifwyd y dangosydd hwn, yn amrywio rhwng £13,900 a £39,600 ar draws ACEHG'oedd yng Nghymru.

4.20 Y Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) yw mesur swyddogol Llywodraeth Cymru o amddifadedd cymharol ar gyfer ardaloedd bach yng Nghymru. Mae'r mynegai yn nodi ardaloedd â chrynodiadau uwch o wahanol barthau o amddifadedd (incwm, cyflogaeth, iechyd, addysg, mynediad at wasanaethau, diogelwch cymunedol, yr amgylchedd ffisegol, a thai). Mae holl ACEHI'oedd Cymru yn cael eu rhestru o 1 (mwyaf difreintiedig) i 1909 (lleiaf difreintiedig) ar gyfer pob parth o amddifadedd.

4.21 Dengys Ffigur 10 ddosbarthiad fforddiadwyedd rhentu preifat ar draws degraddau o amddifadedd incwm yng Nghymru. Cafodd ACEHI'oedd eu grwpio yn 10 degradd o ardaloedd mwy difreintiedig (1) i ardaloedd llai difreintiedig (10). Ar gyfer pob degradd, cyfrifiwyd y gymhareb fforddiadwyedd gyfartalog ar draws yr ACEHI. Yn ôl y canfyddiadau hyn, mae gan ardaloedd â lefelau uwch o amddifadedd incwm bwysau fforddiadwyedd uwch ac maent yn gwario cyfran fwy o'u hincwm ar dai. Siâp U ysgafn sydd i’r siart, sy’n golygu ei bod yn ymddangos bod ardaloedd llai difreintiedig (degraddau 9 a 10) hefyd yn gwario mwy o incwm ar rent nag ACEHI'oedd yng nghanol y dosbarthiad.

Ffigur 10. Cymhareb fforddiadwyedd ar draws ACEHI ym mhob degradd amddifadedd incwm



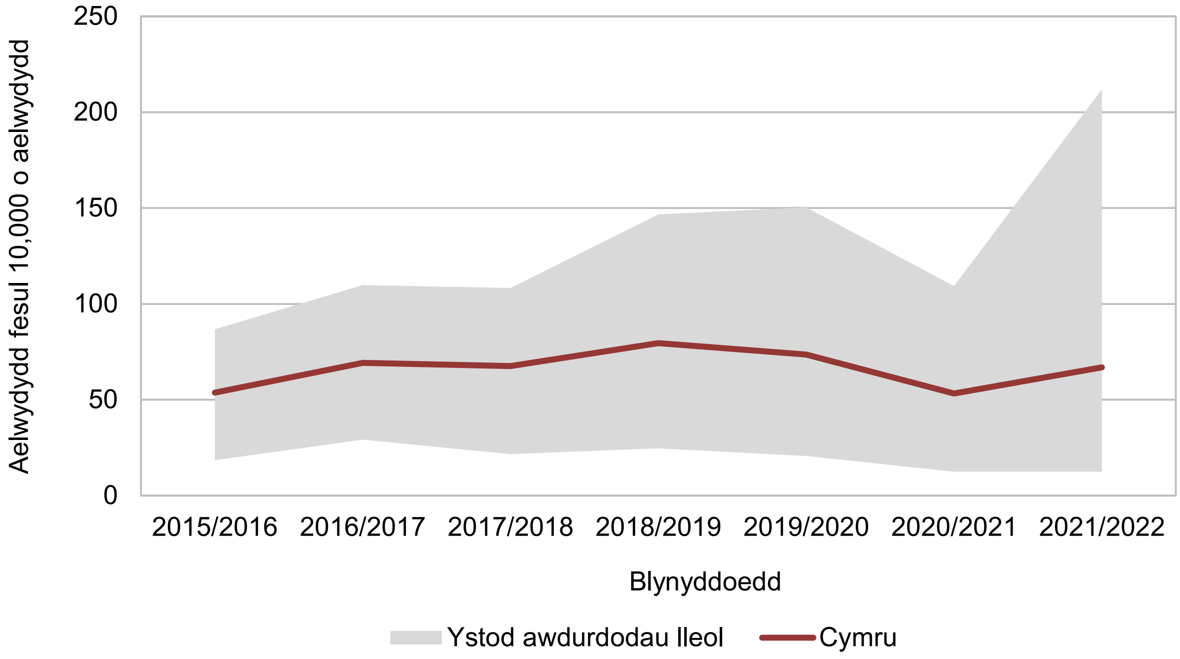
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023) a Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (StatsCymru, 2019).

Digartrefedd

4.22 Mae'r nifer o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd wedi cynyddu o 7,000 yn 2016 i fwy na 9,000 yn 2022. O ran poblogaeth, mae hyn yn golygu bod 53 o aelwydydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd yn 2015/2016, tra yn 2022 roedd bron i 67.

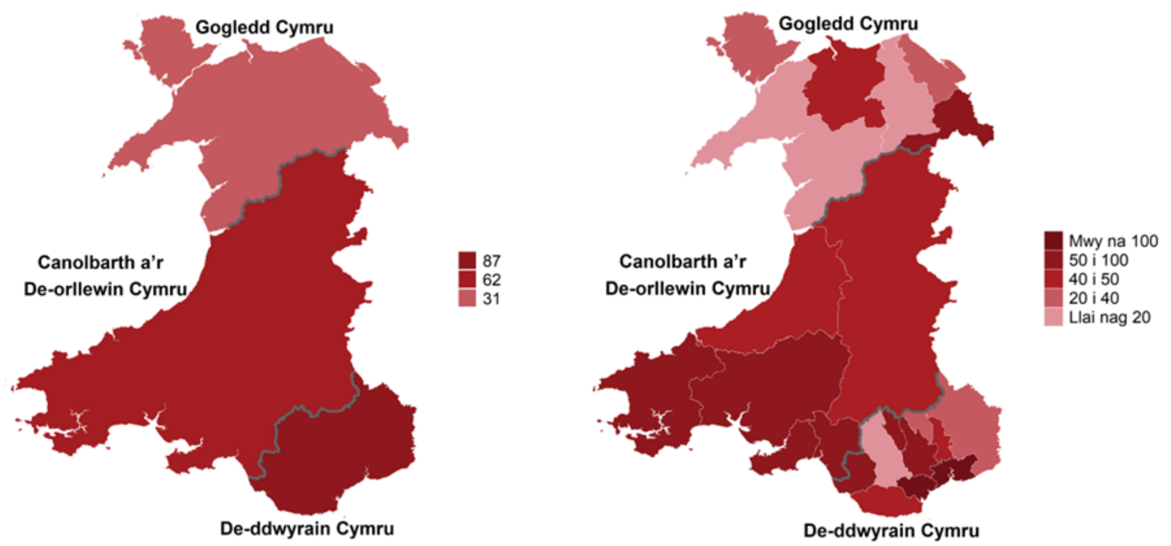
4.23 Ceir y crynodiad mwyaf yn Ne-ddwyrain Cymru, lle mae 87 fesul 10,000 o aelwydydd dan fygythiad o ddigartrefedd, mwy na dwbl yr hyn a geir yng Ngogledd Cymru (31 fesul 10,000 o aelwydydd). Dim ond tri awdurdod lleol, sef Gwynedd, Sir Ddinbych, a Rhondda Cynon Taf, sydd yn is na 20 fesul 10,000 o aelwydydd. Yng Nghasnewydd y ceir y niferoedd mwyaf (107 o aelwydydd fesul 10,000 o aelwydydd) a Chaerdydd (211 fesul 10,000 o aelwydydd).

Ffigur 11. Aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd yng Nghymru



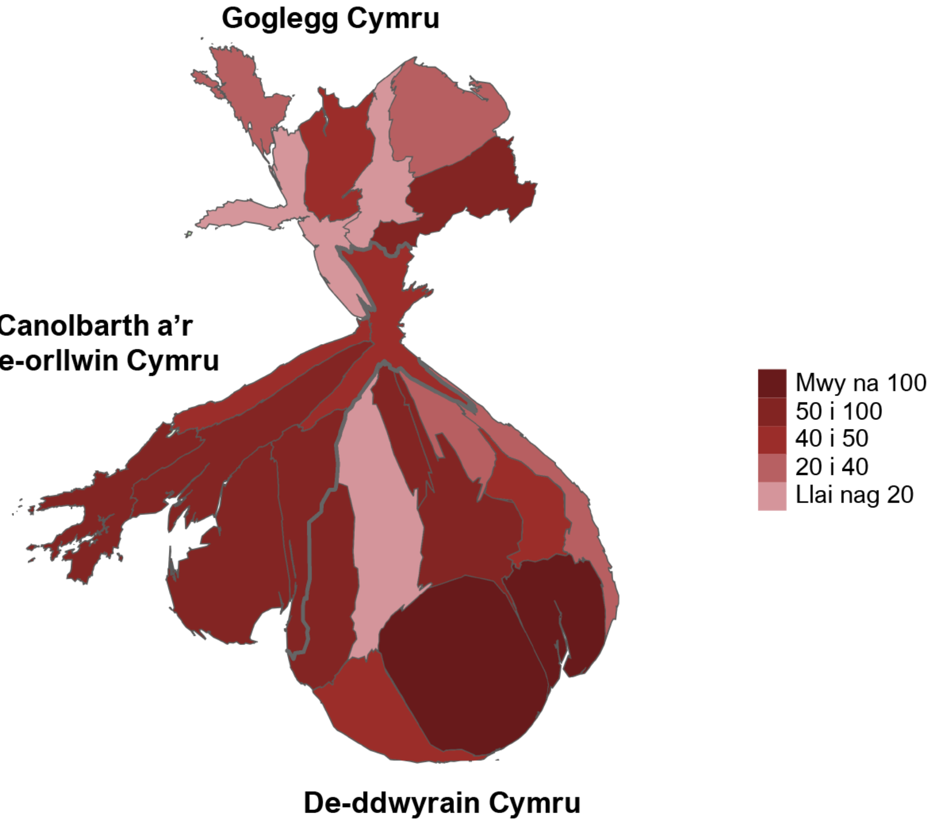
Ffynhonnell: StatsCymru (2022).

Ffigur 12. Aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd ar draws rhanbarthau ac awdurdodau lleol Cymru



Ffynhonnell: StatsCymru (2022).

Ffigur 13. Cartogram o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd fesul 10,000 o aelwydydd



Ffynhonnell: StatsCymru (2022). Cartogram o Gymru wedi ei ailraddio yn gymesur â phoblogaeth pob awdurdod lleol (2018). Cynhyrchwyd y cartogram gan Tom E. White (2020).

Camau meddiant landlordiaid

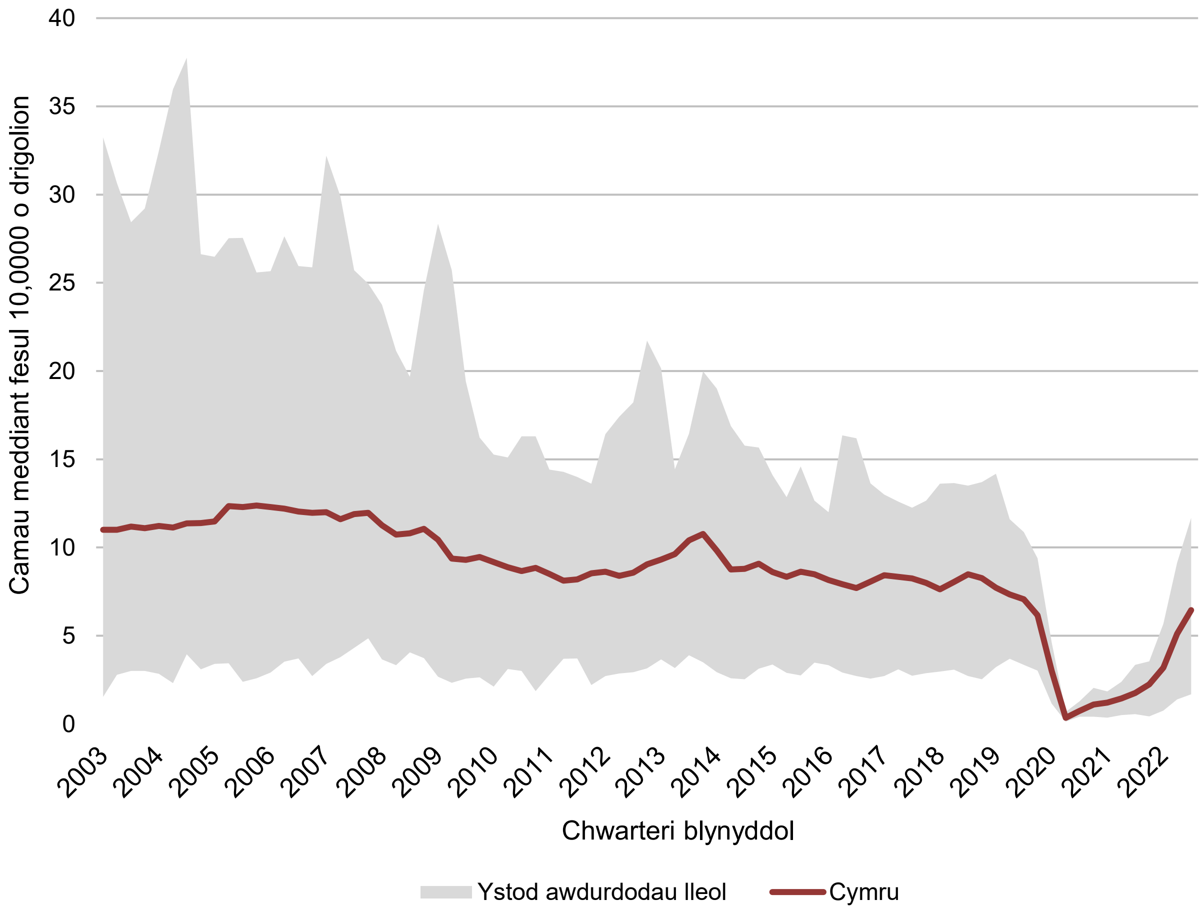
4.24 Pan fydd tenantiaid yn cronni ôl-ddyledion rhent, yn methu â gadael eiddo ar ddyddiad penodol neu'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol, efallai y bydd landlordiaid yn dechrau cymryd camau meddiant i gymryd eu heiddo'n ôl. Mae camau meddiant landlordiaid yn dechrau pan fydd landlordiaid yn cyflwyno hawliad i'r llys i adfeddiannu eiddo. Mae'r ffigur canlynol yn crynhoi nifer y camau adennill meddiant a gyflawnwyd gan landlordiaid yn ystod y deng mlynedd diwethaf (hawliadau, gwarantau, a gorchmynion llwyr). Mae'r siart yn dangos rhai amrywiadau dros y blynyddoedd a dirywiad sydyn yn ystod y pandemig, a allai, yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022b), fod oherwydd penderfyniadau polisi yn ystod y pandemig. Dilynwyd hyn gan gynnydd mawr rhwng 2021 a 2022, gyda mwy na 2,000 o gamau adennill meddiant gan berchnogion eiddo rhentu yn nhrydydd

chwarter 2022. Mewn termau cymharol, yn nhrydydd chwarter 2022, roedd 6 cham meddiant fesul 10,000 o drigolion a mwy na 14 yn ystod y flwyddyn. Fodd bynnag, ni wnaeth nifer y camau meddiant gan landlordiaid fynd yn ôl i lefelau cyn-bandemig ym mis Rhagfyr 2022.

Ffigur 14. Camau meddiant landlordiaid yng Nghymru

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).
Nodyn: Data chwarterol. Cyfartaledd symudol dau chwarter.

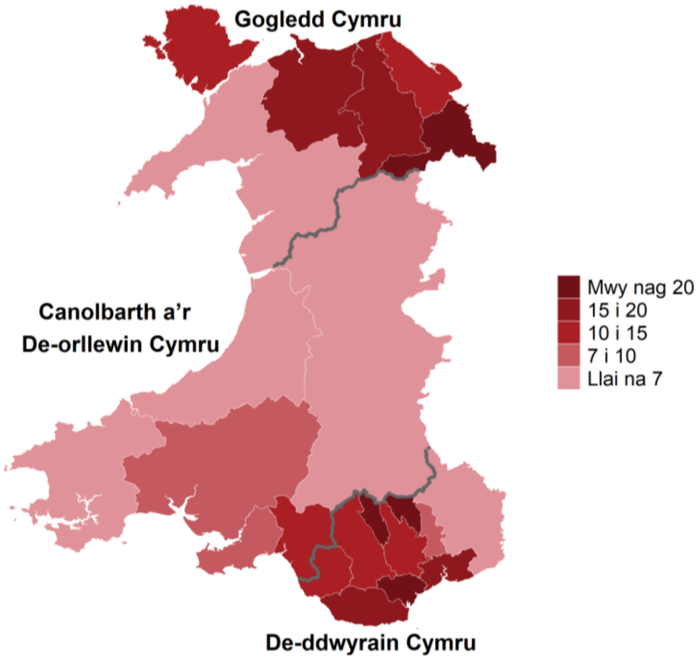
Ffigur 15. Camau meddiant landlordiaid fesul 10,000 o drigolion Cymru



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).
Nodyn: Data chwarterol. Cyfartaledd symudol dau chwarter.

4.25 Crynhoir y camau meddiant yn helaeth mewn awdurdodau lleol trefol yn ne a gogledd Cymru. Mae'r niferoedd uchaf o achosion meddiant i'w cael yng Nghaerdydd a Blaenau Gwent (23 cam fesul 10,000 o drigolion), tra bod y lefelau isaf i'w cael yng Ngwynedd (4), Sir Fynwy, a Phowys (5).

Ffigur 16. Camau meddiant landlordiaid fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).

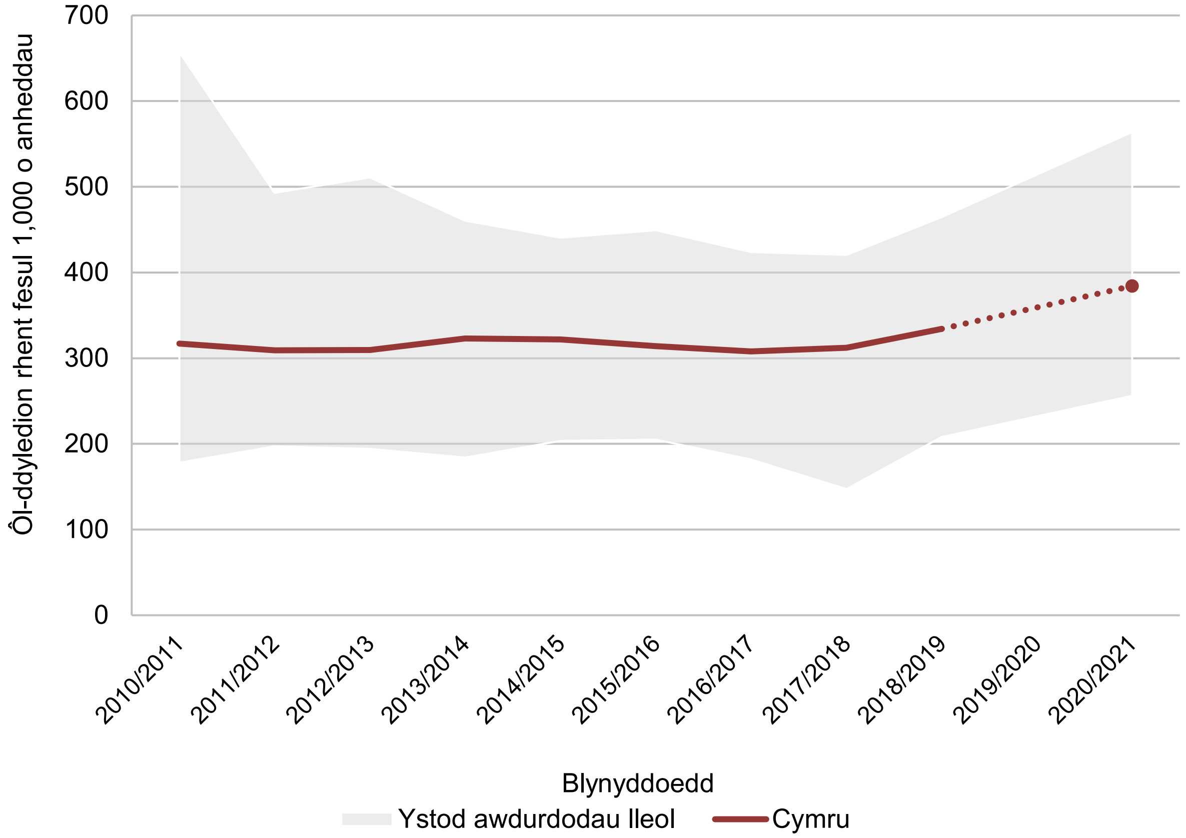
Tenantiaethau cymdeithasol mewn ôl-ddyledion

4.26 Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn casglu data ar ôl-ddyledion rhent mewn tai cymdeithasol bob blwyddyn, ers 2010. Mae'r dangosydd hwn yn disgrifio nifer y tenantiaethau tai cymdeithasol a fethodd â thalu'r rhent. Ar ddiwedd mis Mawrth 2021, roedd mwy na 90,000 o denantiaethau mewn ôl-ddyledion ledled Cymru, sy'n golygu bod gan fwy na 380 o aelwydydd o bob 1,000 o anheddau mewn tai rhent cymdeithasol gydag ôl-ddyledion rhent. Cynyddodd y gwerth hwn o 317 yn 2011, sy'n cynrychioli cynnydd o bron i 20% mewn 10 mlynedd.

4.27 Yng Nghaerdydd, Abertawe, Caerffili a Thorfaen, roedd mwy na 600 o aelwydydd mewn tai cymdeithasol ag ôl-ddyledion rhent fesul pob 10,000 o drigolion. O ystyried nifer y stoc tai cymdeithasol ar draws Awdurdodau Lleol, cafwyd y lefel uchaf yn Nhorfaen, Merthyr Tudful, a Chasnewydd, gyda mwy na 50% o aelwydydd mewn tai cymdeithasol ag ôl-ddyledion. Roedd y gwerthoedd isaf ym Mhowys (256 o osodiadau tai cymdeithasol mewn ôl-ddyledion fesul 1,000) a Wrecsam (262), y ddau yn rhanbarth Gogledd Cymru.

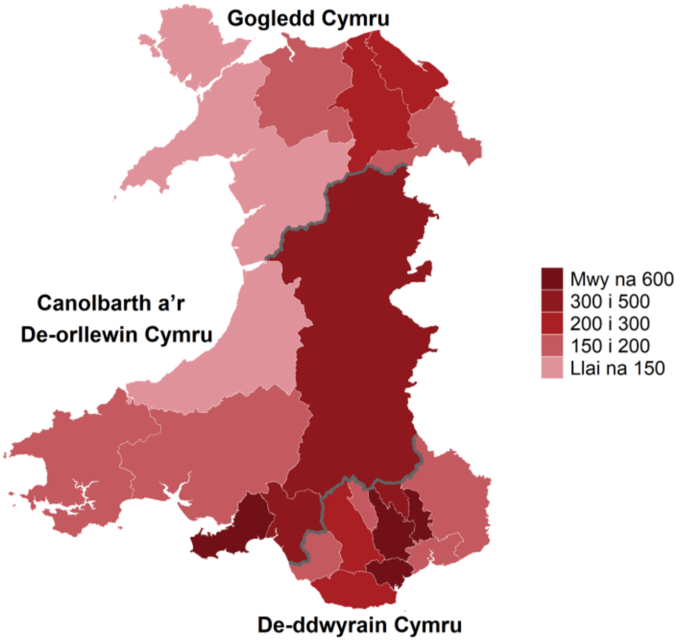
4.28 Cesglir y wybodaeth a gyflwynir yn y ffigurau canlynol gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ac mae'n dangos tuedd ar i fyny mewn ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol yng Nghymru ers y pandemig. Fodd bynnag, efallai bod y pandemig wedi effeithio ar ddata diweddar. Yn ogystal, nid oes data ar gael ar gyfer y sector rhentu preifat, ac felly nid oes modd canfod i ba raddau y mae ôl-ddyledion rhent wedi newid o fewn y cyfnod hwn yn y sector rhentu preifat.

Ffigur 17. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 1,000 o anheddau rhent cymdeithasol yng Nghymru



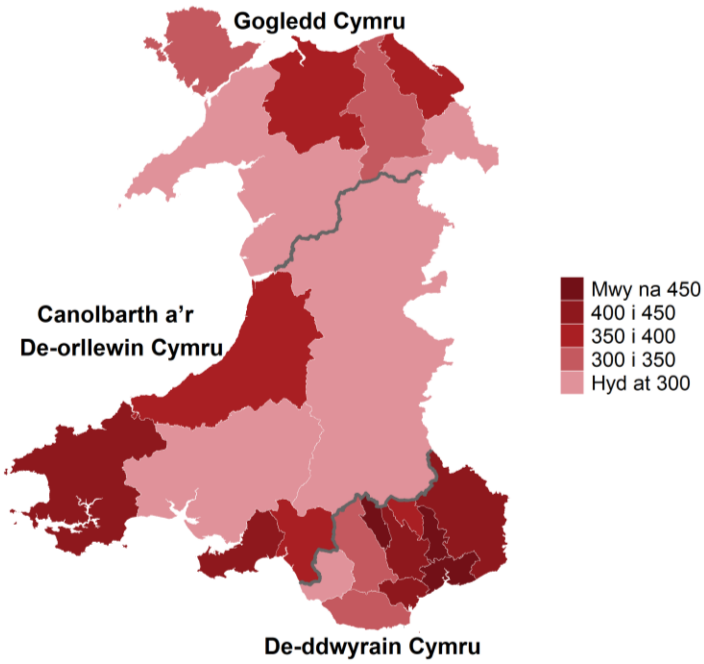
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan StatsCymru (2021) a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).
Sylwch: Ni adroddwyd ar nifer y tenantiaethau tai cymdeithasol ag ôl-ddyledion yn 2019/2020. Yn y siart, cynrychiolir hyn gan y llinell doredig rhwng yr arsylwadau yn 2018/2019 a 2020/2021.

Ffigur 18. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 10,000 o drigolion Cymru



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan StatsCymru (2021) a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).

Ffigur 19. Ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol fesul 1,000 o anheddau ar rent cymdeithasol ar draws Awdurdodau Lleol



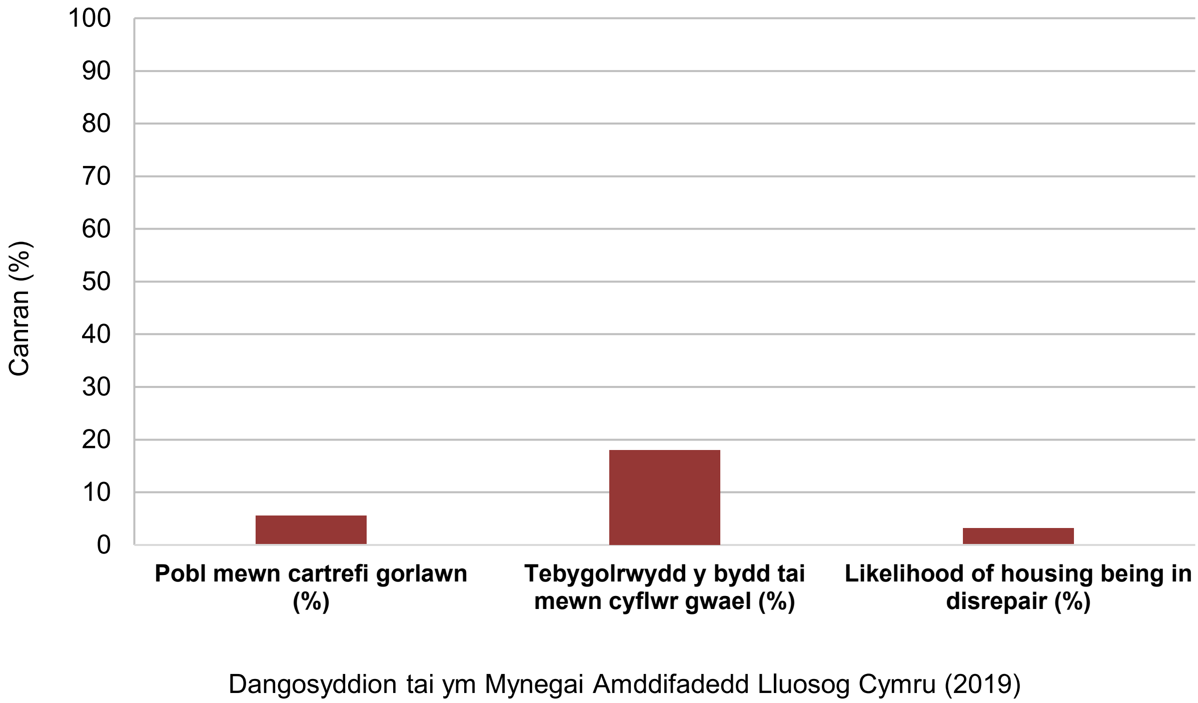
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan StatsCymru (2021) a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).

Ansawdd tai

4.29 Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) yn cynnwys ystadegau ansawdd tai ac amddifadedd. Mae dangosyddion tai'r MALIC yn cynnwys canran y bobl mewn aelwydydd gorlawn a'r tebygolrwydd y bydd tai yn cynnwys peryglon ac mewn cyflwr gwael. Nid yw'r dangosyddion hyn yn gwahaniaethu ar sail deiliadaeth tai, ond maent yn darparu gwybodaeth berthnasol am amodau tai is-safonol ledled y wlad.

4.30 Yn seiliedig ar y data diwethaf sydd ar gael (2019), mae tua 5% o bobl yng Nghymru yn byw ar aelwydydd gorlawn, mae 3% o eiddo yn debygol o fod mewn cyflwr gwael, ac mae mwy na 15% yn debygol o gynnwys peryglon difrifol.

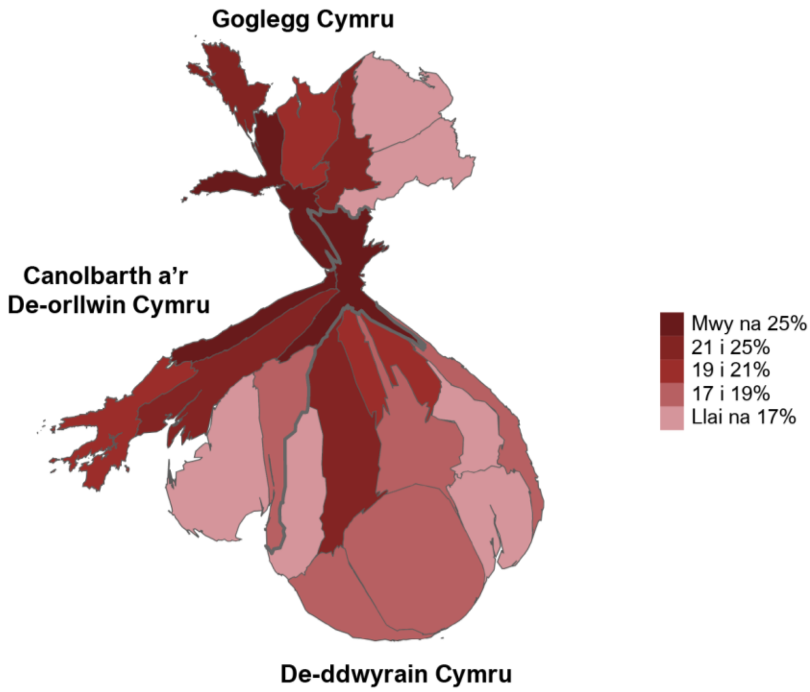
Ffigur 20. Ansawdd tai yng Nghymru Dangosyddion tai ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (2019)



Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. StatsCymru (2019).

4.31 Mae'r ddau ddangosydd olaf yn bwydo i mewn i fynegai cyfansawdd sy'n mesur canran y tai sy'n debygol o fod o ansawdd gwael. Roedd awdurdodau lleol yng ngogledd a gorllewin Cymru yn canolbwyntio ar debygolrwydd uwch o ansawdd tai gwael (mwy na 25%). Fodd bynnag, mae'r tebygolrwydd o ansawdd tai gwael mewn awdurdodau lleol yn Ne-ddwyrain Cymru, sydd ymhlith y rhai mwyaf poblog, o dan 20% (gweler Ffigur 21).

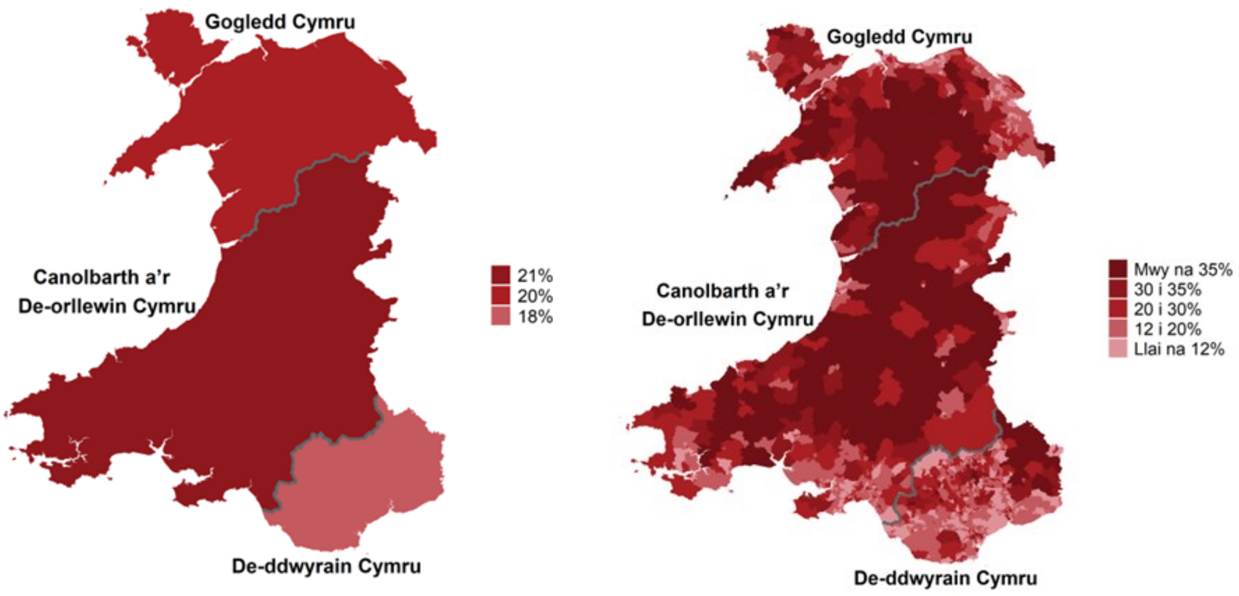
Ffigur 21. Cartogram o debygolrwydd o ansawdd tai gwael



Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (StatsCymru, 2019). Cartogram o Gymru wedi ei ailraddio yn gymesur â phoblogaeth pob awdurdod lleol (2018). Cynhyrchwyd y cartogram gan Tom E. White (2020).

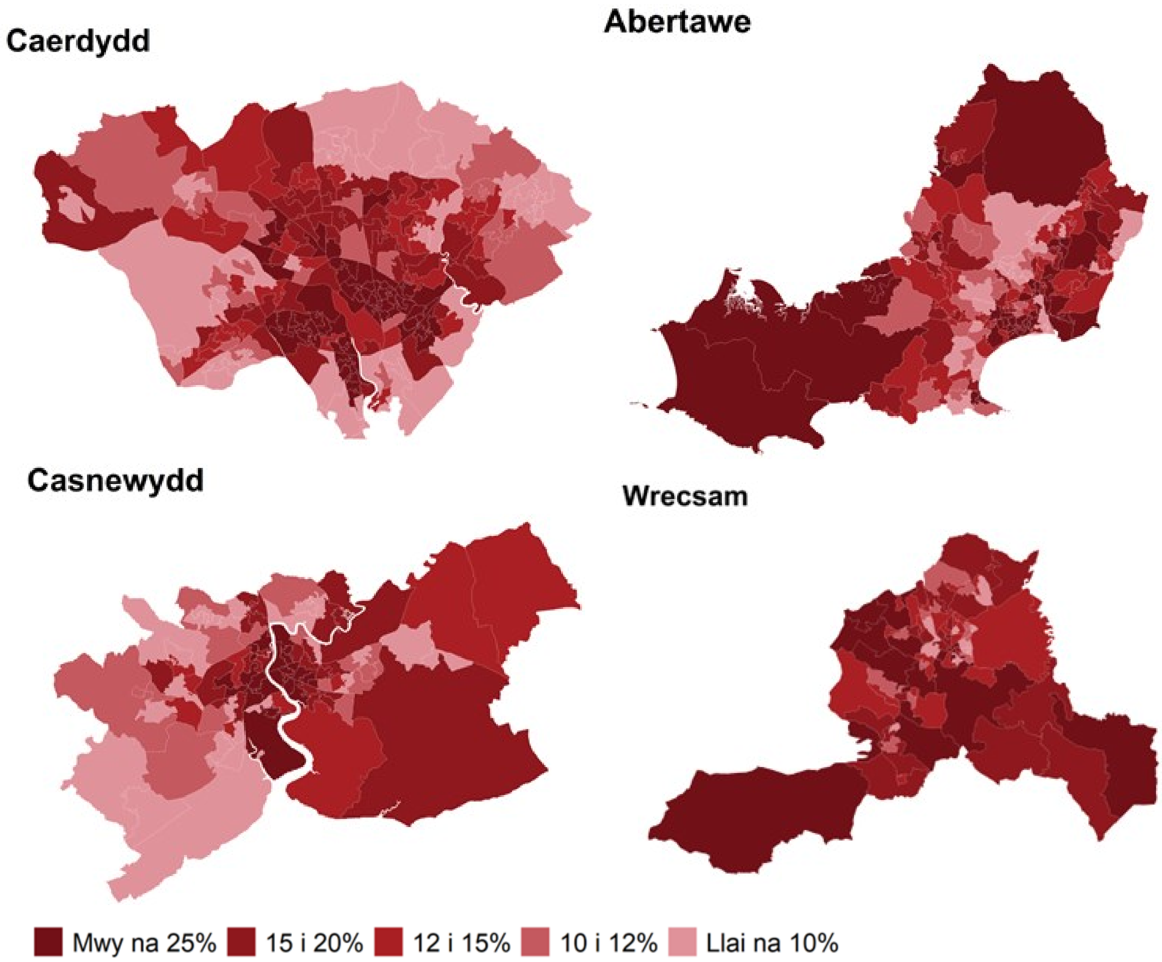
4.32 Ar draws rhanbarthau, Canolbarth a De-orllewin Cymru sydd â'r gyfran uchaf o anheddau sy'n debygol o fod mewn cyflwr gwael neu o gynnwys peryglon difrifol (21% o'r holl stoc tai). Mae nifer sylweddol o ACEHI'oedd yn y rhanbarth hwn yn uwch na 35% (gweler Ffigur 22). Mae ffigur 23 yn canolbwyntio ar ACEHI'oedd yng Nghaerdydd, Abertawe, Casnewydd a Wrecsam. Yng Nghaerdydd, mae ardaloedd arfordirol ac ACEHI'oedd gogledd-ddwyreiniol yn ymddangos gyda chrynodiad is o dai o ansawdd gwael (llai na 10% o'r holl stoc tai). Mae Wrecsam ac Abertawe yn dangos cyfran lawer mwy o ardaloedd gyda mwy na 12% a 15% o anheddau â pheryglon difrifol neu mewn cyflwr gwael, tra yng Nghasnewydd, mae rhaniad gorllewin-dwyrain sydyn a chrynodiad mawr o dai o ansawdd gwael (mwy na 25%) o amgylch yr afon Wysg.

Ffigur 22. Canran yr anheddau sy'n debygol o fod o ansawdd gwael ar draws rhanbarthau Cymru a'r ACEHI'oedd



Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (StatsCymru, 2019)

Ffigur 23. Canran yr anheddau sy'n debygol o fod o ansawdd gwael mewn dinasoedd (lefel ACEHI)



Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (StatsCymru, 2019).

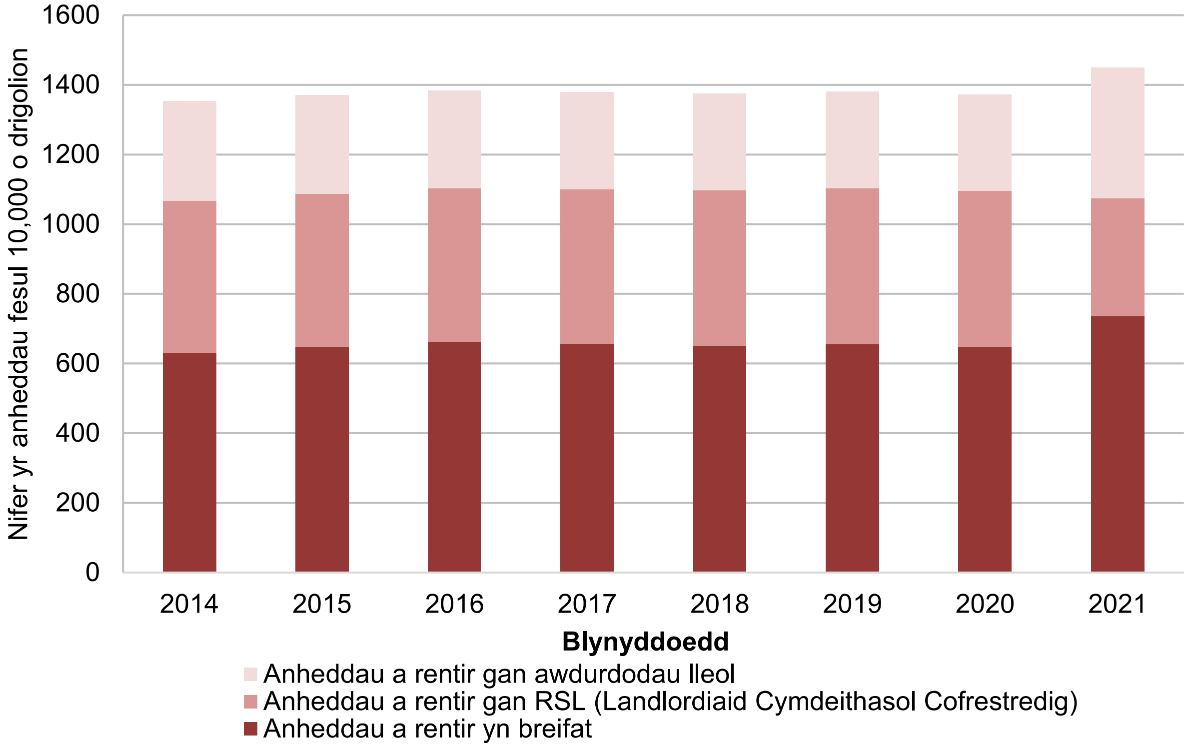
Stoc tai, deiliadaeth, ac adeiladu

4.33 Yn seiliedig ar amcangyfrifon y Cyfrifiad, yn 2021 roedd mwy na 1,400 o anheddau yn y farchnad rhentu fesul 10,000 o drigolion yng Nghymru (gweler Ffigur 24). Cynyddodd nifer yr anheddau yn y farchnad rentu lai nag 8% rhwng 2014 a 2021, o 418,000 i 450,000. O'r rhain, roedd 228,000 o anheddau wedi'u rhentu'n breifat, a 222,000 yn cael eu rhentu'n gymdeithasol. Mae tai rhent preifat yng Nghymru yn cynrychioli tua 50% o'r holl eiddo yn y farchnad rhentu, ac mae'r gyfran hon wedi aros yn sefydlog, i raddau helaeth, ers 2014 (Ffigur 24).

4.34 Er mai dim ond 50% o'r farchnad rhentu yng Nghymru yw tai rhent preifat, mae Ffigur 25 yn dangos bod tai rhent preifat yn cynrychioli mwy na 65 ac 80% o'r stoc

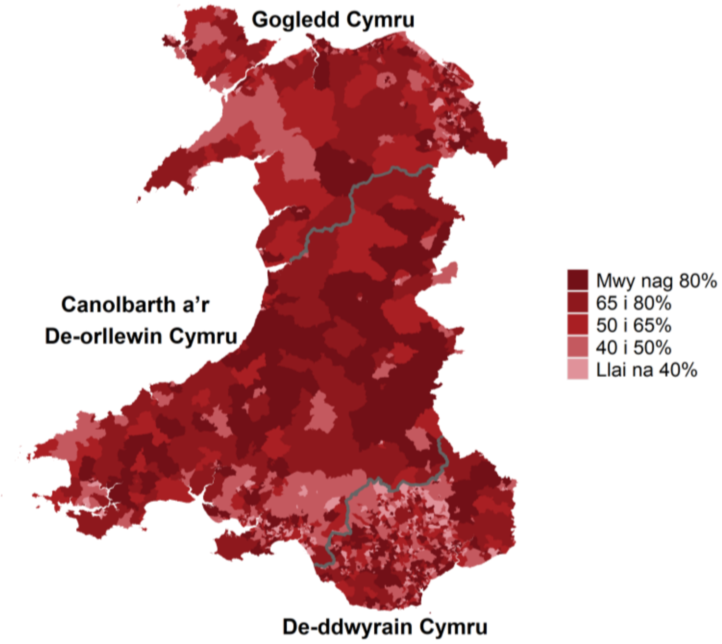
yn y farchnad rhentu mewn llawer o ACEHI'oedd. Dim ond ychydig o ACEHI'oedd ym mhob rhanbarth o Gymru sydd â llai na 50% o aelwydydd yn y sector rhent preifat.

Ffigur 24. Stoc anheddau fesul 10,000 o drigolion yn ôl deiliadaeth yng Nghymru



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021)

Ffigur 25. Aelwydydd yn y farchnad rhentu preifat ar draws ACEHI'oedd

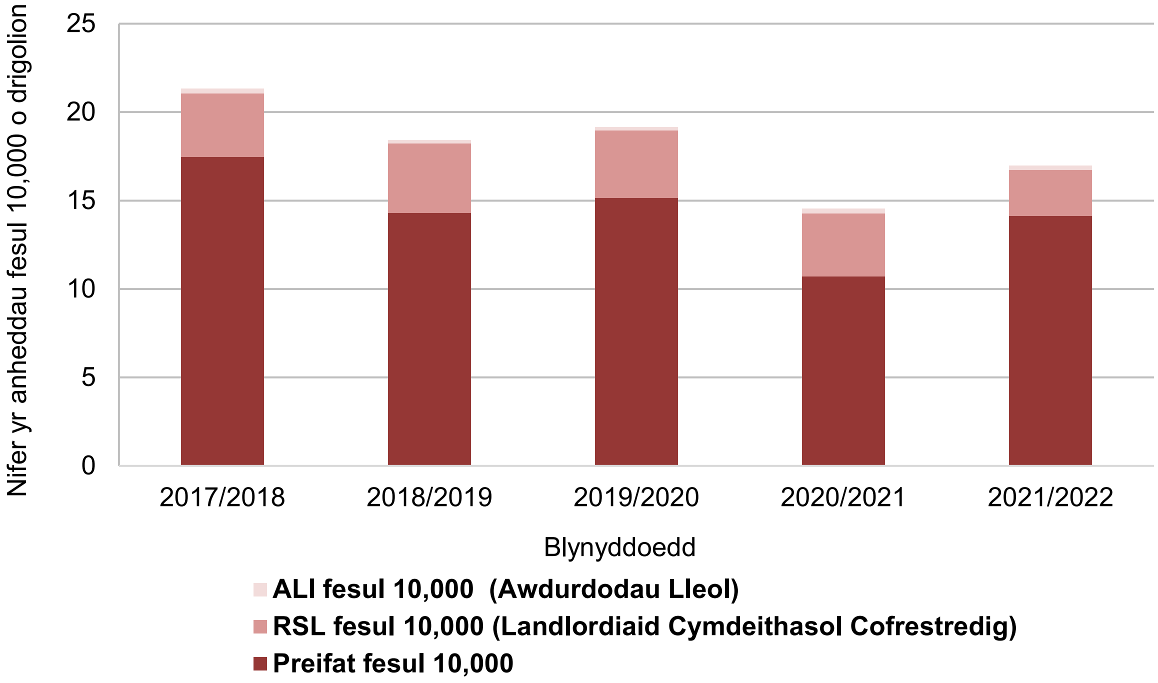


Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).
Sylwch: Aelwydydd yn y farchnad rhentu preifat fel canran o gyfanswm y farchnad rhentu cymdeithasol a phreifat.

4.35 Ers 2018, mae mwy na 28,000 o anheddau newydd wedi'u cwblhau yng Nghymru. Mae hyn yn golygu, ar gyfartaledd, bod 18 o anheddau newydd fesul 10,000 o drigolion wedi'u hadeiladu bob blwyddyn. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau newydd hyn a gwblhawyd (14) yn cael eu hadeiladu gan ddatblygwyr sector preifat – mae gwaith adeiladu awdurdodau lleol yn ystod y 5 mlynedd hyn wedi bod yn llai nag un annedd fesul 10,000 o drigolion y flwyddyn (gweler Ffigur 26).

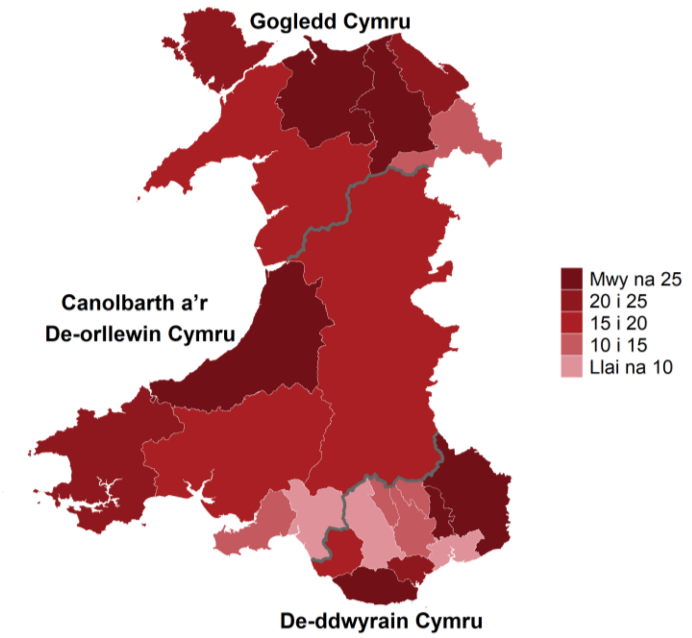
4.36 Mewn rhai awdurdodau lleol, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf a Chastell-nedd Port Talbot, roedd eiddo adeiladu newydd yn 2022 yn llai na 10 annedd fesul 10,000 o drigolion. Yn Wrecsam, Abertawe, Merthyr Tudful, Caerffili, a Blaenau Gwent, adeiladodd yr holl adeiladwyr tai lai na 15 o anheddau newydd fesul 10,000 o drigolion.

Ffigur 26. Anheddau newydd wedi'u cwblhau gan ddarparwyr fesul 10,000 o drigolion



Ffynhonnell: StatsCymru (2022)

Ffigur 27. Cwblhau anheddau tai newydd fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol

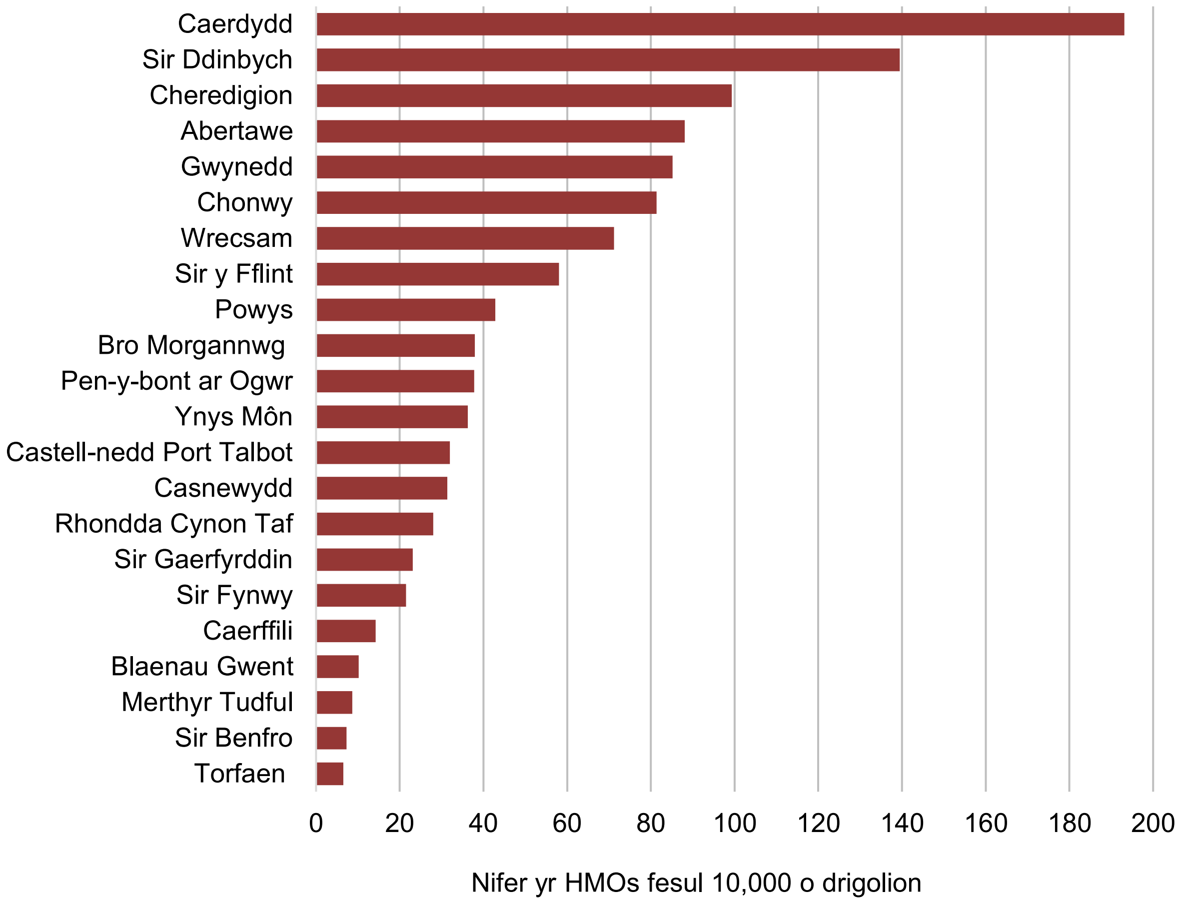


Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan StatsCymru (2022) a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021)

Tai aml-feddiannaeth

4.37 Yn y sector rhent preifat, mae tai aml-feddiannaeth (HMOs) yn ffynhonnell llety i grwpiau poblogaeth penodol, fel myfyrwyr. Mae'r math hwn o eiddo yn gartref i dri neu fwy o bobl nad ydynt yn perthyn i'w gilydd, sy'n ffurfio mwy na dwy aelwyd. Yng Nghymru, mae nifer yr HMOs wedi cynyddu lai nag 8% ers 2015, ac ar hyn o bryd mae 63 o HMOs ar gyfer pob 10,000 o drigolion. Er bod gan Gaerdydd (7,000) ac Abertawe (2,100) y nifer fwyaf o HMOs, mae gan Sir Ddinbych a Cheredigion nifer uwch o HMOs fesul 10,000 o drigolion nag Abertawe (gweler Ffigur 28).

Ffigur 28. Nifer y Tai Amlfeddiannaeth fesul 10,000 o drigolion ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan StatsCymru (2021).

Poblogaeth myfyrwyr a fforddiadwyedd rhentu preifat

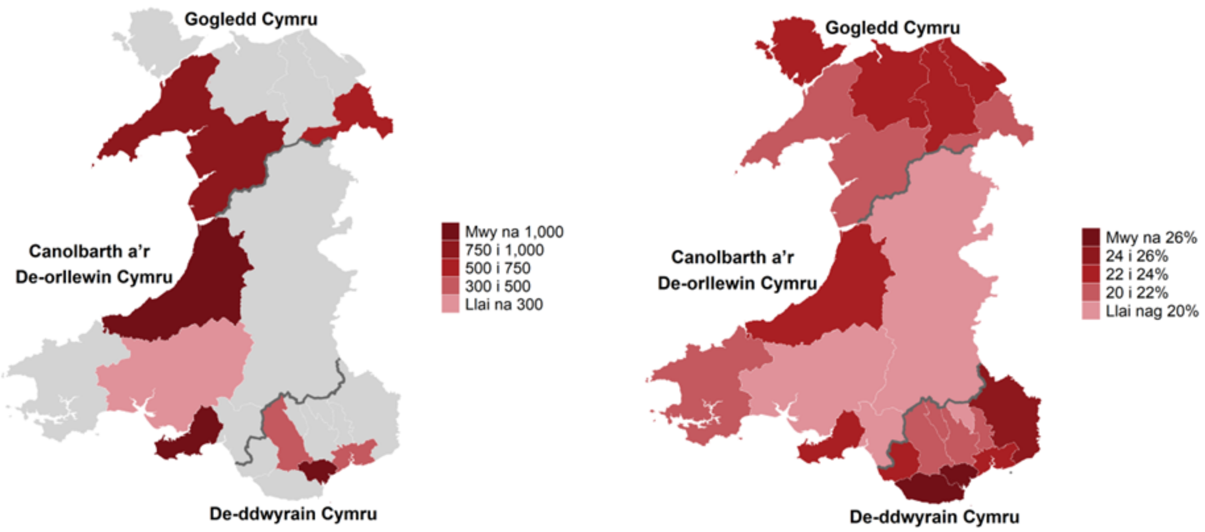
4.38 Gall fod yn anodd mesur poblogaethau hynod symudol, megis myfyrwyr, mewn ystadegau gweinyddol, gan arwain at gywirdeb is mewn amcangyfrifon poblogaeth. Canfu ymchwil a gynhaliwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2023b)

anghysondebau sylweddol yn amcangyfrifon poblogaeth myfyrwyr rhwng yr Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (HESA) a Chyfrifiad 2021.

4.39 Serch hynny, mae myfyrwyr yn chwarae rhan hanfodol yn y farchnad rhentu tai, ac mae modd amcangyfrif eu poblogaeth yn ystod y tymor ar draws Awdurdodau Lleol yng Nghymru drwy ddefnyddio data cofrestriadau myfyrwyr prifysgol. Mae'r amcangyfrif hwn yn cynnwys aseinio nifer y myfyrwyr sydd wedi'u cofrestru ym mhob sefydliad i'r awdurdod lleol cyfatebol lle mae'r brifysgol wedi'i lleoli.[17]

4.40 Yr awdurdodau lleol sydd â'r nifer fwyaf o fyfyrwyr yw Caerdydd (52,700), Abertawe (26,400), a Cheredigion (13,000). Wrth ystyried y boblogaeth myfyrwyr o gymharu â'r boblogaeth gyffredinol, mae Ceredigion yn arddangos crynodiad uwch gyda 1,800 o fyfyrwyr fesul 10,000 o drigolion, sy'n uwch na Chaerdydd ac Abertawe gyda 1,500 a 1,100 o fyfyrwyr fesul 10,000 o drigolion, yn y drefn honno.

Ffigur 29. Poblogaeth myfyrwyr fesul 10,000 o drigolion (map ar y chwith) a fforddiadwyedd y farchnad rhentu preifat (map ar y dde) ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Cofrestriad myfyrwyr mewn Sefydliadau Addysg Uwch yng Nghymru (StatsCymru, 2021).

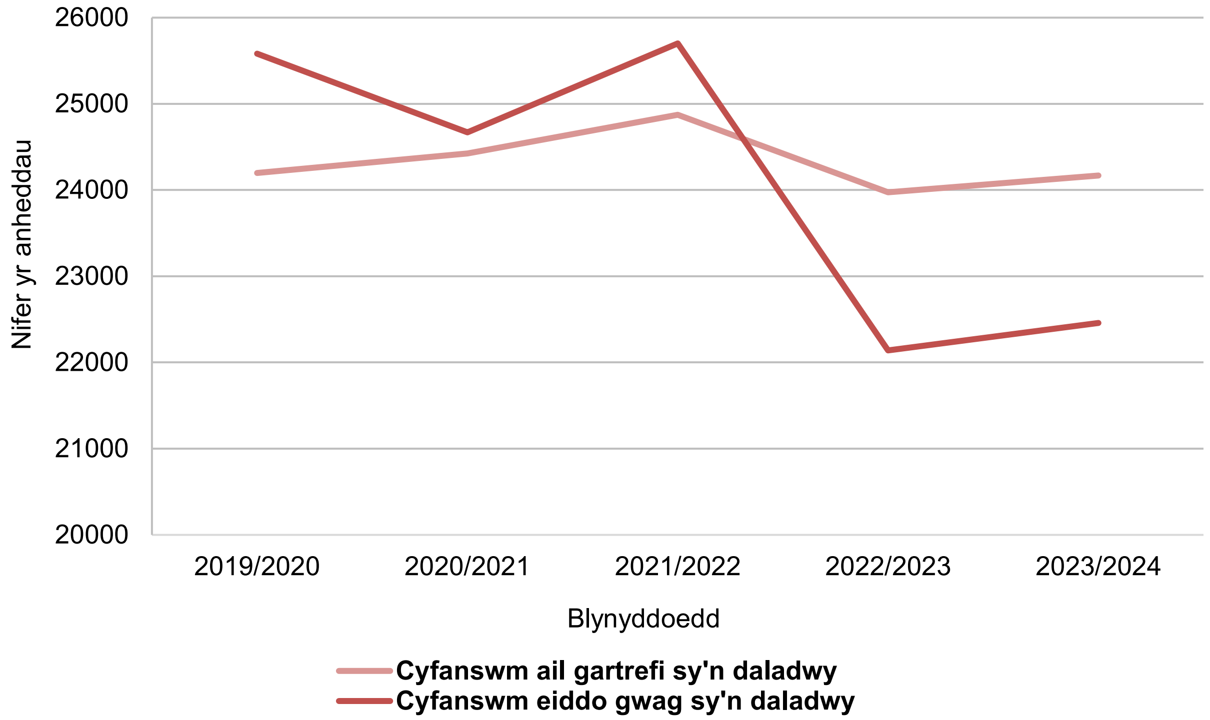
[17] Ar gyfer y map hwn, neilltuwyd nifer y myfyrwyr i'r awdurdod lleol lle mae Sefydliadau Addysg Uwch wedi'u lleoli. Pan fo gan SAUau fwy nag un campws, neilltuwyd myfyrwyr yn gyfartal ar draws awdurdodau lleol

4.41 Mae Caerdydd yn ail o ran poblogaeth myfyrwyr fesul 10,000 o drigolion, tra hefyd â'r gymhareb fforddiadwyedd ail uchaf (incwm canolrif i rent canolrif). Fodd bynnag, ar gyfer y cymarebau fforddiadwyedd uchaf, Bro Morgannwg a Sir Fynwy sydd yn y safle cyntaf a'r trydydd safle, yn y drefn honno, er nad oes ganddynt boblogaethau mawr o fyfyrwyr. Ar y llaw arall, nid oes gan Flaenau Gwent, Castell-nedd Port Talbot, Powys, a Thorfaen unrhyw boblogaeth myfyrwyr ac maent yn arddangos y gymhareb fforddiadwyedd isaf. Mae'n hanfodol nodi nad yw'r arsylwadau hyn yn darparu tystiolaeth gadarn o unrhyw berthynas achosol rhwng y newidynnau hyn.

Eiddo gwag ac ail gartrefi

4.42 Gall y nifer o eiddo gwag ac ail gartrefi ystumio gweithrediad y farchnad rhentu mewn ardaloedd lleol. Adroddodd awdurdodau lleol 22,457 o eiddo gwag trethadwy yng Nghymru, a 24,170 o ail gartrefi yn 2023[18]. Mae nifer yr ail gartrefi wedi aros yn sefydlog ers 2019, tua 24,000, ond bu gostyngiad o fwy na 3,000 yn nifer yr eiddo gwag o fewn yr un cyfnod.

Ffigur 30. Nifer yr ail gartrefi trethadwy ac eiddo gwag yng Nghymru

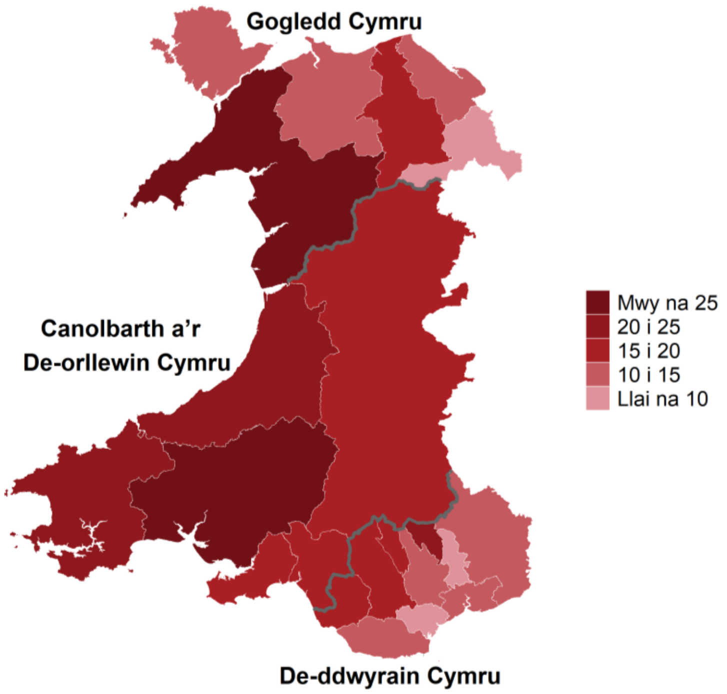


Ffynhonnell: Tai gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (StatsCymru, 2023).

[18] Tai gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (StatsCymru, 2023).

4.43 Dim ond Gwynedd a Sir Gaerfyrddin sydd â mwy na 25 eiddo gwag fesul 1,000 o eiddo trethadwy ym mhob awdurdod lleol. Yn Sir Benfro, Blaenau Gwent, a Cheredigion, mae 23 eiddo gwag fesul 1,000 o eiddo trethadwy. Dim ond Wrecsam (5), Torfaen (8), a Chaerdydd (9) sydd â llai na 10 eiddo gwag fesul 1,000 o unedau.

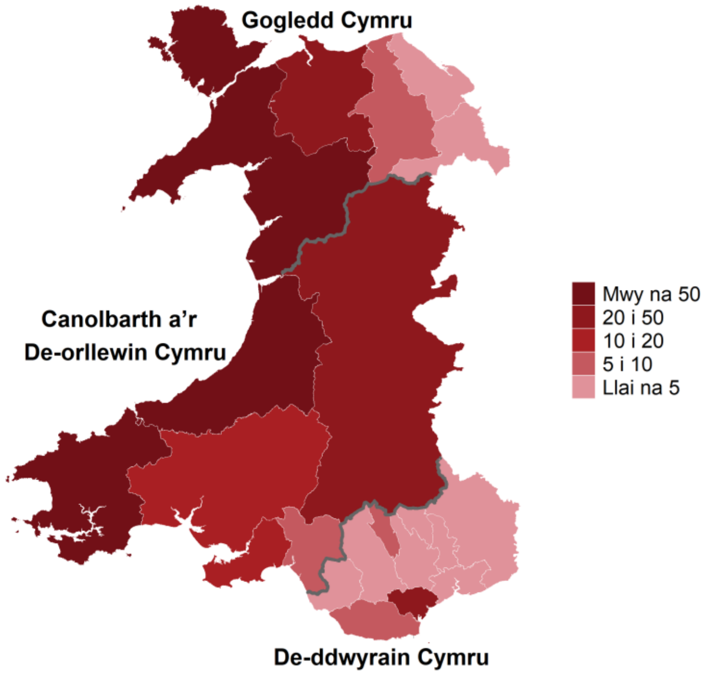
Ffigur 31. Nifer yr eiddo gwag fesul 1,000 eiddo ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Anheddau sy'n destun Treth Gyngor (StatsCymru, 2023).

4.44 Mae'r crynodiad uchaf o ail gartrefi yn ardaloedd arfordirol Gogledd Cymru, a Chanolbarth a De-orllewin Cymru, e.e. mae gan Wynedd, Ynys Môn, Sir Benfro, a Cheredigion dros 50 o ail gartrefi fesul 1,000 o unedau. Mae gan naw awdurdod lleol lai na 5 ail gartref fesul 1,000 o eiddo (Sir Fynwy, Rhondda Cynon Taf, Sir y Fflint, Caerffili, Pen-y-bont ar Ogwr, Torfaen, Casnewydd, Wrecsam, Blaenau Gwent).

Ffigur 32. Nifer o ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo ar draws Awdurdodau Lleol



Ffynhonnell: Anheddau sy'n destun Treth Gyngor. StatsCymru (2023).

Nodweddion landlordiaid

4.45 Yn seiliedig ar set ddata o bron i 210,000 o eiddo ledled Cymru a 101,000 o landlordiaid unigryw, dadansoddwyd nodweddion landlordiaid yng Nghymru. Mae tua 70,000 o'r rhain yn landlordiaid unigol (70%). Mae cyd-landlordiaid yn cynrychioli 24% o'r sampl, a chyrff corfforaethol yn cynrychioli 5% ychwanegol.[19]

Tabl 2. Math o landlordiaid yng Nghymru

Math o landlord	Amlder	Canran
Unigol	70,307	69.5%
Cyd	24,555	24.3%
Corff corfforedig	5,387	5.3%
Ymddiriedolaeth	630	0.6%
Elusen	251	0.2%
Cyfanswm	101,130	100.0%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (2023).

[19] Landlordiaid unigol yw pobl sydd â pherchnogaeth sengl/unigol ar eiddo rhent, tra bod landlordiaid ar y cyd yn ddau neu fwy o bobl sy'n berchen ar eiddo rhent ar y cyd. Mewn trefniadau landlordiaid ar y cyd, mae unigolion yn cael eu cofrestru trwy gofrestriad unigryw.

4.46 Yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd gan Rhentu Doeth Cymru, nododd mwyafrif mawr iawn o landlordiaid unigol mai “Gwyn” oedd eu cefndir ethnig (93%). Dywedodd tua 55% o landlordiaid eu bod yn ddynion, a 45% yn fenywod. Roedd y rhan fwyaf o landlordiaid dros 55 oed (27% rhwng 55 a 64 oed, a 25% dros 64 oed), a dim ond 24% oedd o dan 45 oed.

Tabl 3. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl ystod oedran

16-24	0.5%
25-34	6.7%
35-44	16.8%
45-54	23.2%
55-64	27.2%
+65	25.6%

Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru (2023).

Tabl 4. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl cefndir ethnig

Asiaidd	4.8%
Du	0.5%
Grŵp Ethnig Cymysg/Lluosog	1.0%
Gwyn	92.7%
Arall	1.1%

Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru (2023).
Sylwch (a): Nid oedd ymateb i’r cwestiwn hwn yn orfodol, felly efallai nad yw’r ystadegau a gyflwynir yn y tabl hwn yn cynrychioli’r boblogaeth gyfan. Yn ôl Rhentu Doeth Cymru, fe wnaeth tua 93% o landlordiaid cofrestredig ateb y cwestiynau rhyw a chefndir ethnig.
Sylwch (b): Nid yw'r cyfanswm yn hafal i 100 oherwydd talgrynnu.

4.47 O'r landlordiaid cofrestredig, datganodd 70% mai Cymru oedd eu man preswylio, tra bod gan 10% breswylfa 'Anhysbys'. Mae tua 15% o landlordiaid cofrestredig yn byw yn Lloegr, ac mae tua 4% yn byw y tu allan i'r DU.

Tabl 5. Nifer y landlordiaid yn ôl man preswylio

Man preswylio	Amlder	Canran
Cymru	71,263	70.5%
Lloegr	15,612	15.4%
Anhysbys	9,728	9.6%
Tu allan i'r DU	4,149	4.1%
Yr Alban	282	0.3%
Gogledd Iwerddon	96	0.1%
Cyfanswm	101,130	100.0%

Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru (2023).
Sylwch: Cyfrifir canrannau, gan gynnwys y 9,728 o landlordiaid hynny nad yw eu man preswylio yn hysbys (tua 10% o'r cyfanswm).

4.48 Mae mwyafrif helaeth o'r landlordiaid hyn (bron i 70%) yn berchen ar un eiddo yn unig. Mae tua 20% yn berchen ar ddau neu dri eiddo ac mae gan tua 10% bedwar eiddo neu fwy yn y farchnad rhentu.

Tabl 6. Nifer y landlordiaid yng Nghymru yn ôl maint portffolio

Maint portffolio	Nifer o landlordiaid	Canran
Un eiddo	70,754	70.0%
2 neu 3 eiddo	20,022	19.8%
4 i 10 eiddo	8,576	8.5%
Mwy na 10 eiddo	1,778	1.8%
Cyfanswm	101,130	100.0%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (2023).

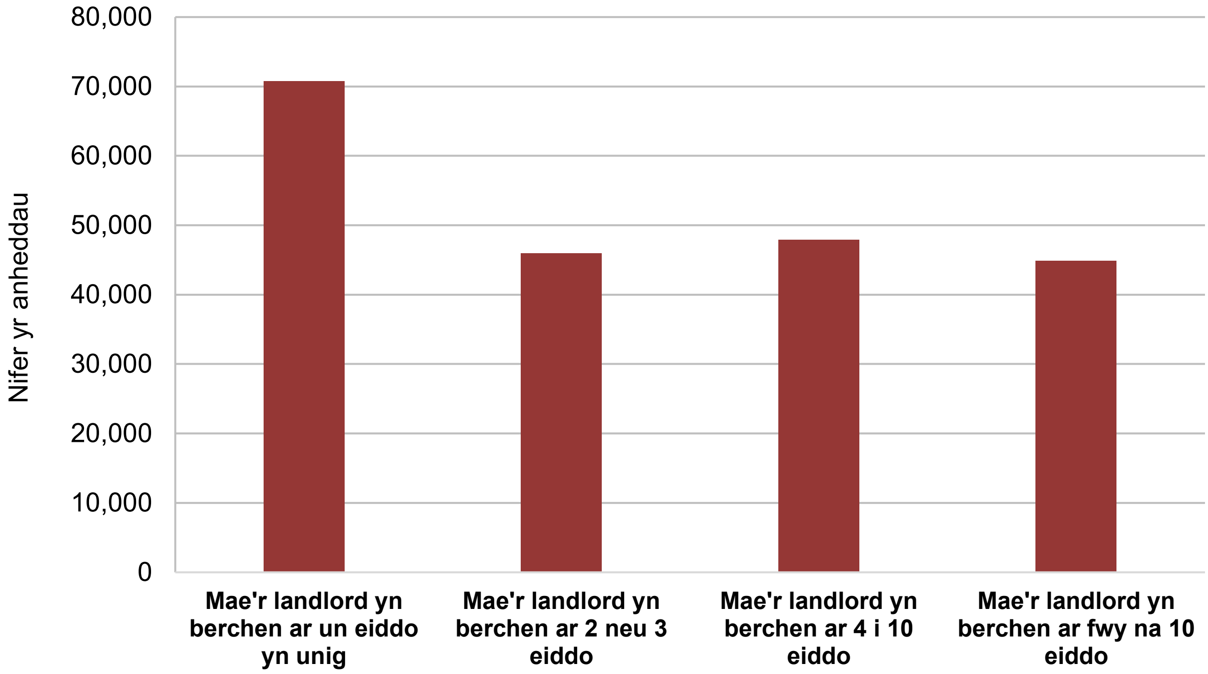
4.49 Heblaw am nodweddion landlordiaid, mae'r set ddata hon yn darparu ystadegau defnyddiol i ddadansoddi dosbarthiad perchnogaeth stoc tai yn y farchnad rhentu ar draws perchnogion llai, canolig neu fwy. Yn seiliedig ar y sampl hwn, mae 34% o'r eiddo yn y farchnad rhentu preifat yn eiddo i landlordiaid eiddo sengl. Mae 22% o'r eiddo yn eiddo i landlordiaid gyda naill ai 2 neu 3 eiddo, mae 23% arall yn eiddo i landlordiaid sy'n berchen ar rhwng 4 a 10 eiddo, ac mae'r 21% sy'n weddill yn eiddo i landlordiaid sydd â phortffolio o fwy na 10 annedd (gweler Ffigur 33). Felly, mae llai na 2% o'r landlordiaid (y rhai sydd â phortffolio o fwy na 10 annedd) yn berchen

ar 21% o’r stoc yn y farchnad rhentu preifat: mae 1,778 o berchnogion yn dal mwy na 44,000 o unedau.

4.50 Yng Nghaerdydd ac Abertawe, mae perchnogion â phortffolios mawr (mwy na 10 eiddo sy'n cael eu rhentu'n breifat ledled y wlad) yn berchen ar 30% a 25% o'r stoc tai, yn y drefn honno. Yn Sir Gaerfyrddin, Sir Fynwy, Bro Morgannwg, Pen-y-bont ar Ogwr a Sir Benfro, mae perchnogion â phortffolios mawr o'r fath yn berchen ar lai na 15% o'r eiddo. Yn Sir Fynwy, mae 42% yn eiddo i landlordiaid eiddo sengl, ond ym Merthyr Tudful a Blaenau Gwent, mae’n is na 30%.

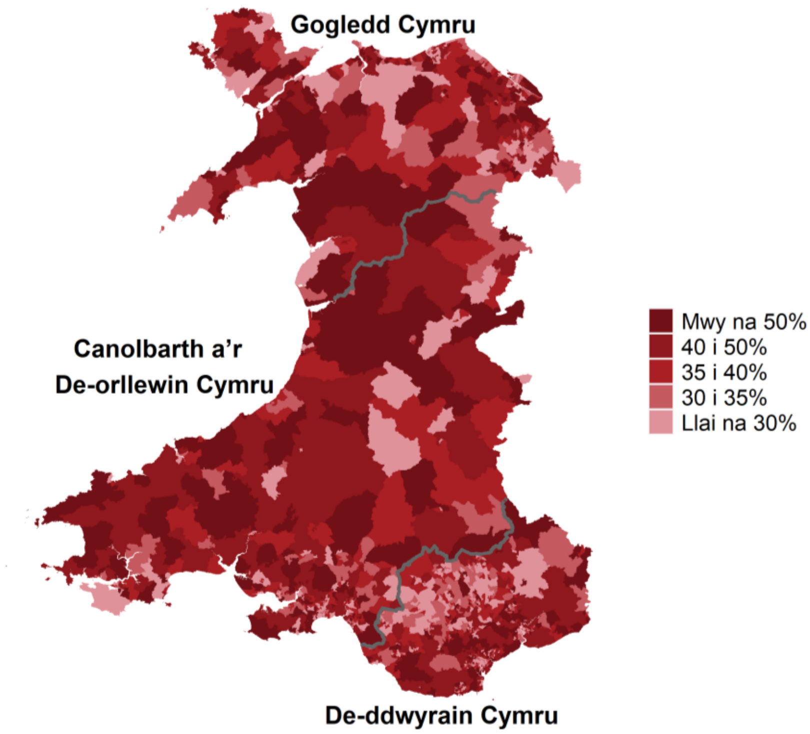
4.51 Mae Ffigur 34 yn dangos dosbarthiad landlordiaid eiddo sengl ar draws ACEHI’oedd. Mae’n bwysig nodi nad yw landlordiaid sy’n ag eiddo lluosog ond eu bod ar wasgar ar draws gwahanol ACEHI’oedd yn cael eu dynodi fel landlordiaid eiddo sengl. Mae hyn yn golygu bod maint y portffolio yn cael ei ystyried ar lefel genedlaethol er mwyn mapio rhanbarthau lle mae'n eiddo i landlordiaid gyda phortffolios mawr. Ar sail y map canlynol, mae cyfran is o berchenogaeth eiddo sengl (llai na 30%) mewn ACEHI’oedd yng Ngogledd Cymru a De Cymru (Ffigur 34).

Ffigur 33. Stoc tai rhent yng Nghymru fesul portffolio landlordiaid



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (2023).

Ffigur 34. Cyfran o eiddo y mae landlordiaid eiddo sengl yn berchen arnynt ar draws ACEHI'oedd



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (2023).

5. Casgliadau

5.1 Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru i wneud ymchwil ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Nod yr ymchwil presennol oedd nodi a mapio data cyfredol a hanesyddol i archwilio rhenti a fforddiadwyedd yng Nghymru, llywio gwaith datblygu polisi ac ymchwil ar 'renti teg' a deall strwythur y farchnad yng Nghymru.

5.2 Yn seiliedig ar adolygiad o ffynonellau data sydd ar gael a chyfweliadau â rhanddeiliaid, nodwyd 138 o setiau data a oedd yn cynnwys gwybodaeth yn ymwneud â'r farchnad dai yng Nghymru. Nodwyd bylchau a chyfyngiadau data hefyd. Yn benodol, mae diffyg data ynghylch nodweddion tenantiaid a landlordiaid, ac mae gwybodaeth ddaearyddol fanwl yn aml yn brin. Er enghraifft, nid yw amcangyfrifon incwm mewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is yn gyfredol, ac nid yw dangosyddion ar ddigartrefedd, y rhesymau dros ddigartrefedd, a threuliau ynni a chyfleustodau, ymhlith eraill, ar gael ar lefel ddaearyddol sy'n is na'r lefel genedlaethol neu awdurdod lleol. Byddai data gronynnog yn cefnogi dealltwriaeth well o anghenion tai a fforddiadwyedd ar draws ardaloedd o fewn awdurdod lleol a deall gwahaniaethau lleol yn y farchnad rhentu. Er gwaethaf y cyfyngiadau hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg cynhwysfawr o'r farchnad rhentu tai.

5.3 Mae'r adroddiad yn cyflwyno tueddiadau a phatrymau ar ddangosyddion dethol, gan gynnwys fforddiadwyedd rhentu preifat, ansawdd tai, prisiau rhent, digartrefedd, nodweddion landlordiaid, a deiliadaeth tai ymhlith eraill. Mae nifer o elfennau sy'n llywio'r farchnad rhentu tai ym mhob awdurdod lleol, ond mae sawl elfen yn helpu i ddeall cyflwr y farchnad dai yng Nghymru.

5.4 Yn gyntaf, mae aelwydydd yn y 25% isaf o'r dosbarthiad incwm, sy'n byw mewn tai rhent preifat yn y 25% isaf o'r dosbarthiad pris rhent, yn gwario mwy na 35% o'u hincwm ar rent. Mae'r data hefyd yn awgrymu bod mwy o ACEHI'oedd difreintiedig yn wynebu pwysau fforddiadwyedd uwch na rhai llai difreintiedig.

5.5 Yn ail, mae mwy na 50% o'r stoc yn y farchnad rhentu tai yn cael ei rentu'n breifat, ac mae adeiladwyr preifat hefyd yn gyfrifol am y rhan fwyaf o'r gwaith adeiladu newydd.

5.6 Yn drydydd, er bod y rhan fwyaf o landlordiaid (70%) yn berchen ar un eiddo yn unig, mae perchnogion â mwy na 10 eiddo (2% o’r holl landlordiaid yng Nghymru) yn berchen ar 21% o’r stoc tai yn y farchnad rhentu preifat. Yng Nghaerdydd ac Abertawe, maent yn berchen ar 30% a 25% o'r stoc tai, yn y drefn honno.

5.7 Ar ôl ystyried y data’n ofalus, mae patrymau hefyd yn dod i’r amlwg ar draws gwahanol awdurdodau lleol.

- Daeth Bro Morgannwg, Caerdydd, a Sir Fynwy i’r amlwg fel yr awdurdodau lleol lleiaf fforddiadwy yng Nghymru, ac roedd y tri ohonynt ymhlith yr awdurdodau lleol sydd â’r nifer isaf o eiddo gwag fesul 1,000 o eiddo.
- Yng Nghymru, cynyddodd y nifer o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd o 7,000 yn 2016 i fwy na 9,000 yn 2022. Roedd 67 o aelwydydd ym mhob 10,000 dan fygythiad o ddigartrefedd yng Nghymru yn 2022. Mae gan Gaerdydd, y ddinas fwyaf poblog yng Nghymru, yr ail gymhareb rhent-i-incwm uchaf a'r gyfran fwyaf o'r aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Roedd Casnewydd, yr ail awdurdod lleol mwyaf dwys ei boblogaeth, gyda’r ail nifer fwyaf o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Yn yr un modd, Abertawe, y bumed ddinas ddwysaf ei phoblogaeth, oedd â'r drydedd gyfran fwyaf o aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Mae pob un ohonynt ymhlith y 10 awdurdod lleol lleiaf fforddiadwy.
- Roedd amrywiaeth eang ar draws ACEHI'oedd o ran cyfran y tai oedd o ansawdd gwael, hyd yn oed yn yr un ddinas. Er enghraifft, yng Nghaerdydd, roedd mwy o dai o ansawdd gwael wedi’u crynhoi yng nghanol y ddinas, ac yng Nghasnewydd, roedd crynodiad cryf o amgylch yr afon Wysg. Roedd gan yr awdurdodau lleol lleiaf poblog, fel Powys, Gwynedd, a Sir Benfro, gyfrannau uwch o dai o ansawdd gwael na Chaerdydd a Chasnewydd. Fodd bynnag, nid yw'r un o'r ardaloedd hyn ymhlith yr awdurdodau lleol lleiaf fforddiadwy.
- Dangosodd y dadansoddiad hefyd fod gan ardaloedd llai poblog gyfran uwch o eiddo gwag ac ail gartrefi. Gwynedd oedd â'r nifer uchaf o ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo a'r ail gyfran fwyaf o eiddo gwag. Roedd Sir Benfro yn ail a thrydydd o ran ail gartrefi ac eiddo gwag o gymharu â’i faint, tra bod Ceredigion yn bedwerydd ac yn bumed, yn y drefn honno.

- Gwelir gwahaniaethau ymhlith awdurdodau lleol Gogledd Cymru, gyda gweddill Cymru a rhwng yr awdurdodau lleol eu hunain yng Ngogledd Cymru. Roedd Gwynedd, Ynys Môn, a Chonwy ymhlith yr awdurdodau lleol gyda'r nifer uchaf o ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo, tra bod Sir y Fflint a Wrecsam ar waelod isaf y dosbarthiad. Roedd gan Wynedd, Ynys Môn a Sir Ddinbych hefyd gyfrannau uchel iawn o dai a oedd yn debygol o fod o ansawdd gwael. Yn lle hynny, roedd Sir y Fflint a Wrecsam gyda'r gyfran isaf bron o dai o ansawdd gwael; dim ond Torfaen oedd â chyfran is o anheddau a oedd yn debygol o fod o ansawdd gwael.

Cyfeiriadau

Affordable Housing Commission, 2019. Defining and measuring housing affordability.

Favilukis, J., Mabille, P., Van Nieuwerburgh, S., 2023. Affordable Housing and City Welfare. Rev. Econ. Stud. 90, 293–330.

Llywodraeth Cymru, 2011. Rhent yn gyntaf - rhent canolradd: canllawiau.

Llywodraeth Cymru, 2012. Papur gwyn. Cartrefi i Gymru. Papur gwyn ar gyfer bywydau a chymunedau gwell.

Llywodraeth Cymru, 2014. Dechrau Arni Gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw Cam wrth Gam.

Llywodraeth Cymru, 2021. Y Cytundeb Cydweithio.

Llywodraeth Cymru, 2022. Datganiad Ystadegol Cyntaf - Digartrefedd yng Nghymru, 2021-22.

Llywodraeth Cymru, 2023. Cyllideb derfynol 2023 i 2024: Papur ar y cyd rhwng Llywodraeth Cymru a Phlaid Cymru.

OECD, 2021. Overview of affordable housing indicators.

Office for National Statistics, 2023a. Index of Private Housing Rental Prices, UK.

Office for National Statistics. 2023b. Local authority district case studies of student populations in DPM pilot areas.

Office for National Statistics, 2022a. Private rental affordability, England, Wales and Northern Ireland.

Office for National Statistics, 2022b. Mortgage and landlord possession statistics: July to September 2022.

Property Mark, 2022. Private Rented Sector Report. Available at:

Sefydliad Bevan, 2022. Wales Housing Crisis: an update on the private rental market in Wales in Summer 2022.

Stone, M.E., Burke, T., Ralston, L., 2011. The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice.

Thomas, M., 2017. On The Benefits of Affordable Housing.

UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE), 2022. Rent control – A review of the evidence base.

Watson, I., Woodfine, L., Azam, S., 2019. Making a difference. Housing and health: a case for investment.