



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL

Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth

Crynodeb o ganfyddiadau adolygiad o'r dystiolaeth ynghylch ail gartrefi. Mae'r adolygiad yn canolbwyntio ar yr effeithiau a'r ymyriadau o ran ail gartrefi.

Cyhoeddwyd gyntaf: 13 Gorffennaf 2021

Diweddarwyd ddiwethaf: 13 Gorffennaf 2021

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Cynnwys

Cyflwyniad a methodoleg

Ail gartrefi yng Nghymru

Canfyddiadau

Casgliadau

Cyfeiriadau

Manylion cyswllt

Cyflwyniad a methodoleg

Mae'r papur hwn yn crynhoi canfyddiadau'r ymchwil a gynhaliwyd i'r sylfaen dystiolaeth ar ail gartrefi a'u heffaith yng Nghymru. Mae'r ymchwil yn cynnwys adolygu llenyddiaeth a chynnal cyfweiliadau ag unigolion a sefydliadau ar draws sectorau y mae ail gartrefi yng Nghymru yn effeithio arnynt. Mae'r gwaith o gasglu data yn parhau, gyda chyfweiliadau'n cael eu cynnal ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Dylid pwysleisio felly y gallai data, dadansoddiad a chasgliadau'r adroddiad ymchwil terfynol fod yn wahanol i'r rhai sy'n cael eu crynhoi yma.

Fel rhan o'r ymchwil, canfu'r adolygiad llenyddiaeth ystod eang o ddeunydd academiaidd a llwyd sy'n edrych ar ddynmeg ac effaith ail gartrefi. Er bod yr adolygu wedi canolbwyntio ar gyhoeddiadau diweddar, cyfeiriwyd hefyd at gyhoeddiadau hanesyddol. Wrth wneud hyn oll, mae'r adolygiad wedi nodi'n fanwl a dwyn ynghyd 84 o gyhoeddiadau perthnasol.

Roedd yr wybodaeth a godwyd o'r astudiaethau hyn yn cynnwys gwybodaeth am ddyluniad yr astudiaethau a chanfyddiadau allweddol. Rhoddwyd ystyriaeth i

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Enwch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

gadernid ymddangosiadol dyluniadau astudiaethau a chyfyngiadau cysyniadol a methodolegol ehangach y gwaith. Oherwydd cyfyngiadau amser ac adnoddau, nid oedd yn bosibl mynd ati'n gwbl gynhwysfawr a systematig i chwilio drwy'r llenyddiaeth a'i gwerthuso. Felly dylid deall yr adolygiad hwn i fod yn un sy'n rhoi syniad o'r sylfaen dystiolaeth ryngwladol sy'n bodoli ar ail gartrefi, yn hytrach na bod yn adroddiad diffiniol.

Ynghyd â'r adolygiad llenyddiaeth cynhelir ymchwil empirig i archwilio pa mor gyffredin yw ail gartrefi ledled Cymru a'u goblygiadau. Bydd hyn yn cynnwys tua 75 o gyfweiliadau lled-strwythuredig. Cynhaliwyd, neu cynhelir, y rhain gydag ystod o unigolion a sefydliadau y mae eu gwaith yn gysylltiedig ag ail gartrefi. Mae enghreifftiau o'r bobl i'w cyfweld yn cynnwys swyddogion cynllunio a thai awdurdodau lleol, cynghorau cymunedol, grwpiau ymgyrchu, gwerthwyr tai, cymdeithasau tai ac academyddion.

Cafodd yr ymchwil ei lywio gan y cwestiynau ymchwil canlynol:

- Sut y diffinnir ail gartrefi?
- Pa effaith y mae/y gall ail gartrefi ei chael?
- Pa bolisïau ac ymyriadau a gyflwynwyd i fynd i'r afael ag ail gartrefi?

Mae'r adolygiad hwn wedi ceisio archwilio'r dystiolaeth sy'n bodoli am effeithiau ac ymyriadau yn ymwneud ag ail gartrefi. Er ei bod yn hysbys bod problemau ac effeithiau yn gysylltiedig ag ail gartrefi, eto mae'r adolygiad hwn wedi mynd ati'n benodol i edrych ar y dystiolaeth sydd ar gael sy'n gallu gwahanu effeithiau unigryw ail gartrefi oddi wrth effeithiau eraill, ynghyd ag ansawdd y dystiolaeth werthusol, er mwyn cyfrannu at benderfyniadau polisi yn y dyfodol a dyluniad a datblygiad ymyriadau.

Ail gartrefi yng Nghymru

Dengys y data diweddaraf bod 24,873 o ail gartrefi trethadwy yng Nghymru yn 2021-22. Fodd bynnag, nid yw'r ffigurau hyn yn cyfrif am lety gwyliau masnachol.^[1]

Mae cryn wahaniaethau rhwng yr awdurdodau lleol. O'u hystyried yn ôl cyfran yr

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

holl ail gartrefi yng Nghymru, mae ambell awdurdod lleol yn amlwg â chryn nifer ohonynt. Mae Gwynedd (20%), Sir Benfro (16%), Ynys Môn (9%), Ceredigion (7%), Conwy (5%), Powys (5%) a Sir Gaerfyrddin (4%) yn cyfrif am lai na thraean o awdurdodau lleol Cymru, ond eto mae deuparth yr holl ail gartrefi yng Nghymru ynddynt (66%). Mae'r rhain yn siroedd gwledig/arfordirol sydd â thri pharc cenedlaethol a chyfran uchel o siaradwyr Cymraeg o'u cymharu â gweddill Cymru. Abertawe[2] a Chaerdydd yw dwy ddinas fwyaf Cymru, ac ynddynt y mae bron i chwarter (22%) yr holl ail gartrefi. Felly mae dros 88% o'r holl ail gartrefi yng Nghymru wedi'u lleoli mewn awdurdodau gwledig, arfordirol neu yn nwy ddinas fwyaf Cymru a'u cyffiniau. Mae'r lledaeniad hyd yn oed yn fwy amrywiol a dwysach ar lefel gymunedol. Er mai ail gartrefi yw oddeutu 9% o anheddau Gwynedd, mae'r ffigur hwn yn codi i oddeutu 23% ym Meddgelert, 25% yn Aberdaron a chymaint â 40% yng nghyngor cymuned Llanengan (Cynghorau Gwynedd ac Ynys Môn, 2016: 95-98).

At ei gilydd, mae 2,005 yn rhagor o ail gartrefi wedi'u cofrestru yng Nghymru ers y cofnodi cyntaf yn 2017-18, cynnydd o 9%. Ymddengys bod y cynnydd mwyaf yn Sir Benfro (1,267/ 45% o ail gartrefi ychwanegol), Caerdydd (761/ 28%) ac Ynys Môn (668/ 45%), er y gwelwyd cynnydd cyfatebol sylweddol hefyd yn Sir Ddinbych (71%/ cynnydd o 163), Sir Fynwy (46%/ 63) a Merthyr (29%/ 48). Gwynedd yw'r awdurdod lleol sydd â'r gyfran uchaf o ail gartrefi, ond bellach mae ganddo 528 yn llai o ail gartrefi nag yn 2017-18, gostyngiad o 9%. Mae'n bosibl bod modd egluro'r gostyngiad hwn yng Ngwynedd yn sgil perchnogion yn ailddiffinio eu heiddo drwy eu cofrestru yn llety gwyliau ac felly yn talu Ardreth Annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor (ac, mewn rhai achosion, dim treth o gwbl gan y gallai rhyddhad ardrethi busnes fod yn berthnasol).

[1] Ail Gartrefi fel y'u diffinnir gan ddata'r Dreth Gyngor. Ffynhonnell: StatsCymru

[2] Mae awdurdod lleol Abertawe hefyd yn cynnwys Penrhyn Gŵyr, sy'n ardal wledig ac arfordirol. Yn yr ystyr hwn, gall Abertawe bontio'r ddau gategori.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Canfyddiadau

Adolygu llenyddiaeth

Roedd yr astudiaethau a nodwyd i fod yn rhan o'r adolygiad wedi cael eu cynnal mewn gwahanol leoliadau ledled y Deyrnas Unedig ac yn rhyngwladol. Roedd rhai ohonynt wedi trafod sawl ardal astudiaeth achos ac eraill wedi'u lleoli mewn un gymuned. Defnyddiai gwahanol astudiaethau wahanol ddiffiniadau o ail gartref neu gartref gwag. Mabwysiadwyd ystod o ddulliau ymchwil i ddeall niferoedd, dynameg ac effeithiau ail gartrefi. Holiaduron a ddefnyddiwyd gan y mwyafrif, er enghraifft, i nodi eiddo gwag, nodweddion perchnogion ail gartrefi, a phatrymau defnyddio ail gartref. Roedd eraill wedi pwysu ar gyfweiliadau â gwahanol grwpiau o hysbyswyr allweddol. Roedd rhai astudiaethau hefyd wedi defnyddio gwybodaeth eilaidd megis data gweinyddol ac ymchwil i'r farchnad, neu ystadegau'r Cyfrifiad ac ystadegau ar gyflogaeth a'r farchnad lafur.

Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau sy'n edrych ar effaith ail gartrefi yn tueddu i fod yn gul eu ffocws. Maent ar y cyfan yn cyflwyno dadansoddiadau ar nifer gyfyngedig o ffactorau, megis effaith ail gartrefi ar brisiau tai yn lleol. Mae hyn yn cyfyngu ar allu'r ymchwil hwn i egluro'r berthynas rhwng ail gartrefi a ffactorau eraill megis amgylchiadau economaidd lleol, allfudo, y stoc dai, tueddiadau cymudo ac ymddeol, ymhlith ffactorau posibl eraill sy'n cael effaith debyg i ail gartrefi.

Ynghyd â ffocws cul llawer o'r llenyddiaeth, mae cyfyngiadau amlwg ar draws y sylfaen ymchwil hefyd o ran y methodolegau. Mae dibyniaeth ar fesurau goddrychol (h.y. cyfweiliadau) ac/neu ffynonellau data anecdotaidd neu drafodaethau damcaniaethol fel sail i gasgliadau, gan gyfyngu ymhellach i ba raddau y gellir egluro a dangos tystiolaeth gynhwysfawr o effaith ail gartrefi. Mae hon yn broblem ledled y sylfaen dystiolaeth a dylid cadw hyn mewn cof wrth ystyried y casgliadau a deuir iddynt o'r adolygiad tystiolaeth a gyflwynir isod.

Mae'r rhan fwyaf o'r ymchwil sy'n bodoli eisoes hefyd yn gyfyngedig yn ei botensial i esbonio. Mae dyluniadau'r astudiaethau sydd yn y llenyddiaeth yn aml yn ceisio disgrifio rhai nodweddion ail gartrefi mewn cymunedau penodol. Mae'r dulliau hyn yn gyfyngedig yn eu gallu i bennu dynameg neu effaith ail

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Enwch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

gartrefi yn wrthrychol. Roedd ambell enghraifft o ymchwil mwy unigryw a oedd yn fwy sensitif i ddynmeg, megis dyluniadau astudiaethau trawstoriadol hydredol. Fodd bynnag, roedd y rhain eto wedi'u cyfyngu gan ffocws cul yr ymchwil ar ychydig o newidynnau, megis nifer yr ail gartrefi a phrisiau tai. Gall fod llawer o ffactorau a thueddiadau cymdeithasol ac economaidd a all ddylanwadu ar amrywiadau mewn marchnadoedd tai lleol. Drwyddi draw, mae'r gwendidau methodolegol yn y llenyddiaeth yn cyfyngu ar y gallu i ddatgysylltu effaith ail gartrefi oddi wrth ffactorau eraill ac o ganlyniad i feintio neu archwilio'r effeithiau hynny.

Fel y nodwyd eisoes, cymysg yw'r sylfaen dystiolaeth sy'n cefnogi ein dealltwriaeth o effaith ail gartrefi ar gymunedau. Canolbwyntia'r nifer fwyaf o gyhoeddiadau ar effaith ail gartrefi ar y galw am dai, gan gynnwys mynediad at dai fforddiadwy. Mae nifer llai wedi archwilio effeithiau economaidd ail gartrefi ar hyfywedd cyfleusterau, gwasanaethau, cyflogaeth a busnesau gwledig. Yn ogystal, mae rhywfaint o ymchwil yn edrych ar statws economaidd-gymdeithasol perchnogion ail gartrefi, a'u rhyngweithio â chymunedau lleol.

Fodd bynnag, prin yw'r dystiolaeth gadarn sy'n rhoi sylw i effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd a chydlyniant cymunedol, gan gynnwys er enghraifft yr effaith ar yr iaith Gymraeg a'i diwylliant; y ffordd y mae'r argraff am gymuned/cymdogaeth yn cynyddu'r galw am ail gartrefi; trosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol; allgáu cymdeithasol a thlodi; a lleoliad cyfleus ar gyfer cyfleusterau, gwasanaethau a chyflogaeth.

Ar ben hyn, er bod llenyddiaeth sy'n ymchwilio i enghreifftiau rhyngwladol (y tu allan i'r DU) wedi cael eu cynnwys yn yr adolygiad, mae eu perthnasedd a'u gwerth i Gymru yn gyfyngedig ac yn cael ei amau gan rai awduron. Mae hyn yn bennaf oherwydd gwahaniaethau mewn ffactorau yn ymwneud ag amgylchiadau lleol, megis rhwng y farchnad dai, y boblogaeth a phatrymau demograffig yn ogystal â normau diwylliannol neu gymdeithasol ehangach sy'n dylanwadu ar berchnogaeth ar gartref mewn gwledydd eraill o gymharu â Chymru.

Diffiniadau a chyfyngiadau

Mae'r diffiniadau amryfal o ail gartrefi yn peri problemau penodol wrth geisio cael

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

amcangyfrifon meintiol o leoliadau a nifer yr anheddau a ddefnyddir yn y modd hwn. Nid oes dealltwriaeth gyffredin na chyson o ail gartref y tu hwnt i'r consensws ei fod yn eiddo nad yw'n brif breswylfa i'r perchennog. Mae'r diffyg diffiniadau cyson neu safonol a'r ystod o ffyrdd y diffinnir ail gartrefi yn cyfyngu i ba raddau y gellir cymharu cyhoeddiadau a'u canfyddiadau.

Caiff y term ei ddefnyddio'n wahanol hefyd yn dibynnu ar y cyd-destun. Gall diffiniadau cul, penodol fod yn seiliedig ar ddiffiniadau treth neu gynllunio, tra bod diffiniadau ehangach i'w cael mewn llenyddiaeth academiaidd a llwyd, ac yn sylwadau'r cyfryngau. Gall rhai o'r rhain fod yn gamarweiniol hyd yn oed, megis defnyddio data Treth Trafodiadau Tir ar gyfradd uwch fel procsi ar gyfer gwerthiannau ail gartrefi yng Nghymru.^[3]

Ymhlith y prif ffactorau sy'n dylanwadu ar yr ystod o ddiffiniadau yw faint/pa mor hir y caiff yr eiddo ei ddefnyddio yn ystod y flwyddyn (Paris, 2009); pwrpas neu natur defnyddio'r eiddo (Perles-Ribes, Ramón-Rodríguez a Such-Devesa, 2018; Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; Müller a Hoogendoorn, 2013; Mottiar, 2006); a math yr eiddo (h.y. wedi'i adeiladu'n bwrpasol i fod yn ail gartref neu wedi'i addasu i fod yn ail gartref) (Back a Marjavaara, 2017; Paris, 2014; Mottiar, 2006; Næss, Xue, Stefansdottir, Steffansen a Richardson, 2019; Quinn, 2004). Gwahaniaeth allweddol, yn enwedig mewn cyd-destun Cymreig, yw rhwng ail gartrefi sydd wedi'u diffinio i fod yn rhai at ddefnydd personol a hamdden yn unig, ac ail gartrefi sydd hefyd ar osod yn fasnachol fel llety gwyliau. Mae llawer o gyhoeddiadau yn diffinio ail gartrefi yn fwy llac, gan gyfeirio at amrywiaeth o eiddo o ran eu math a'r defnydd arnynt (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Back a Marjavaara, 2017; Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Mace, 2017; Paris, 2009).

Mae'r llenyddiaeth sy'n datblygu ynghylch eiddo tebyg i Airbnb neu'r rhai sydd ar osod yn fasnachol trwy lwyfannau ar-lein sydd heb eu rheoleiddio i raddau helaeth fel petaent yn awgrymu trydydd math cymharol wahanol o ail gartref, sydd mewn rhai ffyrdd yn wahanol i'r rhai a nodwyd yn flaenorol (gweler hefyd Dias, Correia a López, 2015; Stiman, 2020).

[3] Llywodraeth Cymru, (2020). Eglurhad o ystadegau ardaloedd lleol Awdurdod Cyllid Cymru

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Effaith

O ran canfyddiadau eang y sylfaen dystiolaeth sy'n bodoli, mae tystiolaeth i awgrymu y gall ail gartrefi gynyddu'r galw am dai a hynny wedyn yn codi prisiau tai lleol (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2020; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; St Ives, 2016; Müller a Hoogendoorn, 2013; Wallace, Rhodes a Webber, 2017; Mottiar, 2006; Næss, Xue, Stefansdottir, Steffansen a Richardson, 2019; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Broomby, 2016; Barnett, 2014; Norris a Winston, 2010). Gwelir hyn i raddau helaeth fel effaith negyddol yn ymwneud â phoblogaethau lleol yn cael eu prasio allan o farchnadoedd. Fodd bynnag, mae rhai cyhoeddiadau yn honni bod y cynnydd ym mhrisiau tai yn dod â buddion i berchnogion tai lleol a allai werthu am brisiau uwch (Back a Marjavaara, 2017; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Barnett, 2014). Gall gwerthiannau ail gartrefi hefyd leihau'r stoc sydd ar gael i brynwyr lleol (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Bourne, 2019; Brooks, 2020; Llywodraeth Cymru, 2021; Gallent, 2007; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; Gallent, 1997; Brida, Osti a Santifaller, 2011; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Kislali a Köse, 2020).

Gall sawl math o eiddo ddod yn ail gartref, ac felly gall fod cystadleuaeth uniongyrchol am fathau penodol o eiddo rhwng trigolion lleol a phrynwyr allanol. Mae llawer o astudiaethau yn ystyried galw allanol cryf i fod yn gwrthio prisiau tai y tu hwnt i incwm trigolion lleol. Canfu rhai astudiaethau mai ymddeol a chymudo oedd yn creu'r galw mwyaf mewn marchnadoedd tai gwledig, ond bod ail gartrefi, ochr yn ochr â'r rhain, yn rhoi pwysau ar farchnadoedd lleol. Yn yr astudiaethau hyn, mae'n anodd datgysylltu oddi wrth ei gilydd union effeithiau gwahanol fathau o alw allanol ar brisiau tai.

Nid yw'r rhan fwyaf o'r llenyddiaeth sy'n bodoli eisoes yn darparu data gwrthrychol a thystiolaeth o'r effaith ar brisiau tai. Nid yw'r llenyddiaeth ychwaith yn cynnig unrhyw feintioli o'r effaith ar brisiau tai gyda data gwrthrychol yng Nghymru, yn annibynnol ar ffactorau eraill h.y. nid yw'n glir faint o effaith y mae ail gartrefi yn ei chael ar brisiau tai. Nid yw'n glir ychwaith a yw unrhyw gynnydd mewn prisiau yn sgil gwerthiannau ail gartrefi yn ffactor pwysicach na ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar werth eiddo.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Nid yw hyn i awgrymu nad yw ail gartrefi yn effeithio ar farchnadoedd tai lleol. Fodd bynnag, gwendid allweddol yn y llenyddiaeth yw'r anhawster i bennu ai ail gartrefi yw'r prif ffactor neu ffactor arwyddocaol sy'n arwain at gynnydd (sylweddol) ym mhrisiau tai neu'n atal pobl leol rhag prynu cartrefi (neu a ydynt wedi'u hatal o gwbl rhag prynu). Byddai tystiolaethu (neu wrthbrofi) y cysylltiad hwn â data gwrthrychol yn gyfraniad pwysig i'r llenyddiaeth ar ail gartrefi yng Nghymru a thu hwnt.

O ran effeithiau ehangach perchnogaeth ar ail gartrefi, mae'r sylfaen dystiolaeth yn gymharol wan. Nifer bychan o astudiaethau sy'n mynd i'r afael, er enghraifft, ag effeithiau ail gartrefi ac allfudo a dirywiad gwasanaethau (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017; Back a Marjavaara, 2017; Paris, 2009; Cyngor Gwynedd, 2020). Tuedda'r astudiaethau hyn i ddod i'r casgliad bod allfudiad pobl ifanc a theuluoedd ifanc o ardaloedd gwledig yn fwy cysylltiedig â diffyg gweithgarwch cyflogaeth, addysg a hamdden priodol nag â diffyg tai. Mae'r llenyddiaeth, unwaith eto, gan mwyaf yn methu â datgysylltu effaith ail gartrefi yn benodol ac yn annibynnol oddi wrth yr ystod o ffactorau eraill sy'n cyfrannu at allfudo.

Mae cyhoeddiadau eraill serch hynny yn honni mai ail gartrefi yw achos dirywiad gwasanaethau mewn rhai ardaloedd, tra bod y llenyddiaeth o'r Deyrnas Unedig a thu hwnt yn honni bod cynnydd mewn ail gartrefi yn arwain at densiynau a gwrthdaro diwylliannol rhwng cymunedau/pobl leol a phoblogaeth dros-dro fwy byrhoedlog (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Bourne, 2019; Stiman, 2020; Mace, 2017; Paris, 2009; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Ellis ac Ireland, 2008; Barnett, 2014; Wallace, Rhodes a Webber, 2017).

Mae'r llenyddiaeth yn dangos yr heriau sydd ynghlwm ag ymchwilio i effaith ail gartrefi ar hyfywedd cymunedol ehangach. Mae'n anodd archwilio effaith ail gartrefi ar wasanaethau cyhoeddus fel ysgolion, gan y byddai angen dadansoddiadau sy'n datgysylltu effeithiau ail gartrefi o dueddiadau eraill, megis allfudo a ffactorau demograffig eraill.

Cymysg a chyfyngedig yw'r ymchwil ar effeithiau economaidd cadarnhaol ail gartrefi. Mae astudiaethau cynharach ac ychydig o rai diweddar yn awgrymu bod cyfleoedd cyflogaeth yn gysylltiedig ag adnewyddu ac adeiladu yn cael eu creu gan berchnogaeth ail gartref, er bod astudiaethau mwy diweddar wedi canfod

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

bod swyddi ychwanegol yn gyfyngedig, yn rhai isel eu sgiliau ac yn dymhorol (Brida, Osti a Santifaller, 2011; Paris, 2014; Czarnecki, 2014; Cyngor Gwynedd, 2019; Somuncu, Okuyucu ac Öncü, 2019). Awgryma cyhoeddiadau hefyd fod ail gartrefi yn denu twristiaid ac yn codi proffil yr ardal fel cyrchfan ddeniadol i ymwelwyr, a hynny o fudd i'r economi leol (Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Paris, 2009; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Barnett, 2014). Unwaith eto, fodd bynnag, anodd yw datgysylltu'r effeithiau hyn oddi wrth ffactorau eraill a maint yr effaith mewn perthynas â ffactorau eraill.

Yn yr un modd ag effaith ail gartrefi ar brisiau tai, prin yw'r data gwrthrychol ar effaith economaidd ail gartrefi neu wariant eu perchnogion yng Nghymru.

Ymyriadau polisi

Mae'r prosesau cymdeithasol ac economaidd cymhleth sy'n llywio perchnogaeth ar ail gartref, ac unrhyw effeithiau dilynol ar gymunedau lleol, yn cyflwyno heriau wrth bennu ymyriadau neu opsiynau polisi effeithiol i geisio mynd i'r afael ag unrhyw allanoldebau negyddol.

Serch hynny, disgrifir a thrafodir ystod o ymyriadau polisi yn y llenyddiaeth mewn perthynas â'r gwahanol fathau o ail gartrefi. Mae'r ymyriadau mwyaf cyffredin yn gysylltiedig â chyfyngiadau cynllunio neu ystod o drethi cosbol i geisio annog pobl i beidio cael ail gartref. Mae'r rhain yn cynnwys cyflwyno dosbarthiad ar gyfer ail gartrefi (Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017; Bourne, 2019; Brooks, 2020; Llywodraeth Cymru, 2021; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020c; Cyllid yr Alban, 2020; Llywodraeth Cymru, 2020a); cyfyngu ar nifer a mathau o ail gartrefi (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2020; Gallent, 2007; Paris, 2010; Somuncu, Okuyucu ac Öncü, 2019; Gallent, 2007; Cyngor Gwynedd, 2019b); cyflwyno trethi ychwanegol ar dwristiaeth neu ail gartref (Cyngor Gwynedd, 2020); a chyfyngu gwerthiannau ar ryw ffurf i brynwyr lleol yn unig (Gallent, 2007; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; DCLG, 2011; Gallent a Tewdwr-Jones, 2001; Wallace, Bevan, Croucher, Jackson, O'Malley ac Orton, 2005; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2020; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Tref Fowey, 2020; Cyngor Tref Lynton a Lynmouth, 2013). Mae ymyriadau polisi mwy diweddar wedi tueddu i ganolbwyntio ar y farchnad llety

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

gwyliau sydd wedi'i rheoleiddio'n wael, yn enwedig Airbnb neu fodolau tebyg. Serch hynny, o ran pa mor berthnasol yw'r cyhoeddiadau hyn a pha mor addas ydynt i'w cymharu â Chymru, ymddengys eu bod yn gyfyngedig i ddinasoedd fel Caerdydd.

Fodd bynnag, prin yw'r dystiolaeth empirig sy'n cefnogi ein dealltwriaeth o effeithiolrwydd ymyriadau polisi mewn ardaloedd gwledig sy'n canolbwyntio'n benodol ar y galw am ail gartrefi. Bu tueddiad i ganolbwyntio ar ymyriadau ar yr ochr gyflenwi, gan gynnwys y rhai sy'n ceisio ehangu tai fforddiadwy. Yn ogystal, ychydig o dystiolaeth werthusol sydd o'r ymyriadau hyn sy'n dangos eu heffaith ar berchnogaeth ail gartref ac/neu'r effaith y mae ail gartrefi yn ei chael.

Casgliadau

Ystyrir bod ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn fater o bwys mawr mewn ardaloedd yng Nghymru. Mae'r data empirig sydd ar gael hefyd yn awgrymu bod ail gartrefi yn arbennig o gyffredin mewn rhai cymdogaethau. Mae'r llenyddiaeth yn cydnabod bod effaith ail gartrefi yn gymhleth ac yn amlweddog. Fodd bynnag, nid yw'r llenyddiaeth yn ein galluogi i ddarlunio nac i feintoli effaith ail gartrefi yng Nghymru yn fanwl gywir er mwyn deall ehangder yr effeithiau yn llawn. Felly mae gwerthuso a mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar farchnadoedd tai a chymunedau yn parhau i fod yn fater o ddefnyddio crebwyll, a hynny'n debygol o ddigwydd orau yn lleol (ar lefel gymunedol).

Mae'r diffiniadau amrywiol o ail gartref a chartref gwyliau, cymhlethdodau marchnadoedd tai a mater fforddiadwyedd, ac yn enwedig dystiolaeth gyfyngedig o werthuso cadarn, yn ei gwneud hi'n anodd dylunio a datblygu polisi ac ymyriadau yn defnyddio'r sylfaen dystiolaeth bresennol. Byddai gwerthusiad pellach a chadarn o effaith polisi ac ymyriadau yn cefnogi'r broses hon, yn yr un modd ag y byddai, i raddau helaethach, treialu ystod o ymyriadau ar lefel gymunedol yng Nghymru.

Bydd yr adroddiad ymchwil llawn yn adeiladu ar y themâu a gyflwynwyd yn y crynodeb hwn gan ddefnyddio canfyddiadau o gyfweiliadau â sefydliadau ac unigolion y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi yng Nghymru.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Cyfeiriadau

Adamiak, C., Pitkänen, K. a Lehtonen, O., (2017). Seasonal residence and counterurbanization: the role of second homes in population redistribution in Finland. *GeoJournal*, 82(5), tt.1035-1050.

Ashby, P., Birch, G. a Haslett, M., (1975). Second homes in north Wales. *The Town Planning Review*, 46(3), tt.323-333.

Back, A. a Marjavaara, R., (2017). Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies*, 19(4), tt.595-611.

Barnett, J., (2014). Host community perceptions of the contributions of second homes, *Annals of Leisure Research*, 17:1, 10-26

Bourne, J., (2019). Empty homes: mapping the extent and value of low-use domestic property in England and Wales. *Palgrave Communications*, 5(1), tt.1-14.

Brida, J.G., Osti, L. a Santifaller, E., (2011). Second Homes and the Need for Policy Planning. *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6.

Brooks, S., (2020). **Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru**. Abertawe: Llywodraeth Cymru. [ar-lein] [Cyrchwyd 20 Ebrill 2021].

Broomby, J., (2016). **Assessing the Impacts of Holiday Home Ownership upon Housing Markets in the Lake District National Park**. Leeds: Prifysgol Leeds. [Cyrchwyd 28 Ebrill 2021].

Cynghorau Gwynedd ac Ynys Môn, (2016). **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**. [Cyrchwyd 20 Ebrill 2021].

Cyngor Gwynedd, (2019). **Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd, 23 Gorffennaf 2019, Tai haf a chynllunio**. [Cyrchwyd 19 Ionawr, 2021]

Cyngor Gwynedd, (2020). **Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau**.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

[Cyrchwyd 29 Mawrth 2021].

Cyngor Tref Fowey, (2020). **Fowey Parish Neighbourhood Development Plan 2020-2030**. [cyrchwyd 2 Ionawr 2021].

Cyngor Tref Lynton a Lynmouth (2013). **The Lyn Plan: Lynton and Lynmouth Neighbourhood Plan 2013-2028**. [Cyrchwyd 24 Mehefin, 2021].

Cyngor Tref St Ives, (2016). **St Ives Neighbourhood Development Plan 2015-2030**. [Cyrchwyd 28 Ionawr 2021].

Cyllid yr Alban, (2021). **Additional Dwelling Supplement – Background**. [Cyrchwyd 29 Ionawr 2021].

Czarnecki, A., (2014). Economically detached? Second home owners and the local community in Poland. *Tourism Review International*, 18(3), tt.153-166.

DCLG: Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, (2011). **A plain English guide to the Localism Act**. [Cyrchwyd 2 Ionawr 2021].

Dias, J., Correia, A., a López, F., (2015). The meaning of rental second homes and places: the owners' perspectives. *Tourism Geographies*, 17(1), tt. 244-261.

Ellis, L. ac Ireland, M., (2008). Holiday homes: the unspoken crisis. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 7(1), tt.67-82.

Gallent, N., (1997). Practice forum improvement grants, second homes and planning control in England and Wales: A policy review. *Planning Practice & Research*, 12(4), tt.401-410.

Gallent, N., (2007). Second homes, community and a hierarchy of dwelling. *Area*, 39(1), tt.97-106.

Gallent, N., (2014). The Social Value of Second Homes in Rural Communities, *Housing, Theory and Society*, 31:2, 174-191.

Gallent, N., Mace, A. a Tewdwr-Jones, M., (2003). Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. *Area*, 35(3), tt.271-284.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Gallent, N., Mace, A. a Tewdwr-Jones, M., (2017). Second homes: European perspectives and UK policies. Routledge.

Gallent, N., a Tewdwr-Jones, M., (2001). Second Homes and the UK Planning System, Planning Practice and Research, 16:1, 59-69.

GOV.UK. (2021). [Spain: buying and renting property](#). [Cyrchwyd 19 Mai 2021].

Kislali, H. a Köse, M., (2020). Recreational Second Homes and Sustainable Tourism. Yn: E. Pelit, H. Hüseyin Soybali ac A. Avan, goln., Hospitality and Tourism: Managerial Perspectives & Practices. Rhydychen: Peter Lang, tt.251-268.

Lundmark, L. a Marjavaara, R., (2013). Second home ownership: A blessing for all? Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 13(4), tt.281-298.

Llywodraeth Cymru, (2020). [Datganiad Ystadegol Cyntaf: Anheddau'r Dreth Gyngor, 2020-21](#). [Cyrchwyd 19 Ionawr, 2021]

Llywodraeth Cymru, (2021). [Datganiad Ysgrifenedig: Ail Gartrefi yng Nghymru](#). [Cyrchwyd 20 Ebrill 2021].

Mace, A., (2017). Second homes and leisure: new perspectives on a forgotten relationship, Housing Studies, 32:6, 864-866.

Mottiar, Z., (2006). Holiday home owners, a route to sustainable tourism development? An economic analysis of tourist expenditure data. Journal of Sustainable Tourism, 14(6), tt.582-599.

Müller, D.K. a Hoogendoorn, G., (2013). Second homes: Curse or blessing? A review 36 years later. Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 13(4), tt.353-369.

Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R. a Richardson, T., (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: can sustainability obstacles be overcome? Journal of Transport Geography, 79, 102468.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Norris, M. a Winston, N., (2010). Second-home owners: escaping, investing or retiring? *Tourism Geographies*, 12(4), tt.546-567.

Paris, C., (2009). Re-positioning second homes within housing studies: Household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption. *Housing, Theory and Society*, 26(4), tt.292-310.

Paris, C., (2010). *Affluence, Mobility and Second Home Ownership* (Arg.1^{af}). Routledge.

Paris, C., (2014). Critical commentary: second homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), tt.4-9.

Perles-Ribes, J.F., Ramón-Rodríguez, A.B. a Such-Devesa, M.J., (2018). Second homes vs. residential tourism: A research gap. *Tourism: An International Interdisciplinary Journal*, 66(1), tt.104-107.

Quinn, B., (2004). Dwelling through multiple places: A case study of second home ownership in Ireland.

Senedd yr Alban, (2019). **Local Government and Communities Committee: Empty Homes in Scotland**. [Cyrchwyd 2 Ionawr 2021].

Somuncu, M., Okuyucu, A., ac Öncü, M., (2019). Second Home Tourism in the Eastern Black Sea Region of Turkey: Development Issue and Mobility Pattern. 63-82.

Stiman, M., (2020). Second homes in the city and the country: a reappraisal of vacation homes in the twenty-first century, *International Journal of Housing Policy*, 20:1, 53-74.

Tewdwr-Jones, M., Gallent, N. a Mace, A., (2002). Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir: Paratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Ysgol Gynllunio Bartlett, UCL.

Wallace, A., Bevan, M., Croucher, K., Jackson, K., O'Malley, L. ac Orton, V., (2005). The impact of empty, second and holiday homes on the sustainability of rural communities: A systematic literature review. The Centre for Housing Policy,

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Prifysgol Efrog, tt.1-142.

Wallace, A., Rhodes, D.J. a Webber, R., (2017). **Overseas investors in London's new build housing market. Centre for Housing Policy.**

Zoğal, V., Domènech, A. ac Emekli, G., (2020). Stay at (which) home: Second homes during and after the COVID-19 pandemic. Journal of Tourism Futures.

Manylion cyswllt

Awduron: Dyfan Powel, Llorenç O'Prey a Sam Grunhut (Wavehill), Catrin Wyn Edwards and Lowri Cunnington Wynn (Prifysgol Aberystwyth)

Barn yr ymchwilwyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid yw o reidrwydd yn farn Llywodraeth Cymru.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Hannah Browne-Gott

E-bost: ymchwildyfodolcynaliadwy@llyw.cymru

Rhif ymchwil gymdeithasol: 52/2021

ISBN digidol: 978-1-80195-621-5



Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Ynghylch y ddogfen hon

Mae'r ddogfen hon yn gopi o'r dudalen we [Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth](#) a lawrlwythwyd.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch; darllenwch ein [datganiad hygyrchedd](#) i gael rhagor o wybodaeth.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).