



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

YMCHWIL, DOGFENNU

# Ymchwil i ddatblygu sylfaen dystiolaeth ar ail gartrefi (crynodeb)

Adroddiad yn nodi'r dystiolaeth sydd ar gael ynghylch cyffredinrwydd ac effeithiau perchnogaeth ail gartrefi ledled Cymru.

Cyhoeddwyd gyntaf: 15 Tachwedd 2021

Diweddarwyd ddiwethaf: 15 Tachwedd 2021

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

# Cynnwys

Cyflwyniad ac amcanion ymchwil

Methodoleg

Prif ganfyddiadau

Argymhellion

Manylion cyswllt

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

# Cyflwyniad ac amcanion ymchwil

Crynodeb yw hwn o ganfyddiadau ymchwil a wnaed i'r sylfaen dystiolaeth ar ail gartrefi a'u heffaith yng Nghymru. Ceisiodd yr ymchwil archwilio nifer o gwestiynau allweddol.

- Sut mae ail gartrefi yn cael eu diffinio?
- Pa dystiolaeth sydd ar gael ar effeithiau gwahanol fathau o ail gartrefi yng Nghymru, y DU ac yn rhyngwladol i lywio datblygiad polisi ac ymyriadau?
- Beth mae'r dystiolaeth a ganfuwyd yn ei ddweud wrthon ni am y dulliau neu'r ysgogiadau polisi posibl mewn perthynas ag ail gartrefi?
- Pa ddulliau gweithredu y mae awdurdodau lleol a chyrrff eraill yng Nghymru wedi'u harchwilio neu eu rhoi ar waith mewn perthynas ag ail gartrefi?
- Pa effaith mae'r dulliau neu'r ysgogiadau polisi wedi'u cael, neu pa effaith fydden nhw'n ei chael, mewn perthynas ag ail gartrefi a chymunedau?

Mae effaith ail gartrefi ar gymunedau yn gymhleth ac yn amlweddog. Mae'r adolygiad hwn wedi archwilio'r dystiolaeth sydd ar gael mewn ymgais i ynysu effaith ail gartrefi yn wahanol i faterion eraill sy'n effeithio ar gymunedau. Ei ddiben yw llywio penderfyniadau polisi yn y dyfodol a datblygu ymyriadau.

## Methodoleg

Cynhaliwyd yr ymchwil rhwng mis Mawrth ac Awst 2021 ac roedd yn cynnwys y gweithgareddau canlynol:

- cyfweiliadau cwmpasu gyda naw swyddog o amrywiaeth o adrannau Llywodraeth Cymru
- adolygiad o ddata empirig yn ymwneud ag ail gartrefi yng Nghymru
- adolygiad o lenyddiaeth academiaidd a llwyd yn ymwneud â'r themâu

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

Evch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

ymchwil allweddol

- cyfweiliadau manwl â rhanddeiliaid gyda 58 o unigolion y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi mewn rhyw ffordd
- arolwg ar-lein o aelodau'r Senedd (9 ymateb) a chyfweiliadau dilynol pan ofynnwyd amdanynt (2 gyfweiliad)

Canfu'r adolygiad o'r llenyddiaeth[1] amrywiaeth eang o ddeunyddiau academiaidd a llwyd yn archwilio dynameg ac effaith ail gartrefi. Er ei bod yn canolbwyntio ar gyhoeddiadau diweddar, defnyddiodd y broses adolygu gyhoeddiadau hanesyddol hefyd. O wneud hynny, mae'r adolygiad wedi canfod a chyfod 83 o gyhoeddiadau perthnasol yn fanwl.

Roedd y cyfweiliadau yn cynnwys unigolion sy'n gweithio i wahanol adrannau awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, asiantau eiddo a grwpiau cymunedol neu ymgyrchu sy'n ymwneud ag ail gartrefi. Yn y pen draw, y prif faen prawf oedd y dylai elfen o waith neu weithgareddau'r unigolyn ymwneud yn uniongyrchol ag ail gartrefi, gan eu galluogi i dynnu ar eu profiadau eu hunain yn ogystal â gwybodaeth ehangach yn y cyfweiliadau. Gwahoddwyd pob awdurdod lleol ac awdurdod parc cenedlaethol i gyfrannu, a roddodd 30 o gyfweiliadau, a hynny'n cwmpasu'r rhan fwyaf o awdurdodau yng Nghymru.

[1] Dylid nodi bod y dystiolaeth eilaidd a adolygwyd yn ystod yr astudiaeth, yn sgil cyfyngiadau amser ac adnoddau, wedi'i gwerthuso gan ddefnyddio techneg adolygu'r llenyddiaeth, yn hytrach nag adolygu systematig. Serch hynny, gellir ystyried bod yr adolygiad yn cynnig darlun cadarn o gwmpas a natur y sylfaen dystiolaeth, yn enwedig yng nghyd-destun Cymru a'r DU. Fodd bynnag, ni ddylid ystyried ei fod yn ddatganiad diffiniol mewn perthynas â'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer ail gartrefi.

## Cyfyngiadau'r llenyddiaeth

Canfu'r adolygiad o'r llenyddiaeth fod y dystiolaeth gryfaf i'w chael mewn

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

perthynas â deall effaith ail gartrefi ar brisiau tai a mynediad i dai. Fodd bynnag, cyfyngedig yw'r dystiolaeth gadarn neu wrthrychol sy'n ymdrin ag effaith eilaidd ail gartrefi ar faterion fel cynaliadwyedd cymunedau, y Gymraeg a gwasanaethau preifat a chyhoeddus.

Ystyrir mai cyfyngedig yw perthnasedd a gwerth enghreifftiau rhyngwladol yn y llenyddiaeth i Gymru am fod gwahaniaethau mewn ffactorau cyd-destunol lleol. Dylid bod yn ofalus wrth edrych ar opsiynau polisi o'r tu allan i'r DU oherwydd y gwahaniaethau rhwng marchnadoedd tai, poblogaethau a phatrymau demograffig, cyd-destunau ieithyddol yn ogystal â normau diwylliannol neu gymdeithasol ehangach sy'n dylanwadu ar berchnogaeth cartrefi mewn gwledydd eraill o'u cymharu â Chymru neu'r DU.

Yn bwysicaf oll, mae'r dystiolaeth yn gyfyngedig o ran ei photensial esboniadol. Mae arwahanu a mesur effaith ail gartrefi, yn annibynnol o'r ystod o ffactorau a newidynnau eraill yn arbennig o heriol. Yn absenoldeb data gwrthrychol diffiniedig, roedd astudiaethau a chyfweleion yn aml yn dibynnu ar ddata ansoddol ond hefyd ddata goddrychol neu anecdotaidd a thrafodaethau damcaniaethol neu bolisi er mwyn gwneud casgliadau. Mae hyn yn cyfyngu ymhellach ar y graddau y gellir esbonio a phrofi effaith ail gartrefi yn gynhwysfawr er mwyn llywio datblygiad polisiâu neu ymyriadau.

## Prif ganfyddiadau

### Nifer a lleoliad ail gartrefi yng Nghymru

Mae'r data diweddaraf yn dangos bod 24,873 o ail gartrefi trethadwy yng Nghymru yn 2021-22. Fodd bynnag, nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys llety gwyliau masnachol nag eiddo nad ydynt wedi'u cofrestru fel ail gartref neu osodiad masnachol.<sup>[2]</sup> Trafodir y diffiniad o ail gartrefi ymhellach yn ddiweddarach.

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

Evch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

## [2] Ail Gartrefi yn ôl diffiniad data'r Dreth Gyngor. Ffynhonnell: StatsCymru

Mae'r data yn dangos bod gwahaniaethau sylweddol rhwng awdurdodau lleol. O edrych arnynt fel cyfran o'r holl ail gartrefi yng Nghymru, mae rhai awdurdodau lleol yn sefyll allan gyda ffigurau arwyddocaol. Mae Gwynedd (20%) a Sir Benfro (16%), Ynys Môn (9%), Ceredigion (7%), Conwy (5%), Powys (5%), a Sir Gaerfyrddin (4%) yn cyfrif am lai na thraean awdurdodau lleol Cymru ond dwy ran o dair o'r holl ail gartrefi yng Nghymru (66%). Siroedd gwledig/arfordirol yw'r rhain sy'n cynnwys tri pharc cenedlaethol a chyfran uchel o siaradwyr Cymraeg mewn perthynas â gweddill Cymru. Abertawe[3] a Chaerdydd yw'r ddwy ddinas fwyaf yng Nghymru, ac maent hefyd yn leoliad i bron i chwarter (22%) o'r holl ail gartrefi. Felly, mae dros 88% o'r holl ail gartrefi yng Nghymru naill ai o fewn awdurdodau gwledig, arfordirol neu o fewn/o amgylch dwy ddinas fwyaf Cymru.

[3] Mae awdurdod lleol Abertawe hefyd yn cynnwys Penrhyn Gŵyr, sy'n ardal wledig ac arfordirol. Yn yr ystyr hwn, mae'n bosib bod Abertawe o fewn y ddau gategori.

Er nad yw data meintiol ar lefel fwy gronynnol ar gael yn eang, mae'n ymddangos bod y dosbarthiad hyd yn oed yn fwy amrywiol ac aciwt ar lefel gymunedol. Canfu dadansoddiad o ddata a gasglwyd gan Gyngorau Ynys Môn a Gwynedd yn 2016, er bod ail gartrefi yn cyfrif am tua 9% o anheddau yng Ngwynedd, fod y ffigur hwn yn codi'n uwch na 20% mewn sawl ardal ac mor uchel â 40% mewn un ardal cyngor cymuned.

Mae data Llywodraeth Cymru[4] yn dangos bod cyfanswm o 2,005 o ail gartrefi ychwanegol wedi'u cofrestru yng Nghymru ers 2017-18, sy'n gynydd o 9%. Ymddengys y bu'r cynnydd mwyaf yn Sir Benfro (1,267/45% o ail gartrefi ychwanegol), Caerdydd (761/28%), ac Ynys Môn (668/45%), er bod cynnydd sylweddol yn y gyfran hefyd wedi'u gweld yn Sir Ddinbych (cynnydd o 163/71%), Sir Fynwy (63/46%), a Merthyr Tudful (48/29%). Yng Ngwynedd, sef yr awdurdod lleol sydd â'r gyfran uchaf o ail gartrefi, bellach mae 528 yn llai o ail gartrefi wedi'u cofrestru nag yn 2017-18, sy'n ostyngiad o 9%. Eglurhad posib

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

am hyn a gyiniwyd gan gyfweleion oedd bod y gostyngiad yng Ngwynedd oherwydd bod perchnogion yn 'fflipio' eu heiddo ac yn eu cofrestru fel llety gwyliau, a thrwy hynny dalu Ardrethi Annomestig yn hytrach na'r Dreth Gyngor (ac, mewn rhai achosion, ddim treth o gwbl, oherwydd mae'n bosib bod rhyddhad ardrethi busnes yn berthnasol). Dylid nodi eto na fydd y ffigurau hyn yn cynnwys eiddo gwyliau masnachol nag eiddo nad ydynt wedi'u cofrestru fel ail gartref neu osod masnachol. Dyma un o'r rhesymau pam mae angen bod yn ofalus wrth ddefnyddio data o'r fath i amcangyfrif a mapio ail gartrefi yng Nghymru.

[4] Eto, gan ddefnyddio data'r Dreth Gyngor, ffynhonnell: [StatsCymru](#)

## Diffiniad o ail gartref

Mae'r diffiniad o 'ail gartref' yn amrywio yn ôl y cyd-destun ac o ffynhonnell i ffynhonnell. Byddai un diffiniad sy'n cael ei ddefnyddio'n eang yn amlwg yn arbennig o werthfawr i unrhyw ymdrechion i ddeall a datblygu polisi ac ymyriadau i fynd i'r afael ag effaith (y gwahanol fathau o) ail gartrefi. Fodd bynnag, mae'r ymchwil yma hefyd wedi adnabod bod defnydd un diffiniad yn creu peryg o gymylu'r gwahaniaethau rhwng y mathau o eiddo dan sylw.

## Tystiolaeth o effeithiau ail gartrefi

Tra bod angen ystyried y cyfyngiadau a nodir uchod, mae'r ymchwil a'r cyfweiliadau ar gyfer yr astudiaeth yma yn awgrymu y gall ail gartrefi gynyddu'r galw am dai ac, o ganlyniad, gynyddu prisiau tai lleol. Adnabu'r gystadleuaeth uniongyrchol rhwng prynwyr lleol ac o'r tu allan i'r ardal yn y llenyddiaeth a gan gyfwelwyr fel rhywbeth oedd yn gwthio prisiau i fyny ac allan o gyrraedd trigolion lleol. Fodd bynnag, fel y trafodir yn ddiweddarach, mae'n her diffinio'r effaith y caiff ail gartrefi ar brisiau tai o gymharu â ffactorau eraill.

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Credid bod yr effaith hon i'w gweld gan fwyaf mewn ardaloedd 'problemus' penodol ble roedd ail gartrefi'n gymharol gyffredin. Yn wir, roedd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion yn awgrymu fod trothwy ar gyfer ail gartrefi, ac o'i groesi bod yr effaith i'w themlo neu'n mynd yn arbennig o aciwt. Fodd bynnag, nid oedd llawer o ddata i awgrymu ble mae neu beth yw'r trothwy hwn. Trafodir y ddau fater hyn ymhellach yn ddiweddarach.

Ar y cyd â chwyddiant ym mhrisiau tai, effaith fwyaf amlwg uniongyrchol ail gartrefi oedd lleihau'r stoc dai. Roedd yn haws mesur hyn, gyda rhai ardaloedd wedi colli canrannau sylweddol o'u stoc dai i ail gartrefi o ryw fath. Fodd bynnag, gallai'r golled hon yn y stoc dai ddigwydd dros gyfnod hirach. At hynny, mae'n dibynnu ar ragdybiaeth bod prynwyr ail gartrefi a chartrefi cyntaf yn cystadlu am yr un stoc. Roedd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion yn awgrymu fod hyn yn wir, ond eraill yn awgrymu y gallai'r ddwy farchnad fod ar wahân i ryw raddau.

Mae'r sylfaen dystiolaeth yn gymharol wannach o ran effeithiau ehangach ail gartrefi. Mae nifer gyfyngedig o astudiaethau'n archwilio, er enghraifft, effaith ail gartrefi ac allfudo. Mae rhai cyhoeddiadau hefyd yn dogfennu'r 'gwrthdaro diwylliannol' sy'n gallu digwydd rhwng trigolion lleol a mewnfudwyr. Ychydig iawn o gyhoeddiadau a oedd yn manylu ar yr effaith ar y Gymraeg er ei fod yn fater a oedd yn bwysig i nifer o gyfweleion. Yn wir, roedd y cyfweleion yn tueddu i bwysleisio gwahanol agweddau ar erydiad yr ymdeimlad o gymuned. Yn ogystal a'r Gymraeg, roedd hyn yn cynnwys dirywiad mewn gwasanaethau, a natur dymhorol bywyd economaidd a chymdeithasol a nodweddir gan gyflogaeth twristiaeth â chyflogau isel yn ystod y tymor a chyfnodau pan fo cymunedau'n gymharol ddiffaith y tu allan i'r tymor. Fodd bynnag, eto mae angen nodi'r sylfaen dystiolaeth gyfyngedig.

Roedd rhai cyhoeddiadau yn nodi manteision ail gartrefi. Roedd y rhain yn ymwneud yn bennaf â chyflogaeth a chyfraniad economaidd o ganlyniad i adnewyddu neu ailaddurno a gwariant perchnogion yn yr ardaloedd. Fodd bynnag, mae cyhoeddiadau mwy diweddar yn herio cwmpas y cyfraniad hwn, am ei bod hefyd yn bosibl bod gwariant o'r fath yn gwneud dim ond disodli'r hyn

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

Evch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).



(neu mae'n debyg, gyfran o'r hyn) y byddai perchnogion tai cyntaf yn ei wario yn yr ardal. Nododd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion hefyd y gall perchnogion ail gartrefi chwarae rhan gadarnhaol wrth adnewyddu eiddo adfeiliedig.

Gwelwyd bod un datblygiad allweddol yn y cyfweiliadau a oedd ar goll i raddau helaeth yn y cyhoeddiadau. Roedd twf eiddo gosodiadau tymor byr (Airbnb a debyd) mewn ardaloedd gwledig a hefyd mewn rhai dinasoedd yn destun pryder i nifer o bersonél awdurdodau lleol a rhanddeiliaid ehangach. Ond, mae'r data gwael sydd ar gael ar niferoedd a dosbarthiad gosodiadau tymor byr yn ei gwneud hi'n anodd mesur hyn. Barnwyd bod y math o eiddo sy'n cael eu prynu ar gyfer gosodiadau tymor byr yn ogystal â'u lleoliad yn fwy amrywiol nag yn achos ail gartrefi. Credid bod crynodiadau wedi dod i'r amlwg mewn ardaloedd a oedd cyn hynny heb gysylltiad â manau 'problemus' twristiaeth ac ail gartrefi.

## Y gadwyn effaith a rhagdybiaethau allweddol

Pan gaiff yr effeithiau a drafodir uchod eu 'mapio', daw cadwyn effaith i'r amlwg, a gallwn weld fod nifer o ragdybiaethau pwysig yn cael eu gwneud weithiau.<sup>[5]</sup> At hynny, mae'r risgiau o ystyried 'problem ail gartrefi' ar wahân i ffactorau ehangach yn dod yn amlwg. Mae Ffigur 1.1 yn ceisio dangos y gadwyn effaith a ddaeth i'r amlwg.

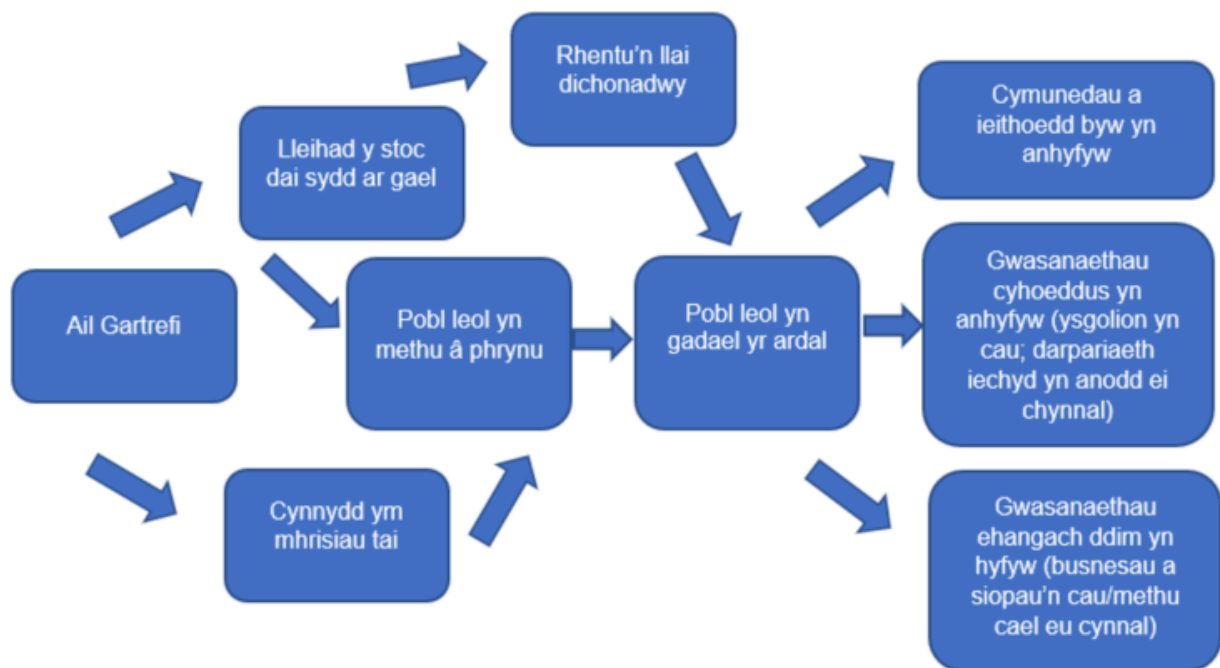
<sup>[5]</sup> Yn aml, mae'r rhagdybiaethau hyn yn rhai ymhlyg, mae'n debyg yn sgil y ffocws cul sy'n tueddu i nodweddu'r llenyddiaeth a'r cyfweiliadau.

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

**Ffigur 1.1: Diagram Cadwyn Effaith Posib Ail Gartrefi**



Mae'n bwysig deall yr achosiaeth. Deallir bod ail gartrefi yn achosi gostyngiad yn y stoc dai sydd ar gael a chynnydd ym mhrisiau tai. Y rhain yw'r effeithiau uniongyrchol, ac o ganlyniad, credir bod trigolion lleol yn llai abl i fforddio, neu'n methu â fforddio, prynu neu rentu. O ganlyniad, yr awgrymiad yw bod o leiaf rhai unigolion yn gadael yr ardal. Y rhain yw effeithiau anuniongyrchol (neu eilaidd) ail gartrefi. Mae wedyn yn cael ei awgrymu, o ganlyniad i hyn, a chyda phresenoldeb mwy o eiddo gwag a phoblogaethau byrhoedlog, mae cymunedau, eu hieithoedd a'u gwasanaethau yn anoddach neu'n amhosibl eu cynnal. Dyma'r canlyniadau sy'n aml, o fewn y llenyddiaeth ac mewn cyfweiliadau, yn cael eu holrhain yn ôl i ail gartrefi.

Gallwn adnabod dwy ragdybiaeth allweddol. Yn gyntaf, er mwyn bod yn siŵr o effeithiau eilaidd a chanlyniadau ehangach ail gartrefi, rhaid archwilio'r effaith gynradd a rhoi tystiolaeth ar ei chyfer. Rhaid cadarnhau bod ail gartrefi mewn gwirionedd yn cael effaith ar y stoc dai sydd ar gael ac ar brisiau tai sy'n ddigon

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb.html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

sylweddol i atal trigolion lleol rhag prynu neu rentu mewn ardal benodol. Amlygodd canfyddiadau ymchwil arwyddocâd trothwyon, a phwynt lle'r oedd yr effaith yn ddigon sylweddol i achosi hyn. Mae pob effaith eilaidd a chanlyniadol yn amodol ar y cysylltiad hwn ac ar yr awgrym bod ail gartrefi yn cael effaith ddigon sylweddol ar y stoc dai a phrisiau tai. Mae hyn ynddo'i hun yn rhagdybiaeth y gallai data mwy gwrthrychol mewn perthynas â'r cysylltiad hwnnw a'r effaith ar brisiau tai a'r stoc dai ei chefnogi'n well.

Mae'r ail ragdybiaeth yn ymwneud â'r risgiau o arwahanu'r mater a chanolbwyntio ar ail gartrefi yn unig. Mae priodoli'r effeithiau a'r canlyniadau anuniongyrchol i ail gartrefi yn unig yn methu â chydabod rôl ffactorau ehangach sy'n dylanwadu ar y materion hyn. Mae dirywiad mewn gwasanaethau, erydiad ieithyddol ac allfudo yn faterion cymhleth ynddynt eu hunain, a chredir bod amrywiaeth o ffactorau'n dylanwadu arnynt; dim ond un o'r rhain yw ail gartrefi. Yn yr un modd, caiff y gallu i brynu tai ei ddylanwadu gan amrywiaeth o ffactorau, gan gynnwys cyflogau cyfartalog, y gallu i fenthyca, y mathau o dai sydd ar gael yn ogystal â ffactorau diwylliannol megis yr awydd i fyw mewn ardal. Dim ond mewn perthynas â newidynnau neu ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar y farchnad dai y dylid archwilio a deall effaith ail gartrefi. Dim ond o gymharu â ffactorau ehangach y bydd yn glir a yw ail gartrefi yn cael effaith sylweddol, a phryd mae hynny'n digwydd.

## Trothwyon a màs critigol

Thema gyson ar draws y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau oedd yr awgrym bod effaith ail gartrefi i'w themlo ar ôl pasio rhyw drothwy penodol, ac ar ôl i fàs critigol o eiddo o'r fath gael ei leoli o fewn ardal. Fel y nodwyd yn gynharach, cyfeirid at y rhain yn aml fel manau 'problemus' ail gartrefi.

Awgrymodd rhai cyfweleion nad oedd fawr o effaith mewn rhai ardaloedd, gan nad oedd nifer yr ail gartrefi yn agos at y trothwy hwn, ac o ganlyniad, nad oedd angen gweithredu. Ar y llaw arall, awgrymodd eraill fod y trothwy wedi ei groesi

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

mewn rhai ardaloedd, a hynny'n arwain at effaith ddi-droi'n-ôl ar y farchnad dai a chymunedau lleol. Pryder cyfwelai oedd ei bod hi'n annhebygol y bydd polisi ac ymyriadau'n mynd i'r afael â'r categori olaf oni bai eu bod yn canolbwyntio ar fynd ati'n weithredol i leihau ail gartrefi – rhywbeth na awgrymodd ond ychydig iawn o awduron.

Yr awgrymiad yw y dylai polisi, o bosib, ganolbwyntio ar ardaloedd nad ydynt eto wedi croesi'r trothwy hwn ond sydd, yn sgil cynnydd yn y niferoedd, mewn perygl o'i groesi. Felly, gellid canolbwyntio polisi ac ymyriadau ar osgoi effeithiau sylweddol a di-droi'n-ôl. Fodd bynnag, mae pennu'n union ble mae'r trothwy hwn yn rhywbeth goddrychol. Mae'r ffaith bod cyfran yr ail gartrefi hefyd yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd lleol yn awgrymu y dylai gwneud y dyfarniadau hynna ar y lefel leol gan ystyried ble mae crynodiadau o ail gartrefi. Bydd angen i unrhyw bolisi neu ymyriad, er enghraifft terfynau neu gymarebau ar ail gartrefi, ddefnyddio syniad gwybodus o ble mae'r trothwy, ac o ganlyniad, ble dylid gosod y terfyn neu'r gymhareb. Fodd bynnag, dylai ymchwil bellach geisio canfod trothwy o'r fath a datblygu'r ddealltwriaeth ohono a'i effaith posib.

## **Dulliau gweithredu a archwiliwyd neu a roddwyd ar waith mewn perthynas ag ail gartrefi**

Trafodwyd amrywiaeth o ymyriadau polisi yn ystod yr ymchwil, rhai ohonynt ar waith ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru yn ogystal â rhannau eraill o'r DU ac Ewrop. Yn bennaf, y rhai a oedd ar waith yng Nghymru oedd premiymau'r dreth gyngor, a oedd, ym marn dim ond lleiafrif, wedi arafu'r galw am ail gartrefi. Ym marn y mwyafrif o gyfwelai, nid oedd yr ymyraethau dan sylw wedi cael fawr o effaith ar wahân i annog perchnogion i 'fflipio' eu heiddo a'u gofrestru fel llety gwyliau, a thrwy hynny dalu Ardrethi Annomestig yn hytrach na'r Dreth Gyngor. Yr unig fudd oedd y cyllid ychwanegol a godwyd ac a roddwyd tuag at ddatrysiadau o'r ochr gyflenwi i gefnogi mynediad i'r farchnad dai. Yn fwy cyffredinol, credid y byddai'r rhai sy'n gallu fforddio ail gartref yn debygol o allu

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

fforddio premiwm y dreth gyngor.

Nododd y rhan fwyaf o'r cyfweleion fod yr ymdrechion presennol i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar brisiau tai yn ymwneud â datrysiadau o'r ochr gyflenwi ac adeiladu tai mwy fforddiadwy. Fodd bynnag, credid bod rhai anfanteision ymarferol i'r dull hwn, gan fod cynllunio a dyrannu tai fforddiadwy ar y cyfan yn ymdrech ar lefel ranbarthol (awdurdod lleol), nad yw'n gallu mynd i'r afael â'r cyd-destunau a'r problemau aciwt a lleol a achosir gan ail gartrefi. At hynny, roedd cyfweleion yn ystyried bod gwrthwynebiad lleol i adeiladu tai yn rhwystr pellach i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd sydd dan bwysau yn sgil ail gartrefi, yn ogystal ag absenoldeb cyffredinol adeiladwyr swmp mewn ardaloedd gwledig.

## **Dulliau gweithredu neu ysgogiadau polisi posibl mewn perthynas ag ail gartrefi**

Roedd yn amlwg o'r cyfweiliadau bod galw am fwy o bwerau ar lefel yr awdurdod lleol er mwyn mynd i'r afael â niferoedd a chyffredinolrwydd ail gartrefi, gan gynnwys gosodiadau tymor byr, yn eu hystyr ehangaf, neu i'w monitro o leiaf. Mae'n bosib fod hyn yn gysylltiedig â rhwystredigaeth ehangach yn deillio o fethu ag atal erydiad cymunedol ehangach, dirywiad ieithyddol ac anghynaliadwyedd gwasanaethau.

Awgrymodd personél awdurdodau lleol nad oedd ganddynt y gallu ar hyn o bryd i fynd i'r afael ag effaith negyddol ail gartrefi. Hyd yn oed mewn ardaloedd lleol nad ystyriwyd bod ail gartrefi yn fater o bwys, roedd y diffyg data a oedd ar gael i fonitro gosodiadau tymor byr yn benodol yn bryder.

Daeth y system gynllunio i'r amlwg yn y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau fel ffordd y gellid monitro a rheoli niferoedd ail gartrefi. Roedd creu dosbarth defnydd penodol a/neu ei gwneud yn ofynnol i gael caniatâd i newid defnydd eiddo i ail gartref neu lety gwyliau masnachol yn arbennig o ddeniadol i bersonél

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

Evch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb.html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

awdurdodau lleol. Teimlid y byddai hyn yn cynnig ffordd o fapio'r sefyllfa, ei holrhain ac, os byddai angen, ei rheoli drwy wrthod caniatâd. Roedd y syniad o osod terfynau neu gymarebau ar ail gartrefi yn gysylltiedig iawn â'r newid defnydd. Byddai cymarebau neu derfynau'n ategu'r syniad bod trothwyon y dylid eu hosgoi.

Roedd enghreifftiau rhyngwladol yn dangos potensial defnyddio system cynllunio i fonitro/rheoli niferoedd, er y dylid rhoi ystyriaeth ehangach hefyd i effaith ychwanegol neu anfwriadol bosibl dull o'r fath. Gallai terfynau mewn ardaloedd penodol achosi i ddarpar berchnogion ail gartrefi brynu mewn ardaloedd sydd heb eu heffeithio eto. Gallai terfyn ar nifer yr ail gartrefi hefyd, er enghraifft, greu premiwm ar gost ail gartrefi mewn ardaloedd sy'n agos at y terfyn. At hynny, byddai angen rhoi ystyriaeth bellach mewn perthynas â gosodiadau tymor byr a llety gwyliau masnachol eraill, ac a fyddai terfyn yn ddymunol ar lety gwyliau mewn ardaloedd sy'n gymharol ddibynnol yn economaidd ar dwristiaeth.

Y farn ymysg cyfweleion oedd bod datrysiadau cysylltiedig â chynllunio dim ond mor effeithiol â'r gwaith o'u gorfodi, a mynegodd cyfweleion bryder o ran gallu awdurdodau lleol i wirio a yw perchnogion yn adrodd yn gywir ac yn newid y defnydd eiddo.

Awgrymodd rhanddeiliaid yn aml fod cynnydd pellach mewn trethi yn ddymunol, gan ystyried bod y dull naill ai'n rhwystr neu'n ffordd o godi arian i gefnogi datrysiadau o'r ochr gyflenwi. Roedd y sylwadau hyn yn cyferbynnu â'r teimlad nad oedd premiwm y dreth gyngor yn arbennig o effeithiol. Roedd cyfweleion hefyd yn dymuno ffordd o atal perchnogion ail gartrefi rhag 'osgoi' talu premiwm y dreth gyngor drwy newid i eiddo busnes a manteisio ar ryddhad Ardrethi Annomestig.

Fodd bynnag, nodwyd ffactorau ehangach yn aml mewn perthynas ag effaith ail gartrefi a'r ymyriadau a allai liniaru effaith o'r fath. Deellid bod y mater o fforddiadwyedd yn gymhleth, yn amlochrog ac yn gynnig, a phan roedd y

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

Evch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

trafodaethau'n ceisio ystyried ail gartrefi yn eu cyd-destun ehangach, roedd y rhan fwyaf o'r cyfweleion yn adlewyrchu elfennau o'r llenyddiaeth wrth nodi bod amrywiaeth o ffactorau eraill yn cyfrannu at effaith ganfyddedig ail gartrefi. Felly, teimlid weithiau fod angen cwmpas ehangach ar gyfer y datrysiadau, a bod angen ymdrin â mater fforddiadwyedd a heriau cefn gwlad Cymru gymaint ag ail gartrefi, os nad yn fwy.

Roedd cyfweleion, er enghraifft, yn rhoi ystyriaeth i ffactorau ehangach, er enghraifft yr angen i ddod ag eiddo gwag a dadfeiliedig yn ôl i mewn i'r stoc sy'n cael ei ddefnyddio. Nododd rhai hefyd addasrwydd eiddo yng nghefn gwlad Cymru, gan nodi bod angen eiddo llai i weddu i bobl ifanc ochr yn ochr â deiliadaeth fwy cymysg.

## **Effaith neu effaith bosib dulliau gweithredu neu ysgogiadau polisi mewn perthynas ag ail gartrefi**

Un o brif wendidau'r llenyddiaeth a phrofiadau awdurdodau lleol oedd y gwaith gwerthuso cyfyngedig sydd ar gael. Ychydig o dystiolaeth oedd bod awdurdodau lleol wedi gwerthuso'n ffurfiol eu dulliau i gyfyngu ar effaith ail gartrefi neu ar eu niferoedd. Roedd y sylwadau gwerthusol, a gyflwynwyd uchod mewn perthynas â pholisi, yn anecdotaidd neu'n seiliedig ar brofiad personol a myfyrio.

Fodd bynnag, roedd yn gyffredin i'r llenyddiaeth a'r cyfweiliadau nodi'r angen am ddull gweithredu lleol, nid yn unig ar gyfer gwerthuso cwmpas ac effaith ail gartrefi, ond yn dilyn o hynny, ar gyfer gwerthuso ymyriadau sy'n mynd i'r afael â'r effaith honno.

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

# Argymhellion

## Argymhelliad 1

Dylai Llywodraeth Cymru gefnogi ymchwil bellach i archwilio'r effaith a gaiff ail gartrefi neu y gallent ei chael yn y dyfodol ar brisiau tai. Mae'n debygol y byddai astudiaethau achos cymharol o bob cwr o Gymru, sy'n tynnu ar ddata gwrthrychol, yn galluogi hyn. At hynny, gallai ymagweddau methodolegol a drafodir yn yr adroddiad hwn lywio ymagwedd ymchwil o'r fath. Yn bwysig, dylai'r ymchwil geisio diffinio a chymharu effaith ail gartrefi ochr yn ochr â ffactorau ehangach yr ystyrir eu bod yn effeithio ar brisiau tai mewn ardaloedd gwledig, megis mewnfudo, dynodiadau Parciau Cenedlaethol, harddwch arfordirol a naturiol a ffactorau chwyddiant ehangach ar lefel genedlaethol.

## Argymhelliad 2

Ni ddylid datblygu ymatebion polisi ar wahân. Dylai ymatebion sy'n ceisio mynd i'r afael ag effeithiau negyddol ail gartrefi fod yn elfen o ymdrechion ehangach i fynd i'r afael â materion fforddiadwyedd a chamau gweithredu i ddatgloi'r farchnad dai.

## Argymhelliad 3

Dylai Llywodraeth Cymru gefnogi ymchwil bellach i ganfod trothwyon, ac i ddatblygu'r ddealltwriaeth o'r trothwyon (sydd o'u croesi yn arwain at effaith sylweddol gan ail gartrefi mewn perthynas â'r farchnad dai). Dylai'r trothwy hwn lywio ymyriadau ehangach i gyfyngu ar effaith ail gartrefi ac mae'n bosib y gall lywio unrhyw derfynau neu gymarebau a roddir ar ail gartrefi.

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).



## Argymhelliad 4

Dylai awdurdodau lleol geisio mapio ail gartrefi drwy ddefnyddio diffiniad ehangach sy'n cynnwys llety gwyliau masnachol a llety gosodiadau tymor byr (gweler argymhelliad 6).

## Argymhelliad 5

Dylai Llywodraeth Cymru roi mwy o eglurder ynghylch y cyfeiriad y mae'n ei ffafrio a nodau unrhyw ymyriadau mewn perthynas ag ail gartrefi. Dylai hyn gynnwys beth fyddai sefyllfa foddhaol a chynaliadwy mewn perthynas ag ail gartrefi.

## Argymhelliad 6

Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio diffiniad eang o ail gartrefi a rhoi eglurder ynghylch pa fathau o eiddo y deellir eu bod yn dod o fewn diffiniad o'r fath.

## Argymhelliad 7

Gall peilota a gwerthuso amrywiaeth o ddulliau polisi ar gyfer mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi gynnig ffordd o ddatblygu ymyriadau effeithiol a'r ddealltwriaeth ehangach o effaith ail gartrefi.

## Manylion cyswllt

Awduron yr Adroddiad: Dyfan Powel, Llorenc O'Prey a Sam Grunhut (Wavehill),

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb.html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Catrin Wyn Edwards a Lowri Cunnington Wynn (Prifysgol Aberystwyth), Endaf Griffiths (Wavehill)

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

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:  
Hannah Browne Gott  
E-bost: [ymchwildyfodolcynaliadwy@llyw.cymru](mailto:ymchwildyfodolcynaliadwy@llyw.cymru)

Cyfryngau: 0300 025 8099

Rhif ymchwil cymdeithasol: 72/2021  
ISBN digidol: 978-1-80391-199-1



**Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.**

Drllenwch ein [datganiad hygyrchedd](#) i gael rhagor o wybodaeth.

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

Ewch i <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).