

Cyfrifon Cynhwysfawr Landlordiaid Cymdeithasol Cymru

Adroddiad penawdau 2023

Mawrth 2025



Cartrefi
Cymunedol
Cymru

Community
Housing
Cymru

Cyflwyniad

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi sylw i rai o'r metrigau ariannol allweddol a dadansoddiad ar gyfer sector tai cymdeithasol Cymru ar gyfer blwyddyn ariannol 2022/2023.

Comisiynwyd yr adroddiad gan Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) a Llywodraeth Cymru. Bu Housemark yn casglu a dadansoddi data gyda chymorth gan arbenigwyr ariannol sy'n gweithio yn y 35 LCC (landlord cymdeithasol cofrestredig) sy'n datblygu ac sy'n gweithredu yng Nghymru.

Daw'r data y rhoddir sylw iddo yn yr adroddiad hwn yn bennaf o ddatganiadau ariannol a gyhoeddwyd gan bob LCC yng Nghymru, yn unol â Gofynion Cyfrifeg y Llywodraeth.

Caiff datganiadau ariannol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol ar draws y DU ac Iwerddon eu cyhoeddi mewn fformat safonol fel y'i nodir yn FRS 102 a SORP. Mae'r safoni hwn ar draws darparwyr tai y Deyrnas Unedig yn ei gwneud yn bosibl gwneud cymariaethau defnyddiol gyda landlordiaid cymdeithasol sy'n gweithredu yn Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon.

Ffeithiau allweddol o ddatganiadau ariannol 2022/23

£1.24bn	Cyfanswm trosiant blynyddol
16.0%	Gorswm gweithredu
5.4%	Twf blynyddol mewn trosiant
9.8%	Twf blynyddol mewn costau
£4,926	Cost tai cymdeithasol fesul uned
Dros 170,000	Cyfanswm stoc tai

Cipolwg...

Am yr adroddiad yma	Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys Cyfrifon Cynhwysfawr 2022/23 wedi eu crynhoi yn 14 metrig yn defnyddio data gan 35 Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n datblygu. Fe'i comisiynwyd gan CHC a Llywodraeth Cymru. Dylid nodi na fedrir cymharu peth o'r data yn y rhifyn hwn gyda Chyfrifon Cynhwysfawr blaenorol oherwydd newidiadau mewn methodoleg casglu.
Dadansoddiad cyffredinol	Mae sector LCC Cymru yn wynebu heriau tebyg i gymheiriaid ar draws y Deyrnas Unedig. Dengys y set yma o Gyfrifon Cynhwysfawr sut y gall pwysau yn yr amgylchedd gweithredu allanol effeithio ar ganlyniadau ariannol landlordiaid cymdeithasol.
Cyllid	Mae cynnydd mewn pwysau cost yn gwasgu gorsymiau gweithredu, gan adael llai o warged ar gael i wasanaethu dyledion.
Costau	Roedd y pwysau cost yn cynnwys chwyddiant uwch, gwariant cyfartalog fesul uned tai cymdeithasol yn £4,926. Mae hyn ychydig yn uwch na ffigur Housemark ar gyfer y DU gyfan o tua £4,500.
Twf	Rhwng 2021/22 a 2022/23 cynyddodd costau yn gynt na throsiant – gan olygu gorswm gweithredu is.

Cyllid

Bu cyllid cymdeithasau tai ar draws y DU dan bwysau allanol difrifol dros y 5 mlynedd ddiwethaf. Mae buddsoddiad cynyddol yn niogelwch ac ansawdd y stoc tai, ynghyd ag effeithiau pwysau chwyddiant a chynnydd mewn cyfraddau llog, wedi gwasgu enillion a gorsymiau landlordiaid cymdeithasol mewn marchnad lle mae rhenti yn ddarostyngedig i bolisi rhent y llywodraeth.

Hyd yn oed gyda'r amodau gweithredu anodd yma, mae LCC yn gyffredinol yn teimlo yn ariannol gydnerth. Mae'r pedwar mesur yn yr adran yma yn dangos sut mae'r sector yn perfformio o ran proffidioldeb a benthycia.

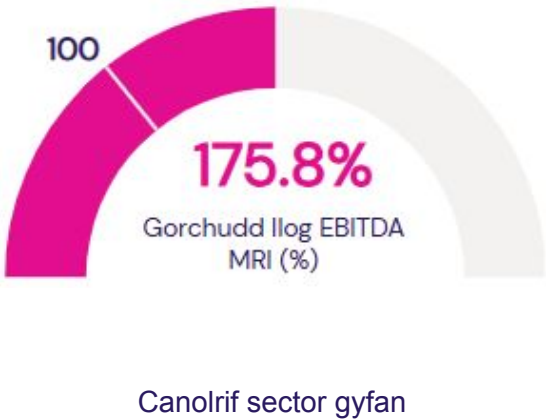
Gorswm Gweithredu

Caiff y metrig Gorswm Gweithredu ei gyfrif drwy ddangos gwarged gweithredu y LCC fel canran o'r trosiant. Caiff enillion/colledion o asedau sefydlog eu heithrio o'r ffigur gwarged.

Bu gorsymiau LCC dan bwysau parhaus mewn blynyddoedd diweddar oherwydd amodau gweithredu anffafriol yn cynnwys effaith y pandemig. Dengys cymhariaeth gydag adroddiadau [Cyfrifon Cynhwysfawr](#) blaenorol fod gorsymiau wedi gostwng o 22% yn 2021.



Gorchudd Ilog

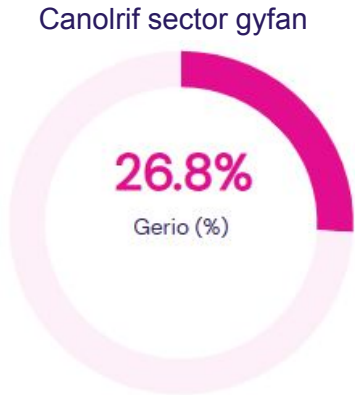


Cafodd yr EBITDA gydag Atgyweiriadau Sylweddol ei gyfrif yn defnyddio methodoleg safonol yn cyflwyno enillion fel canran o'r llog taladwy. Cytunodd LCC ar nifer o wahanol fersiynau o'r metrig hwn gyda'u benthycwyr i fesur cydymffurfiaeth gyda chyfamodau benthyciad.

Felly, ni fedrir bob amser gymharu'r cyfrifiadau a ddefnyddiwyd i ddatblygu'r adroddiad hwn gyda'r rhai a roddir mewn adroddiadau cyfamod benthyciad. Argymhellir cysylltu gyda'r LCC unigol os oes angen mwy o eglurder.

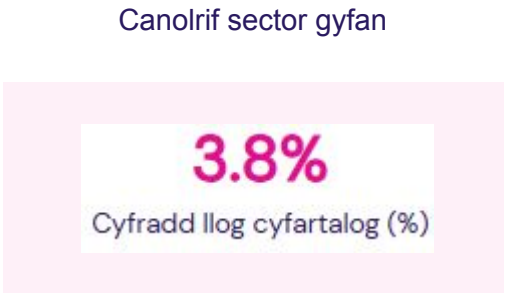
Gerio

Mae'r metrig hwn yn asesu faint o'r asedau a gaiff eu hariannu gan ddyled. Caiff ei gyfrif drwy gymharu dyled net landlord gyda chost hanesyddol ei eiddo.



Cost cyllid

Mae'r gyfradd log cyfartalog o 3.8% yn dangos bod y sector wedi lliniaru'n raddol effaith y cynnydd mewn costau llog drwy gytuno ar gyllid cyfradd sefydlog hirdymor pan oedd cyfraddau ar lefelau hanesyddol isel.



Costau

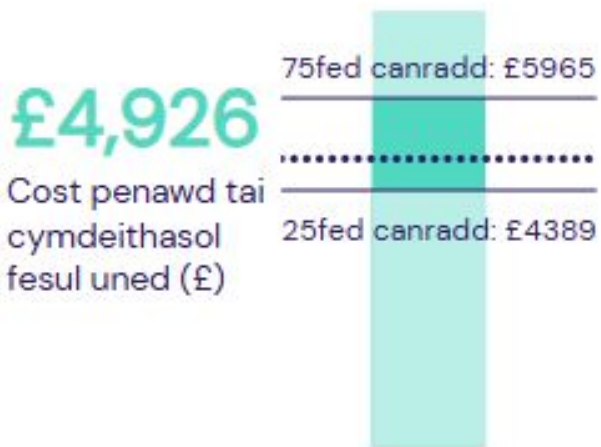
Gyda landlordiaid heb fawr o allu i reol effaith newidiadau yn yr economi ehangach, mae angen cynyddol i'r sector edrych ar sut i sicrhau y caiff arian ei wario lle mae mwyaf ei angen a lle bydd yn sicrhau'r gwerth gorau.

Dengys data meincnodi Housemark ar gyfer sector tai cymdeithasol y DU gyfan i gost rheoli a chynnal tai cymdeithasol godi gan fwy na 12% rhwng 2021/22 a 2022/23, gyda chostau diwedd blwyddyn yn fras debyg ym mhob gwlad. Mae hyn yn awgrymu fod landlordiaid Cymru dan yr un pwysau economaidd â rhai yng ngwledydd eraill y DU ac yn cofnodi lefelau tebyg o wariant uwch.

Cost pennawd tai cymdeithasol fesul uned

Mae'r mesur hwn yn gwahanu gwariant gweithredu allweddol rheoli a chynnal a chadw cartrefi cymdeithasol. Mae'n eithrio eitemau fel dibrisiant a dyledion drwg ond yn cynnwys gwariant wedi'i gyfalafu ar gyfer y cyfnod.

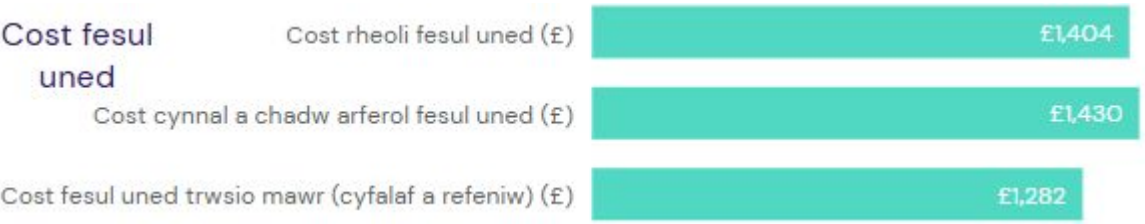
Mae rhai gyrrwyr cost clir yn ymwneud â chyd-destun gweithredu. Er enghraifft, bydd LCC gydag ymrwymadau sylweddol mewn tai â chymorth yn cofnodi cost llawer uwch fesul uned oherwydd yr adnodd ychwanegol mewn gofalu am breswylwyr bregus.



Dadansoddiad cost tai cymdeithasol

Yn y lefel o dan gostau pennawd tai cymdeithasol, mae datganiadau ariannol LCC yn rhoi dadansoddiad o wariant mewn categorïau eang. Er y gall dehongliad canllawiau cyfrifeg wahaniaethu rhwng landlordiaid, mae cyfartaleddau sector gyfan yn ddefnyddiol i ddeall y rhaniad rhwng gweithgareddau.

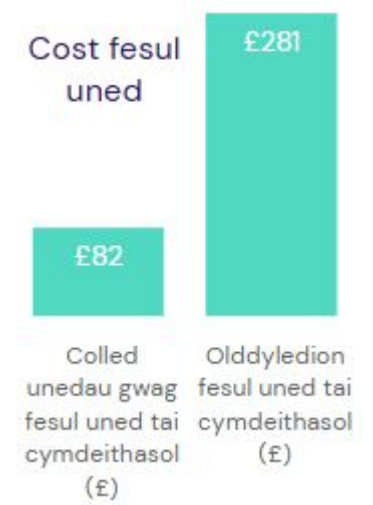
Fel rhannau unigol y gost pennawd, mae gwariant ar reoli (e.e. casglu rhent, gosodiadau) a chynnal a chadw arferol (e.e. trwsio ymatebol), ar gyfartaledd, ychydig yn is na'r canlyniadau ar gyfer gwledydd eraill y DU, tra bod gwariant ar drwsio sylweddol ychydig yn is.



Rheolaeth tai

Mae'r ddau fesur yma yn gosod rhif ar effeithlonrwydd gosodiadau a gweithgareddau rheoli incwm, sy'n elfennau craidd o fusnesau LCC.

Gydag incwm rhent blynyddol cyfartalog o gwmpas £5,600, mae'r canlyniadau hyn yn gyfartal â chyfraddau canran o 1.4% colled ar unedau gwag a 5.3% ôl-ddyledion.



Twf

Mae'r adran hon yn cynnwys metrigau i roi ychydig o gyd-destun i'r mesurau yn y flwyddyn a ddangosir ar dudalennau eraill yr adroddiad hwn. Drwy gymharu 2022/23 gyda 2021/22, mae'n bosibl dechrau deall cyfeiriad teithio.

Fel y nodir mewn rhan arall o'r adroddiad, bu'r sector tai cymdeithasol ledled y DU yn ogystal â Chymru dan bwysau sylweddol. Mae'r cymariaethau blwyddyn ar flwyddyn yn dangos hyn, drwy amlygu i gostau gweithredu dyfu yng nghynt na throsiant yn ystod y cyfnod – gan arwain at orsymiau is.

Trosiant

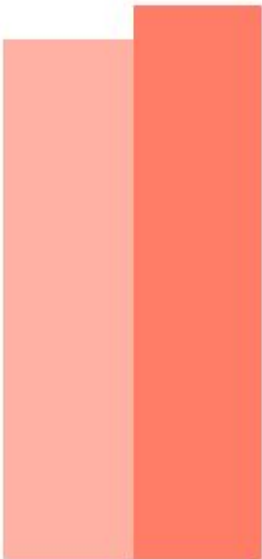
Prif elfen trosiant LCC yw incwm rhent o dai cymdeithasol – mae hyn yn cyfrif am tua dau-draean y cyfanswm.

Roedd y cynnydd rhent LCC cyfartalog rhwng 2012/22 a 2022/23 ychydig dan 3%. Dywedodd LCC dan y ffigurau penawd fod rhai rhenti wedi rhewi neu eu gostwng fel canlyniad i asesiadau fforddiadwyedd.

Mae trosiant hefyd yn cynnwys incwm o weithgareddau heblaw tai cymdeithasol, gwerthiant dogn cyntaf rhanberchnogaeth, incwm taliadau gwasanaeth a chaffael carterfi newydd i'w rhentu.

5.4%

Twf mewn trosiant (%)



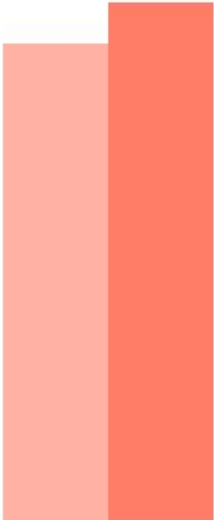
Costau

Mae'r metrig hwn yn dangos y cynnydd mewn costau a adroddwyd gan landlordiaid cymdeithasol Cymru yn y flwyddyn rhwng 2021/22 a 2022/23. Yn wahanol i gostau pennawd tai cymdeithasol, mae'r mesur hwn yn rhoi ystyriaeth i'r holl gostau gweithredu ar draws busnes yr LCC.

Gyda data Housemark yn dangos chwyddiant mor uchel â 23% mewn meysydd tebyg i gynnal a chadw cynlluniedig, mae'r cynnydd cyfartalog ar draws LCC Cymru o ychydig dan 10% yn dangos bod pwysau cost yn cael eu cyfyngu mewn meysydd gwasanaeth eraill.

9.8%

Twf mewn costau gweithredu (%)

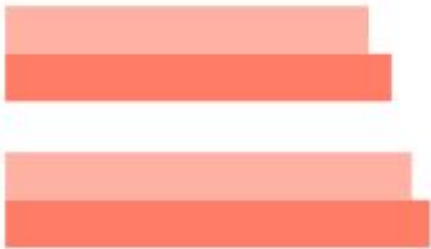


Cyllid

Er i ni gofnodi newidiadau amlwg mewn incwm a gwariant, mae llai o symud ar draws y sector LCC mewn twf blwyddyn-ar-flwyddyn mewn asedau sefydlog a dyledion hirdymor. Mae'r cynnydd mewn gwerth llyfr net yn y y ddwy flynedd yn cynyddu'r gallu i sicrhau benthyca, gyda dyled yn tyfu ar gyfradd cyffelyb.

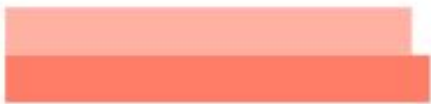
5.0%

Twf mewn cyfanswm asedau sefydlog



4.4%

Twf mewn dyled hirdymor (%)



Canlyniadau cenedlaethol Cyfrifon Cynhwysfawr

Mae'r chwartilau a gyflwynir yn y tablau hyn yn rhifyddol, gwerthoedd isaf a'r 25fed canradd yr uchaf

Metrig ariannol	25fed canradd	Canolrif	75fed canradd
Gorswm gweithredu (%)	11.6%	16.0%	20.0%
Gerio (%)	20.2%	26.8%	32.5%
Gorchudd llog EBITDA MRI (%)	135.9%	175.8%	228.4%
Cyfradd llog cyfartalog (%)	3.5%	3.8%	4.7%
Cost penawd tai cymdeithasol fesul uned (£)	£4,389	£4,926	£5,965
Cost rheoli fesul uned (£)	£998	£1,404	£1,660
Cost cynnal a chadw arferol fesul uned (£)	£1,186	£1,430	£1,663
Cost fesul uned trwsio mawr (cyfalaf a refeniw) (£)	£1,102	£1,282	£1,611
Colled unedau gwag fesul uned tai cymdeithasol (£)	£59	£82	£116
Oddyledion fesul uned tai cymdeithasol (£)	£194	£281	£351
Twf mewn trosiant (%)	2.8%	5.4%	9.5%
Twf mewn costau gweithredu (%)	4.4%	9.8%	13.9%
Twf mewn cyfanswm asedau sefydlog (%)	3.4%	5.0%	8.3%
Twf mewn dyled hirdymor (%)	-1.6%	4.4%	8.0%