

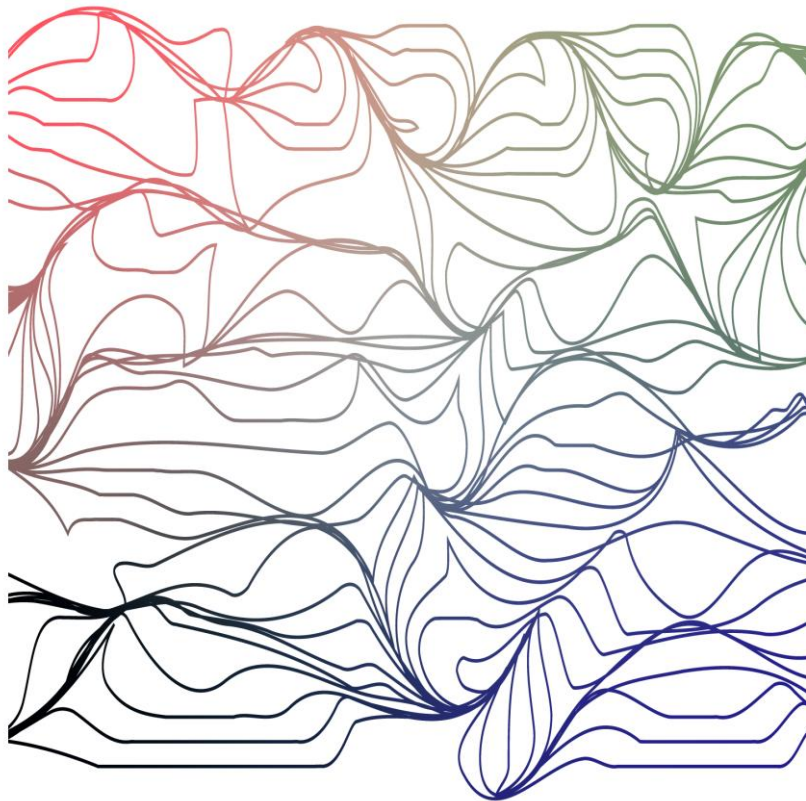
Profi methodolegau prisio tir

Rhan 1: Prisiad ystadegol ar sail y farchnad

Rhan 2: Cymwysiadau algorithmig a dysgu peirianyddol uwch

Wedi'i baratoi ar gyfer Llywodraeth Cymru

Mawrth 2026



Crynodeb gweithredol

Cefndir

Mae Llywodraeth Cymru yn ceisio deall potensial defnyddio dulliau prisio tir amgen i lywio'r broses o ddatblygu polisïau yn y dyfodol yng Nghymru. Y nod yw cynhyrchu prawf o gysyniad go iawn ar gyfer prisio tir, gyda'r prif nod o nodi heriau ymarferol, gofynion data, cyfyngiadau, a chymhwysedd gwahanol ddulliau prisio.

Er mwyn galluogi cymhariaeth ac asesiad trylwyr o'r heriau a'r allbynnau sy'n gysylltiedig â dulliau amgen prisio tir, fe gomisiynodd Llywodraeth Cymru ymchwil gan nifer o sefydliadau ar draws pum rhannau, gyda hyd at dri sefydliad yn darparu dulliau gwahanol o fewn pob rhan.

- Rhan 1: Prisiad ystadegol ar sail y farchnad
- Rhan 2: Cymwysiadau algorithmig a dysgu peirianyddol uwch
- Rhan 3: Prisio ar sail fformiwla yn ôl arwynebedd tir
- Rhan 4: Dulliau prisio confensiynol
- Rhan 5: Dulliau arloesol neu arbrofol

Comisiynwyd Alma Economics i gyflawni gwaith o dan Rhannau 1 a 2.

Methodoleg

Ar draws y ddau rhannau, fe wnaethom gymhwyso dulliau a fwriadwyd ar gyfer prisio ar raddfa eang sy'n feintiol, yn dibynnu ar brisiau'r farchnad, ac yn canolbwyntio ar werth yr eiddo cyfan (tir ac adeiladau) yn hytrach na thir yn unig. Yn benodol, mae ein dull yn dilyn tri cham allweddol i ddeillio gwerth tir:

- **Cam 1: Prisiadau eiddo.** Yn y cam cyntaf, rydym yn defnyddio dadansoddiad ystadegol i fodelu prisiau trafodion eiddo fel ffwythiant o nodweddion eiddo a ffactorau economaidd-gymdeithasol. Yn Rhan 1, rydym yn defnyddio dulliau ystadegol traddodiadol, fel atchweliadau hedonig, tra yn Rhan 2, rydym yn defnyddio technegau dysgu peirianyddol, gan gynnwys coedwigoedd ar hap a pheiriant hybu graddiant.
- **Cam 2: Cymarebau tir-i-adeilad.** Yng Ngham 2, defnyddir prisiau eiddo a data trafodion tir i ddeillio cymarebau tir-i-adeilad.
- **Cam 3: Prisiadau tir.** Yn olaf, mae Cam 3 yn cyfuno'r prisiau eiddo a ragfynegir ar gyfer eiddo safonol yng Ngham 1 â chymarebau a ddeilliwyd yng Ngham 2 i gael prisiadau tir.

Mae'r dull hwn wedi'i ysgogi'n bennaf gan brinder trafodion tir yn unig. Mae asesu eiddo cyfan yn fwy ymarferol ac yn debygol o gynhyrchu prisiadau mwy cywir, oherwydd bod llawer mwy o drafodion eiddo ar gael na gwerthiannau tir yn unig.

Canfyddiadau

Mae'r tabl isod yn cyflwyno prisiadau cyfartalog ar gyfer yr Ardaloedd Cynnyrch Ehangach a ddewiswyd fel y nodir yn y briff, a adroddwyd ar gyfer eiddo teras preswyl a dibreswyl. Mae'r prisiadau'n deillio o'r modelau amcangyfrifedig, sy'n cyflawni dau ddiben: (i) cynhyrchu prisiadau ar gyfer eiddo safonol—gan dybio maint, math a phriodoleddau eiddo union yr un fath ar draws Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is— a (ii) cofnodi gwahaniaethau mewn nodweddion lleoliad, a gymerir drwy fesurau o amddifadedd, incwm aelwydydd, natur wledig a dwysedd poblogaeth. O ganlyniad, mae'r amrywiad yn y prisiadau amcangyfrifedig a ddangosir isod yn adlewyrchu gwahaniaethau mewn nodweddion lleoliad, gan gadw'r nodweddion eiddo yn gyson.

Mae'r prisiadau'n debyg iawn ar draws Rhannau 1 a 2. Mae amrywiad sylweddol ar draws Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, gyda phrisiadau'n amrywio o £1.70 i £14.70 y droedfedd sgwâr ar gyfer eiddo preswyl ac o £0.50 i £11.30 y droedfedd sgwâr ar gyfer eiddo masnachol. Ymhlith yr ardaloedd hyn, Rhondda Cynon Taf (001F) sydd â'r prisiadau cyfartalog isaf, sy'n gyson ar draws eiddo preswyl ac eiddo dibreswyl. Mewn cyferbyniad, Sir Fynwy (006F) sydd â'r prisiadau preswyl uchaf, tra bod gan Caerdydd y prisiadau tir dibreswyl uchaf.

Tabl 1. Prisiadau tir yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (£/troedfedd sgwâr)

	Preswyl (eiddo teras)		Dibreswyl (eiddo masnachol)	
	Rhan 1	Rhan 2	Rhan 1	Rhan 2
Gwynedd 009D	1.8	1.9	0.6	0.7
Sir y Fflint 015A	5.7	4.8	2.6	2.3
Powys 011C	5.2	5.0	2.8	2.5
Ceredigion 002D	8.5	8.4	9.7	9.9
Sir Benfro 002F	4.2	4.9	1.8	1.9
Pen-y-bont ar Ogwr 019D	9.2	7.5	7.2	7.2
Rhondda Cynon Taf 001F	1.7	1.8	0.5	0.7
Sir Fynwy 006F	14.7	14.7	4.6	4.6
Caerdydd 032H	14.1	12.1	10.5	11.3

Ffynhonnell: Dadansoddiad Alma Economics.

Nid yw'r data sydd ar gael yn caniatáu cynhyrchu prisiadau ar lefel o fewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is. Yn benodol, nid oes unrhyw wybodaeth am ffactorau economaidd-gymdeithasol (e.e. amddifadedd, dwysedd poblogaeth) islaw graddfa'r Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, ac nid oes dangosyddion manwl o atyniad lleoliad a fyddai'n cefnogi amcangyfrifon prisio o fewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is.

Casgliad ac ystyriaethau pellach

Mae'r prisiadau a gynhyrchwyd ar draws y ddau rhannau yn ymddangos yn rhesymol o'u cymharu â meincnodau prisio eraill a phan gânt eu gwirio yn erbyn ffactorau economaidd-gymdeithasol, megis dwysedd poblogaeth ac amddifadedd. Fodd bynnag, oherwydd cyfyngiadau data, nid ydynt yn ddigon cadarn i gefnogi prisiadau at ddiben cyflwyno diwygiadau polisi.

Mae'r prif gyfyngiad yn ymwneud â data trafodion tir. Dim ond 141 o drafodion tir yn unig sydd yn ein sampl yng Nghymru dros y pum mlynedd diwethaf. Mae'r sylfaen dystiolaeth gyfyngedig hon yn cyfyngu ar y gallu i amcangyfrif cymhareb tir-i-adeilad yn gadarn, ac o ganlyniad, gwerthoedd tir. Mae ail gyfyngiad mawr yn ymwneud â data dibreswyl, sy'n annigonol i gefnogi prisiadau gan ddefnyddio dulliau prisio torfol. Er bod sampl gymharol fawr o drafodion dibreswyl hanesyddol ar gael (tua 2,000 o drafodion rhwng 2019 a 2025), mae yna lawer o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is—68% ohonynt—nad oes unrhyw drafodion ar eu cyfer.

Ar y cyfan, mae gennym hyder uchel yn y prisiadau eiddo preswyl, hyder canolig yn y prisiadau eiddo dibreswyl, a hyder isel yn y prisiadau tir.

Er gwaethaf y cyfyngiadau hyn, er nad yw'r dull a amlinellir yn y ddogfen hon yn cael ei argymhell ar gyfer cynhyrchu prisiadau tir yn uniongyrchol, gellid ei gymhwyso pe bai data mwy addas ar gael—yn enwedig ar gyfer prisiadau tir—neu pan gaiff ei ddefnyddio ochr yn ochr â dulliau prisio eraill. Yn benodol, gellid lliniaru cyfyngiadau sy'n deillio o argaeledd cyfyngedig data trafodion tir drwy ddefnyddio ffynonellau atodol, megis gwefannau rhestru eiddo, i helpu i gasglu gwerthoedd tir. Gallai integreiddio amcangyfrifon mwy cadarn o brisiau tir â'r fethodoleg arfaethedig arwain at ganlyniadau prisio sylweddol gwell.

Ffordd arall o fynd i'r afael â chyfyngiadau mewn data prisiau tir fyddai cyfuno'r modelau ystadegol a gyflwynir yn yr ymchwil hon â dulliau prisio eraill, megis dulliau prisio gweddilliol. Yn ymarferol, byddai hyn yn golygu amcangyfrif Cam 2 gan ddefnyddio methodoleg wahanol, yn hytrach na dibynnu ar ddata trafodion y farchnad yn unig.

Gallai ymchwil yn y dyfodol archwilio sut y gellid mynd i'r afael â'r cyfyngiadau a nodwyd uchod drwy ymgorffori ffynonellau data ychwanegol a dulliau cyflenwol, yn enwedig drwy gyfuno dulliau ystadegol â thechnegau prisio eraill.

+44 20 8133 3192 43 Stryd Tanner, SE1 3PL, Llundain, DU

Hawlfraint © 2026 Cedwir pob hawl
Rhif Cwmni 09391354, Rhif TAW GB208923405, Wedi'i gofrestru yng Nghymru a Lloegr

LinkedIn company/alma-economics

 **almaeconomics**


alma economics