



Asiantaeth y
Swyddfa Brisio

DVS Property Specialists
for the Public Sector

Adroddiad Prisio ar gyfer Powys a Chaerdydd Ardaloedd Allbwn Haen Is (LSOAs)

Rhif yr Achos: 1872778

Dyddiad: 12/12/2025

Crynodeb Gweithredol: Adroddiad Priso Tir Cymru (LSOAs Powys a Chaerdydd)

Diben a Chwmpas

Mae'r adroddiad hwn, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, yn archwilio dulliau confensiynol o brisio tir ar draws Ardaloedd Allbwn Haen Is (LSOAs) dethol ym Mhowys (gwledig) a Chaerdydd (trefol). Mae'r gwaith yn rhan o ymchwil archwiliadol Llywodraeth Cymru mewn perthynas â phrisio tir. Mae'r adroddiad yn profi gwerthoedd tybiannol uchaf ac isaf ar gyfer amrywiaeth o fathau o dir, yn seiliedig ar ragdybiaethau damcaniaethol cytûn.

Cymwysterau a Methodoleg

Paratowyd yr adroddiad gan Brisiwr Cofrestredig RICS yn DVS (Asiantaeth y Swyddfa Brisio) gyda 25 mlynedd o brofiad proffesiynol. Cynhelir y prisiadau yn unol â Safonau Priso RICS – Safonau Byd-eang (Red Book) a'r Safonau Priso Rhyngwladol (IVS), gan ddefnyddio gwerth marchnad fel sail. Ni wnaed unrhyw arolygon safle; mae pob priso tybiannol yn seiliedig ar waith desg, gwybodaeth gyfyngedig a rhagdybiaethau cytûn.

Paramedrau Priso

- **Lleoliadau:** Ystyrir un LSOA gwledig (Powys/Merthyr Tudful) ac un trefol (Caerdydd).
- **Mathau o Dir:** Preswyl (canol/maestrefol), Swyddfa (canol/parc busnes), Diwydiannol, Dosbarthu, Manwerthu (canol y ddinas/y tu allan i'r ddinas), Amaethyddol, Cyfleuster, Coetir, Sector Cyhoeddus (cau chwarae ysgol).
- **Dyddiad y Prisiad:** 12 Rhagfyr 2025.
- **Tybiaethau:** Rhagdybir bod pob safle'n rhydd-ddaliol, gyda meddiant gwag, teitl da, siâp rheolaidd, gwasanaethau i'r ffin, dim halogiad, ac â chaniatâd cynllunio yn ei le. Manylir ar ragdybiaethau penodol ar gyfer pob math o dir.

Trosolwg a Chyd-destun y Farchnad

Caerdydd (Trefol)

- **Preswyl:** Pris tŷ cyfartalog: £274,000 (2025), â galw mawr am ardaloedd sy'n addas i deuluoedd ynghanol y ddinas ac yn yr ardaloedd maestrefol. Marchnad rhentu ffyniannus, yn enwedig i fyfyrwyr.
- **Masnachol:** Galw mawr am adeiladau swyddfa Gradd A cynaliadwy; rhenti brig £30/troedfedd sgwâr, gyda thwff disgwylidig. Sector diwydiannol/logisteg yn dangos galw cryf a thwff rhentu uwch na chwyddiant. Manwerthu'n wydn ond yn wynebu heriau wedi'r pandemig; adfywiad o ddefnydd cymysg a hamdden yn dueddiadau allweddol.

- **Buddsoddi:** Caerdydd yn cael ei hystyried fel marchnad sefydlog ac atyniadol, gyda phrosiectau adfywio mawr ar y gweill.

Powys (Gwledig)

- **Preswyl:** Pris tŷ cyfartalog: £227,000, uwch na chyfartaledd Cymru; marchnad sefydlog ond tawelach, gyda fforddiadwyedd a chyfraddau llog yn dylanwadu ar y galw.
- **Masnachol:** Galw gan fuddsoddwyr yn cynyddu, yn enwedig ar gyfer eiddo diwydiannol. Sectorau swyddfa a manwerthu'n llai cryf. Ceisiadau cynllunio ar raddfa fawr wedi lleihau, sy'n awgrymu bod datblygwyr yn gweithredu'n ofalus.
- **Amaethyddiaeth:** Wedi'i dominyddu gan ffermio defaid a gwartheg a nifer uchel o fusnesau micro a hunangyflogaeth.

Methodolegau Prisio

- **Dull Cymaradwy:** Mae'r dull hwn yn dibynnu ar drafodion marchnad ac ar farn broffesiynol, gydag addasiadau ar gyfer prynwyr arbennig a ffactorau sy'n benodol i'r safle.
- **Dull Gweddilliol:** Defnyddir y dull hwn ar gyfer datblygiadau eiddo, gan gynnwys dadansoddi sensitifrwydd mewn perthynas â chostau adeiladu a gwerth datblygu gros.
- **Dull Buddsoddi:** Defnyddir y dull hwn ar gyfer datblygiadau swyddfa a manwerthu, gan ystyried rhenti, arenillion a ffactorau Economaidd, Cymdeithasol a Llywodraethu.

Canfyddiadau Allweddol o ran Prisio (Gwerth Marchnadol fesul Hectar, Gwerthoedd Tybiannol Uchaf/Isaf)

Caerdydd

- Amaethyddol: £24,700 / £4,940
- Amwynder: £185,250 / £9,880
- Coedwigaeth: £86,450 / £9,880
- Diwydiannol: £1,852,500 / £728,650
- Dosbarthu: £716,300 / £370,500
- Manwerthu (Dinas): £2,346,500 / £1,111,500
- Manwerthu (Y Tu Allan i Ddinas): £2,470,000 / £1,111,500
- Swyddfa (Dinas): £2,223,000 / £1,000,000
- Swyddfa (Parc Busnes): £1,420,250 / £225,000

- Sector Cyhoeddus: £37,050 (y ddau senario)
- Preswyl (Canol Dinas): £7,410,000 / £2,717,000
- Preswyl (Maestref): £2,717,000 / £1,852,800

Powys

- Amaethyddol: £29,640 / £3,705
- Amwynder: £74,100 / £16,055
- Coedwigaeth: £37,050 / £12,350
- Diwydiannol: £500,000 / £250,000
- Dosbarthu: £500,000 / £250,000
- Manwerthu (Canol Tref): £741,000 / £250,000
- Manwerthu (Y Tu Allan i Dref): £2,470,000 / £1,358,000
- Swyddfa (Dinas): £335,000 / £250,000
- Swyddfa (Parc Busnes): £335,000 / £250,000
- Sector Cyhoeddus: £37,050 (y ddau senario)
- Preswyl (Canol Tref): £925,000 / £850,000
- Preswyl (Maestref): £568,330 / £470,000

Heriau ac Argymhellion

- **Cyfyngiadau o ran Data:** Mae diffyg tystiolaeth fanwl, gyfaradwy o safon uchel a chofrestriadau o barseli tir sydd heb eu cwblhau yn creu heriau sylweddol o ran prisiadau ar raddfa fawr.
- **Cyfeiriad Polisi:** Nid yw prisio unffurf ar draws Cymru yn ymarferol heb ymyrraeth polisi sylweddol, rhagdybiaethau cynllunio manwl, ac eglurder deddfwriaethol.
- **Amrywioldeb y Farchnad:** Mae gwerthoedd tir yn amrywio'n sylweddol yn ôl lleoliad, galw, ansawdd y tir a photensial cynllunio.
- **Tryloywder:** Argymhellir mynediad cyhoeddus gwell at ddata gwerthiant a gwell pwerau i'r awdurdod trethi eiddo o ran casglu tystiolaeth.
- **Dull Gweithredu:** Bydd angen cyflwyno unrhyw bolisi newydd dros nifer o flynyddoedd ynghyd â chofrestriadau tir cynhwysfawr, canllawiau cynllunio manwl ac ymgynghoriadau cyhoeddus.

Casgliad

Mae'r adroddiad yn amlygu natur gymhleth ac amrywiol prisio tir yng Nghymru, yn enwedig o ran datblygu polisïau yn y dyfodol. Mae hyn yn amlygu'r angen am ddata cadarn, rhagdybiaethau clir, a gwaith polisi a deddfwriaethol sylweddol i gefnogi unrhyw fentrau prisio ar raddfa fawr neu ddiwygiadau yn y dyfodol.