

Arolwg o'r Sector Rhentu yng Nghymru

Llywodraeth Cynulliad Cymru





Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Sarah Ballard

Y Gyfarwyddiaeth Dai
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ffôn: (029) 2082 3353

E-bost: sarah.ballard@wales.gsi.gov.uk

Gwefan: <http://www.cymru.gov.uk/>

ISSN 0 7504 2863 5

Cynlluniwyd gan CartoGraffeg
G/331/00-01

Chwefror 2002

© Hawlfraint y Goron 2002

Cysodi gan Gwasanaethau Prosesi Testun



Cynnwys

Cydnabyddiaethau	iii
Rhestr o ffigurau	1
Rhestr o dablau	3
1. Cyflwyniad	5
2. Methodoleg	7
3. Cefndir	11
4. Stoc y sector rhentu preifat	19
5. Tenantiaid y sector rhentu preifat	33
6. Swyddogaeth Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r sector rhentu preifat	41
7. Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denantiaeth	55
8. Newidiadau yn y sector rhentu preifat	61
9. Ymchwilio a monitro yn y dyfodol	81
10. Casgliadau	81
Cyfeiriadau	91
Atodiad 1 - Arolwg Data	93



CYDNABYDDIAETHAU

Hoffem ddiolch i holl aelodau'r grŵp llywio am eu cefnogaeth, eu cymorth a'u cyngor drwy gydol y gwaith, ac yn arbennig i Mike Harmer, Sioned Lewis, Alan Morgan, Henry Small a James Watkins. Hoffem ddiolch hefyd i bawb a roddodd o'u hamser i gael eu cyf-weld.

RHESTR O FFIGURAU

- | | |
|-----|---|
| 4.1 | Canran teuluoedd yn rhentu'n breifat yn ôl awdurdod lleol, 1997 |
| 4.2 | Dosbarthiad daliadaeth yn ôl awdurdod lleol, 1997 |
| 4.3 | Cyfran rhentu preifat o'r holl gartrefi ar rent yn ôl awdurdod lleol, 1997 |
| 7.1 | Math o landlordiaid preifat yng Nghymru, 1997 |
| 8.1 | Rhent wythnosol, Prydain (heb gyn. Llundain), a Chymru 1996-2000 |
| 8.2 | Rhent wythnosol gwirioneddol, Prydain (heb gyn. Llundain), a Chymru, 1996-2000 |
| 8.3 | Cynnyrch rhenti, Prydain (heb gyn. Llundain) a Chymru, 1996-2000 |
| 8.4 | Rhent ar gyfartaledd wedi ei gofnodi, rhent wedi ei safoni a rhent gwirioneddol wedi ei safoni yng Nghymru, 1970-1999 |

RHESTR O DABLAU

2.1 Cyfweiliadau ansoddol a wnaed

4.1 Anheddau'n cael eu rhannu yn ôl daliadaeth, 1991

4.2 Math o annedd yn ôl daliadaeth, 1997

4.3 Dyddiad adeiladu yn ôl daliadaeth, 1997

4.4 Nifer ystafelloedd yn ôl daliadaeth, 1997

4.5 Cyflwr cyffredinol eiddo yn ôl daliadaeth, 1997

5.1 Maint teulu yn ôl daliadaeth, 1997

5.2 Incwm gros teuluoedd yn ôl daliadaeth, 1997

5.3 Math o deulu yn ôl daliadaeth, 1997

5.4 Statws priodasol yn ôl daliadaeth, 1997

5.5 Oed preswylwyr yn ôl daliadaeth, 1997

6.1 Llwyth gwaith Budd-dal Tai: rhentwyr preifat yng Nghymru, 1992-2000

6.2 Rhent cymwys wythnosol ar gyfartaledd a Budd-dal Tai (HB) ymhlith rhentwyr preifat yng Nghymru, 1996-2000

6.3 Incwm teuluol blynyddol tenantiaid preifat yn ôl cael HB

6.4 Cynilion teuluol tenantiaid preifat yn ôl cael HB

6.5 Rhenti sector preifat

6.6 Rhenti sector preifat yn ôl cael HB

6.7 Cyflwr gweladwy eiddo yn ôl cael HB

6.8 Barn tenantiaid preifat am yr angen am drwsio'u heiddo yn ôl cael HB

6.9 A yw enw teuluoedd sy'n rhentu'n breifat ar restr aros am dai cymdeithasol yn ôl cael HB

8.1 Maint absoliwt a chymharol y sector rhentu preifat yng Nghymru: 1986, 1992 a 1997

8.2 Dyheadau daliadaeth rhentwyr cymdeithasol a phreifat

8.3 Rhestr aros am dai cymdeithasol yn ôl daliadaeth

8.4 Cyfran anheddau anaddas yn ôl daliadaeth, 1993 a 1998

- | | |
|------|--|
| 8.5 | Cost trwsio pob eiddo ar gyfartaledd i ateb safonau addasrwydd yn ôl daliadaeth, 1993 a 1998 |
| 8.6 | Maint anheddau rhentu preifat a'r holl anheddau, 1992 a 1997 |
| 8.7 | Newid dros gyfnod hir ym maint anheddau, anheddau gyda gwres canolog ac anheddau wedi eu dodrefnu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru |
| 8.8 | Maint teuluoedd yn y sector rhentu preifat a maint yr holl deuluoedd, 1992 a 1997 |
| 8.9 | Oed penteulu a math o deulu yn y sector rhentu preifat a'r holl deuluoedd/unigolion, 1992 a 1997 |
| 8.10 | Rhenti wythnosol ar gyfartaledd, yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol, 2000 Ch4 |
| 8.11 | Canran newid blynyddol ar gyfartaledd (gyda disgownt) mewn rhent heb chwyddiant yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol |

Pennod Un

Cyflwyniad

1.1 Cyflwyniad

Comisiynwyd Prifysgol Glasgow gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru i wneud *Arolwg o'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru*.

Argymhellodd Grŵp Tasgau 2 a oedd yn gweithio ar y Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru y dylai'r gwaith ymchwil hwn gael ei wneud. Gwnaed yr argymhelliad hwn mewn cefndir o bryder am gyflwr tai yn y sector, a drwgdybiaeth fod y sector yn bwysig ar gyfer grwpiau penodol allweddol fel pobl ifanc sengl sy'n agored i ddioddef, teuluoedd sy'n ail-lunio, ac yn y blaen. Yn ogystal, mae buddsoddi mewn eiddo'n dueddol o fod yn isel, a hynny'n cael ei achosi o bosibl gan gyfuniad o elw isel a'r cyfyngiadau er 1996 ar lefel y Budd-dâl Tai sy'n daladwy ar gyfer rhai tenantiaid ac eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat.

Gofid mawr Cynulliad Cenedlaethol Cymru wrth gomisiynu'r gwaith ymchwil hwn, fodd bynnag, oedd fod y sail dystiolaeth bresennol sy'n ymwneud â'r sector rhentu preifat yng Nghymru yn ddiffygiol. Felly, mae'r adroddiad hwn yn ceisio gwneud cyfraniad bach i lenwi'r bwlch hwnnw.

1.2 Nodau ac Amcanion

Nodau holl-gynhwysol y gwaith ymchwil oedd nodi problemau penodol yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a'r bylchau mewn gwybodaeth a allai fod yn destun gwaith ymchwil buddiol yn y dyfodol. Yn ogystal, pennodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru y dylai'r contractiwr gyflwyno argymhellion ynglŷn â pha agweddau ar y sector y dylid eu monitro'n rheolaidd a sut y gellid gwneud hynny. Yr oedd

ffynonellau data i gael eu hadolygu hefyd gyda'r bwriad o helpu'r tîm ymchwil i lunio casgliadau am y gwaith ymchwil y gellid ei wneud yn realistig yn y dyfodol.

Nodau penodol y gwaith ymchwil oedd asesu:

- 1 graddfa, dosbarthiad gofodol a nodweddion eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat,
- 2 nodweddion tenantiaid,
- 3 swyddogaeth Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r sector rhentu preifat,
- 4 nodweddion landlordiaid sy'n darparu ar gyfer gwahanol rannau o'r farchnad, eu rhesymau dros gymryd rhan a barn am y ffordd y gellid cynyddu buddsoddiad,
- 5 swyddogaeth grantiau tai i landlordiaid wrth gynnal y sector,
- 6 pwysigrwydd cymharol gwahanol fathau o gytundeb tenantiaeth, a
- 7 sut mae'r sector rhentu preifat yn newid ac wedi newid yn y blynyddoedd diwethaf.

1.3 Dull

Gwnaed dadansoddiad disgrifiadol o'r sector rhentu preifat gan ddefnyddio rhai o'r ffynonellau data a gafodd eu hadolygu. Mae hyn yn tynnu'n bennaf, ond nid yn llwyr, ar: Cyfrifiad y Boblogaeth 1991; data Budd-dâl Tai DSS/DWP 1992/1999; Arolwg Gwariant Teuluoedd 1970-1999; Dangosyddion Rhenti Preifat a Chynnyrch JRF/Prifysgol Caerefrog; ac Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998.

Mae rhywfaint o'r dadansoddiad hwn yn cynnwys Cymru i gyd, ac mae rhywfaint wedi ei wneud yn ôl ardaloedd llai. Mae graddfa a dosbarthiad gofodol y sector rhentu preifat wedi eu dadansoddi ar lefel awdurdod lleol, a hefyd ddata yn ymwneud â Budd-dâl Tai a gwybodaeth am rentu preifat. Mae graddfa a dosbarthiad anheddau sy'n cael eu rhannu gan ddefnyddio Cyfrifiad 1991 wedi eu dadansoddi ar lefel ward.

Gwnaed cyfweiliadau ansawdd ar hyd a lled Cymru ymhlith pobl yn y sectorau cyhoeddus a phreifat sydd â gwybodaeth a diddordeb yn nyfodol y sector rhentu preifat. Cafodd nifer fach o astudiaethau blaenorol o agweddau penodol ar y sector rhentu preifat yng Nghymru hefyd eu nodi a'u hadolygu.

Gwnaed chwech ar hugain o gyfweiliadau ansawdd gyda nifer o Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, Canolfannau Cyngori am Dai, Swyddogion Strategaeth/Polisi Tai, sefydliadau cynrychioli landlordiaid, asiantwyr gosod, Swyddogion Rhent a Swyddogion Llety Prifysgol. Cynhaliwyd cyfweiliadau lleol ym Môn, Merthyr Tudful, Powys ac Abertawe.

1.4 Adeiladwaith yr Adroddiad hwn

Ar ôl egluro'r dulliau a ddefnyddiwyd (pennod dau), mae'r adroddiad hwn yn mynd ymlaen i roi cefndir i'r sector rhentu preifat a'r system Budd-dâl Tai yn y

Deyrnas Unedig a Chymru (pennod tri). Ystyrir sut y mae'r gwaith ymchwil hwn yn cysylltu â datblygu'r Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru a'r ddadl parhaus yng Nghymru ynglŷn â dyfodol tai rhenti preifat.

Mae'r penodau sy'n cynnwys y prif ddarganfyddiadau empeiraidd (penodau pedair i wyth) i gyd yn cydymffurfio â'r adeiladwaith bras canlynol:

- Adolygu Data - amlinellu'r wybodaeth berthnasol sydd yn y gwahanol setiau data
- Dadansoddi Data - cyflwyno'r dadansoddiad data a wnaed ar setiau data penodol
- Dadansoddiad Ansawdd - cyflwyno darganfyddiadau'r cyfweiliadau a wnaed
- Ymchwil y Dyfodol - cyflwyno syniadau ar gyfer gwaith ymchwil y dyfodol fel yr awgrymwyd gan y rhai a gyfwelwyd a/neu fel y dyluniwyd gan y tîm ymchwilio.

Mae pennod naw yn crynhoi'r syniadau ar gyfer gwaith ymchwil y dyfodol cyn cyflwyno argymhellion penodol ynglŷn ag Arolwg Cartrefi ac Anheddau Cymru sydd i ddod. Yn olaf, amlinellir ffordd i fonitro'r sector rhentu preifat yng Nghymru drwy ganoli'r data sy'n cael eu creu gan y Gwasanaeth Swyddogion Rhent.

Pennod Dau: Methodoleg

2.1 Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn amlinellu'r dull a ddefnyddiwyd gan y tîm ymchwilio i ddelio â saith amcan y gwaith ymchwil hwn. Mae dull y tîm ymchwilio yn cynnwys pedair prif haen o waith, sy'n cael eu hadlewyrchu yn adeiladwaith gweddill y ddogfen hon:

- arolwg llenyddiaeth;
- arolwg a dadansoddiad data;
- detholiad o awdurdodau lleol astudiaeth achos; a
- chyfweliadau a dadansoddiad ansoddol.

2.2 Arolwg Llenyddiaeth

Defnyddiwyd tri dull i nodi gwaith ymchwil blaenorol i'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Yn gyntaf, gwnaed chwiliadau electronig o dair cronfa ddata. Yn ail, gwnaed ymholiadau drwy gyfrwng llythyr at dri sefydliad Cymreig allweddol sydd â diddordeb mewn tai. Yn olaf, gwnaed ymholiadau ar y teleffon yn Adran Cynllunio Dinasoedd a Rhanbarthau ym Mhrifysgol Caerdydd.

Chwiliwyd y tair cronfa ddata lyfryddiaethol ganlynol yn electronig: the Social Science Citation Index; the Planning Exchange; a chatalog Llyfrgell Prifysgol Glasgow. Mae the Social Science Citation Index (y gellir ei chyrchu drwy The Web of Science, sef drwy BIDS gynt) yn gronfa ddata lyfryddiaethol o erthyglau academiaidd sy'n mynd yn ôl i 1981 ac sy'n cael ei diweddarau bob wythnos. Cronfa ddata lyfryddiaethol yw the Planning Exchange, o erthyglau academiaidd,

papurau trafod, adroddiadau ymgynghorwyr, ac amrywiol fathau o ddogfennau polisi. Mae catalog Llyfrgell Prifysgol Glasgow yn chwilio'r holl ddefnydd sydd ym mhob llyfrgell ym Mhrifysgol Glasgow.

Anfonwyd llythyr at dri o sefydliadau allweddol Cymru sydd â diddordeb mewn tai, sef: Y Sefydliad Siartredig Tai yng Nghymru (CIH Cymru); Shelter Cymru; a'r Sefydliad Materion Cymreig (nad yw'n gorff sy'n ymwneud yn benodol â thai, ond a ymchwiliodd i dai yng Nghymru ym 1997).

Yn olaf, gwnaed ymholiadau ar y teleffon yn yr Adran Cynllunio Dinasoedd a Rhanbarthau ym Mhrifysgol Caerdydd. Yr oedd hyn yn golygu gallu troi at ddau draethawd o'r Cwrs Meistri mewn Tai sy'n ymwneud ag agweddau ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

2.3 Arolwg a Dadansoddiad Data

Yr oedd tri diben i'r arolwg data. Yn gyntaf, darparu gorolwg o'r data sydd ar gael yn ymwneud â'r sector rhentu preifat. Mae adroddiad am gynnwys nifer o setiau data sy'n ymwneud â'r sector rhentu preifat i'w gael yn atodiad un.

Yn ail, cael mynediad i nifer o setiau data er mwyn darparu disgrifiad o'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Gwelir canlyniadau hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Diben olaf yr arolwg data oedd caniatáu i'r tîm ymchwilio wneud awgrymiadau

ymarferol ar gyfer ymchwilio a monitro yn y dyfodol. Cyflwynir y rhain tua diwedd pob un o'r penodau o bedair i wyth.

Adolygwyd y setiau data canlynol:

- 1 Cyfrifiad y Boblogaeth, Ystadegau Sylfaen Lleol ac Ystadegau Ardaloedd Bach, 1991 a 2001
- 2 Data Budd-dâl Tai DSS/DWP, bob blwyddyn o 1992
- 3 Arolwg Gwariant Teuluoedd, bob blwyddyn o 1961
- 4 Arolwg Teuluoedd Cyffredinol, bob blwyddyn o 1971
- 5 Mynegai o Renti Preifat a Chynnyrch JRF/Prifysgol Caerefrog, ar gael bob chwarter o 1996Q1
- 6 Data Llety Myfyrwyr, 1998/99
- 7 Arolwg Cyflwr Tai Cymru, 1998
- 8 Mynegai Amddifadiad Lluosog, 2000

2.4 Detholiad o Awdurdodau Lleol Astudiaeth Achos

Dewiswyd pedair ardal awdurdod lleol astudiaeth achos i gynnal y cyfweiliadau ansoddol lleol (er enghraifft, cyfweiliadau gyda Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, Canolfannau Cynghori am Dai, Swyddogion Strategaeth/Polisi Tai, ac yn y blaen). Penderfynwyd dewis ardaloedd astudiaeth achos ar ddwy brif sail. Yn gyntaf, mae'n gwreiddio'r cwestiynau mewn gosodiad penodol i sicrhau realaeth. Yn ail, mae dewis ardaloedd astudiaeth achos gwrthgyferbyniol yn sicrhau cyflwyno amrywiaeth o brofiadau ac amgylchiadau ar draws Cymru.

Nid yw'r pedair ardal 'astudiaeth achos' wedi eu bwriadu i roi darlun manwl o'r

sector rhentu preifat ym mhob un. Yn hytrach, maent wedi eu bwriadu i fod yn ganolbwynt ar gyfer y cyfweiliadau.

Y meini prawf a ddefnyddiwyd i ddewis ardaloedd astudiaeth achos oedd dwysedd y boblogaeth a chyfran y boblogaeth sy'n cael budd-daliadau'r wladwriaeth. Dewiswyd y meini prawf hyn i helpu sicrhau bod y pedair ardal astudiaeth achos yn cynrychioli amrywiaeth o wahanol fathau o ardaloedd sydd i'w cael ar draws Cymru. Lluniwyd dwysedd poblogaeth awdurdodau lleol yn erbyn canran y boblogaeth ym mhob ardal sy'n cael y budd-daliadau nawdd cymdeithasol allweddol. Drwy drafod gyda Chynulliad Cenedlaethol Cymru, dewiswyd y pedwar awdurdod lleol canlynol i seilio cyfweiliadau.

- Môn,
- Merthyr Tudful,
- Powys, ac
- Abertawe.

2.5 Cyfweiliadau Ansoddol

Datblygwyd saith canllaw cyf-weld gwahanol wrth gyf-weld y bobl ganlynol:

Pobl a gyfweilwyd mewn ardaloedd lleol

- 1 Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd
- 2 Canolfannau Cynghori am Dai
- 3 Swyddogion Strategaeth/Polisi Tai
- 4 Asiantwyr gosod
- 5 Swyddogion Rhent
- 6 Swyddogion Llety Prifysgol

Pobl a gyfwelwyd ar raddfa genedlaethol

- 7 Sefydliadau cynrychioli landlordiaid
- 8 Asiantwyr gosod mawr (yr un canllaw pynciau ag ar gyfer asiantwyr gosod lleol gyda mân gymwysïadau yn y geiriad)

Cynhaliwyd cyfweiliadau ansoddol lled-strwythurol i gynnwys natur y sector rhentu preifat, newidiadau yn y sector yn ystod y pum mlynedd blaenorol, problemau gyda'r sector gan gynnwys materion tenantiaeth a thrwsio, gweithredu'r system Budd-dâl Tai, materion yn ymwneud â Thai Aml-Breswyliaeth, a Pholisïau y gellid eu diwygio neu eu cyflwyno i helpu gwella neu ehangu'r sector. Trefnwyd cyfweiliadau uniongyrchol ar y teleffon o Glasgow cyn teithio i Gymru. Gwnaed y cysylltiad cychwynnol â'r enwau a ddarparwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Mewn rhai achosion, cafodd y bobl hyn eu hunain eu cyf-weld, ac mewn achosion eraill rhoesant enw person arall neu berson ychwanegol a oedd yn gymwys i ateb y cwestiynau. Nodwyd y rhan fwyaf o'r asiantwyr gosod lleol tra oedd y cyfwelwyr yn y maes drwy gyfrwng y wasg leol, neu drwy ddefnyddio gwybodaeth leol pobl eraill a gafodd gyfweiliad.

Mae Tabl 2.1 yn rhoi crynodeb o'r cyfweiliadau a wnaed. Yr oedd y ddwy asiantaeth osod 'genedlaethol' yn rhan o gadwynau sydd â swyddfeydd ar draws

Cymru neu a oedd â swyddfeydd ar draws Cymru, ond mewn gwirionedd nid oedd yn bosibl dod o hyd i berson a oedd â gwybodaeth am Gymru gyfan, felly, mae'r cyfweiliadau hyn yn bennaf yn adlewyrchu profiad y swyddfeydd yng Nghaerdydd. Ceisiwyd cael cyfweiliad gyda chynrychiolydd rhanbarthol Cymreig y Gymdeithas Asiantwyr Gosod Preswyl (ARLA) ar gyfer y Deyrnas Unedig i gyd, ond yr oedd y swydd honno'n wag pan gafodd y cyfweiliadau eu cynnal. Yr oedd gan un o'r cymdeithasau cynrychioli landlordiaid a gafodd gyfweiliad aelodau ar draws Gogledd Cymru, ac yr oedd gan y llall aelodau yn bennaf yng Nghaerdydd a'r cyffiniau.

Yr oedd un o asiantwyr gosod 'Powys' mewn gwirionedd yn Aberystwyth, er yn rheoli rhai adeiladau ym Mhowys. Dewisodd asiant gosod ym Môn ac un o'r asiantwyr gosod yn Abertawe gwblhau canllaw pynciau'r cyfweiliad yn ysgrifenedig a'i ddychwelyd drwy'r post. Cynhaliwyd y cyfweiliadau eraill i gyd wyneb-yn-wyneb.

Lle roedd yn bosibl, anfonwyd copi o'r canllaw pynciau ymlaen llaw at y rhai a oedd i gael cyfweiliad, er mwyn ystyried y materion ymlaen llaw ac felly allu darparu ymatebion mwy cynhwysfawr. Recordiwyd y cyfweiliadau ar dâp ac ysgrifennwyd nodiadau a dyfyniadau manwl wedyn. Rhoddwyd codau i'r nodiadau hyn wedyn yn ôl thema.

Tabl 2.1: Cyfweiliadau ansoddol a gynhaliwyd

Y sawl a gyfwelwyd	Ardal					Cyfanswm
	Cenedlaethol	Môn	Merthyr Tudful	Powys	Abertawe	
Swyddog Iechyd yr Amgylchedd	NA	1	1	1	-	3
Canolfan Cyngori am Dai	NA	1	1	1	1	4
Swyddog Strategaeth/Polisi Tai	NA	1	1	1	1	4
Asiant gosod	2	1	1	2	2	8
Swyddog Rhenti	NA	1	1	1	1	4
Swyddog Llety Prifysgol	NA	NA	NA	NA	1	1
Cynrychiolydd Landlordiaid	2	NA	NA	NA	NA	2
Cyfanswm	4	5	5	6	6	26

Pennod Tri Cefndir

3.1 Rhagarweiniad

Mae'r bennod hon yn rhoi cefndir a chyd-destun y sector rhentu preifat yn y Deyrnas Gyfunol ac yn amlinellu'r cyd-destun yng Nghymru y cafodd yr adolygiad hwn o'r sector rhentu preifat ei gomisiynu ynddo. Ceir amlinelliad hefyd o feysydd polisi cyhoeddus sydd â chysylltiadau agos â'r adolygiad, sef Budd-dâl Tai, deddfwriaeth tenantiaeth a grantiau tai. Yn olaf, ceir crynodeb o bedair astudiaeth benodol sy'n ymwneud ag agweddau penodol ar y sector rhentu preifat yng Nghymru a nodwyd wrth i ni chwilio drwy'r llenyddiaeth.

3.2 Y Sector Rhentu Preifat yn y Deyrnas Gyfunol

Mae pwysigrwydd y sector rhentu preifat ar gyfer polisi tai yn fwy o lawer na'i faint bychan o ran niferoedd. Cydnabyddir yn gyffredinol fod i'r sector ran bwysig wrth ddarparu llety i nifer o grwpiau arbenigol pwysig yn y farchnad tai. Yn ychwanegol at grŵp sy'n lleihau o bobl oeddrannus, mae'r sector yn lletya pobl ifanc, gan gynnwys myfyrwyr sy'n byw i ffwrdd o gartref eu rhieni, a phobl sy'n byw mewn llety clwm. Yn ogystal â darparu'r cartref cyntaf ar gyfer llawer o deuluoedd sydd newydd eu ffurfio, mae'r sector rhentu preifat hefyd yn rhoi cartref i deuluoedd sy'n methu, am y tro o leiaf, â chael lle mewn tai cymdeithasol, ac mae llawer o'r rhain yn dibynnu ar Fudd-dâl Tai i allu talu eu rhent. Mae'r sector hefyd yn ei gwneud yn haws i'r sector deiliaid-berchnogion weithredu drwy ganiatáu i rai sy'n symud allu gwerthu heb eu bod o reidrwydd wedi dod o hyd i annedd addas i'w phrynu, gan

helpu felly i atal cadwyni tai rhag amlhau. Felly, gall sector rhentu preifat mawr ac effeithlon ddwyn manteision economaidd sylweddol drwy wella gallu llafur i symud o gwmpas a chaniatáu i weithwyr symud yn gyflym mewn ymateb i newidiadau yn amodau'r farchnad lafur (MacLennan a Pryce, 1996).

Hefyd, efallai bod pwysigrwydd y sector ar fin tyfu wrth i nifer y teuluoedd gynyddu dros y ddau ddegawd nesaf. Mae'r rhagolwg hwn o newid demograffig wedi codi cwestiynau ynghylch a fydd llawer o'r teuluoedd llai newydd yn gallu bod yn ddeiliaid-berchogion, o gofio bod prisiau tai mewn llawer ardal wedi codi i fan lle na all teuluoedd fforddio'r taliadau morgais angenrheidiol os nad oes mwy nag un yn ennill, er bod hyn yn llai gwir yng Nghymru, at ei gilydd, nag yng ngweddill y Deyrnas Gyfunol. Ar y cyd â newid sylweddol yn y farchnad lafur tuag at fathau mwy hyblyg (a llai sefydlog) o gontract cyflogaeth, mae cynaliadwyedd strwythur daliadaeth lle mae deiliaid-berchnogion ac ariannu drwy gyfrwng morgais yn gryf wedi lleihau, gan godi pwysigrwydd economaidd y sector rhentu preifat (MacLennan a Pryce, 1996; Bramley, Pryce a Satsangi 1999).

Ond er y swyddogaethau pwysig hyn, mae'r sector rhentu preifat yn dioddef nifer i broblemau difrifol. Yn benodol, mae'r sector yn cynnwys rhai o'r amodau tai gwaethaf yn y Deyrnas Gyfunol ac yng Nghymru.

Ar ben yr amodau tai gwael, ceir pryderon am ansawdd rheolaeth rhai landlordiaid

preifat. Mae sefydlu ARLA a'i thwf wedyn wedi helpu codi safonau a sicrhau bod rheolaeth y sector yn fwy proffesiynol. Mae'r cynllun Prynu-i-Osod sy'n cael ei noddi gan ARLA hefyd wedi helpu yn hyn o beth. Er hynny, bydd llawer o landlordiaid yn rheoli eu heiddo eu hunain, a hynny yn eu hamser sbâr yn aml yn hytrach nag fel busnes amser-llawn. Er bod gan rai o'r landlordiaid achlysurol hyn y medrau angenrheidiol i reoli eu heiddo'n dda, nid felly rhai eraill (Bevan, Kemp a Rhodes, 1995; Crook, Hughes a Kemp, 1995). Mae llywodraethau diweddar wedi ceisio moderneiddio perchnogaeth y sector rhentu preifat, ond hyd yn hyn nid yw'r sefydliadau ariannol wedi bod yn fodlon buddsoddi yn y farchnad hon.

Mae cyflwr tai a safonau rheoli yn broblem benodol mewn Tai Aml-ddaliadaeth (HMOs). Dylai cyflwyno trwyddedau gorfodol, a gynigiwyd yn y Papur Gwyrdd ar Dai yn 2000 ond sydd heb fod gerbron y Senedd hyd yn hyn, helpu gwella safonau ffisegol a safonau rheoli yn y rhan fach ond pwysig hon o'r farchnad rhentu preifat. Er hynny, ceir pryderon hefyd y gallai cyflwyno trwyddedau ysgogi rhai landlordiaid HMO i dynnu'n ôl o'r farchnad. Gallai hyn gynyddu nifer y digartref ymhlith y tenantiaid sydd fwyaf agored i ddioddef ar gyrion y farchnad dai. Ymhellach, HMO yn unig sydd o dan sylw yng nghynigion San Steffan ar gyfer trwyddedau, ac eto nid yw problemau safonau gwael a rheolaeth annigonol wedi'u cyfyngu i'r rhan honno o'r sector rhentu preifat yn unig (Crook et al, 2000). Er hynny, mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi cyhoeddi papur ymgynghori yn ddiweddar ar drwyddedu dethol ar gyfer eiddo heblaw HMO yn y sector rhentu preifat.

Mae is-sector myfyrwyr yn y farchnad rhentu preifat yn peri pryder hefyd mewn rhai ffyrdd. Mae'r newidiadau yng nghyllid myfyrwyr (rhoi benthyciadau yn lle grantiau, cyflwyno ffioedd dysgu, a diddymu'r hawl i gael Budd-dâl Tai ym mis Medi 1990) wedi codi pryderon ynghylch tlodi a dyledion myfyrwyr. Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod myfyrwyr sy'n byw mewn llety rhentu preifat yn gorfod gwario cyfran anghymesur o'u hadnoddau ar rent. Yn gysylltiedig â hyn ceir pryderon ynghylch gordyr, ynghylch glendid a chyflwr tai i'w rhentu i fyfyrwyr, ynghylch ymddygiad anghymdeithasol myfyrwyr ac ynghylch effaith gosod tai i fyfyrwyr ar farchnadoedd eiddo lleol (Rugg et al, 2000).

I gydnabod y rhan bwysig sydd i rentu preifat, ond gan gofio'r problemau sy'n nodweddu llawer o'r sector, mae llywodraethau diweddar, a'r Cynulliad Cenedlaethol erbyn hyn, wedi ceisio moderneiddio mwy ar y rhan hon o'r farchnad dai, ac adeiladu ar fentrau sy'n bodoli eisoes, yn anad dim ar swyddogaeth grantiau gwella tai yn y gorffennol ac ar hyn o bryd yng Nghymru. Ond, fel y nododd adroddiad Tasglu Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000b), mae gwaith i ddatblygu polisi effeithiol wedi'i lesteirio gan brinder cymharol o dystiolaeth ddigonol am y sector rhentu preifat yng Nghymru. Er bod cryn dipyn o waith ymchwil ar y sector rhentu preifat wedi'i wneud yn y blynyddoedd diwethaf, canolbwyntio ar Brydain gyfan, Lloegr, neu'r Alban wnaeth y rhan fwyaf ohono, yn hytrach nag ar Gymru yn benodol.

3.3 Swyddogaeth Budd-dâl Tai

Ceir pryderon ynghylch yr anawsterau mae pobl sy'n cael budd-daliadau nawdd

cymdeithasol yn eu hwynebu wrth geisio sicrhau annedd i'w rhentu'n breifat, a fforddio'r rhenti sy'n cael eu codi. Mae'n ymddangos bod yr anawsterau yngl_ n â gweinyddu Budd-dâl Tai ac effaith cyfyngiadau ar renti cymwys wedi peri bod rhai landlordiaid preifat yn anfodlon gosod eu llety i denantiaid sy'n cael Budd-dâl Tai. Mae'r cyfyngiadau hyn wedi arwain at fwlch rhwng y rhenti y bernir eu bod yn gymwys ar gyfer Budd-dâl Tai a'r rhenti a godir gan landlordiaid preifat (Kemp a McLaverty, 1995; Kemp a Rugg, 1998; Murphy, 1998).

Mewn rhai achosion, mae'r cyfyngiadau hyn ar renti cymwys, heb sôn am oedi wrth brosesu ceisiadau am Fudd-dâl Tai, wedi'i gwneud yn anos i 'Gynlluniau Mynediad (Ernes)' berswadio landlordiaid preifat i dderbyn pobl ddigartref yn denantiaid (Rugg, 1997). Hefyd, fel mae ymchwil gan NACAB (1998) ac eraill wedi dangos, mae'r anawsterau mae rhai tenantiaid preifat yn eu hwynebu wrth gael landlordiaid llai egwyddorol i ddychwelyd ernes hefyd wedi peri pryder i'r rhai sydd wrthi'n llunio polisïau. Mae effeithiolrwydd amryw o gynlluniau ar gyfer talu ernes tenantiaid ledled y Deyrnas Gyfunol eto i'w weld.

Er 1996, mae tri math o gyfyngiadau ar waith ar daliadau Budd-dâl Tai. Yn gyntaf, dim ond hyd at rent y farchnad gyfredol am eiddo penodol, yn unol â phrasiad y Swyddog Rhenti, y caiff Budd-dâl Tai ei dalu. Bwriad hyn yw atal landlordiaid a/neu denantiaid rhag gwneud elw drwy wneud ceisiadau chwyddedig am Fudd-dâl Tai. Yn ail, dim ond am y nifer o ystafelloedd y mae ar deulu eu hangen y telir Budd-dâl Tai. Yn drydydd, dim ond hyd at gyfartaledd lleol y rhent am eiddo o faint a math penodol y telir Budd-dâl Tai. Bwriad hyn yw atal y rhai sy'n cael Budd-

dâl Tai rhag byw mewn llety moethus. Yr enw ar yr uchafswm hwn ar gyfer eiddo o wahanol feintiau a gwahanol fathau yw'r Rhent Cyfeirio Lleol, a'r Swyddog Rhenti lleol sy'n ei bennu gan roi sylw i dystiolaeth y farchnad, ar sail gosodiadau preifat i bobl nad ydynt yn cael Budd-dâl Tai.

Ceir cyfyngiadau llymach ar gyfer pobl o dan 25 oed. Ar gyfer yr unigolion hyn ceir y Rhent Ystafell Sengl, sy'n cyfyngu'r hawl i gael Budd-dâl Tai i dalu am 'ystafell sengl' yn unig yn hytrach nag annedd hunan-gynhwysol gyfan. Mae hyn yn golygu bod pobl o dan 25 oed sy'n cael Budd-dâl Tai wedi'u cyfyngu i eiddo tebyg i ystafell byw-a-chysgu. Er hynny, er mis Gorffennaf 2001 mae'r diffiniad o lety nad yw'n hunan-gynhwysol wedi'i ehangu i gynnwys achosion lle mae man i'w rannu fel lolfa, hynny yw, bydd yn cynnwys trefniadau 'rhannu tŷ'. Mae hyn yn golygu y dylai'r Rhent Ystafell Sengl a bennir gan y Swyddogion Rhenti godi i olygu y gall pobl o dan 25 oed sy'n cael Budd-dâl Tai fforddio byw mewn tŷ sy'n cael ei rannu.

Mae gan ddarpar denantiaid sy'n chwilio am lety hawl i ofyn am Ddyfarniad Cyn Tenantiaeth. Y Swyddog Rhenti sy'n gwneud hyn, i ddweud wrth y darpar denant beth fydd uchafswm y rhent cymwys ar eiddo penodol at ddibenion Budd-dâl Tai. Bwriad hyn yw helpu pobl i benderfynu a allant fyw mewn eiddo penodol cyn iddynt wneud contract gyda'r landlord.

3.4 Mathau o Denantiaeth

Cyn 1989, byddai lefelau rhenti yn y sector rhentu preifat yn cael eu rheoli ac yr oedd gan denantiaid fwy o sicrwydd daliadaeth nag sydd ganddynt ar hyn o bryd. Yn Neddf Tai 1988 cyflwynwyd tenantiaethau

aswiriedig cyfnod byr a oedd yn cael eu hanelu at y sector rhentu preifat. Oddi ar hynny, tenantiaethau aswiriedig cyfnod byr yw bron pob gosodiad preifat. Yn wir, os na chaiff contract ei lofnodi, dyma yw'r sefyllfa gyfreithiol ddiofyn.

Mae tenantiaeth aswiriedig cyfnod byr yn ymrwymo'r landlord a'r tenant i gyfnod o chwe mis o leiaf. Wedyn, mae'n ofynnol i'r landlord roi dau fis o rybudd i'r tenant i ymadael â'r eiddo (gall y rhybudd o ddau fis gael ei roi bedwar mis i mewn i'r denantiaeth fel y bydd yr isafswm o chwe mis yn dal i gael ei gyflawni). Mae'n ofynnol i'r tenant roi un mis o rybudd i'r landlord ei fod yn bwriadu ymadael ag eiddo (yn yr un modd, gall hyn gael ei wneud bum mis i mewn i'r denantiaeth). Ar ôl y cyfnod cychwynnol o chwe mis, dywedir bod y denantiaeth yn un 'gyfnodol'.

3.5 Grantiau Tai

Yn sgil Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 cafwyd mwy o fuddsoddiadau cyhoeddus mewn eiddo preswyl yn y sector preifat, ar ffurf grantiau. Cafodd Cymru fantais benodol yn sgil y polisi hwn, am fod yma fwy o anheddau anadas ac mewn cyflwr gwael nag yng ngweddill y Deyrnas Gyfunol. Rhwng 1986 a 1996, rhoddwyd tair gwaith yn fwy o grantiau am bob 1,000 o anheddau preifat (eiddo deiliaid-berchnogion yn ogystal ag eiddo i'w rentu'n breifat) yng Nghymru nag yn Lloegr. Hefyd, roedd y grant a delid bron ddwywaith yn fwy yng Nghymru (Bourton a Leather, 2000).

Er hynny, ers datganoli yng Nghymru, mae'r mecanweithiau ar gyfer dyrannu arian tuag at grantiau adnewyddu tai wedi'u newid, ac mae grantiau adnewyddu

gorfodol wedi'u dileu gan Ddeddf Grantiau Tai, Adeiladu ac Adfywio 1996. Ers hynny mae'r awdurdodau lleol yn gyfrifol am ddatblygu strategaeth i fynd i'r afael ag anheddau sy'n anaddas ac mewn cyflwr gwael yn eu hardaloedd eu hunain. Parhau i godi mae Arian Cyfalaf Cyffredinol yng Nghymru, ond caiff yr awdurdod lleol ddewis dyrannu llai o arian ar gyfer grantiau tai, gan adlewyrchu'r gwrthdaro rhwng y blaenoriaethau lleol.

3.6 Y Cyd-destun Cymreig

Nodwedd amlwg ar dai (o bob math o ddaliadaeth) yng Nghymru yw'r ystod eang o amrywiadau daearyddol yng nghyflwr y tai ac mewn marchnadoedd tai a welir ar draws Cymru. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd cyffredinoli am dai yng Nghymru, ac yn tanlinellu'r angen am ddata dibynadwy ar lefel is na lefel Cymru gyfan.

Nodwedd arall ar dai yng Nghymru o'i chymharu â gweddill y Deyrnas Gyfunol yw oedran y stoc dai. Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn dangos bod ychydig yn llai na thraean yr anheddau yng Nghymru wedi'u hadeiladu cyn 1919 o'u cymharu ag ychydig yn llai na chwarter yn Lloegr. Mae eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat yn rhy gyffredin ymhlith yr adeiladau hynaf.

Nodwedd arall yw lefel gymharol uchel y deiliaid berchnogion yng Nghymru sy'n deillio'n rhannol o'r 'clybiau adeiladu' a oedd yn gyffredin ar ddiwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg, yn y Cymoedd yn enwedig (Fisk, 2000). Yn fwy diweddar, mae prisiau isel eiddo preswyl yng Nghymru wedi helpu i gynnal hyn (Williams, 2000a). Er hynny, mae prisiau cynyddol tai mewn rhai ardaloedd yng Nghymru yn golygu bellach fod nifer cynyddol o bobl yn methu fforddio bod yn ddeiliaid-berchnogion ac felly'n dewis y

sector rhentu preifat (Holmans, 1996). Mae hyn yn codi cwestiwn ynghylch bodloni'r angen am dai â llety o safon dderbyniol, gan fod yr eiddo uchaf ei safon yn y sector rhentu preifat yn tueddu i beidio â derbyn tenantiaid sy'n cael Budd-dâl Tai (Y Sefydliad Materion Cymreig, 1997).

Yn gyffredinol, roedd 8.6% o'r anheddau yng Nghymru yn y sector rhentu preifat ym 1999, sy'n is na'r 11.1% o anheddau yn Lloegr ond yn uwch na'r 6.8% o anheddau yn yr Alban (Williams, 2000a). Roedd cyfran yr anheddau yn y sector rhentu preifat yn gostwng ers amser hir yng Nghymru fel yng ngweddill y Deyrnas Gyfunol nes iddi godi ryw ychydig yn gynnar yn y 1990au, ond mae wedi arafu drwy ddiwedd y 1990au (Williams, 2000b). Er hynny, am fod nifer y teuluoedd a'r anheddau yng Nghymru ar gynnydd, mae'r gyfran gyson hon yn cuddio twf parhaus yn nifer absoliwt yr adeiladau sy'n cael eu rhentu'n breifat. Yn ôl Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998, roedd 88,535 o anheddau'n cael eu rhentu'n breifat yng Nghymru.

Dangosodd Arolwg Cyflwr Tai Cymru ac Arolwg Cyflwr Tai Lloegr fod 8.5% o'r tai yng Nghymru ym 1998 yn anaddas i bobl fyw ynddynt, o'u cymharu â 6.5% yn Lloegr ym 1996. Mae hyn yn deillio o oedran y stoc, ynghyd â'r hinsawdd wlyb yng Nghymru, y ffaith fod gwerth isel eiddo yn lleihau'r cymhelliant i fuddsoddi ynddo, a'r ffaith bod incwm isel yng Nghymru ar y cyd â chyfradd gymharol uchel o ddeiliaid-berchnogion yn golygu bod perchnogion yn llai tebyg o fod yn gallu fforddio trwsio eiddo (Bourton a Leather, 2000). 18.4% oedd cyfradd yr anhedau anaddas yn y sector rhentu preifat yng Nghymru ym 1998 o'i chymharu â 7.6% yn y sector deiliaid-berchnogion.

Mae datganoli rhagor o swyddogaethau penderfynu, a'r pŵer i basio is-ddeddfwriaeth, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru, a sefydlwyd ym 1999, yn creu her newydd ym maes tai, yn ogystal â chyfleoedd ar gyfer newid. Mae'r cynnydd mewn atebolrwydd a ddaeth yn sgil datganoli wedi codi disgwyliadau'r cyhoedd ar gyfer newid a gwella, yn enwedig o ran tai (Gallent a Tewdwr-Jones, 2000).

Yn sgil sefydlu'r Fforwm Ymgynghorol Cenedlaethol ar Dai gan Win Griffiths AS ym 1998, datblygwyd y Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru gan y Fforwm, y Swyddfa Gymreig a bellach y Cynulliad Cenedlaethol. Cyflwynodd Grŵp Tasgau Dau, a fu'n gweithio ar ddatblygu'r strategaeth mewn perthynas â thai preifat (ceiliaid-berchnogion a rhentu preifat) bum argymhelliad mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru, sef:

- 1 Bod pŵer yn cael ei roi i'r Cynulliad Cenedlaethol i gyflwyno'i fodel ei hun ar gyfer trwyddedu HMO mewn unrhyw ddeddfwriaeth sylfaenol a gâi ei chynnig gan San Steffan. [Ond ni chafodd trwyddedau HMO eu cynnwys yn Araith y Frenhines yn 2001].
- 2 Bod y Cynulliad Cenedlaethol yn cychwyn ymchwil ar y sector rhentu preifat yng Nghymru. [Yr adolygiad hwn yw'r darn cyntaf o ymchwil o'r fath].
- 3 Y dylai'r Cynulliad sicrhau bod y cynllun bondiau ar gael yn gyfartal ledled Cymru.
- 4 Bod ymchwil yn cael ei gwneud gan y Cynulliad i ddod o hyd i'r arferion gorau ynghylch cynlluniau rheoli ernes.

- 5 Bod y Cynulliad yn ymchwilio i ffyrdd posibl o ddiddymu'r Rhent Ystafell Sengl sy'n cyfyngu cymhwyster y Budd-dâl Tai i bobl o dan 25 oed.

Yn y papur trafod a gyhoeddwyd wedyn gan y Cynulliad Cenedlaethol yn Rhagfyr 2000 derbyniwyd 1), 2) a 3) yn fras. Hefyd, gwnaeth y Cynulliad Cenedlaethol ymrwymiad i ystyried a fyddai cynllun achredu landlordiaid yn ymarferol yng ngoleuni ymchwil DETR/DTLR ar hyn. Mewn perthynas â 5), sylwer bod y diffiniad o 'ystafell sengl' wedi'i ehangu er mis Gorffennaf 2001, er mwyn cynnwys ystafelloedd mewn tai lle ceir ystafell fyw sy'n cael ei rhannu, gan gynyddu amrywiaeth y llety sydd ar gael i bobl o dan 25 oed sy'n cael Budd-dâl Tai.

Yn nogfen y Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru wedyn, dywedwyd bod cefnogaeth gref o du'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy ar gyfer: trwyddedau gorfodol i HMO ond hyn mewn ffordd na fyddai'n cyfyngu'r cyflenwad; cynllun achredu landlordiaid; cyfle ehangach i ddefnyddio cynlluniau bondiau; ac ehngu'r rhan sy'n cael ei chwarae gan y sector rhentu preifat wrth fodloni'r galw am dai yn gyffredinol. Trafodwyd y ddogfen gan y Cynulliad Cenedlaethol ar 12 Gorffennaf 2001 ac mae bellach yn bolisi ffurfiol. Hefyd, fel y nodwyd yn adran 3.2, mae'r Cynulliad Cenedlaethol wedi cyhoeddi papur ymgynghori yn ddiweddar ar drwyddedau dethol ar gyfer eiddo heblaw HMO yn y sector rhentu preifat.

3.7 Astudiaethau Blaenorol ar y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru

Prin iawn yw'r gwaith ymchwil ar y sector rhentu preifat yng Nghymru. Pedwar darn o waith penodol a welwyd, dau ohonynt yn draethodau hir a gwblhawyd fel rhan o

gwrs tai i raddedigion a gynigir gan yr Adran Cynllunio Dinasoedd a Rhanbarthau ym Mhrifysgol Caerdydd. Astudiaeth a gomisiynwyd gan Ymddiriedolaeth Elusennol y Cymdeithasau Tai ar denantiaid preifat hŷn yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro yw un arall. Yr astudiaeth olaf a nodwyd gan y tîm ymchwilio yw arolwg o hysbysebion ar gyfer gosodiadau preifat yn Alun a Glannau Dyfrdwy ym 1992 a 1993 a wnaed gan Shelter Cymru. Mae crynodeb o'r pedair astudiaeth yn eu tro yn dilyn.

3.7.1 Sicrhau a chadw llety rhentu preifat ar gyfer pobl ifanc sengl ddigartref

Edrychodd y traethawd hir hwn ar dai, gan Daniel (1999), ar y problemau a gaiff pobl ifanc sengl ddigartref wrth sicrhau llety i'w rentu'n breifat, yn ogystal ag aros yn y llety hwnnw. Cynhaliwyd cyfweiliadau â Byrddau Bondiau, 'gweithwyr cymorth' a 'gweithwyr datblygu landlordiaid' yng Nghaerdydd, Bro Morgannwg a Rhondda Cynon Taf. Hefyd, cynhaliwyd arolwg o denantiaid a landlordiaid a oedd yn defnyddio'r Byrddau Bondiau.

Gwelodd yr astudiaeth dystiolaeth fod pobl ym Mro Morgannwg o dan 25 oed sy'n cael Budd-dâl Tai yn gorfod rhannu ystafelloedd oherwydd cyfyngiadau'r Rhent Ystafell Sengl, a hyn yn sgil prinder llety tebyg i ystafell fyw-a-chysgu yn yr ardal, a phobl ifanc yn y diwedd yn gorfod rhannu ystafell mewn tŷ gyda'i gilydd.

Y rhesymau mwyaf cyffredin a grybwyllid gan bobl ifanc ddigartref am fethu â sicrhau llety i'w rentu'n breifat oedd: 'methu â thalu ernes a rhent ymlaen llaw', 'rhagfarn tuag at bobl ddigartref', 'diffyg llety yn eu dewis ardal', a 'methu fforddio dodrefn'.

3.7.2 *Mynediad i'r Sector Rhentu Preifat i bobl ar incwm isel*

Mae'r traethawd hir hwn gan Thomas (1995) yn cloriannu Bwrdd Bondiau Caerdydd. Y prif ddulliau a ddefnyddiwyd oedd: cyfweiliadau â darparwyd cyngor tai, asiant gosod, landlordiaid, Swyddogion y Gronfa Gymdeithasol, a phobl sy'n ymwneud â'r Bwrdd Bondiau; arolwg o'r holl swyddfeydd Cyngor am Bopeth yn y De-ddwyrain; ac arolwg o bobl a oedd wedi defnyddio bond.

Prif ddarganfyddiadau'r ymchwiliad oedd: cyfran fach yn unig o'r cwsmeriaid a oedd yn gyn-breswylwyr hostel (hynny yw, yn perthyn i un o'r prif grwpiau targed); nid oedd hosteli'n cyflawni eu swyddogaeth fel asiantaethau a oedd yn ymwneud â'r Bwrdd; y Ganolfan Cymorth Tai oedd y brif ffynhonnell i denantiaid ar gyfer gwybodaeth am y Bwrdd Bondiau; ALMA, Flatshop Caerdydd a'r wasg leol oedd y prif ffynonellau gwybodaeth ar gyfer landlordiaid; yr oedd dyledion rhent ymhlith cwsmeriaid y Bwrdd Bondiau yn isel, ac wedi'u hachosi yn bennaf gan oedi wrth dalu Budd-dâl Tai; ac yr oedd y Bwrdd Bondiau yn hybu rheolaeth dda gan landlordiaid yn gyffredinol.

3.7.3 *Tenantiaid preifat a landlordiaid hŷn yn Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro*

Arolwg o 13 o landlordiaid, 36 o denantiaid a 73 o ddeiliaid-berchnogion oedd hwn, bob un dros 60 oed. Cynhaliwyd yr arolwg rhwng 1998 a 2000. Prif ddiben yr astudiaeth oedd darganfod pa broblemau a oedd gan landlordiaid a thenantiaid hŷn i gynnal ac hadw eu heiddo, o'u cymharu â deiliaid-berchnogion.

Darganfu'r arolwg fod hanner y tenantiaid wedi bod yn byw yn eu cartref presennol ers dros 20 mlynedd, o'u cymharu â dwy ran o dair o'r perchnogion. Mae hyn yn awgrymu bod perchnogion hŷn yn fwy sefydlog na thenantiaid preifat hŷn.

Yr oedd y tenantiaid a'r perchnogion fel ei gilydd yn tanamcangyfrif hyd a lled y gwaith y byddai angen ei wneud i godi eu cartrefi i gyflwr da. Er hynny, yr oedd y tenantiaid yn tanamcangyfrif yn fwy yn hyn o beth.

Yr oedd 89 y cant o'r tenantiaid preifat yn dweud ei bod yn 'bwysig iawn' iddynt aros yn eu hunfan. Roedd yr ardal a'r cymdogion yn bwysicach na'r tŷ lle'r oeddent yn byw. Yr oedd llawer o denantiaid hŷn yn amheus ynghylch gofyn i'w landlord wneud gwaith trwsio, rhag ofn y caent eu troi allan, hyd yn oed mewn achosion lle na chredent fod fawr ddim perygl o hynny mewn gwirionedd.

Dim ond 20% o'r tenantiaid preifat oedd yn gwybod am wasanaethau Gofal a Thrwsio Cymru, o'u cymharu â 40% o berchnogion. Hefyd, yr oedd y rhai oedd yn rhentu yn llai tebyg o ofyn am gymorth Gofal a Thrwsio, am fod angen trafod y broses gyda'u landlord.

Nid oedd y mwyafrif o'r landlordiaid wedi clywed am Ofal a Thrwsio, ond dywedodd hanner eu bod yn credu y byddai eu tenantiaid ar eu hennill o ddefnyddio Gofal a Thrwsio. Dywedodd yr un hanner hefyd y gallent gyfrannu o bosibl at gost y gwasanaeth.

3.7.4 Anheddau gael yn y Sector Rhentu Preifat i deuluoedd yn Alun a Glannau Dyfrdwy

Mae'r gwaith hwn yn cyflwyno adroddiad am ganlyniadau arolwg a gynhaliwyd gan Shelter Cymru, a fu'n casglu gwybodaeth am osodiadau preifat a hysbysebwyd yn Alun a Glannau Dyfrdwy. Ym Medi 1992 y cynhaliwyd yr arolwg yn wreiddiol, a'i ailadrodd ym Medi 1993. Dros y ddwy flynedd, samplwyd 691 o osodiadau. Yr oedd yr arolwg yn ymwneud yn bennaf â hygyrchedd y sector rhentu preifat i deuluoedd. Dyma'r darganfyddiadau allweddol:

- cafwyd cynnydd mewn daliadaethau byr ymysg gosodiadau newydd i deuluoedd, o 88% ym 1992 i 94% ym 1993,
- daliadaeth fer oedd bron y cyfan o'r gosodiadau i berson sengl,
- gofynnodd 97% o'r gosodiadau newydd a arolygwyd ym 1993 am arian adnau, o'u cymharu â 95% ym 1992,
- dywedai 84% o'r gosodiadau newydd ym 1993 'dim DSS' o'u cymharu ag 80% y flwyddyn cynt, a
- chododd canolrif y rhent y gofynnid amdano am dai â dwy ystafell wely o £289 y mis i £324 y mis, sef cynnydd o 12%.

Pennod Pedwar

Stoc y sector rhentu preifat

4.1 Rhagarweiniad

Trefnwyd y bennod hon yn ddwy ran. Ymdrin â graddfa a dosbarthiad gofodol y sector rhentu preifat yng Nghymru y mae'r gyntaf, ac ymwneud â nodweddion yr eiddo y mae'r ail.

Mae pob rhan o'r bennod hon a phob rhan o benodau pump i wyth wedi'ustrwythuro o dan y penawdau a amlinellwyd yn adran 1.4, sef, i grynhoi: adolygu'r data; dadansoddi'r data; dadansoddiad mesurol; ac ymchwilio yn y dyfodol. Mae pob adran neu bennod yn cloi gyda chrynodeb o'r darganfyddiadau.

4.2 Graddfa a Dosbarthiad Gofodol

4.2.1 Adolygu'r Data

4.2.1.1 Cyfrifiad Poblogaeth 1991

Gan ei fod yn cynnwys bron 100% o'r boblogaeth, gall hwn ddarparu gwybodaeth am union ddosbarthiad gofodol teuluoedd a phersonau yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Gall hyn gael ei wneud ar lefel Cymru gyfan, yr hen siroedd, yr hen ddosbarthau, wardiau neu Ddosbarthau Cyfrif (ED) drwy ddefnyddio'r Ystadegau Ardal Fach (SAS) a'r Ystadegau Sylfaenol Lleol (LBS).

At deuluoedd neu bersonau y bydd y mwyafrif o dablau'r Cyfrifiad yn cyfeirio, ond mae nifer fach o'r tablau yn yr LBS yn cyfeirio at anheddau. Er enghraifft, mae Tabl 64 yn yr LBS yn rhoi gwybodaeth am nifer yr anheddau sy'n cael eu rhannu a'r nifer nad ydynt, wedi'u dadagregu yn ôl y math o ddaliadaeth.

4.2.1.2 Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998

Ffurfiwyd Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 (WHCS) o ddau is-arolwg. Yn gyntaf, arolwg drwy gyfweiliad ag ychydig dros 40,000 o deuluoedd ym 1997. Yn ail, archwiliad ffisegol o anheddau gan syrfewr a wnaed ym 1998 ar ryw 12,000 o'r anheddau a gynhwyswyd yn yr arolwg teuluoedd.

Mae'r arolwg teuluoedd yn cynnwys gwybodaeth am leoliad daearyddol anheddau, teuluoedd a phersonau yn ôl amrywiol raddfeydd gofodol. Mae'r rhain yn cynnwys amryw o ddosbarthiadau rhanbarthol yng Nghymru (e.e. ardaloedd y TEC, ardaloedd Awdurdodau Iechyd, awdurdodau lleol, etholaethau seneddol, ardaloedd cod post e.e. CF a dosbarthau codau post e.e. CF1). Er hynny, sylwer mai i roi gwybodaeth gadarn i lawr i lefel yr awdurdodau lleol yn unig y cafodd y WHCS ei ddylunio, ar gyfer y mwyafrif o'r newidynnau. Mae modd bwrw amcan rhesymol o strwythur daliadaeth tai yn ardaloedd yr awdurdodau lleol felly, ond bydd dadagregu ymhellach yn y sector rhentu preifat yn creu rhifau bach ar gyfer y sylwadau mewn rhai celloedd.

4.2.1.3 Arolwg Iechyd Cymru 1998

Mae Arolwg Iechyd Cymru 1998 (WHS) yn darparu gwybodaeth am ddetholiad ar hap o 30,000 o unigolion. Caiff gwybodaeth ei chasglu am ddaliadaeth dai. O ran theori, fe allai'r WHS a'r WHCS gael eu cyfuno, i greu set ddata fwy, ond byddai angen uno'r pwysoliadau sy'n cael eu defnyddio yn y ddau arolwg i ffactorio'r canlyniadau i

fyny er mwyn adlewyrchu oedran, rhyw a dosbarthiad daearyddol y boblogaeth yng Nghymru.

4.2.2 Dadansoddi Data

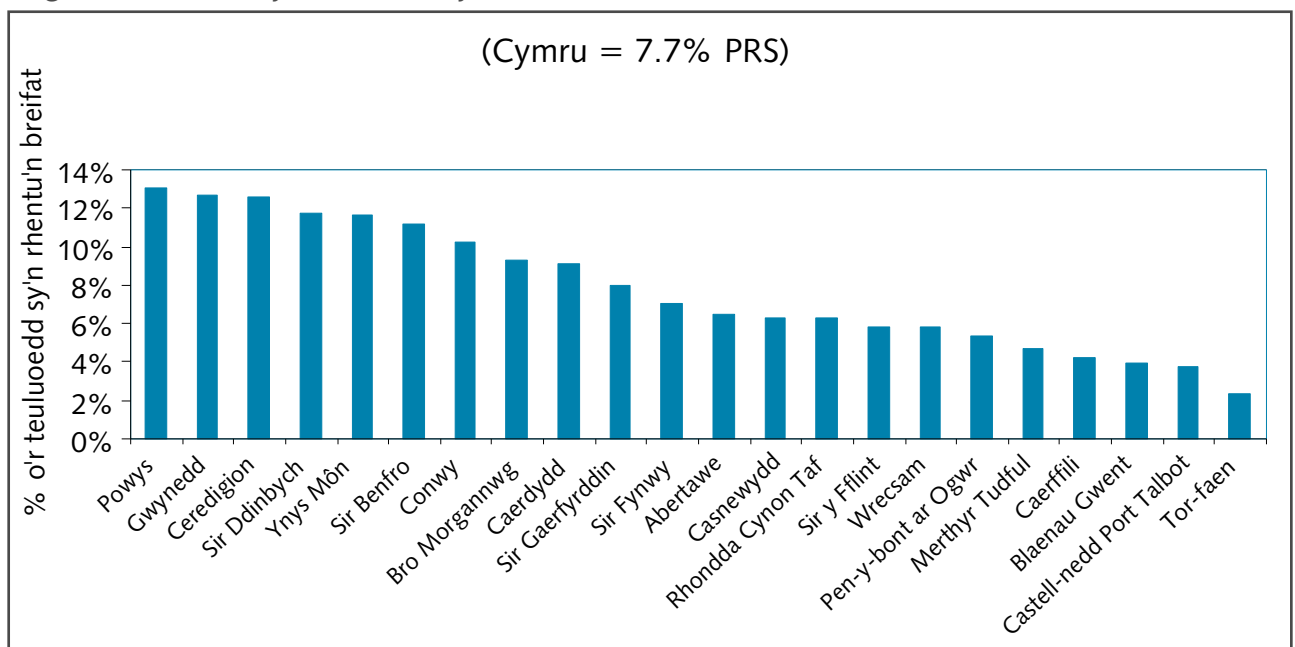
Mae canlyniadau Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn dangos bod 88,535 o deuluoedd, sef 7.7% o'r holl deuluoedd yng Nghymru, yn rhentu eu llety oddi wrth landlord preifat. Mae hyn yn cymharu â 21.6% o deuluoedd sy'n rhentu oddi wrth landlord 'cymdeithasol' (sef awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn bennaf), a 70.8% sy'n perchen ar eu cartref (gan gynnwys y rhai sy'n dal i ad-dalu morgais neu fenthyciad arall).

Er hynny, mae cyffredinolrwydd y sector rhentu preifat (PRS) yn amrywio ar draws ardaloedd yr awdurdodau lleol o 2.3% o deuluoedd Tor-faen i 13.0% ym Mhowys. Yn Ffigur 4.1 gwelir canran y teuluoedd yn ardal pob awdurdod lleol yng Nghymru sy'n byw yn y PRS. Ceir patrwm daearyddol clir yng nghyffredinolrwydd y PRS yng Nghymru. Mae gan awdurdodau lleol y Canolbarth, y De-orllewin a'r Gogledd-orllewin (ac eithrio Sir

Gaerfyrddin) gyffredinolrwydd uwch na'r cyfartaledd. Nid oes gan yr un o'r rhain lai na 10% o deuluoedd yn byw yn y PRS. Ar y llaw arall, mae awdurdodau lleol sydd â llai na'r cyfartaledd yn y Cymoedd ac mewn trefi diwydiannol fel Port Talbot, Pen-y-bont ar Ogwr a Chasnewydd. Awdurdodau lleol â chyfran gweddol debyg i gyfartaledd Cymru o deuluoedd yn byw yn y PRS yw Caerdydd, Abertawe, Bro Morgannwg, Sir Gaerfyrddin a Sir Fynwy. Mae Sir y Fflint a Wrecsam yn wahanol i'r patrwm De/Gogledd bras hwn, am fod gan y ddau PRS sy'n llai na'r cyfartaledd, ill dau â 5.8% o deuluoedd yn y sector hwn.

Rhan o'r rheswm dros gomisiynu'r gwaith ymchwil hwn oedd ystyried a allai'r PRS gael ei estyn. Cwestiwn allweddol felly yw pam mae'r sector hwn yn fwy cyffredinol mewn rhai mannau nag eraill? Os gellir cael rhywfaint o oleuni ar y cwestiwn hwn, fe allai helpu i nodi'r amodau yng Nghymru a fyddai'n caniatáu i'r PRS ehangu. Buddiol felly yw ystyried pa ddaliadaeth arall sydd debycaf ar hyn o bryd o fod yn cartrefu pobl a allai fod wedi dewis y PRS pe bai'r amgylchiadau wedi bod ychydig yn wahanol.

Ffigur 4.1 Canran y teuluoedd sy'n rhentu'n breifat, fesul awdurdod lleol, 1997



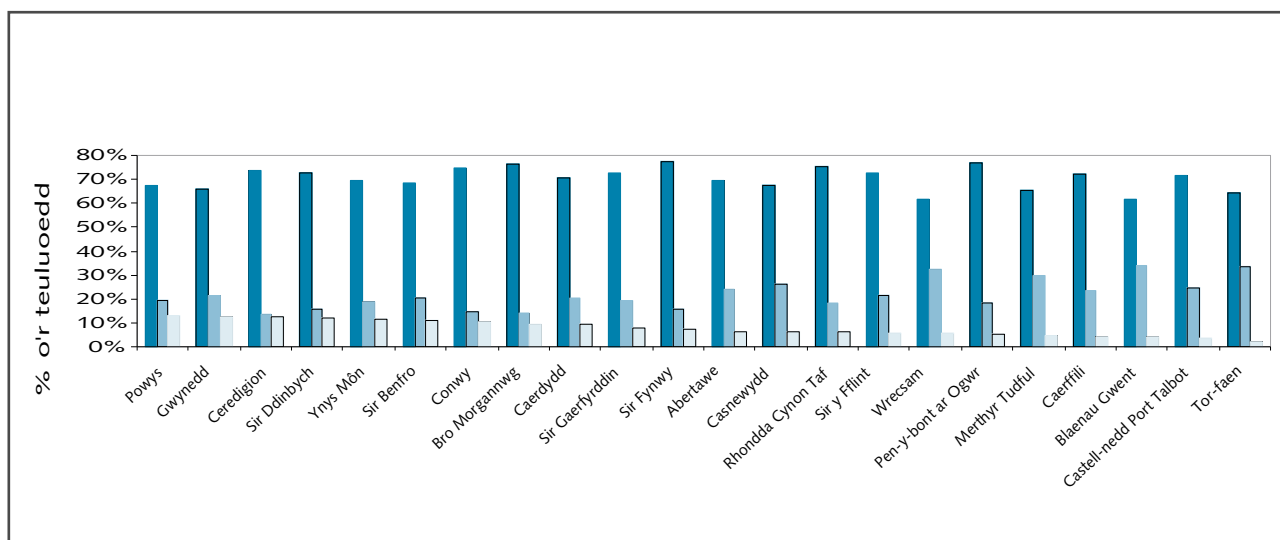
Dangosir dosbarthiad y teuluoedd ar draws y tri phrif fath o ddaliadaeth dai, fesul awdurdod lleol, yn ffigur 4.2. Yng Nghymru gyfan ym 1997, yr oedd 70.4% o'r teuluoedd yn byw mewn eiddo fel deiliaid-berchnogion, 21.9% yn byw yn y sector rhentu cymdeithasol, a 7.7% mewn llety wedi'i rentu'n breifat. Mae ffigurau'r awdurdodau lleol yn ffigur 4.2 wedi'u graddio tuag i lawr, yn ôl cyfran y teuluoedd yn y sector rhentu preifat, yr un fath ag yn ffigur 4.1.

Mae ffigur 4.2 yn dangos cysylltiad trawstoriad croes (ar lefel awdurdodau lleol) rhwng cyfran y teuluoedd yn y sector rhentu cymdeithasol (SRS) a'r gyfran yn y PRS. Fe allai hyn olygu bod y naill yn gweithredu i gymryd lle'r llall, er bod llawer o ffactorau eraill y tu cefn i'r cysylltiad ystadegol hwn.

At ei gilydd, y duedd yw bod rhentu cymdeithasol ychydig yn llai cyffredin na'r cyfartaledd yn yr awdurdodau lleol hynny lle mae deiliaid-berchnogion yn gyffredinol iawn. Mae hyn yn gyson â chredu bod y ddwy ddaliadaeth yn disodli lle ei gilydd, hynny yw, pe bai enillion a chyfraddau cyflogaeth yn uwch, byddai mwy o bobl yn prynu eu cartref eu hunain, ond am eu bod yn methu â gwneud hynny, maent yn dewis y sector rhentu cymdeithasol.

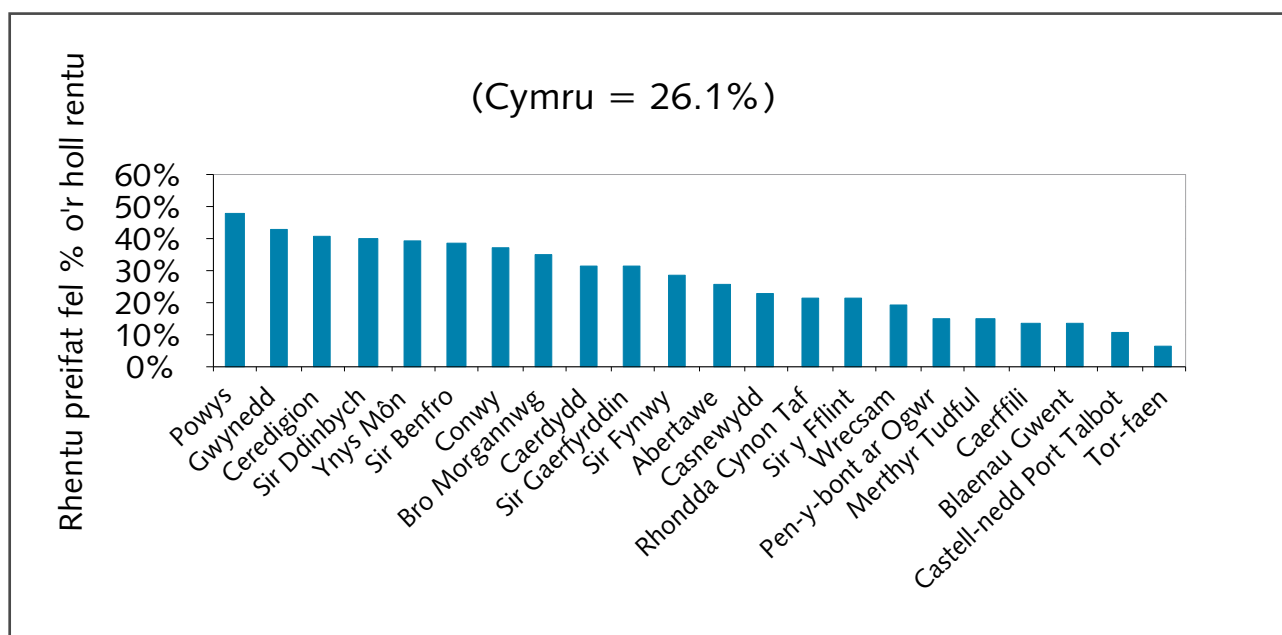
Mae ffigur 4.3 yn dangos pa gyfran o'r holl deuluoedd sy'n rhentu oddi wrth landlord preifat. Mae'r gyfran yn amrywio o ryw 7% yn Nhor-faen i bron 50% yng Ngheredigion. O gymharu ffigurau 4.1 a 4.3, ceir cysylltiad ystadegol rhwng cyfran y sector rhentu preifat o'r sector rhentu a'i gyfran o'r holl dai mewn ardaloedd gwahanol.

Ffigur 4.2 Dosbarthiad deiliadaeth, fesul awdurdod lleol, 1997



Ffynhonnell: WHCS, 1998

Ffigur 4.3 Cyfran y rhentu preifat o blith yr holl rentu, fesul awdurdod lleol, 1997



Mae Tai mewn Aml-ddaliadaeth (HMO) yn rhan fach ond pwysig o'r sector rhentu preifat. Mewn HMO y gwelir rhai o amodau ac arferion gwaethaf y sector rhentu preifat, ac mewn HMO y mae cartref rhai o'r bobl sydd fwyaf agored i ddioddef mewn gymdeithas. Oherwydd y ffactorau hyn, ac am fod HMO yn destun rheolau statudol, mae HMO o ddiddordeb aruthrol i'r rhai sy'n llunio polisi. Gan

hynny, mae graddfa a dosbarthiad anheddau sy'n cael eu rhannu ar draws Cymru wedi'i dadansoddi drwy ddefnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 1991.

Mae Tabl 4.1 yn dangos dosbarthiad yr anheddau sy'n cael eu rhannu ac nad ydynt, rhwng y gwahanol fathau o ddaliadaeth, ar gyfer Cymru gyfan.

Tabl 4.1 Anheddau sy'n cael eu rhannu* yn ôl deiliadaeth, 1991

Daliadaeth	Pob annedd	Anheddau a rennir	Anheddau a rennir am bob 1000 o anheddau	Canolrif y teuluoedd am bod annedd a rennir
	%	%		
Perchenfeddiant	71.1	24.4	0.8	2.8
Rhentu cymdeithasol	21.5	8.4	0.9	4.6
Rhentu preifat	7.3	67.2	20.4	3.9
CYFANSWM**	100.0	100.0	2.2	3.7

Ffynhonnell: Cyfrifiad Poblogaeth 1991

* Diffiniad y Cyfrifiad o deulu yw un person yn byw ar ei ben ei hun neu grŵp o bobl sy'n rhannu naill ai ystafell fyw neu o leiaf un pryd bwyd y dydd. Diffiniad y Cyfrifiad o annedd yw eiddo hunan-gynhwysol ag iddo ddrws blaen cyffredin. Annedd a rennir yw un sy'n cael ei meddiannu gan fwy nag un teulu.

** Drwy'r adroddiad hwn, mae'n bosibl nad yw'r canrannau yn gwneud cyfanswm, oherwydd talgrynnu

Roedd dros ddwy ran o dair o'r anheddau oedd yn cael eu rhannu ym 1991 yn y sector rhentu preifat, er mai 7.3% yn unig o'r holl anheddau yng Nghymru oedd yr anheddau a oedd yn cael eu rhentu'n breifat. Yn gyffredinol, roedd 2.2 am bob 1,000 o anheddau yng Nghymru yn cael eu rhannu ym 1991. Er hynny, roedd bron deng gwaith y gyfran hon o anheddau oedd yn cael eu rhentu'n breifat yn cael eu rhannu, sef 20.4 am bob 1,000. Y canolrif a oedd yn meddiannu anheddau a rennid ym 1991 (teuluoedd am bob annedd a rennid) oedd 3.9 o deuluoedd yn y sector rhentu preifat, o'i gymharu â 2.8 yn unig yn y sector perchen-feddiannu. 4.6 oedd y ffigur ar gyfer llety rhentu cymdeithasol. Mae ffigur cyfartalog y rhentu cymdeithasol yn debyg o fod yn uchel oherwydd yr hosteli mawr a redir gan rai awdurdodau lleol i bobl ddigartref a phobl eraill sy'n hawdd eu niweidio.

Mae set ddata o anheddau a rennir ar lefel wardiau wedi'i chreu gan y tîm ymchwilo ar gyfer pob deiliadaeth ar sail Tabl 64 yn Ystadegau Sylfaenol Lleol Cyfrifiad Poblogaeth 1991. Mae hon wedi'i rhoi i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar ffurf electronig. Mae'n cynnwys y wybodaeth ganlynol am bob un o'r 945 o wardiau yng Nghymru:

- nifer yr anheddau,
- nifer yr anheddau nad ydynt yn cael eu rhannu,
- nifer yr anheddau sy'n cael eu rhannu,
- nifer y lleoedd ar gyfer teuluoedd,
- anheddau a rennir am bob 1,000 o anheddau, a
- chanolrif y teuluoedd am bob annedd a rennir.

Darperir y newidynnau uchod ar wahân ar gyfer:

- pob eiddo,
- eiddo deiliaid-berchnogion sydd wedi'i brynu'n llwyr,
- eiddo deiliaid-berchnogion sydd wedi'i brynu â morgais,
- pob eiddo deiliad-berchennog,
- eiddo awdurdod lleol,
- eiddo cymdeithas tai,
- pob eiddo i'w rentu'n gymdeithasol,
- eiddo heb ddodrefn i'w rentu'n breifat,
- eiddo gyda dodrefn i'w rentu'n breifat,
- eiddo i'w rentu'n breifat sydd ynghlwm wrth gyflogaeth, a
- phob eiddo i'w rentu'n breifat.

4.2.3 Dadansoddi Mesurol

Gofynnwyd i nifer o'r grwpiau a gafodd gyfweliad yn ystod y gwaith ymchwil hwn am y farchnad rhentu preifat yn eu hardal leol. Asiantau gosod, swyddogion tai a swyddogion rhent yn bennaf oedd y rhain. Bwriodd nifer o'r ymatebion oleuni ar y rhesymau pam y mae gan y farchnad rhentu preifat gyfran fwy o'r holl dai mewn rhai ardaloedd na'i gilydd.

Cyfeiriodd nifer o'r rhai y cyfwelwyd â hwy at fuddsoddi o'r tu allan a'r economi cryf cyffredinol, yn enwedig yng nghyd-destun Caerdydd, fel ffactorau sy'n hybu ehangiad yn y sector rhentu preifat er mwyn darparu ar gyfer gweithwyr sy'n symud i mewn. Yr oedd hyn yn hwb i ganol a phen uchaf y farchnad rhentu preifat, yn arbennig drwy ddarparu yn bennaf ar gyfer gweithwyr

proffesiynol, ac weithiau ar gyfer rheolwyr mewn swyddi gweithredol a all chwilio am lety o'r safon uchaf yn y sector rhentu preifat. Yn achos buddsoddwyr mawr o'r tu allan, gall y cwmnïau brynu eiddo neu fwy nag un eiddo i gartrefu staff sydd newydd eu penodi.

Gall incwm isel mewn ardal gyfyngu ar nifer y teuluoedd a all fforddio bod yn ddeiliaid-berchnogion a dewis byw mewn llety i'w rentu'n breifat fel dewis arall yn lle hynny. Dywedwyd bod hyn yn ffactor wrth esbonio cyfradd uchel y rhentu preifat a welir ym Mhowys. Hefyd, mae'r ffaith mai swm cyfyngedig o lety i'w rentu'n gymdeithasol sydd ar gael ym Mhowys yn gallu ychwanegu at rôl y sector rhentu preifat wrth ddiwallu'r angen am dai.

Gall ansawdd y llety sydd ar gael i'w rentu'n gymdeithasol gyfrannu hefyd at swyddogaeth y sector rhentu preifat wrth fodloni mwy o'r angen am dai. Soniodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweiliad ym mhob un o'r pedair ardal a astudiwyd eu bod wedi sylwi ar gynnydd yn nifer y bobl sydd eisoes yn y sector rhentu cymdeithasol yn symud i eiddo i'w rentu'n breifat. Nid oedd sicrwydd ynghylch y rhesymau am hyn, ond awgrymwyd bod problemau cyffuriau, ymddygiad anghymdeithasol ac ansawdd amgylcheddol wael rhai ystadau cyngor yn ffactorau posibl. Hefyd, dywedwyd bod gallu'r sector rhentu cymdeithasol i ddiwallu'r angen am dai yn cael ei beryglu gan newidiadau demograffig sy'n golygu bod eiddo yn y sector rhentu cymdeithasol yn tueddu i fod yn rhy fawr ar gyfer y nifer cynyddol o deuluoedd llai sydd ag angen tŷ.

Cyfeiriodd y rhai y cyfwelwyd â hwy at ddylanwadau hanesyddol ar y farchnad tai hefyd. Er enghraifft, mewn ardaloedd

gwledig, mae eiddo a oedd yn arfer bod ynghlwm wrth gyflogaeth amaethyddol neu denantiaethau fferm yn tueddu i aros yn y sector rhentu preifat, hyd yn oed os nad yw'r meddianwyr yn gweithio mwyach ar y tir. Mae gan drefi glan môr ar hyd arfordir y Gogledd, lle gwelwyd y diwydiant twristiaeth yn crebachu yn y degawdau diwethaf, etifeddiaeth o hyd o hen leoedd gwely a brecwast, y mae llawer ohonynt wedi'u troi bellach yn ystafelloedd byw-a-chysgu.

Yn ardaloedd gwledig y Gogledd, mae eiddo a ddefnyddir i'w osod ar gyfer gwyliau yn yr haf yn aml yn cael ei rentu am gyfnod o chwe mis yn ystod y gaeaf. Nid oedd y swyddogion strategaeth tai a gafodd gyfweiliadyn credu bod hyn yn drefniant boddhaol gan mai llety dros dro am gyfnod byr yn unig a all gael ei ddarparu fel hyn, o reidrwydd.

Mae presenoldeb prifysgol yn ychwanegu at faint y farchnad rhentu preifat mewn man penodol, gan fod cyfran sylweddol o'r myfyrwyr sy'n byw i ffwrdd o gartref eu rhieni yn cael cartref mewn llety sy'n cael ei rentu'n breifat. Gall hyn helpu i esbonio'r ffaith bod gan Abertawe a Chaerdydd gyfran fwy o'u stoc tai yn y sector rhentu preifat na gweddill y De.

Mae'r farchnad dai ehangach hefyd yn dylanwadu ar faint y sector rhentu preifat mewn man penodol. Er enghraifft, os yw prisiau tai yn arbennig o isel, yna mae hyn yn aml yn cynyddu'r enillion y gall landlordiaid eu cael gan ei bod yn ymddangos bod lefelau rhent yn dal eu tir yn gymharol dda ar gyfer landlordiaid mewn ardaloedd lle mae prisiau tai yn isel. Dyma oedd barn asiant gosod a swyddog tai ym Mhowys, asiant gosod yn Abertawe, asiant gosod ym Merthyr Tudful a swyddog

rhenti yn Ynys Môn. Hefyd, gwnaeth asiant gosod a Swyddog Iechyd yr Amgylchedd ym Merthyr Tudful y pwynt bod rhai pobl a oedd wedi ymadael â'r ardal i gael gwell cyflogaeth wedi ei chael yn anodd gwerthu eu t mewn marchnad dai leol mor ddirwasgedig, ac yn dewis felly ei osod ar y farchnad i'w rentu'n breifat.

O ran y potensial ar gyfer ehangu'r sector rhentu preifat yn gyfan, mynegodd cynrychiolwyr landlordiaid, asiantau gosod a rhai o Swyddogion Tai awdurdodau lleol bryder bod y sector yn cael ei reoleiddio yn ormodol ac yn anghyson, yn enwedig mewn perthynas ag HMOs. Mynegodd nifer o'r rhai y cyfwelwyd â hwy y farn mai lleiafrif yn unig o'r adeiladau yn y sector rhentu preifat sy'n creu problem, ond bod y sector cyfan yn dioddef gor-reoleiddio oherwydd, a bod hyn yn atal darpar landlordiaid rhag dod i mewn i'r sector ac yn atal y landlordiaid presennol rhag ehangu eu portffolio. Crybwyllwyd anghysondeb rhwng yr awdurdodau lleol o ran pa mor llym oedd Swyddogion Iechyd Amgylchedd wrth ddefnyddio'r rheoliadau tân fel rhywbeth a oedd yn creu dryswch a rhwystredigaeth i'r landlordiaid a oedd yn gweithredu yn ardal mwy nag un awdurdod lleol.

4.2.4 Ymchwil yn y Dyfodol

Fel y nodwyd uchod, soniodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweiliad eu bod wedi sylwi ar gynnydd yn nifer y teuluoedd a oedd yn symud o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat. Mae hyn yn fwy o bryder i'r sector rhentu cymdeithasol nag i'r sector rhentu preifat. Er hynny, mae'n ymddangos bod hyn yn duedd gynyddol y gall darparwyr tai cymdeithasol fod am roi sylw iddi, ac felly mae angen ei deall yn well. Yn wir, awgrymodd nifer o'r rhai y

cyfwelwyd â hwy, swyddogion tai yn bennaf, y byddai ymchwilio i'r rhesymau am hyn yn waith buddiol i'w wneud yn y dyfodol.

Mae Cyfrifiad Poblogaeth 2001 yn gyfle i gynnig disgrifiad cyfoes o raddfa a dosbarthiad gofodol y gwahanol fathau o bersonau, teuluoedd ac anheddau yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys anheddau sy'n cael eu rhannu. Hefyd, bydd modd asesu'r newid ers 1991 ar lefel ddaearyddol fanwl.

Mae Cyfrifiad Poblogaeth 2001 yn gyfle hefyd i'r awdurdodau lleol gymharu faint o HMOs sydd ganddynt ar unrhyw gronfa ddata neu gynllun cofrestru ag union nifer yr adeiladau yn eu hardal (er, wrth gwrs, nad oes modd dod o hyd i adeiladau penodol o'r Cyfrifiad). Roedd yr ansicrwydd ynghylch cyfran yr HMOs y mae adrannau Iechyd yr Amgylchedd yn gwybod amdanynt yn bryder i'r holl Swyddogion Iechyd Amgylchedd y cyfwelwyd â hwy. Yn wir, mae angen rhagor o waith ymchwil cyffredinol ar natur y problemau sy'n gysylltiedig â'r is-sector HMOs.

Mae lle hefyd i Wasanaeth y Swyddogion Rhenti ddefnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001 mewn modd tebyg. Unwaith eto, gall y Cyfrifiad weithredu fel meincnod ar gyfer asesu pa gyfran o'r farchnad rentu leol y mae tystiolaeth farchnad amdani wedi'i sicrhau er mwyn pennu'r Rhent Cyfeirio Lleol a'r Rhent Ystafell Sengl.

4.2.5 Crynodeb o'r darganfyddiadau

- Yr oedd 7.7% o'r teuluoedd yng Nghymru ym 1997 yn y sector rhentu preifat, gan amrywio o 2.3% yn Nhor-faen i 13.0% ym Mhowys.

- Yn gyffredinol, mae eiddo i'w rentu'n breifat yn fwy cyffredin yn yr ardaloedd gwledig, y Gogledd, y Canolbarth a'r Gorllewin.
- Mae'r sector rhentu preifat yn tueddu i fod yn fwy cyffredin yn ardaloedd yr awdurdodau lleol lle mae cyfran lai o'r teuluoedd yn byw yn y sector rhentu cymdeithasol.
- Credai'r rhai a gafodd gyfswiliad mai'r canlynol oedd y prif ddylanwadau ar y galw am lety i'w rentu'n breifat mewn ardal benodol: cryfder yr economi a buddsoddi o'r tu allan; presenoldeb myfyrwyr; ansawdd a swm yr adeiladau sydd ar gael i'w rhentu'n gymdeithasol; ac a ellir fforddio bod yn ddeiliaid-berchnogion.
- Credai'r rhai y cyfwelwyd â hwy mai'r canlynol yw'r prif ddylanwadau ar gyflenwad y llety i'w rentu'n breifat mewn ardal benodol: bod yn boffidiol; a'r etifeddiaeth hanesyddol o eiddo gormodol yn yr ardal, e.e gosodiadau y tu allan i'r tymor gwyliau, eiddo gwely a brecwast ar lan y môr a bythynnod amaethyddol clwm.

4.3 Nodweddion Anheddau

4.3.1 Adolygu'r Data

4.3.1.1 Cyfrifiad Poblogaeth 1991

Mae Cyfrifiad 1991 yn darparu gwybodaeth yn ôl y math o ddeiliadaeth dai am nifer yr ystafelloedd mewn anheddau, y math o annedd (tŷ dau dalcen, tŷ teras, fflat, etc.) ac amwynderau (e.e. gwres canolog a rhannu cyfleusterau toiled). Mae daliadaeth tai yn y Cyfrifiad yn gwahaniaethu rhwng eiddo preifat gyda

dodrefn a heb ddodrefn a llety sy'n cael ei rentu oddi wrth gyflogwr y tenant. At deuluoedd yn hytrach nag at anheddau y mae'r data hwn yn cyfeirio.

4.3.1.2 Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998

Mae archwiliad ffisegol Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 wedi'i gofnodi'n fanwl gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru a'r awdurdodau lleol ledled Cymru. Gan hynny, ni chafodd ei adolygu'n fanwl yn yr astudiaeth hon. Yn hytrach, canolbwyntiodd y tîm ymchwilio ar gyfswiliadau teuluoedd 1997.

Mae arolwg teuluoedd 1997 yn cynnwys gwybodaeth am y canlynol: dyddiad adeiladu, nifer yr ystafelloedd, y math o annedd, lefel yr inswleiddio, ac a oes yno wres canolog ac amwynderau sylfaenol. Mae asesiadau'r ymatebwyr a'r cyfwelwyr o gyflwr yr eiddo wedi'u cofnodi hefyd.

Cafodd y WHCS ei ddylunio i roi gwybodaeth gadarn i lawr hyd at lefel yr awdurdodau lleol am y mwyafrif o'r newidynnau. Gan hynny, mae modd bwrw amcangyfrif dibynadwy o strwythur deiliadaeth dai ardaloedd y gwahanol awdurdodau lleol, ond bydd dadagregu ymhellach yn y sector rhentu preifat yn creu rhifau bach ar gyfer yr arsylwadau mewn rhai celloedd.

4.3.1.3 Arolwg Teuluoedd Cyffredinol

Mae'r Arolwg Cyffredinol Teuluoedd (GHS) ar gael bob blwyddyn oddi ar 1971 ac mae'n rhoi gwybodaeth fanwl am dai, a nodweddion teuluoedd ac unigolion. Mewn unrhyw flwyddyn, mae gan yr Arolwg wybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd ar draws y DU, sy'n cynhyrchu rhyw 40 o arsylwadau am y sector rhentu

preifat yng Nghymru. Gan hynny, ar lefel Cymru gyfan yn unig y gellid dadansoddi, a byddai angen cyfuno blynyddoedd cyfagos er mwyn creu samplau o faint cadarn. Rhanbarthau Safonol yw'r dangosyddion daearyddol a geir yn y set ddata hon.

Mae'r GHS yn cynnwys gwybodaeth hefyd am y math o landlord y bydd pobl yn rhentu oddi wrtho. Gellid defnyddio hyn i roi golwg ar y newid dros gyfnod hir yn y math o landlord sydd wrthi'n gweithredu yn y sector rhentu preifat, er enghraifft, cyflogwyr sy'n cynnig llety ynghlwm wrth swydd, landlordiaid sefydliadol eraill ac unigolion preifat. Gallai newid yn y tymor hir ym maint a math yr eiddo yn y sector rhentu preifat gael ei asesu hefyd.

4.3.1.4 Arolwg Gwariant Teuluoedd

Dyma arolwg parhaus arall ar lefel y Deyrnas Gyfunol gyfan sy'n casglu gwybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd bob blwyddyn, yr un maint â'r GHS. Mae'r Arolwg Gwariant Teuluoedd (FES) ar gael ers 1961. Gan mai gwariant sydd o dan sylw yn yr FES, mae'n cynnwys gwybodaeth am lefelau rhent ac addaliadau rhent (y Budd-dâl Tai ar hyn o bryd). Mae'r FES hefyd yn cynnig gwybodaeth am faint eiddo, a oes yno wres canolog neu beidio, a oes dodrefn mewn eiddo sy'n cael ei rentu neu beidio, a lle mae eiddo wedi'i leoli. Rhanbarthau Safonol yw'r dangosyddion daearyddol a geir yn y set ddata hon.

4.3.1.5 Arolwg Iechyd Cymru 1998

Mae'r wybodaeth am nodweddion tai yn yr arolwg hwn wedi'i chyfyngu i ddeiliadaeth ac oedran yr annedd.

4.3.2 Dadansoddi'r Data

Mae'r adran hon yn disgrifio nodweddion ffisegol yr eiddo y mae teuluoedd sy'n byw yn y PRS wedi'u lletya ynddo. Er mwyn cael cyd-destun ar gyfer hyn, mae'r sector yn cael ei gymharu â'r Sector Rhentu Cymdeithasol (SRS) a deiliaid-berchnogion (OO). Mae'r adran yn disgrifio'r tair daliadaeth hon yn nhermau y math o lety, oedran y llety a maint yr eiddo. Eir ymlaen wedyn i roi disgrifiad byr o lefel yr inswleiddio yn y gwahanol ddaliadaethau a'r amwynderau yn yr eiddo, megis gwres canolog a larymau mwg. Yn olaf, disgrifir cyflwr yr eiddo yn y gwahanol ddaliadaethau ac amlinellir pa mor ddigonol yw maint yr anheddau ar gyfer y teuluoedd sy'n byw ynddynt.

Mae Tabl 4.2 yn dangos cyfansoddiad pob un o'r y tri grŵp daliadaeth o safbwynt mathau o annedd. Mae dros 20% o'r teuluoedd sy'n rhentu'n breifat yn byw mewn fflatiau/rhandai, o'u cymharu â 2% yn unig o'r deiliaid-berchnogion. Mae rhentu cymdeithasol wedi'i gor-gynrychioli'n sylweddol hefyd mewn fflatiau/rhandai, i raddau helaethach hyd yn oed na rhentu preifat, gyda mwy na chwarter yr holl deuluoedd sy'n rhentu'n gymdeithasol yn byw mewn annedd o'r math hwn.

Mae tai teras wedi'u rhannu yn ôl yr un cyfrannau o ddaliadaeth yn fras ag y byddai dadansoddiad o'r ddaliadaeth dai genedlaethol yn ei rag-weld, er bod rhentu preifat wedi'i gor-gynrychioli ychydig bach a deiliaid-berchnogion wedi'u tan-gynrychioli ychydig bach. Mae rhentu preifat wedi'i dan-gyrychioli'n sylweddol ymhlith tai un talcen, gyda 17% yn unig o'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn byw mewn anheddau un talcen o'u cymharu â 34% o

Tabl 4.2 Math o annedd, yn ôl daliadaeth, 1997

Math o annedd	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deiliaid berchnogion %	Rhentu Cymdeithasol %	Rhentu Preifat %	
Tŷ/byngalo dau dalcen	31	2	20	24
Tŷ/byngalo un talcen	34	37	17	33
Tŷ/byngalo teras	32	35	38	33
Fflat/rhandy	2	26	20	9
Arall	1	1	5	1
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

ddeiliaid-berchnogion a 37% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Mae cynrychiolaeth iach y tai un talcen ymhlith y rhai sy'n rhentu'n breifat yn deillio o'r ffaith bod nifer sylweddol o eiddo o'r math hwn wedi'u codi gan y sector cyhoeddus, yn y cyfnod rhwng y rhyfeloedd yn bennaf. Er hynny, o'r tai un talcen, cofier bod llai na chwarter ohonynt yn y sector rhentu cymdeithasol, a bron tri chwarter yn eiddo i ddeiliaid-berchnogion, a hynny am fod fod bod yn ddeiliaid-berchnogion yn fwy cyffredin na rhentu cymdeithasol.

Yn rhyfedd ddigon, mae rhentu preifat yn torri'r patrwm o fod wedi'i gor-gynrychioli ymhlith anheddau bach mewn fflatiau pan edrychir ar eiddo dau dalcen, gydag un ym mhob pump bron o'r teuluoedd yn y PRS yn byw mewn eiddo un talcen, heb fod yn sylweddol is na chyfartaledd Cymru o 24%. Er hynny, mae bron un o bob tri

deiliad-berchennog yn byw mewn eiddo un talcen, o'i gymharu â 2% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Mae'n debyg bod y gyfran uwch na'r disgwyl o rai sy'n rhentu'n breifat mewn eiddo dau dalcen yn deillio o gyfuniad o eiddo amaethyddol clwm ac eiddo amaethyddol a arferai fod yn glwm yn y PRS a bod cartrefi gwyliau mewn mannau anghysbell yn cael eu rhentu allan gan y perchnogion y tu allan i'r tymor gwyliau a phan nad ydynt yn preswyllo yno.

Mae Tabl 4.3 yn dangos dyddiadau adeiladu, yn ôl y ddaliadaeth. Anheddau hŷn sydd amlycaf yn y PRS, gyda 60% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn byw mewn anheddau a godwyd cyn 1919 o'u cymharu â 6% yn unig o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol a 35% o ddeiliaid-berchnogion. Yn yr un modd, dim ond 17% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat sy'n byw

Tabl 4.3 Dyddiad adeiladu, yn ôl daliadaeth, 1997

Dyddiad adeiladu	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deillaid berchnogion %	Rhentu Cymdeithasol %	Rhentu Preifat %	
Cyn 1919	35	6	60	31
1919-1944	15	14	14	15
1945-1964	17	38	10	21
Ar ôl 1964	32	43	17	33
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

mewn eiddo sydd wedi'i godi ers 1964 o'i gymharu â 43% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol a 32% o ddeiliaid-berchnogion.

Mae Tabl 4.4 yn dangos maint anheddau teuluoedd yn ôl y ddaliadaeth. At ei gilydd, y duedd yw bod y PRS wedi'i gor-gynrychioli ymhlith anheddau bach, er bod hyn yn wir hefyd am yr SRS. Mae'r PRS wedi'i gor-gynrychioli yn arbennig ymhlith

anheddau un ystafell (ystafelloedd byw-a-chysgu) er mai dim ond 0.3% o'r holl deuluoedd yw'r rhain. Mae'r PRS wedi'i gor-gynrychioli hefyd ymhlith anheddau dwy a thair ystafell (sef fflatiau un ystafell wely yn gyffredinol gyda lolfa/cegin ar wahân a hebddynt). Mae'r PRS wedi'i dan-gynrychioli ymhlith yr holl anheddau sy'n fwy na thair ystafell, ond dim ond o ychydig bach yn achos anheddau lle ceir saith neu fwy o ystafelloedd.

Tabl 4.4 Nifer ystafelloedd, yn ôl daliadaeth, 1997

Nifer ystafelloedd sydd ar gael i'r teulu	Daliadath			Cyfanswm
	Perchen-feddiannu %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu preifat %	
Un	0	1	2	0
Dwy	1	17	10	5
Tri	13	28	25	17
Pedair	31	30	26	30
Pump	33	22	21	30
Chwech	13	2	9	11
Saith neu fwy	9	1	7	7
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Yn gyffredinol mae gan yr eiddo y bydd teuluoedd sy'n rhentu'n breifat yn byw ynddo lai o amwynderau, inswleiddio a gwres canolog na daliadaethau eraill, er nad yw darpariaethau'r sector rhentu preifat yn rhy dlawd mewn termau absoliwt. Er enghraifft, gall 96% o'r teuluoedd yn y PRS ddefnyddio'r holl amwynderau sylfaenol (nwy/trydan a WC wedi'i blymio, baddon/cawod, basn ymolchi a sinc) o'u cymharu â 99% yn yr SRS ac eiddo deiliaid-berchnogion. Er hynny, oherwydd mai bach yw'r PRS yn gyffredinol, o'r teuluoedd sydd heb gyfle i ddefnyddio'r holl amwynderau sylfaenol, yn y sector deiliaid-berchnogion mae bron dwy ran o dair ohonynt.

O'r teuluoedd a gafodd gyfweliad yn WHCS 1998, dywedodd 2% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat nad oed gan eu hannedd ddim inswleiddio, o'u cymharu â llai nag 1% o'r deiliaid-berchnogion a chyfran ddibwys o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Toeon/llofftydd yw'r problemau inswleiddio mwyaf arwyddocaol yn y PRS (17% heb inswleiddio'r to/lloffft o'u cymharu â 10% o ddeiliaid-berchnogion); ffenestri dwbl (dros hanner heb un ffenestr ddwbl o'u cymharu â llai nag un ym mhob pedwar o'r perchen-feddianwyr); a thanciau dŵr poeth (13% heb eu hinswleiddio o'u cymharu â 7% o'r perchen-feddianwyr).

Mae gan dri chwarter y teuluoedd yn y PRS wres canolog o'u cymharu â rhyw naw o bob deg ymhlith deiliaid-berchnogion a'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. O'r rhai sy'n rhentu'n breifat y mae ganddynt wres

canolog, mae'n debycach o redeg ar drydan - sy'n llai effeithiol o ran cost - na daliadaethau eraill.

Mae gan ychydig yn llai na phedwar o bob pump o'r holl deuluoedd yng Nghymru larymau mwg. Er hynny, dim ond dwy ran o dair o'r teuluoedd yn y PRS sydd â larymau mwg, o'u cymharu â thros dri chwarter o ddeiliaid-berchnogion a 92% o'r rhai yn y sector rhentu cymdeithasol. O'r teuluoedd hynny sydd heb larymau mwg, mae 13% yn y PRS, mae 79% yn eiddo o ddeiliaid-berchnogion ac mae 9% yn yr SRS.

Mae Tabl 4.5 yn dangos cyflwr cyffredinol anheddau yn ôl barn yr holwr a roes y cyfweliad i'r teulu. Dywedir bod cyflwr cyffredinol yr annedd yn 'dda' os nad yw'n ymddangos bod yr un rhan o'r annedd wedi dadfeilio; yn 'wael' os oes un eitem yn y to, y waliau neu'r drysau/ffenestri yn ymddangos fel pe baent wedi dadfeilio; yn 'wael iawn' os oes dau o blith y to, y waliau neu'r drysau/ffenestri fel pe baent wedi dadfeilio neu os oes un wedi dadfeilio'n ddifawr.

Dosbarthwyd 85% o lety teuluoedd deiliaid-berchnogion yn 'dda' o'u cymharu â dwy ran o dair yn unig o'r teuluoedd sy'n rhentu'n breifat ac ychydig dros dri chwarter yn y sector rhentu cymdeithasol. Yn yr un modd, dosbarthwyd 16% o anheddau'r teuluoedd yn y sector rhentu preifat yn 'wael iawn' eu cyflwr o'u cymharu â 6% o ddeiliaid-berchnogion a 9% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol'.

Tabl 4.5 Cyflwr cyffredinol eiddo, yn ôl daliadaeth, 1997

Cyflwr cyffredinol yr eiddo	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deillaid berchnogion %	Rhentu Cymdeithasol %	Rhentu Preifat %	
Da	85	76	66	82
Gwael	7	11	13	9
Gwael iawn	6	9	16	7
Methu gweld	2	5	5	3
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae asesiad yr holwyr teuluoedd o gyflwr eiddo wedi'i gadarnhau gan asesiad y preswylwyr eu hunain. Roedd 53% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn meddwl bod eu llety mewn cyflwr da o'u cymharu â 77% o ddeiliaid-berchnogion. Yr oedd 9% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn credu bod ar eu llety angen gwaith trwsio mawr o'i gymharu â 3% o' ddeiliaid-berchnogion.

Mae'r ffigurau hyn wedi'u cadarnhau gan ganlyniadau archwiliadau ffisegol eiddo gan syrfewyr yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998. Dangosodd y rhain fod 18% o'r eiddo yn y sector rhentu preifat wedi'i ddosbarthu'n anaddas i bobl fyw ynddo o'i gymharu ag 8% yn unig o eiddo deiliaid-berchnogion ac 8% o lety rhentu cymdeithasol. Yn yr un modd, yr amcangyfrif o gost yr atgyweiriadau am bob annedd, i gyrraedd y safonau faddasrwydd isaf, oedd £1,883 yn y sector rhentu preifat o'i gymharu â £951 yn unig yn y sector deiliaid-berchnogion a £654 yn y sector rhentu cymdeithasol.

Yn olaf, o ran pa mor ddigonol yw maint anheddau i'r teuluoedd sy'n byw ynddynt, ni welwyd yr un broblem arwyddocaol mewn perthynas â 'safon ystafelloedd gwely' unrhyw ddaliadaeth dai benodol. Mae'r 'safon ystafelloedd gwely' yn rhagdybio bod angen un ystafell wely i bob oedolyn sengl (21 oed neu drosodd), oedolion sy'n bartneriaid (yn 21 oed neu beidio), dau o blant yn rhannu (ond ystafell yr un i blant dros ddeg oed os nad ydynt o'r un rhyw). Dim ond 6% o'r teuluoedd a oedd yn rhentu'n breifat ac yn gymdeithasol oedd o dan eu safon ystafelloedd gwely a 2% o ddeiliaid-berchnogion a oedd o dan eu safon ystafelloedd gwely hwythau. Er hynny, yr oedd 81% o ddeiliaid-berchnogion uwchlaw eu safon ystafelloedd gwely o'u cymharu â 60% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat a 50% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol.

4.3.3 Dadansoddiad Maint

Gofynnwyd i nifer o'r rhai a gafodd gyfweiliad sôn am natur a chyflwr yr eiddo sy'n gyffredin yn y sector rhentu preifat.

Gofynnwyd i gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau gosod sôn am agweddau landlordiaid at drwsio a chynnal-a-chadw.

Yr oedd gan gynrychiolwyr y landlordiaid a'r asiantau gosod farn gref fod gan y mwyafrif o landlordiaid sydd yn y sector er mwyn buddsoddi record dda ar waith trwsio a gwaith cynnal. Nodwyd fod llawer o landlordiaid sy'n buddsoddi yn dymuno gwerthu'r eiddo ar ôl ymddeol a'u bod yn awyddus felly i'w gadw mewn cyflwr da. Gall landlordiaid eraill fod am fyw yn yr eiddo o dan sylw rywbryd yn y dyfodol, ac felly mae'r landlordiaid 'damweiniol' hyn hefyd yn awyddus i gadw eu heiddo mewn cyflwr da.

Mae'r cyfyngiadau a gyflwynwyd ym 1996 ar lefel y Budd-dâl Tai sy'n daladwy yn ffactor a grybwyllwyd gan gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau gosod fel un sy'n cyfyngu ar allu rhai landlordiaid i wneud gwaith trwsio a gwaith cynnal. Roedd hyn yn arbennig o wir mewn ardaloedd lle mae cyfran fawr o'r tenantiaid preifat yn derbyn Budd-dâl Tai.

Mae asiantau gosod yn aml yn cael mesur uchel o'r cyfrifoldeb dros wneud gwaith trwsio a gwaith cynnal eu hunain. Dywedodd asiantau gosod nad yw er eu lles hwy i fod yn rheoli eiddo sydd wedi dadfeilio, gan fod eiddo felly yn anodd ei osod ac yn achosi cwynion gan y tenantiaid. Dywedodd rhai asiantau gosod y byddent yn gwrthod rheoli eiddo pe bai ei gyflwr yn wael.

Dywedodd Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd fod lleithder, dadfeilio a bod yn anaddas yn gyffredin yn y sector rhentu preifat. Mae hyn yn arbennig o wir am HMO, ac yn gyson â darganfyddiadau archwilaiddau ffisegol Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998.

4.3.4 Ymchwil yn y Dyfodol

Mae llawer yn hysbys ar ffurf gyffredinol yn sgil Cyfrifiad Poblogaeth 1991 a WHCS 1998, ac felly y meysydd mwyafrif ffrwythlon ar gyfer ymchwil yn y dyfodol yw'r rhai sy'n canolbwyntio ar faterion penodol dadfeilio a sut y gellir ateb y rheiny. Er enghraifft, byddai'n fuddiol edrych ymhellach ar yr is-sector HMOs ac effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar waith trwsio a chynnal a chadw mewn cyd-destunau gwahanol yn y farchnad rhentu preifat.

4.3.5 Crynodeb o'r darganfyddiadau

- Fflatiau/rhandai; mae eiddo hyn, yn arbennig cyn 1919; anheddau llai, yn arbennig eiddo un ystafell; eiddo o dan y cyflwr cyfartalog; ac eiddo heb amwynderau sylfaenol i gyd wedi'u gor-gynrychioli yn y sector rhentu preifat o'u cymharu â mathau eraill o ddaliadaeth.
- Mae gan y mwyafrif o landlordiaid sy'n buddsoddi ac asiantau gosod safonau uchel o ran cynnal-a-chadw.
- Nid yw record landlordiaid sector y DSS am gynnal-a-chadw gystal, yn enwedig felly y rhai sy'n defnyddio asiant gosod yn yr ardaloedd lle mae'r galw yn y farchnad yn isel.
- Mae cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau gosod yn dweud bod cyfyngiadau Budd-dâl Tai wedi llesteirio gallu landlordiaid i wneud gwaith trwsio a chynnal a chadw.
- Mae Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yn dweud bod llawer o leithder, dadfeilio ac anaddasrwydd yn y sector rhentu preifat, yn enwedig mewn HMOs.

Pennod Pump

Tenantiaid Rhentu yn y Sector Preifat

5.1 Adolygu'r Data

5.1.1 Cyfrifiad Poblogaeth 1991

Mae gwybodaeth am faint teuluoedd ar gael fesul daliadaeth yng Nghyfrifiad Poblogaeth 1991. Hefyd, mae cyfrifiadau o niferoedd y teuluoedd yr oedd ganddynt blant dibynnol, teuluoedd â phensiynwyr a theuluoedd ag unrhyw un dibynnol ar gael, wedi'u dadagregu yn ôl y math o ddeiliadaeth dai. Ceir gwybodaeth am ordyrru a pherchnogaeth ceir hefyd, yn ôl y math o ddeiliadaeth dai.

5.1.2 Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998

Mae Arolwg 1998 yn cynnwys gwybodaeth am nodweddion teuluoedd ac unigolion. Yn fras, mae'r data'n cyfeirio at faint y teulu, incwm y teulu, oedran yr unigolion, statws cymdeithasol ac economaidd yr unigolion, a'r amrywiol fudd-daliadau gwladol y mae'r unigolion yn eu cael. Cofnodir hefyd a oes Budd-dâl Tai yn cael ei dalu i'r teulu neu beidio, ynghyd â faint o rent sy'n cael ei dalu.

5.1.3 Arolwg Cyffredinol Teuluoedd

Mae'r Arolwg Cyffredinol Teuluoedd (GHS) yn rhoi gwybodaeth fanwl am nodweddion personol teuluoedd ac unigolion ar lefel Cymru gyfan.

5.1.4 Arolwg Iechyd Cymru 1998

Ymwneud â grŵp ethnig y mae'r unig wybodaeth yn y WHS nad yw'n gysylltiedig ag iechyd. Mae'n amlwg bod yn y set ddata hon wybodaeth fanwl am anhwylderau unigolion, cyflwr eu hiechyd a pha mor aml yr ymwelir â meddygon teulu a'r ysbyty. Fe fyddai'n fuddiol dadansoddi'r math hwn o ddata am iechyd yn erbyn amodau tai, oherwydd mae wedi'i gydnabod ers tro byd y gall tai gwael arwain at iechyd gwael, ac eto mae yna ddiffyg tystiolaeth empeiraidd ddiweddar i ategu hyn weithiau.

5.2 Dadansoddi'r Data

Yn yr adran hon, disgrifir nodweddion y teuluoedd a'r unigolion sy'n byw yn y PRS, yr SRS ac mewn OO. Disgrifir nodweddion preswylwyr y tair daliadaeth o ran maint y teulu, math y teulu, incwm y teulu, statws priodasol, oedran, statws cymdeithasol ac economaidd, grŵp ethnig a chyflwr iechyd.

Mae Tabl 5.1 yn dangos maint teuluoedd yn ôl daliadaeth. Mae teuluoedd un person wedi'u gor-gynrychioli'n sylweddol yn y PRS a'r SRS, gyda 32% o'r teuluoedd yn y PRS yn cynnwys un person yn unig a 36% o'r rhai yn yr SRS o'u cymharu ag 21% o'r rhai sy'n ddeiliaid-berchnogion. Nid oes gwyro sylweddol oddi wrth ddsbarthiad agregedig daliadaeth Cymru ar gyfer teuluoedd o fwy nag un person, er bod teuluoedd mawr o chwech neu fwy o bobl yn debycach o fod mewn cartref yn yr SRS, ac yn y PRS i raddau ychydig yn llai.

Tabl 5.1 Maint teuluoedd yn ôl daliadaeth, 1997

Nifer y bobl yn y teulu	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deiliaid-berchnogion %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu preifat %	
Un	21	36	32	25
Dau	37	27	31	34
Tri	18	16	16	17
Pedwar	17	12	12	16
Pump	6	6	6	6
Chwe neu fwy	2	3	3	2
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae Tabl 5.2 yn dangos dosbarthiad incwm y teuluoedd ym mhob un o'r tair daliadaeth tai. Mae teuluoedd sy'n rhentu'n breifat ar incwm is na'r cyfartaledd, ond heb fod mor isel â'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Teuluoedd yn yr SRS sy'n tueddu fwyaf tuag at incwm teuluol isel, ac mae ychydig dros eu hanner ar incwm teuluol gros o lai na £7,000 y flwyddyn o'u cymharu â 15% o ddeiliaid-berchnogion a 36% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat. Mae'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn tueddu'n gryf hefyd tuag at incwm isel, ond yn llai felly na'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Ym mhen uchaf y raddfa incwm, mae gan 8% o'r teuluoedd sy'n rhentu'n breifat incwm blynyddol gros o fwy nag £20,000 o'u cymharu â 18% o ddeiliaid-berchnogion a dim ond 1% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol.

Er hynny, mae incwm teuluol gros yn tan-amcangyfrif y cyfoeth gwirioneddol sydd gan unigolion yn y PRS am fod teuluoedd sy'n rhentu'n breifat yn llawer llai, ar gyfartaledd, nag yn y ddwy ddaliadaeth arall, ac felly mae incwm teulu penodol yn mynd ymhellach. Yn y PRS, fel yr amlinellwyd uchod, ceir crynodiad penodol o deuluoedd un person. Byddai angen gwneud addasiad ar gyfer 'incwm cyfatebol' er mwyn adlewyrchu'n fanwl-gywir pa mor dda eu byd yw'r gwahanol fathau a meintiau o deuluoedd mewn gwirionedd. Er hynny, mae'r gwahaniaethau rhwng incwm y teuluoedd yn y gwahanol grwpiau daliadaeth a welir yn Nhabl 5.2 yn ddigon amlwg nes nad yw'n debyg y byddent yn newid pe bai graddfa incwm gyfatebol yn cael ei defnyddio.

Tabl 5.2 Incwm blyneddol gros teuluoedd yn ôl daliadaeth, 1997

Incwm blyneddol gros teuluoedd	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deiliaid-berchnogion %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu preifat %	
Hyd at £4,000	5	22	17	9
£4,001-£7,000	11	29	19	15
£7,001-£10,000	9	13	10	10
£10,001-£15,000	10	6	8	9
£15,001-£20,000	9	3	5	8
£20,001-£30,000	10	1	5	8
Uwchlaw £30,000	8	0	3	6
Gwrthod dweud	24	14	17	21
Ddim yn gwybod	15	13	16	15
Cyfanswm	100	100	100	100
Incwm cyfartalog (£) (wedi'i seilio ar bwyntiaucanol; band uchaf £40,000)	16,196	6,351	9,762	13,281

Source: WHCS, 1998

Dangosydd arall ar gyfer cyfoeth yw cynilion y teulu. Yn benodol, mae cynilion yn golygu ei bod yn haws dod i ben â phrynu eiddo gyda morgais. Er hynny, nid oes gan 37% o'r rhai sydd yn y PRS ddim cynilion ac mae gan 54% lai na £3,000 (isafswm realistig ar gyfer talu ernes o 5% a thalu ffioedd cyfreithiol a chostau syrfewr a chostau cychwynnol eraill wrth brynu cartref). Mae hyn yn cymharu â 13% o ddeiliaid-berchnogion sydd heb gynilion o gwbl a 34% â llai na £3,000. Mae 50 y cant o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol heb gynilion ac mae gan 68% ohonynt lai na £3,000.

Mae Tabl 5.3 yn dangos dosbarthiad y gwahanol fathau o deulu a geir ym mhob deiliadaeth dai. Mae pwysigrwydd y PRS i gartrefu personau sengl nad ydynt yn bensiynwyr yn drawiadol, gydag 21% o'r teuluoedd yn y PRS yn perthyn i'r categori hwn o'i gymharu â 7% yn unig o ddeiliaid-berchnogion ac 11% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Er hynny, mae pensiynwyr sengl wedi'u tan-gynrychioli yn y PRS, gan mai 11% yn unig o deuluoedd sy'n rhentu'n breifat sy'n bensiynwyr sengl o'u cymharu â 25% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol a 13% o ddeiliaid-berchnogion. Mae rhieni unigol hefyd wedi'u gor-gynrychioli'n sylweddol yn y PRS, ond hefyd yn yr SRS.

Tabl 5.3 Math o deulu yn ôl daliadaeth, 1997

Math o deulu	Daliadaeth			Cyfanswm %
	Deiliaid-berchnogion %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu preifat %	
Pensiynwr sengl	13	25	11	16
Person sengl arall	8	11	21	9
Teulu rhiant unigol	3	16	13	6
Teuluoedd eraill â phlant dibynnol	28	22	18	26
Teuluoedd eraill heb blant dibynnol	49	27	37	43
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Nodweddion teuluoedd sydd wedi'u disgrifio yn yr adran hon hyd yn hyn. Bellach rhoddir ystyriaeth i nodweddion yr unigolion, wedi'u dadagregu eto yn ôl daliadaeth tai. Mae Tabl 5.4 yn dangos statws priodasol unigolion yn ôl deiliadaeth dai. Mae'r categori 'sengl heb fod yn briod erioed' wedi'i gor-gynrychioli'n sylweddol yn y PRS, sy'n darlunio swyddogaeth y ddaliadaeth honno fel y man cychwyn i oedolion ifanc ar ôl ymadael â chartref eu rhieni. Mae 53% o'r unigolion sy'n ddeiliaid-berchnogion yn briod o'i gymharu â 27% yn unig o'r rhain sy'n rhentu llety'n breifat a 30% o'r rhai sydd yn yr SRS. Mae ychydig o dan 3% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn briod ond wedi gwahanu o'i gymharu ag ychydig dros 1% yn gyffredinol a llai nag 1% o ddeiliaid-berchnogion. Mae hyn yn darlunio swyddogaeth y PRS wrth ddarparu llety ar gyfer pobl yn union ar ôl iddyn wahanu

oddi wrth eu partner priodasol. Mae rhaid sydd wedi ysgaru wedi'u gor-gynrychioli yn y PRS hefyd, ond heb fod cymaint felly, sy'n adlewyrchu symud graddol yn ôl i fod yn ddeiliaid-berchnogion (ond ni i rentu'n gymdeithasol) ar ôl i ysgariad gael ei drefnu.

Mae Tabl 5.5 yn dangos proffil oedran yr unigolion sy'n byw ym mhob un o'r tair prif ddaliadaeth tai. Mae gan y PRS ei chyfran gymesur o blant dibynnol ond mae gan yr SRS fwy na'i chyfran a chan ddeiliaid-berchnogion ychydig yn llai. Mae oedolion ifanc (18-24 oed) wedi'u gor-gynrychioli'n fawr yn y PRS, sy'n adlewyrchu swyddogaeth bwysig y ddaliadaeth hon i bobl ifanc ar ôl ymadael â chartref a chyn dod yn ddeiliaid-berchnogion, ac i raddau llai, cyn mynd i mewn i'r SRS.

Tabl 5.4 Statws Priodasol yn ôl daliadaeth dai, 1997

Statws priodasol	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deiliaid-berchnogion %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu peifat %	%
Sengl heb fod yn briod erioed'	36	50	59	41
Priod, yn byw gyda phriod	53	30	27	46
Priod, wedi gwahanu	1	2	3	1
Wedi ysgaru	3	8	6	5
Gweddwr	7	11	5	7
Heb ateb	0	0	1	0
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Tabl 5.5 Oedran y preswylwyr yn ôl daliadaeth, 1997

Grŵp	Daliadaeth			Cyfanswm
	Deiliaid-berchnogion %	Rhentu cymdeithasol %	Rhentu preifat %	%
0-15 (plant)	19	30	22	22
16-17 (pobl ifanc)	3	3	2	3
18-24 (oedolion ifanc)	7	7	22	8
25-59/64 (oedolion o oedran gweithio)	51	39	44	48
60/65+ (pensiynwyr)	20	21	10	20
Cyfanswm	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae'r sector rhentu preifat hefyd yn cynnwys cyfran anghymesur o deuluoedd ag unigolyn o dan 30 oed yn benteulu. Ym 1997, rhywun o dan 30 oed oedd

penteulu 34% o'r teuluoedd yn y sector rhentu preifat, o'u cymharu â 14% yn unig yn y sector rhentu cymdeithasol a 6% mewn llety deiliad-berchennog.

Mae diweithdra'n uchel ymhlith pobl yn y sector rhentu preifat, er nad yw mor uchel ag ydyw ymhlith y rhai yn y sector rhentu cymdeithasol. O'r tenantiaid hynny yn y sector rhentu preifat o oedran gweithio a oedd yn economaidd weithgar ac a gafodd gyfweliad yn WHCS 1998, yr oedd 12% yn ddi-waith o'u cymharu â 19% o denantiaid y sector rhentu preifat a 3% yn unig o ddeiliaid-berchnogion. Yn ôl WHCS 1998, 5% oedd cyfradd diweithdra Cymru. Mae'r ffigurau hyn yn gysylltiedig â diffiniad 'ILO' o ddiweithdra, sy'n gofyn bod yr unigolyn wedi chwilio am waith yn y pedair wythnos flaenorol a'i fod ar gael i ddechrau o fewn pythefnos.

Mae aelodau o grwpiau ethnig lleiafrifol wedi'u gor-gynrychioli'n sylweddol yn y PRS. Aelodau o grwpiau ethnig lleiafrifol yw ychydig dros 3% o'r unigolion sy'n byw yn y PRS o'u cymharu ag ychydig dros 1% o ddeiliaid-berchnogion a'r rheiny sy'n rhentu'n gymdeithasol.

Mae cyflwr cyffredinol iechyd unigolion fymryn yn well, ond nid yn arbennig felly, yn y PRS nag yng Nghymru yn ei chyfanrwydd. Mae 18 y cant o'r bobl sy'n byw yn y PRS yn disgrifio'u hiechyd fel 'rhagorol' o'u cymharu â 15% o'r rhai sy'n ddeiliaid-berchnogion. Er hynny, dim ond 8% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol sy'n disgrifio'u hiechyd fel 'rhagorol'. Ar y llaw arall, disgrifiodd 5% o'r rhai sy'n rhentu'n breifat a'r deiliaid-berchnogion eu cyflwr iechyd fel 'gwael' o'u cymharu â 13% o'r rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol. Nid oes syndod yn y ffigurau hyn gan fod y rhai sy'n rhentu'n breifat yn tueddu i fod yn ifancach na phobl yn y ddwy ddaliadaeth arall. Yn wir, o gofio nad yw'r gwahaniaethau mewn daliadaeth yn sylweddol, gan ganiatau ar gyfer oedran, fe allai fod yn wir fod iechyd y rheiny sy'n

rhentu'n breifat yn waeth mewn gwirionedd na'r rhai yn y ddwy ddaliadaeth arall.

5.3 Dadansoddiad Ansoddol

Dyma'r rhannau bras yn y farchnad a nodwyd yn gyffredin gan y mwyafrif o'r rhai a gafodd gyfweliad:

- gweithwyr proffesiynol a gweithwyr symudol eraill,
- pobl sengl a pharau ifanc,
- myfyrwyr, a
- 'gosodiadau DSS' (hynny yw rhai sy'n cael Budd-dâl Tai).

Roedd y pedwar grŵp bras hyn yn rhannau neilltuol yn y farchnad ym meddwl asiantau gosod a landlordiaid buddsoddi. Er hynny, ym mhob un o'r pedwar grŵp bras, roedd gwahaniaethau'n cael eu tynnu rhwng is-grwpiau. Roedd y grŵp 'gweithwyr proffesiynol a gweithwyr symudol' yn cynnwys gweithwyr crwydrol, er enghraifft mewn adeiladu neu dwristiaeth, staff contract mewn prifysgolion, mân weithwyr proffesiynol ifanc a gweithredwyr cwmnïau a all symud i lety teulu ym mhen moethus y sector rhentu preifat, yng Nghaerdydd yn bennaf.

Credir bod y categori 'pobl sengl a pharau ifanc' yn cynnwys pobl sy'n methu fforddio bod yn ddeiliaid-berchnogion eto, a pharau yn nyddiau cynnar eu perthynas nad ydynt yn barod eto i ymrwymo i forgais ar y cyd. Mae gorgyffwrdd rhwng hwn a'r grŵp blaenorol, gan y gall llawer o bobl ifanc sy'n ceisio bod yn ddeiliaid-berchnogion fod yn ansicr hefyd pa mor hir y byddant yn aros yn eu swydd bresennol. Ym Mhowys ac Ynys Môn, lle mae'r gyflogaeth yn fwy tymhorol nag yn y De, a lle mae'r sector rhentu preifat yn fwy cyffredin,

mae'r grŵp hwn o rentwyr ifanc yn ymestyn i barau hŷn a phlant ifanc. Yn wir, yn yr ardaloedd hyn, dywedodd asiantau gosod fod cyfran fach o deuluoedd yn dethol rhentu'n breifat ar gyfer y tymor hir fel eu dewis o ddaliadaeth.

Grŵp pur unffurf yw 'myfyrwyr', er bod asiantau gosod yn gwahaniaethu rhwng myfyrwyr heb raddio ac ôl-raddedigion. Byddai myfyrwyr heb raddio yn aml yn mynd at landlordiaid neu asiantau gosod fel grŵp, tra byddai ôl-raddedigion yn debycach o fyw ar eu pen eu hunain. Roedd ôl-raddedigion yn debycach hefyd o rannu gyda phobl heblaw myfyrwyr, ac felly yr oedd ganddynt agweddau yn gyffredin â'r categori gweithwyr symudol.

Dau grŵp pendant yn y categori 'gosodiadau DSS' oedd pobl sy'n cael Budd-dâl Tai am gyfnod hir a grŵp llai sefydlog. Rhieni unigol oedd y cyntaf yn fwyaf cyffredin, neu bobl sydd hefyd yn cael Budd-dâl Analluedd. Roedd y grŵp olaf yn amlach yn cael Lwfans Chwilio am Waith.

Dywedodd cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau gosod fod y grŵp olaf hwn o denantiaid llai sefydlog, mwy byr-dymor sy'n cael Budd-dâl Tai yn achosi rhywfaint o ymddygiad problemus o safbwynt landlordiaid. Dyledion rhent a gadael eiddo heb roi rhybudd, ac weithiau heb ddychwelyd yr allweddi, oedd y problemau mwyaf cyffredin a grybwyllwyd. Roedd yn ymddangos bod y problemau hyn ar eu gwaethaf yn nhrefi glan môr y Gogledd lle mae 'gosodiadau DSS' yn gyfran fawr o'r farchnad rhentu preifat yn sgil trosi eiddo a arferai gynnig gwely a brecwast yn llety ystafell byw-a-chysgu, a throsiant tenantiaid arbennig o uchel. Ym Merthyr Tudful, ceid rhywfaint o blismona anffurfiol

ar denantiaid 'problemus' ar lafar rhwng landlordiaid.

Dywedwyd bod gadael eiddo yn frwnt yn broblem gyffredin, a bod hyn yn fwy cyffredin ymysg 'math penodol' o bobl sy'n cael Budd-dâl Tai. Cyfeiriai rhai asiantau gosod a swyddogion tai at ddifrodi eiddo, peri niwsans i'r gymdogaeth a chymryd cyffuriau fel problemau ym mhen isaf y sector rhentu preifat, ond at ei gilydd, ni chredid bod y rhain yn arbennig o arwyddocaol o ran eu graddfa na'u difrifoldeb yn y ddaliadaeth hon.

5.4 Ymchwilio yn y Dyfodol

Fel yn achos nodweddion anheddau, mae llawer yn hysbys eisoes o'r Cyfrifiad ac o WHCS 1998 ynghylch nodweddion tenantiaid preifat. Yr hyn sy'n llai eglur yw union brofiadau a dyheadau tenantiaid preifat, gan mai ychydig o waith mesurol sydd wedi'i wneud gyda hwy. Mae'r cwestiynau y gellid eu gofyn yn cynnwys: Pa mor hir y mae pobl yn bwriadu byw mewn eiddo penodol? Pa mor hir y mae pobl yn bwriadu byw yn y sector rhentu preifat? Pa broblemau y maent yn eu cael wrth geisio cael llety addas? A yw pobl yn dewis daliadaethau tai gwahanol oherwydd natur gynhenid y ddaliadaeth neu oherwydd ansawdd, math, lleoliad a maint yr eiddo sydd ar gael yn y gwahanol fathau o ddaliadaeth?

Byddai'n fuddiol edrych o safbwynt tenantiaid ar y problemau sydd i bob golwg yn bodoli yn sgil dyledion rhent ac am fod tenantiaid yn ymadael ag eiddo heb roi rhybudd. Er enghraifft, gellid gofyn am 'eu hochr hwy o'r stori' o ran gwaith trwsio, dyledion rhent, y system Budd-dâl Tai a'r berthynas â landlordiaid. Fel yn achos llawer o waith blaenorol ynghylch y sector

rhentu preifat yn y Deyrnas Gyfunol, nid yw'r adolygiad hwn o'r sector yng Nghymru wedi casglu gwybodaeth am safbwyntiau tenantiaid, ond dibynnu yn hytrach ar farn landlordiaid ac asiantau gosod.

5.5 Crynodeb o'r Canfyddiadau

- mae tenantiaid preifat yn sylweddol iau, ac yn ennill incwm is na'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd,
- mae pobl sengl, cyn priodi ac ar ôl priodas, yn debycach o fod yn denantiaid preifat (heblaw pensiynwyr),
- mae tenantiaid preifat yn debycach o fod yn ddi-waith ac yn aelodau o grwpiau ethnig lleiafrifol na'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd,
- mae landlordiaid ac asiantau gosod at ei gilydd yn cydnabod y rhannau canlynol yn y farchnad:
 - gweithwyr proffesiynol a gweithwyr symudol eraill,
 - pobl ifanc sengl a pharau ifanc, gan gynnwys teuluoedd mewn ardaloedd gwledig,
 - myfyrwyr, a
 - 'gosodiadau DSS' (hynny yw y rhai sy'n cael Budd-dâl Tai), gan wahaniaethu rhwng is-grwp cyfnod hir ac is-grwp llai sefydlog.
- dywedodd cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau gosod fod problemau ym mhen isaf y farchnad 'DSS', sef dyledion rhent a thenantiaid yn ymadael ag eiddo heb roi rhybudd.

Pennod Chwech

Swyddogaeth budd-dâl tai wrth gefngoi'r sector rhentu preifat

6.1 Cyflwyniad

Mae i Fudd-dâl Tai swyddogaeth bwysig yn y farchnad tai drwy helpu tenantiaid ar incwm isel i allu fforddio'u rhent. Mae'n arbennig o bwysig yn y sector rhentu preifat lle mae rhenti'n gyffredinol lawer yn uwch nag mewn tai cymdeithasol.

Mae'r bennod hon yn ystyried swyddogaeth Budd-dâl Tai (HB) yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Mae'n defnyddio data gweinyddol, a ddarparwyd gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, am y data cymdeithasol-economaidd am denantiaid preifat wedi eu casglu fel rhan o'r cyfweiliadau cartrefi yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru, ac am wybodaeth ansoddol a gafwyd mewn cyfweiliadau â landlordiaid preifat, asiantwyr rheoli, a Swyddogion Rhenti.

6.2 Arolwg Data

6.2.1 Data Gweinyddol

Mae System Gwybodaeth Rheoli Budd-dâl Tai yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) yn seiliedig ar fanylion gan awdurdodau lleol am 100% o'u llwyth gwaith HB. Mae'n cynnwys data blynyddol am nifer y tenantiaid preifat sy'n cael eu rheoleiddio ac sydd wedi eu dad-reoleiddio ac a oedd yn cael HB yng Nghymru ac ym mhob awdurdod lleol o 1992 i 2000. Mae hefyd yn cynnwys, ar gyfer Cymru a phob awdurdod lleol, y rhent cymwys ar gyfartaledd a'r hawl ar gyfartaledd i gael HB ymhlith tenantiaid sy'n cael eu rheoleiddio ac wedi eu dad-reoleiddio o 1996 i 2000.

6.2.2 1998 Arolwg Cyflwr Tai Cymru

Mae'r arolwg o gyfweiliad teuluoedd a wnaed fel rhan o Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn cynnwys cwestiynau am rent blynyddol gros ac a oes rhywun yn y teulu yn cael Budd-dâl Tai neu beidio. Mae hyn yn ei gwneud yn bosibl archwilio nodweddion teuluoedd sy'n cael HB a'u cymharu â nodweddion tenantiaid eraill yn y sector rhentu preifat.

6.3 Dadansoddi Data

Mae rhan gyntaf yr adran hon yn rhoi crynodeb o'r data gweinyddol DWP am geisiadau HB gan denantiaid yn y sector rhentu preifat (nid cymdeithasau tai) yng Nghymru. Mae ail ran yr adran hon wedyn yn tynnu ar y data mesurol o'r arolwg teuluoedd yn WHCS 1998 i gymharu amgylchiadau teuluoedd sy'n cael Budd-dâl Tai ag amgylchiadau'r rheiny nad ydynt yn cael Budd-dâl Tai yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.

6.3.1 Ceisiadau Budd-dâl Tai

Gan fod Budd-dâl Tai yn fudd-dâl nawdd cymdeithasol sy'n cael ei lywio gan y galw, mae'r llwyth gwaith yn dueddol o amrywio yn ôl y cylch economaidd, a bwrw bod popeth arall yn gyfartal. Yn wir, cynyddodd y llwyth gwaith HB ar gyfer tenantiaid preifat yng Nghymru tua dechrau i ganol y 1990au, ac yna gostyngodd, yn fras yn unol â'r cynnydd a'r gostyngiad mewn diweithdra yn ystod y cyfnod hwnnw. (Tabl 6.1).

Tabl 6.1: Llwyth gwaith Budd-dâl Tai: rhentwyr preifat yng Nghymru, 1992-2000

Blwyddyn	Tenantiaethau wedi eu rheoleiddio	Tenantiaethau wedi eu dad-reoleiddio	Cyfanswm
1992	16,000	35,000	51,000
1993	14,000	41,000	55,000
1994	12,000	46,000	58,000
1995	10,000	48,000	58,000
1996	9,000	49,000	58,000
1997	7,000	47,000	54,000
1998	6,000	46,000	52,000
1999	5,000	44,000	49,000
2000	5,000	42,000	47,000

Ffynhonnell: Adran Gwaith a Phensiynau

Fodd bynnag, ni all y newid yn y llwyth gwaith gael ei grynhoi'n llwyr fel un o swyddogaethau'r newid mewn diweithdra, oherwydd yn ystod y cyfnod hwn hefyd gwelwyd gostyngiad maith yn nifer y tenantiaid a oedd yn cael eu rheoleiddio. Yr oedd y cynnydd yn y llwyth gwaith tua dechrau i ganol y 1990au yn deillio o gynnydd yn nifer y tenantiaid wedi eu dad-reoleiddio a oedd yn cael Lwfans Ceisio Gwaith (JSA) yn seiliedig ar incwm a Chymhorthdal Incwm (IES) ac a oedd yn hawlio HB. Ond gyda'r gostyngiad yn yr elfen hon yn y llwyth gwaith yn ystod ail hanner y degawd gwelwyd yr un gostyngiad yn nifer y tenantiaid sy'n cael eu rheoleiddio ac a oedd yn cael HB. Yn yr is-sector tenantiaid sydd wedi eu dad-reoleiddio, yr oedd yr amrywiad yn y llwyth gwaith Cymhorthdal Incwm/JSA lawer yn fwy yn ystod y degawd nag ymhlith pobl eraill a oedd yn hawlio HB.

Mae Tabl 6.2 yn dangos rhent cymwys wythnosol ar gyfartaledd a hawlio HB wythnosol ar gyfartaledd ymhlith tenantiaid preifat yng Nghymru o 1996 i 2000. Mae'n bosibl nad yw'r rhent cymwys yr un faint â'r rhent contractiol y mae'r tenant wedi cytuno i'w dalu i'r landlord, er enghraifft, os nad yw'n cynnwys taliadau gwasanaeth anghymwys sy'n cael eu cynnwys yn y rhent contractiol. Yn ogystal, gall y rhent cymwys fod yn is na'r rhent contractiol os oes un neu ragor o'r amrywiol gyfyngiadau o fewn y cynllun HB yn effeithio arno. Er enghraifft, gall y rhent gael ei gyfyngu er mwyn cyfrif HB oherwydd ei fod yn or-ddrud o'i gymharu â'r rhent y byddai rhywun nad yw'n cael budd-dâl yn ei dalu, neu oherwydd bod y llety'n cael ei ystyried yn rhy fawr at anghenion y tenant. Bydd terfyn yn cael ei osod ar y rhent cymwys hefyd os yw'n fwy na'r rhent cyfeirnod lleol neu (yn achos hawlwyrs sengl o dan 25 oed) y rhent am un ystafell.

Fel y byddech yn disgwyl, mae rhent cymwys tenantiaid wedi eu dad-reoleiddio sy'n cael Budd-dâl Tai ar gyfartaledd tua £17 i £18 yr wythnos yn uwch na rhent tenantiaid sy'n cael eu rheoleiddio (Tabl 6.2). Nid yw'n syndod bod swm yr HB ar gyfartaledd hefyd yn uwch.

Mae swm yr HB ar gyfartaledd yn uwch i denantiaid sy'n cael Cymhorthdal Incwm neu Lwfans Ceisio Gwaith (JSA (IB)) ar sail incwm nag ydyw ar gyfer hawlwyrr eraill. Y rheswm am hyn yw bod Budd-dâl Tai yn gyffredinol yn talu rhent cyfan y grŵp cyntaf, ond mae'n bosibl mai rhan yn unig o'u rhent sy'n cael ei gynnwys gan HB i

hawlwyrr eraill, oherwydd y 'culhau' lle bydd y budd-dâl yn gostwng wrth i incwm godi.

Felly, nid yw swm yr HB ar gyfartaledd lawer yn is na'r rhent cymwys ar gyfartaledd yn achos tenantiaid sydd hefyd yn cael IS neu JSA (IB). Ar gyfer tenantiaid sy'n cael eu rheoleiddio ac nad ydynt yn cael IS na JSA (IB), mae gwahaniaeth o ryw £8 i £9 yr wythnos rhwng y rhent cymwys ar gyfartaledd a'r hawliad HB ar gyfartaledd. Y gwahaniaeth cyfatebol ar gyfer tenantiaid sydd wedi eu dad-reoleiddio yw tua £12 yr wythnos (Tabl 6.2).

Tabl 6.2: Rhent cymwys wythnosol ar gyfartaledd a Budd-dâl Tai ymhlith rhentwyr preifat yng Nghymru, 1996-2000

Blwyddyn	Tenantiaethau sy'n cael eu rheoli				Tenantiaethau wedi eu dad-reoli			
	IS/JSA		Dim IS/JSA		IS/JSA		Dim IS/JSA	
	Rhent	HB	Rhent	HB	Rhent	HB	Rhent	HB
1996	£34.40	£34.00	£35.10	£27.30	£52.30	£52.00	£53.20	£41.40
1997	£36.40	£36.00	£36.90	£28.80	£53.30	£53.00	£53.70	£42.10
1998	£37.90	£37.50	£39.00	£30.10	£54.50	£54.20	£55.40	£42.90
1999	£39.10	£38.70	£40.50	£32.20	£56.10	£55.80	£56.30	£43.80
2000	£40.50	£39.70	£41.50	£34.50	£53.80	£57.00	£57.90	£43.50

Nodyn: 'Rhent' yw'r rhent cymwys wythnosol ar gyfartaledd; 'HB' yw Budd-dâl Tai wythnosol ar gyfartaledd. 'ISA/JSA' yw achosion Cymhorthdal Incwm a Lwfans Ceisio Gwaith (ar sail incwm); 'dim IS/JSA' yw achosion nad ydynt yn cael Cymhorthdal Incwm na Lwfans Ceisio Gwaith (ar sail incwm).

Ffynhonnell: Adran Gwaith a Phensiynau

6.3.2 Tenantiaid Preifat a Budd-dâl Tai

Mae'r adran hon yn defnyddio'r data maint o'r arolwg cartrefi yn WHCS 1998 i gymharu amgylchiadau teuluoedd sy'n cael Budd-dâl Tai ag amgylchiadau'r rheiny nad ydynt yn ei gael yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Mae gwahaniaethau sylweddol rhwng nodweddion teuluoedd sy'n cael HB a thenantiaid eraill yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Y prif wahaniaeth yw fod cyfran lawer uwch o bobl sy'n cael HB yn rhieni unigol. Felly, mae 27% o'r bobl sy'n cael HB yn rhieni unigol o'u cymharu â dim ond 3% o bobl nad ydynt yn ei gael. Yn wir, mae 87% o rieni unigol sy'n byw yn y sector rhentu preifat yng Nghymru yn cael HB. I'r gwrthwyneb, 33% yn unig o barau sydd â phlant, 24 o barau heb blant a 35% o bobl sengl sy'n cael HB.

Gan fod Budd-dâl Tai yn fudd-dâl prawf modd, nid yw'n syndod fod incwm pobl sy'n cael Budd-dâl Tai yn is nag incwm tenantiaid preifat eraill. Mae Tabl 6.3 yn dangos incwm teuluol gros tenantiaid preifat yng Nghymru ym 1997. Nid yw'r data'n cynnwys y gyfran helaeth o ymatebwyr nad oeddent yn gwybod faint oedd incwm eu teulu a'r rheiny a oedd yn gwrthod dweud. Ymhlith y rheiny a oedd yn fodlon ac yn gallu darparu'r wybodaeth, yr oedd gan 8 o bob 10 o dderbynwyr, o'u cymharu â chwarter yn unig o'r rheiny nad oeddent yn cael Budd-dâl Tai, gyfanswm incwm teulu gros o lai na £7,000. Yr oedd tua thri chwarter y teuluoedd gydag incwm llai na hynny yn cael HB. Mae cael Budd-dâl Tai yn gostwng yn gyflym wrth i'r incwm blynyddol godi uwchlaw £7,000.

Tabl 6.3 Incwm teuluol blynyddol tenantiaid preifat yn ôl cael HB

Incwm teuluol blynyddol	Yn cael HB	Ddim yn cael HB
	%	%
Hyd at £4,000	41	11
£4,001-£7,000	43	15
£7,001-£10,000	12	17
£10,001-£15,000	3	20
£15,001-£20,000	1	14
£20,001-£30,000	1	14
Dros £30,000	-	10
Total	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Am resymau digon tebyg, ychydig gynilion hefyd, os o gwbl, sydd gan bobl sy'n cael HB yn y sector rhentu preifat. O'r rheiny a atebodd y cwestiwn hwn yn WHCS 1998, nid oedd gan wyth o'r deg o'r bobl a oedd yn cael HB unrhyw gynilion o gwbl, a'r ffigur hwnnw'n ddwywaith y ffigur ar gyfer tenantiaid preifat eraill (Tabl 6.4). Yr

oedd gan tuag un derbynnydd o bob deg o'u cymharu ag un o bob chwech ymhlith y rheiny nad oeddent yn cael HB, gynilion hyd at £500. Prin fod gan unrhyw dderbynwyr (1.5%) gynilion o fwy na £3000 - lefel lle bydd cynilion yn dechrau gostwng hawl i gael HB - o'u cymharu ag un o bob pump nad oeddent yn cael HB.

Tabl 6.4: Cynilion teuluol tenantiaid preifat yn ôl cael HB

Incwm teuluol blynnyddol gros	Yn cael HB	Ddim yn cael HB
	%	%
Dim	82	43
Hyd at £500	11	17
£501 i £1,000	3	9
£1,001 i £3,000	3	10
£3,001 i £10,000	1	12
£10,000 i £16,000	-	4
Dros £16,000	-	6
Cyfanswm	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Nid yw'r diffyg cynilion ymhlith pobl sy'n cael HB yn peri syndod o gofio am eu hincwm isel a'r ffaith fod cynilion o fwy na £3,000 yn lleihau swm y budd-dâl y mae gan bobl hawl i'w gael. Ond gall fod i hynny oblygiadau sylweddol i'r rheiny sy'n dymuno symud neu sy'n gorfod symud - ac mae trosiant o fewn PRS yn uchel iawn - oherwydd bydd landlordiaid preifat fel rheol yn ei gwneud yn ofynnol i ddarpar denantiaid dalu rhent ymlaen llaw a blaendâl.

Mae Tabl 6.5 yn dangos y rhent blynnyddol gros (cyn HB) yn y sector rhentu preifat ym 1997. Yr oedd rhent rhwng £2,500 a £4,999 yn cael ei godi ar ddau o bob pump tenant preifat, ac yr oedd rhwng £1,000 a £2,499 yn cael ei godi ar un rhan o bump yn ychwanegol. Yr oedd gan un o bob 20 rent o £7,500 y flwyddyn neu fwy (h.y. £625 neu fwy y mis).

Tabl 6.5: Rhenti sector preifat

Rhent blyneddol gros	%
Di-rent	9
Hyd at £499	1
£500-£999	2
£1,000-£2,499	22
£2,500-£4,999	40
£5,000-£7,499	7
£7,500 neu fwy	5
Ddim yn gwybod	9
Wedi gwrthod	4
Heb ofyn	2
Cyfanswm	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae rhenti'r sector preifat yn gyffredinol yn uwch na rhenti tai cymdeithasol. Mae'r amrywiaeth rhenti hefyd lawer yn fwy yn y sector preifat. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith fod y sector preifat yn darparu ar gyfer amrywiaeth lawer ehangach o grwpiau incwm na'r sector tai cymdeithasol, gydag amrywiaeth gyfatebol fwy o ran maint ac ansawdd cartrefi. Yn ogystal, mae tuag un tenant preifat o bob deg, ond prin unrhyw denantiaid tai cymdeithasol, yn byw mewn llety di-rent. Caiff rhenti tai cymdeithasol gymhorthdal sy'n eu cadw islaw lefelau'r farchnad. Yn olaf, bydd rhenti preifat yn y sector sydd wedi ei ddad-reoleiddio yn cael eu cymhwyso yn ôl yr amodau galw a chyflenwad sy'n digwydd mewn gwahanol is-farchnadoedd, yn wahanol i renti tai cymdeithasol.

Mae graddau'r llety di-rent yn y sector rhentu preifat yn adlewyrchu nifer o ffactorau. Yn gyntaf, yr oedd 6% o deuluoedd ym 1997 yn rhentu llety gan eu cyflogwr a hanner y rheiny heb fod yn talu rhent. Yn y sector amaethyddol yn arbennig, mae darparu 'tai clwm' di-rent yn aml yn gysylltiedig â chyflogau isel. Yn ail, yr oedd 12% o denantiaid preifat yn rhentu eu llety oddi wrth berthynas neu ffrind a dwy ran o dair ohonynt heb fod yn talu rhent.

Yn gyffredinol mae pobl sy'n cael HB yn talu rhenti is na thenantiaid eraill yn y sector preifat. Ym 1997, yr oedd rhent pobl sy'n cael HB yn llai na £5,000 y flwyddyn o'u cymharu â 78% o denantiaid nad ydynt yn cael HB (Tabl 6.6). Yr oedd gan saith o bob deg o bobl a oedd yn cael HB renti rhwng £2,500 a £4,999 y flwyddyn, sy'n cyfateb i £52 a £96 yr wythnos.

Tabl 6.6: Rhentu sector preifat yn ôl cael HB

Rhent blynyddol gros	Yn cael HB	Ddim yn cael HB
	%	%
Hyd at £499	1	2
£500-£999	2	2
£1,000-£2,499	22	33
£2,500-£4,999	70	42
£5,000-£7,499	5	11
£7,500 neu ragor	-	11
Cyfanswm	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae lleiafrif sylweddol iawn o denantiaid preifat yng Nghymru yn cael cymorth ariannol gan y cynllun Budd-dâl Tai i'w helpu i allu fforddio'u rhent. Ym 1997, yr oedd 45% o denantiaid preifat a oedd yn gorfod talu rhent yn cael HB. Mae hon yn gyfran uwch nag yn Lloegr neu'r Alban, lle mae tua chwarter ac un rhan o dair o denantiaid preifat yn y drefn honno yn cael Budd-dâl Tai. Fodd bynnag, mae'r gyfradd lawer yn is nag yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru, lle'r oedd 72% yn cael HB ym 1997. Gan fod y sector hwn lawer yn llai na'r sector tai cymdeithasol a chyfran lai o denantiaid yn cael HB, mae'r sector rhentu preifat yn cyfrif am ryw un rhan o chwech yn unig o bobl sy'n cael HB yng Nghymru.

Fodd bynnag, mae'n amlwg fod cyfran sylweddol o landlordiaid preifat yn fodlon (neu heb fod ganddynt unrhyw ddewis arall) i osod eu llety i bobl sy'n gwneud cais am HB. Wrth gwrs, mae'n bosibl nad oedd ar rai o'r tenantiaid preifat sy'n cael HB angen cymorth i dalu eu rhent pan gynigiwyd tenantiaeth iddynt yn y lle

cyntaf, ond ar ôl hynny wedi dioddef gostyngiad mewn incwm. Os yw landlord fel arall yn fodlon â'r tenant, yna gall fod yn barod i dderbyn taliad rhent yn llwyr neu'n rhannol drwy gyfrwng HB.

I droi nawr at y cartrefi lle mae tenantiaid preifat yn byw, nid oes cysylltiad amlwg rhwng dyddiad adeiladu yr annedd a chael HB. Er enghraifft, mae pobl sy'n cael HB lawn mor debygol â phobl nad ydynt yn ei gael o fod yn byw yn yr anheddau hynaf (h.y. cyn 1919) ac yn y rhai mwyaf modern (h.y. ar ôl 1964). Fodd bynnag, mae gwahaniaeth rhwng y ddau gr_p hwn o denantiaid o ran y math o annedd y maent yn eu rhentu gan eu landlord. Mae pobl sy'n cael HB yn fwy tebygol o fod yn byw mewn fflatiau, a phobl nad ydynt yn cael HB yn fwy tebygol o fod yn byw mewn tai ar wahân neu dai byngalo. Maent lawn mor debygol o fod yn byw mewn tai untalcen neu dai teras. Yn gyffredinol, mae pobl sy'n cael HB yn dueddol o fyw mewn anheddau llai (o'u mesur yn ôl nifer yr ystafelloedd) nad ydynt yn cael HB.

Mae rhai gwahaniaethau sylweddol mewn rhai agweddau ar ansawdd anheddau lle mae pobl sy'n cael HB yn byw o'u cymharu â'r rheiny lle mae pobl nad ydynt yn cael HB yn byw. Er enghraifft, mae pobl sy'n cael HB yn llai tebygol na phobl nad ydynt yn ei gael i fod yn rhentu llety sydd â mantais gwres canolog (72% o'u cymharu â 79%). Gall hynny effeithio ar allu tenantiaid i gadw'u cartrefi'n gynnes neu faint o arian y mae'n rhaid iddynt ei dalu mewn costau tanwydd, a hynny'n gallu achosi goblygiadau o ran tlodi tanwydd, o gofio incwm is pobl sy'n cael HB o'u cymharu â phobl nad ydynt yn cael HB.

Mae pobl sy'n cael Budd-dâl Tai yng Nghymru hefyd yn llai tebygol na phobl nad ydynt yn ei gael i fod yn byw mewn eiddo sydd mewn cyflwr ffisegol da. Mae WHCS yn dangos bod 66% o bobl nad ydynt yn cael HB yn byw mewn eiddo a oedd wedi ei asesu gan gyfwelydd yr arolwg fel eiddo mewn cyflwr 'da' o'u cymharu â 61% o bobl sy'n cael HB (Tabl 6.7). I'r gwrthwyneb, yr oedd pobl sy'n cael HB yn fwy tebygol o fod yn rhentu eiddo wedi ei asesu fel eiddo mewn cyflwr 'gwael'. Fodd bynnag, yr oeddent ychydig yn llai tebygol o fod yn byw mewn eiddo 'gwael iawn' sy'n awgrymu nad yw'r berthynas rhwng cyflwr eiddo a chael budd-dâl yn un syml.

Tabl 6.7: Cyflwr gweladwy eiddo* yn ôl cael HB

Cyflwr eiddo	Cael HB %	Ddim yn cael HB %
Da	61	67
Gwael	17	12
Gael iawn	17	19
Ddim yn weladwy	5	3
Cyfanswm	100	100

* fel yr aseswyd gan gyfwelydd yr arolwg

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Mae yna rai gwahaniaethau hefyd rhwng y ffordd mae pobl sy'n cael HB yn ystyried cyflwr trwsio eu heiddo o'u cymharu â thenantiaid preifat eraill. Yn wir, mae'r rheiny sy'n cael HB ychydig yn fwy tebygol o ddweud bod eu heiddo mewn cyflwr da na phobl nag ydynt yn cael HB. Maent hefyd ychydig yn fwy tebygol o ddweud bod angen gwaith trwsio mawr ar eu heiddio (Tabl 6.8).

Mae tenantiaid preifat sy'n cael HB yn llai tebygol o fod yn rhentu eu cartref gan gyflogwr na phobl nad ydynt yn cael HB. Nid yw hynny'n syndod o gofio nad yw nifer o denantiaid clwm yn talu rhent a'r rhan fwyaf mewn gwaith am dâl (mae lleiafrif wedi ymddeol). Y prif wahaniaeth mawr arall yw fod pobl sy'n cael HB yn llai tebygol o fod yn rhentu oddi wrth unigolyn nag oddi wrth sefydliad.

Tabl 6.8: Barn tenantiaid preifat am yr angen am drwsio'u heiddo yn ôl cael HB

Angen trwsio	Yn cael HB %	Ddim yn cael HB %
Mewn cyflwr da	52	49
Angen mân waith trwsio	37	42
Angen gwaith trwsio mawr	11	9
Cyfanswm	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

Yr oedd pobl sy'n cael Budd-dâl Tai lawn mor debygol â thenantiaid preifat o fod yn dewis byw yn y sector rhentu preifat. Yn WHCS 1997, dywedodd 27% o bobl a oedd yn cael HB a 28% o bobl nad oeddent yn cael HB y byddai'n well ganddynt rentu oddi wrth landlord preifat pe bai ganddynt y dewis. Hynny yw, er bod ychydig yn fwy na chwarter y tenantiaid preifat yn y ddaliadaeth sy'n well ganddynt, mae pobl sy'n cael HB lawn mor debygol o fod yn eu dewis ddaliadaeth â phobl nad ydynt yn cael HB. Yr oedd y gwahaniaeth rhwng y grwpiau hyn ar ei fwyaf mewn cartrefi cymdeithasol ar rent. Yr oedd tenantiaid preifat sy'n cael HB deirgwaith yn fwy tebygol na phobl nag ydynt yn cael HB o ddweud y byddai'n well ganddynt rentu oddi wrth landlord tai cymdeithasol. Yr oedd pobl nad ydynt yn

cael HB ychydig yn fwy tebygol o ddweud y byddai'n well ganddynt brynu eu cartref. Mae'r gwahaniaethau hyn yn debygol o adlewyrchu eu hasesiad o'u rhagolygon incwm dros gyfnod hir, ymhlith pethau eraill.

Nid yw'n syndod, o gofio'u dewisiadau o ran tai cymdeithasol, fod pobl sy'n cael HB lawer yn fwy tebygol o fod ar restr aros awdurdod lleol neu gymdeithas tai na thenantiaid preifat eraill. Yn WHCS 1998, yr oedd un person o bob pump sy'n cael HB ac un person o bob 20 nad ydynt yn cael HB yn y sector rhentu preifat wedi rhoi eu henw ar restr aros am dai cymdeithasol (Tabl 6.9).

Tabl 6.9: A yw enw teuluoedd sy'n rhentu'n breifat ar restr aros am dai cymdeithasol yn ôl pobl sy'n cael HB

Ar restr aros?	Yn cael HB %	Ddim yn cael HB %
Ydynt	21	5
Nac ydynt	79	95
Cyfanswm	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998

6.4 Dadansoddiad Ansoddol

Mae'r adran hon yn rhoi adroddiad am yr ymatebion i gwestiynau am Fudd-dâl Tai a gynhwyswyd yn y cyfweiliadau ansoddol lled-strwythuredig gyda chynrychiolwyr landlordiaid, asiantwyr rheoli a Swyddogion Rhent.

6.4.1 Landlordiaid ac asiantwyr

Credent fod cyfran y tenantiaid a oedd yn cael HB yn amrywio'n sylweddol, yn ôl y landlord neu'r ardal. Felly, ychydig iawn o denantiaid HB a oedd gan un asiant, ond yr oedd gan asiant arall fwy na 50% yn y categori hwn. Mewn un ardal lan-môr, dywedid bod 'gosodiadau DSS' yn gyfrifol am y rhan fwyaf o'r farchnad, yn enwedig ymhlith HMO.

Dywedodd tri o'r wyth landlord a'r asiant nad oedd manteision o gwbl o osod i bobl sy'n cael HB. Fodd bynnag, mewn rhai ardaloedd nid oedd ganddynt bob amser ddewis i osod llety i rywun sy'n cael HB neu beidio. Yr oedd rhai'n gwahaniaethu rhwng tenantiaid cyfnod hir a thenantiaid symudol, ac yr oedd yn well ganddynt y rhai cyntaf na'r rhai olaf. Dywedodd nifer mai un fantais o osod i bobl sy'n cael HB oedd bod y taliadau uniongyrchol yn golygu eu bod yn sicr o gael y rhent.

Fodd bynnag, quid pro quo taliadau uniongyrchol oedd y gallai'r awdurdod lleol fynnu cael yr arian yn ôl oddi ar y landlord pe bai'r tenant yn cael gormod o HB, problem a allai waethygu lle byddai oedi cyn talu'r budd-dâl cyntaf. O ganlyniad, dywedodd un asiant gosod (gydag ychydig hawlwyd HB ar ei lyfrau) ei fod nawr yn anfodlon derbyn taliadau uniongyrchol ac yn hytrach yn mynnu bod hawlwyd HB yn talu eu rhent eu hunain drwy gyfrwng archeb sefydlog.

Cwynodd tri atebydd am arafwch prosesu ceisiadau HB gan yr awdurdod lleol. Dywedwyd bod gan un awdurdod restr ceisiadau yn mynd yn ôl 6 mis.

Dywedodd dau atebydd mai anfantais arall o osod i bobl sy'n cael HB oedd fod y budd-dâl yn cael ei dalu ar ddiwedd cyfnod yn hytrach nag ymlaen llaw, a soniodd un arall am y ffaith ei fod yn cael ei dalu bob 4 wythnos ond ei fod yn codi rhent bob mis. Yn olaf, dywedwyd bod prinder HB yn anfantais wrth osod eiddo i bobl sy'n gwneud cais.

Cafwyd amrywiaeth o ymatebion i'r cwestiwn a oedd tenantiaid erioed wedi ceisio trafod y rhent wrth fynd i weld eiddo. Dywedodd rhai landlordiaid ac asiantwyr fod hynny'n digwydd weithiau, dywedodd un nad oedd hynny'n digwydd yn ei swyddfa ond ei fod yn digwydd yn ei ganghennau mewn rhannau eraill o Gymru, a dywedodd un arall nad oedd hynny byth yn digwydd. Fodd bynnag, dywedodd un asiant fod tri o bobl deg tenant yn trafod y rhent, a hynny'n adlewyrchu'r ffaith fod gormod o gyflenwad yn y farchnad a bod rhenti wedi gostwng yn ystod y 5 mlynedd blaenorol. Dywedodd dau o'r atebwyr fod pobl sy'n cael HB yn llai tebygol o drafod y rhent wrth edrych ar eiddo. Ond dywedodd dau atebydd arall eu bod yn fwy tebygol o wneud hynny na thenantiaid sy'n talu o'u poced eu hunain, yn enwedig os oedd penderfyniad cyn-tenantiaeth (PDT) wedi ei wneud a oedd yn llai na'r rhent penodedig. Felly, gallai'r PDT fod yn drosol i bobl sy'n cael HB.

Yr oedd gwybodaeth am y rheolau cyfyngu rhenti ymhlith cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantwyr rheoli yn amrywio'n sylweddol ac nid oedd bob amser yn gywir. Yn gyffredinol, yr oedd gan asiantwyr a

landlordiaid sy'n gosod cyfran sylweddol o'u heiddo i bobl sy'n cael HB wybodaeth sylweddol o'r rheolau, ond bod y rheiny a oedd ag ychydig denantiaid yn dueddol o fod yn ddiffygiol o ran eu gwybodaeth.

Nid oedd tri o'r wyth landlord ac asiant wedi clywed am y rhent cyfeirio lleol (LRR); nid oedd dau o'r rheiny ychwaith wedi clywed am y rhent un ystafell (SRR), ac yr oedd y llall wedi clywed am hynny dim ond am fod ei fam yn gosod ystafelloedd byw a chysgu. Nid oedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid a'r asiantwyr a oedd yn gwybod am LRR ac SRR yn gwybod sut oedd y naill na'r llall yn cael ei gyfrif, ond yn arbennig SRR.

Yr oedd nifer o landlordiaid ac asiantwyr yn arbennig o feirniadol o lefel yr LRR sy'n cael ei osod gan y Gwasanaeth Swyddogion Rhenti, ac yn hawlio ei fod yn afrealistig o isel, wedi gyrru lefelau rhenti i lawr, neu wedi eu gwneud yn llai parod i osod llety i bobl sy'n cael HB. Ar y llaw arall, yr oedd un landlord yn teimlo bod yr LRR wedi ei osod ar y lefel gywir.

Yr oedd y landlordiaid a'r asiantwyr i gyd yn teimlo bod prinder (oherwydd y bwlch rhwng y rhent contractiol a'r rhent a ddefnyddid gan yr awdurdod lleol i gyfrif HB) yn arferol yn hytrach nag yn eithriad. Yr oedd un asiant yn ceisio sicrhau ei fod yn gosod pobl sy'n cael HB dim ond mewn eiddo lle oedd ei brofiad yn awgrymu na fyddai prinder neu lle gallai'r tenant ddarparu gwarantwr am y rhent. Dywedodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid a'r asiantwyr eu bod yn disgwyl i'r tenant wneud iawn am y diffyg ac na fyddent yn gostwng y rhent, er i un ohonynt ddweud ei fod weithiau'n aildrafod y rhent. Fodd bynnag, nid oedd y disgwyliadau'n cael eu gwireddu a byddai tenantiaid yn aml mewn

dyled. Byddai rhai tenantiaid yn symud i rywle rhatach, ond nid oedd hynny bob amser yn bosibl, ac os byddent yn symud, byddai'r broses yn ail adrodd ei hun gyda'r landlord nesaf.

Cymysg oedd yr ymatebion i'r cwestiwn a oedd tenantiaid sy'n cael HB yn gofidio fwy neu lai am y rhent na thenantiaid eraill. Credai llawer un, oherwydd y rheolau cyfyngu rhenti a'r posibilrwydd o ganlyniad o gael diffyg, fod pobl sy'n cael HB yn fwy gofidus am y rhent na thenantiaid eraill. Hawliodd un landlord fod tenantiaid HB ar gyfnod hwy lawn mor ofidus â thenantiaid eraill, ond nad oedd y tenant symudol yn gofidio am y rhent (ac yn dueddol i beidio â thalu unrhyw ddiffyg). Credai un asiant bod gan rai denantiaid agwedd hamddenol tuag at rent os nad oeddent yn ei dalu eu hunain a'r HB yn aml yn hwyr. Credai un arall (a oedd wedi lleihau'r gosodiadau i denantiaid HB) nad yw tenantiaid yn talu'r diffyg.

6.4.2 Swyddogion Rhenti

Yr oedd cyfran y cyfeiriadau HB a archwiliwyd gan Swyddogion Rhent yn amrywio o ychydig yn llai na chwarter i ddwy ran o bump. Dywedodd pob un o'r Swyddogion Rhent eu bod yn ceisio archwilio'r holl eiddo a fyddai'n cael ei gyfeirio atynt am y tro cyntaf ac yn eu hail archwilio naill ai bob pedair neu bum mlynedd.

Yr oedd dod o hyd i 'dystiolaeth y farchnad' - hynny yw, gwybodaeth am renti sy'n cael eu talu gan denantiaid o'u poced eu hunain - yn agwedd gyson ar swydd y Swyddog Rhenti. Dywedodd pob un fod yna ardaloedd neu fathau o eiddo lle yr oedd yn anodd cael unrhyw dystiolaeth am y farchnad. Yr oedd natur

wasgaredig pentrefi gwledig bach yn broblem arbennig ac yn aml yn golygu bod eiddo'n cael ei gymharu â rhent eiddo mewn pentref arall a allai fod 30 milltir i ffwrdd. Dywedodd un Swyddog Rhenti fod yr ardaloedd a ddefnyddid i osod LRR yn aml yn gorfod cael eu hymestyn er mwyn cael digon o dystiolaeth o'r farchnad. Fodd bynnag, golygai hynny fod LRR bron bob amser yn debygol o 'gnoi', ac felly gyfyngu dewis i bobl sy'n cael HB, yn y pocedi hynny o eiddo drutach yn yr ardaloedd ehangach hynny. Sylwodd un Swyddog Rhenti, oherwydd mai ychydig adeiladau y gellid eu harchwilio'n fewnol, ei bod yn rhaid iddynt dybied eu bod mewn cyflwr normal.

Credai Swyddogion Rhenti fod nifer o bobl sy'n cael HB yn methu deall y rheolau cyfyngu rhent. Credid bod hynny'n arbennig o wir am bobl sy'n hawlio am y tro cyntaf a phobl ifanc y mae'r SRR yn effeithio arnynt. Yr oedd gan bobl sy'n hawlio'r eildro neu bobl sy'n hawlio dros gyfnod hir lawer gwell syniad am y system. Dywedwyd bod gan rai landlordiaid wybodaeth weithio dda iawn am HB, ond mai cymharol ychydig syniad oedd gan rai eraill. Teimlai Swyddogion Rhenti fod llai o ddealltwriaeth am y meini prawf maint nag am yr LRR neu'r SRR. Credid bod rhai landlordiaid yn targedu pobl sy'n cael HB, ond bod eraill yn cadw'n glir os gallent wneud hynny. Yr oedd y grŵp cyntaf yn gwybod y rheolau ac yn gosod eu rhenti yn unol â'r prisiad LRR neu PDT.

Dywedodd tri o'r pedwar Swyddog Rhenti ei bod yn anodd iawn cael dystiolaeth yn y farchnad ar gyfer eiddo yn y diffiniad cyn Gorffennaf 2001 o'r SRR. Mewn unawdurdod lleol, dywedwyd mai ychydig iawn o lety a oedd yn dod i mewn i'r diffiniad cyfyngedig. Fodd bynnag,

soniodd y tri fod y diffiniad diwygiedig lawer yn fwy realistig ac y dylai fod yn haws cael tystiolaeth y farchnad. Cyn belled ag y mae manteision SRR yn y cwestiwn, ni allai un Swyddog Rhenti feddwl am yr un. Dywedodd un arall ei bod wedi helpu cael gwared yr HMO gwaethaf yn yr ardal, er y gallai mewn rhai ardaloedd eraill fod wedi helpu cynnal y galw am lety felly gan ei fod yn gorfodi pobl i fyw mewn ystafelloedd byw a chysgu.

Hawliwyd bod rhai landlordiaid ar y cychwyn yn gofyn i ymgeiswyr am rent uchel, ond yna'n cytuno ar ba bynnag rent y byddai'r awdurdod lleol yn ei dderbyn at ddibenion HB. Hawliwyd hefyd y byddai landlordiaid eraill yn derbyn yr LRR heb fynd ar ôl diffygion os oeddent yn hapus â'r tenant (ond byddent yn gwneud hynny os nad oeddent yn hapus). Byddai rhai landlordiaid yn ceisio osgoi hawlwyd HB oherwydd yr LRR, ond yr oedd llwyddiant y strategaeth hon yn dibynnu ar nodweddion y farchnad tai yn lleol. Hynny yw, os yw'r cyflenwad yn fwy na'r galw mewn ardal benodol, yna ni all landlordiaid osgoi gosod i bobl sy'n cael HB.

Ar y cyfan credid bod penderfynu cyn tenantiaeth lle bydd y Swyddog Rhenti, drwy gyfrwng yr awdurdod lleol, yn rhoi i hawlwyd a'u darpar landlord brisiad rhent at ddibenion HB mewn adeiladau unigol, yn syniad da. Mewn un ardal, yr oedd ceisiadau PDT yn gostwng, ac mewn ardal arall yr oeddent yn cynyddu. Yn ogystal â rhoi i hawlwyd wybodaeth am y rhent y byddai'r awdurdod lleol yn ei dderbyn at ddibenion HB, yr oedd PDT yn helpu cyflymu ceisiadau am HB am fod y Swyddog Rhenti eisoes wedi archwilio'r eiddo a gwneud prisiad. Yr oeddent hefyd yn cysylltu Swyddogion Rhenti â

landlordiaid yn uniongyrchol, a hynny'n eu helpu i gasglu tystiolaeth y farchnad. Fodd bynnag, gallai'r drefn o wneud cais ar y cyd gan y landlord a'r tenant fod yn broblem oherwydd na fyddai rhai tenantiaid yn dymuno i'w darpar landlord wybod a oeddent yn gwneud cais am HB rhag ofn i hynny eu hatal rhag cael y denantiaeth.

6.5 Gwaith Ymchwil y Dyfodol

Mae'r rhan fwyaf o'r gwaith ymchwil hyd yn hyn am effaith HB ar y sector rhentu preifat wedi canolbwyntio ar Loegr neu'n cynnwys Caerdydd yn unig yn hytrach na gweddill Cymru. Felly, gall fod yn werthfawr comisiynu gwaith ymchwil am swyddogaeth HB yn y sector rhentu preifat yng Nghymru, gan gynnwys amrywiaeth o amgylchiadau'r farchnad tai. Byddai'n ddefnyddiol cael syniad gwell am effaith gweinyddu HB ar denantiaid a'u landlordiaid, er y gallai fod yn ddoeth oedi hyn tan ar ôl y bwriad i ddiwygio gweinyddu HB fel sydd wedi ei osod allan yn y Papur Gwyrdd ar Dai. Byddai hefyd yn ddefnyddiol cael cipolwg bellach ar weithredu ac effaith penderfyniadau cyn tenantiaeth. Yn olaf, mae effaith cyfyngiadau rhent ar hawlwy'r landlordiaid yn haeddu ar astudiaeth bellach yng Nghymru.

6.6 Crynodeb o Ddarganfyddiadau

- Gostyngodd nifer y tenantiaid preifat a oedd yn cael HB yng Nghymru yn ystod hanner cyntaf y 1990au a gostyngodd yn ystod ail hanner y degawd.
- Yn 2000, nifer y tenantiaid preifat a oedd yn cael HB oedd 47,000 (o'u cymharu â 51,000 ym 1992), ac yr oedd gan naw o bob deg o'r rheiny denantiaethau wedi eu dadreoleiddio.

- Mae yna wahaniaethau sylweddol rhwng tenantiaid preifat sy'n cael HB a'r rheiny nad ydynt yn ei gael. Mae gwahaniaethau i'w gweld o ran incwm a chynilion, cyfansoddiad teuluoedd, a rhai agweddau ar ansawdd tai fel cael gwres canolog yn yr annedd.
- Mae gwybodaeth am HB ymhlith asiantwyr rheoli a landlordiaid preifat yn amrywio yn ôl eu profiad o osod yn y rhan hon o'r farchnad.
- Mae agweddau a syniadau asiantwyr rheoli a landlordiaid preifat am denantiaid sy'n cael HB yn amrywio yn ôl gwahanol ardaloedd yn y farchnad tai.
- Mae'n well gan y rhan fwyaf o landlordiaid preifat ac asiantwyr rheoli beidio â gosod i denantiaid sy'n cael HB, er bod llawer ohonynt yn gwneud hynny mewn gwirionedd a bod yn well gan leiafrif ohonynt wneud hynny.
- Gweinyddu HB yn wael, adennill gordaliadau lle mae'r HB yn cael ei dalu'n uniongyrchol ac effaith cyfyngiadau rhent yw'r prif resymau pam mae gan landlordiaid ac asiantwyr rheoli agwedd negyddol tuag at HB.
- Prif fantais HB yw fod y rhent wedi ei gwarantu ar ôl i HB gael ei dalu, a'i fod yn cael ei dalu'n uniongyrchol i'r landlord.
- Bydd Swyddogion Rhenti yn cael anawsterau wrth gael tystiolaeth y farchnad mewn rhai ardaloedd ac ar gyfer rhai mathau o eiddo; mae hyn yn arbennig o wir am y diffiniad cyn Gorffennaf 2001 o rentu un ystafell.

- Mae landlordiaid ac asiantwyr rheoli yn dweud bod ymateb tenantiaid i gyfyngiadau rhent (ail drafod y rhent), talu'r diffyg, ôl-ddyledion rhent, symud i eiddo arall) yn amrywio.
- Gall penderfyniadau cyn tenantiaeth fod yn drosol i bobl sy'n cael HB drafod rhent is.

Pennod Saith

Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denanthiaeth

7.1 Arolwg Data

7.1.1 Arolwg Teuluoedd Cyffredinol

Mae'r Arolwg Teuluoedd Cyffredinol (GHS) yn cynnwys gwybodaeth am y math o landlordiaid mae pobl yn rhentu oddi arnynt. Gellid defnyddio hyn i roi cipolwg ar y math o landlord dros gyfnod hir sy'n newid ac sy'n gweithredu yn y sector rhentu preifat, er enghraifft, cyflogwyr sy'n cynnig llety'n gysylltiedig â swydd, landlordiaid sefydliadol eraill ac unigolion preifat. Oherwydd maint GHS, gellid gwneud hyn ar lefel Cymru gyfan yn unig.

7.1.2 Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998

Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn cynnwys gwybodaeth am y math o landlord preifat yn ôl y categorïau canlynol:

- 1) cyflogwr (sefydliad) yr aelod o'r teulu,
- 2) sefydliad arall,
- 3) perthynas neu ffrind i aelod o'r teulu,
- 4) cyflogwr (unigol) i aelod o'r teulu,
- 5) landlordiaid unigol arall.

Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 hefyd yn cynnwys a oes grant tai wedi ei roi neu beidio i wella'r eiddo.

7.2 Dadansoddi Data

Mae Ffigur 7.1 yn dangos dadansoddiad o landlordiaid preifat yn bum categori gwahanol fel y rhestrwyd uchod. Yn gyffredinol, mae 6% o deuluoedd yn y sector rhentu preifat yn rhentu oddi ar eu cyflogwr. Mae lleiafrif sylweddol, 12%, yn

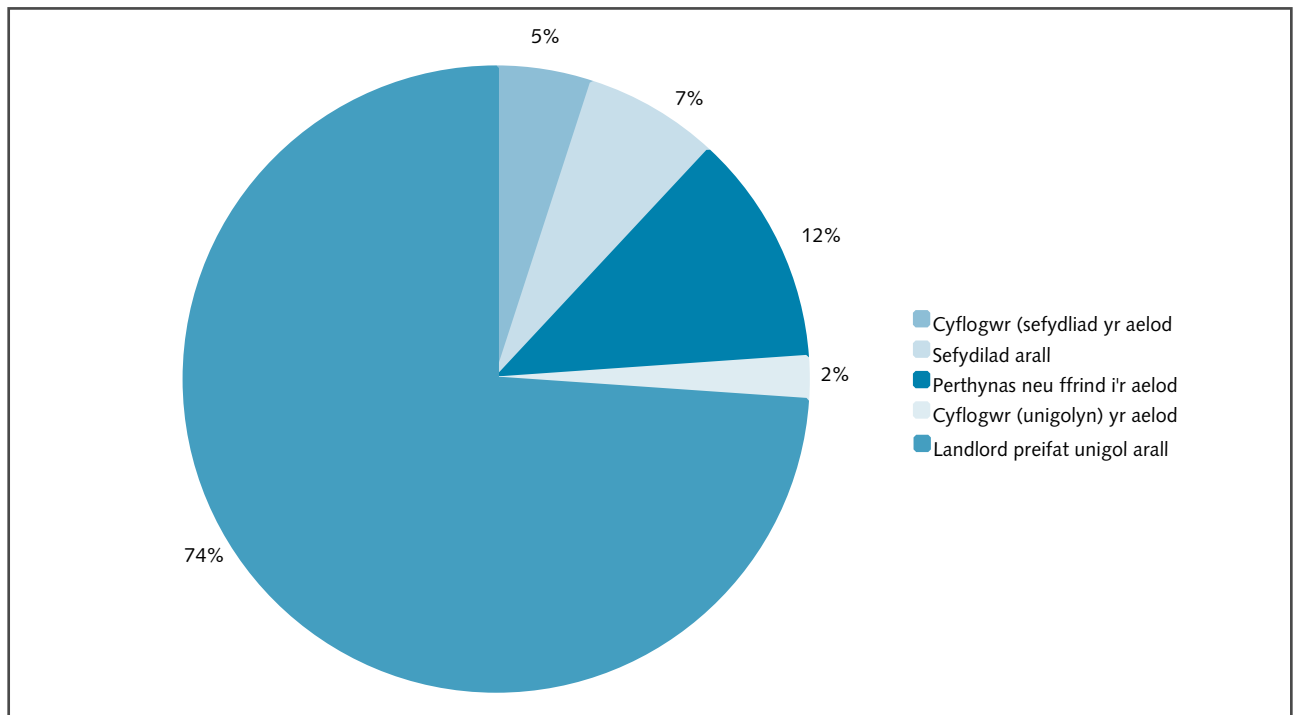
rhentu oddi wrth ffrind neu berthynas. Fodd bynnag, mae'r mwyafrif (74%) yn rhentu oddi ar unigolion nad ydynt yn gyflogwr nac yn ffrind/perthynas.

Dywedodd 6% o deuluoedd a oedd yn rhentu'n breifat yn WHCS 1998 fod eu hannedd wedi ei gwella gyda grant tai o'u cymharu â 7% o ddeiliaid-berchnogion. Fodd bynnag, dywedodd 36% o rentwyr preifat nad oeddent yn gwybod a oedd yr annedd lle'r oeddent yn byw wedi ei gwella gyda grant tai. Os na chynhwysir yr atebion 'Wn i ddim', mae 9% o'r rhentwyr preifat sydd ar ôl wedi dweud bod eu hannedd wedi ei gwella gyda chymorth grant, sydd mewn gwirionedd yn uwch na'r 8% o ddeiliaid berchnogion (heb gynnwys yr ymatebwyr 'Wn i ddim' gan ddeiliaid berchnogion).

7.3 Dadansoddiad Ansoddol

Dywedodd landlordiaid ac asiantwyr gosod fod y rhan fwyaf o landlordiaid y byddent yn delio â hwy yn perthyn i un o ddau gategori: landlordiaid 'buddsoddi' sydd wedi penderfynu bod yn landlord am resymau ariannol; landlordiaid 'damweiniol' nad oes angen mwyach iddynt fyw yn eu heiddo ac sydd felly'n penderfynu ei roi ar y farchnad rentu. Mae'r grŵp hwn yn cynnwys pobl sydd wedi symud i wledydd tramor ac sy'n dymuno cadw cartref yn y Deyrnas Unedig, yn ogystal â phobl sydd wedi symud yn y Deyrnas Unedig am resymau cyflogaeth. Yn aml bydd pobl yn analluog neu'n anfodlon symud cartref mewn rhai rhannau o Gymru lle mae prisiau tai yn arbennig o isel, yn enwedig ym Merthyr Tudful yn y pedair ardal astudiaeth achos.

Ffigur 7.1 Math o landlordiaid preifat yng Nghymru, 1997



Ffynhonnell: WHCS, 1998

Portffolio eiddo bach iawn sydd gan nifer o landlordiaid buddsoddi, ac yn y mwyafrif o achosion un neu ddau eiddo sydd ganddynt. Mae'r math hwn o landlordiaeth ar raddfa fach wedi ei annog gan forgeisiau Prynu-i-Osod gyda chefnogaeth ARLA yn ystod y 1990au ac yn fwy diweddar gan fenthycwyr morgais eraill sydd nawr yn cynnig morgeisiau prynu-i-osod cystadleuol cynyddol. Mae nifer o fenthycwyr nawr yn cynnig cyfraddau benthyca morgais safonol ar gyfer prynu-i-osod. Fodd bynnag, y gymhareb benthyciad i werth uchaf yn gyffredinol yw 75% ac mae angen cyfeiriad gan asiant gosod, nad yw o reidrwydd yn aelod o ARLA, sy'n dweud y gellir disgwyl i'r eiddo dan sylw gynhyrchu incwm rhent penodol heb gyfnodau sylweddol o fod yn wag. Mae rhai benthycwyr hefyd wedi llacio'r cyfyngiadau ar nifer y morgeisiau prynu-i-osod y gall unigolyn eu dal. Mae nifer o landlordiaid buddsoddi unigol yn edrych ar eu heiddo

fel 'cadw mi gei' ac yn bwriadu ei werthu ar ôl ymddeol.

Er bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn landlordiaid buddsoddi ar raddfa fach ac mewn gwaith am dâl ac yn gyffredinol yn defnyddio asiantwyr gosod, mae rhai landlordiaid sydd â nifer o gartrefi mewn ardal yn rheoli'r eiddo eu hunain ac yn gwneud landlordiaeth yn fusnes amser-llawn. Mae rhai hefyd yn adeiladwyr cymwysedig ac yn ymwneud â gwella eiddo.

Mae rhieni myfyrwyr yn gynyddol yn dod yn landlordiaid. Yr oedd y cynnydd hwn yn Abertawe yn canolbwyntio ar gyfnod o ehangu sylweddol yn nifer y myfyrwyr yn Abertawe yn ystod dechrau'r 1990au ac ers hynny mae wedi sefydlogi. Fodd bynnag, mae'r duedd hon o landlordiaeth gynyddol ymhlith rhieni myfyrwyr yn parhau yn Aberystwyth. Credai un swyddog llety myfyrwyr ac asiant gosod lleol mai'r rheswm am y duedd hon oedd cyflwyno

benthyciadau myfyrwyr a gwahaniaeth mawr rhwng prisiau tai yn Ne Lloegr a Chymru, gan olygu bod prynu eiddo yng Nghymru yn haws ei fforddio. Mewn llawer achos, mae llawer o'r rhieni'n penderfynu peidio â gwerthu'r eiddo pan fydd eu meibion a'u merched yn graddio, ond yn hytrach yn parhau i rentu'r eiddo, ac felly mae rhywfaint o gynnydd croniadol mewn cyflenwad mewn trefi prifysgol.

Mae cyflenwad gormodol o lety rhentu preifat mewn rhai rhannau yng Nghymru yn broblem neu'n bygwth mynd yn broblem. Soniodd nifer o wahanol fathau o bobl a gafodd gyfweliad fod poblogrwydd prynu-i-osod, bywiogrwydd ymddangosiadol economi Caerdydd yn fwy na'i bywiogrwydd mewn gwirionedd, a'r ffaith fod rhieni myfyrwyr yn dod yn landlordiaid yn cyfrannu at or-gyflenwi.

Soniodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweliad fod y cydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad yn gwahaniaethu o ran gwahanol fathau o eiddo. Yn y rhan fwyaf o fannau, yr oedd mwy o alw am fflatiau dwy a thair stafell wely nag o gyflenwad. Awgrymodd un asiant gosod mai'r rheswm am hyn oedd fod rhai landlordiaid cyntaf yn prynu eiddo y byddent hwy eu hunain yn hoffi byw ynddo, heb ymgynghori ag asiant gosod nac ystyried y mathau o bobl sydd fwyaf tebygol o rentu. O ganlyniad, mae mwy o gyflenwad mewn rhai ardaloedd o eiddo mawr a llety heblaw fflatiau'n arbennig. Mae hyn yn gyson â chynnyrch is ar gyfer y mathau hyn o eiddo yn y Deyrnas Gyfunol yn ei chyfanrwydd (Prifysgol Caerefrog, 2000).

Soniodd Canolfannau Cynghori am Dai, ac i raddau llai Swyddogion Iechyd Amgylchedd a Swyddogion Tai mewn awdurdodau lleol, am ymddygiad rhai

landlordiaid sy'n achosi problemau. Y prif broblemau y tynnwyd sylw atynt oedd diffyg buddsoddi mewn trwsio a chynnal a chadw a hynny'n achosi tamprwydd, methu ad-dalu blaendâl a landlordiaid yn rhoi llai na'r ddau fis statudol o rybudd i adael i denantiaid o dan denantiaethau aswriedig cyfnod byr, neu mewn nifer llai o achosion, gyflwyno rhybudd i adael yn ystod y cyfnod aswriedig o chwe mis. Yr oedd problemau eraill yn cynnwys y ffaith fod landlordiaid yn disgwyl cael mynediad i eiddo tra byddai tenantiaid yn byw yno, a diffyg hyblygrwydd o ran talu rhent yn hwyr tra bydd ceisiadau am Fudd-dâl Tai yn cael eu prosesu.

Cafwyd cytundeb cyffredinol ymhlith yr holl grwpiau cyfweld y byddai'n ddymunol cynyddu lefel y cymorth grant sydd ar gael i landlordiaid preifat ar gyfer gwaith trwsio. Fodd bynnag, soniodd rhai Swyddogion Tai a Swyddogion Iechyd Amgylchedd am ychydig anafodlonrwydd, yn arbennig ymhlith aelodau etholedig, am ragolygon cynnig grantiau i landlordiaid sy'n gwneud elw. Mewn hinsawdd lle mae llai o adnoddau ar gael i awdurdodau lleol ar gyfer grantiau tai yn gyffredinol, caiff Cymeradwyaeth Credyd Sylfaenol fel rheol ei ddefnyddio i ariannu grantiau gwella ar gyfer deiliaid-berchnogion. Yr oedd rhai o'r awdurdodau lleol a gafodd gyfweliad wedi sicrhau Cymeradwyaeth Credyd Atodol, ond yn y rhan fwyaf o achosion caiff hwn ei gyfyngu i wella cronfeydd HMO er mwyn bodloni rheoliadau tân. Dywedodd y cynrychiolwyr landlordiaid a gafodd gyfweliad fod cyfyngiadau Budd-dâl Tai wedi cyfyngu gallu landlordiaid i wneud gwaith trwsio a chynnal a chadw, a dywedodd rhai o'r asiantwyr gosod a gafodd gyfweliad fod hyn wedi cael naill ai bum effaith neu effaith ymylol yn unig. Mae'n debyg mai'r rheswm mwyaf dros

hyn yw'r ffaith bod rhai o'r asiantwyr gosod a gafodd gyfweliad yn gweithio tua chanol neu ben uchaf y farchnad rhentu preifat ac yr oedd gan ddau o'r cynrychiolwyr landlordiaid a gafodd gyfweliad nifer o aelodau yn gweithio tua gwaelod y farchnad.

Yr oedd Canolfannau Cyngori am Dai, Swyddogion Tai a Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yn gryf o blaid Byrddau Bondiau o ran egwyddor. Fodd bynnag, yr oedd rhywfaint o bryder nad ydynt yn ddeniadol i landlordiaid, a'r farn honno'n cael ei hatgyfnerthu gan gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantwyr gosod a ddywedodd nad oedd elw na chymhelliad o safbwynt landlordiaid i osod i denant sy'n defnyddio Bwrdd Bondiau yn hytrach na thenant sy'n talu blaendâl arian parod. Soniodd un asiant gosod am landlord lleol a oedd wedi defnyddio'r Bwrdd Bondiau ac wrth i'r tenant adael yr eiddo mewn cyflwr gwael o ran glendid fod y Bwrdd Bondiau wedi gwrthod talu i'r eiddo gael ei lanhau. Lledodd y stori hon rhwng landlordiaid yn yr ardal a hwyrach bod hynny wedi cael effaith andwyol ar lwyddiant y Bwrdd Bondiau yn gyffredinol. Mae hyn yn tynnu sylw at bwysigrwydd gweld bod Byrddiau Bondiau'n deg ac yn llesol i'r landlord a'r tenant er mwyn i'r landlordiaid fod yn ffyddiog wrth ddefnyddio Byrddau Bondiau.

Un ffordd o ddatrys y problemau hyn fyddai creu cynllun bondiau cadwraeth gorfodol lle byddai corff annibynnol yn cadw holl flaendaliadau'r tenantiaid ac yn asesu'r gyfran i'w thalu'n ôl i'r tenant ar derfyn y brydles. Fodd bynnag, yr oedd nifer o'r rhai a gafodd gyfweliad yn amau a oedd hyn yn ymarferol, yn enwedig o ran y cyflymdra y gallai sefydliad felly archwilio eiddo'n realistig ar ddechrau ac ar ddiwedd

tenantiaethau. Yn ogystal, yr oedd un asiant gosod o'r farn fod y rhan fwyaf o asiantwyr gosod yn rhedeg 'cyfrifon cwsmeriaid' i gadw blaendaliadau ac i gyflawni'r swyddogaeth frocer hon dros flaendaliadau rhwng tenantiaid a landlordiaid mewn ffordd ddigon boddhaol, ac felly ni fyddai cynnwys y sector cyhoeddus yn y maes hwn yn gwneud dim ond dyblygu ymdrechion sydd eisoes yn bod ac o bosibl rwystro arfer da yn y sector preifat.

Yn olaf, o ran agweddau tuag at wahanol fathau o denantiaethau, mae'n ymddangos bod llawer iawn o fodlonrwydd gyda thenantiaethau cyfnod byr ymhlith landlordiaid a thenantiaid. Soniodd asiantwyr gosod mai ychydig denantiaid oedd yn dymuno cael prydlesau hirach gan fod nifer o denantiaid yn ansicr ble fyddant yn gweithio ymhén chwe mis neu flwyddyn. Yr oedd yn well gan rai tenantiaid, fodd bynnag, gael sicrwydd adnewyddu tenantiaeth cyfnod byr ar ddiwedd y chwe mis aswiriedig er mwyn cael chwe mis aswiriedig pellach yn hytrach na chaniatáu i'r denantiaeth fynd yn denantiaeth 'gyfnodol' a chael dau fis aswiriedig yn unig. Yn ogystal, soniodd Canolfannau Cyngori am Dai a chynrychiolwyr landlordiaid am rai tenantiaid ar waelod y farchnad rhentu preifat a oedd yn agored i gael eu troi allan yn annheg gan leiafrif o landlordiaid.

Yn gyffredinol, dywedwyd bod landlordiaid yn hapus â'r trefniadau tenantiaeth presennol oherwydd y gallent adfeddiannu eiddo yn gymharol gyflym. Fodd bynnag, ar waelod y farchnad rhentu preifat, soniwyd am farn rhai landlordiaid nad oedd y system gyfreithiol yn eu cefnogi gan nad oedd yn ymarferol yn effeithiol eto o ran cost nag amser i fynd â thenantiaid i'r llys

am ôl-ddyledion rhent yn ystod y cyfnod o chwe mis aswiriedig mewn tenantiaeth cyfnod byr os oedd y tenant wedi symud allan yn ystod y cyfnod hwnnw. Strategaeth well oedd llenwi'r eiddo eto mor fuan â phosibl.

Fodd bynnag, mae'r darganfyddiadau hyn yn ymwneud yn unig â landlordiaid a thenantiaid sydd ar hyn o bryd yn y sector rhentu preifat. Nid yw'n rhoi cipolwg ar ddarpar landlordiaid a thenantiaid a all fod wedi eu rhwystro rhag mynd i mewn i'r sector rhentu preifat oherwydd y trefniadau tenantiaeth cyfredol. Barn nifer o'r rhai a gafodd gyfweliad oedd nad yw tenantiaethau cyfnod byr aswiriedig yn ddeniadol i bobl sy'n chwilio am gartref dros gyfnod hir, yn enwedig bobl hŷn a theuluoedd gyda phlant. O safbwynt landlordiaid, mynegwyd y farn hefyd gan un asiant gosod y byddai marchnad rentu breifat gyda throsiant is o denantiaid yn fwy deniadol i fuddsoddwyr sefydliadol a fyddai, felly, hwyrach yn dewis cynnig tenantiaethau aswiriedig.

7.4 Ymchwil yn y Dyfodol

O gofio llwyddiant cyflenwi rhai mathau o eiddo i'w rhentu'n breifat mewn rhai mannau, a'r galw gormodol mewn mannau eraill, byddai'n llesol i bobl sy'n llunio polisi ddeall yn well y rhesymau pam mae pobl yn dod yn landlordiaid a sut maen nhw'n penderfynu pa fath o eiddo i'w brynu a'r lleoliad. Mae hyrwyddo morgeisiau prynu-i-osod yn effeithiol wrth ehangu'r sector rhentu preifat yn gyffredinol, ond gall atal landlordiaid rhag edrych yn fanwl ar y rhannau yn y farchnad lle mae'r prinder mwyaf. Mae angen darbwyllo landlordiaid i archwilio dangosyddion economaidd fel rhenti, prisiau tai a chynnyrch cyn prynu er mwyn darparu'r math mwyaf priodol o lety

yn y lleoliadau mwyaf priodol. Mae yna botensial i gynyddu ymwneud gwerthwyr eiddo ac asiantwyr gosod wrth helpu darpar landlordiaid yn y cyswllt hwn.

Byddai arolwg o grantiau tai, yn enwedig y buddiannau o grantiau gan landlordiaid preifat o'u cymharu â thenantiaid yn ddiddorol. Pe gellid dangos bod tenantiaid sy'n byw mewn eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat ar ôl ei wella gan ddefnyddio grant tai awdurdod lleol yn elwa o'r gwelliant hwnnw, ac na fyddai'r gwelliant wedi ei wneud heb y grant, yna gallai fod mwy o gefnogaeth wleidyddol ac ariannol ar gyfer grantiau tai i landlordiaid preifat yn y dyfodol.

O gofio'r holl amheuaeth ymhlith landlordiaid ac asiantwyr gosod ynglŷn â Byrddau Bondiau a'r ffaith nad ydynt yn cael eu defnyddio'n helaeth, byddai arolwg o Fyrddau Bondiau ar hyd a lled Cymru yn fuddiol iawn i sicrhau eu llwyddiant yn y dyfodol. Mae'r tîm ymchwilio'n nodi bod y Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru yn bwriadu gwneud arolwg felly yn 2001/02. Byddem yn annog i'r arolwg hwn gynnwys safbwyntiau landlordiaid ac asiantwyr gosod yn ogystal â safbwyntiau tenantiaid.

Yn gyffredinol, yr oedd yn ymddangos o'r cyfweliadau mai ychydig iawn o ffydd a chydweithrediad oedd rhwng landlordiaid preifat ac awdurdodau lleol. Soniwyd bod landlordiaid yn teimlo llawer iawn o siniciaeth a rhwystredigaeth tuag at awdurdodau lleol, yn enwedig o ran anghysondebau y soniwyd amdanynt wrth orfodi rheoliadau HMO ac oedi cyn prosesu ceisiadau am Fudd-dâl Tai. Yn yr un modd, yr oedd awdurdodau lleol a Chanolfannau Cyngori am Dai, sy'n destun yr amodau a'r arferion gwaethaf yn y sector rhentu preifat, yn ymddangos o'r

farn fod landlordiaid yn methu cydweithredu ac weithiau'n ddiegwyddor. Nid oedd yr un awdurdod lleol yn gwybod am unrhyw fforymau landlordiaid preifat lleol. Fodd bynnag, ym Môn a Phowys, soniodd Adrannau Iechyd Amgylchedd a Thai fod ganddynt berthynas dda â landlordiaid lleol penodedig a phobl wedi eu cyfeirio a oedd yn chwilio am dai gyda'r landlordiaid hynny. Fodd bynnag, gellid yn ddefnyddiol ymchwilio i'r dull o gynyddu cydweithrediad a ffydd rhwng landlordiaid preifat ac awdurdodau lleol. Mae hwn yn faes pwysig i'w feithrin, gan fod i landlordiaid preifat swyddogaeth bwysig wrth gyflawni'r angen am dai.

7.5 Crynodeb o ddarganfyddiadau

- Mae 85% o landlordiaid tenantiaid yn unigolion, a 12% o'r rheiny'n gyfaill neu'n berthynas i'r tenant,
- mae 7% o denantiaid preifat yn rhentu oddi wrth eu cyflogwr,
- mae 7% o landlordiaid tenantiaid yn sefydliadau (ar wahân i'w cyflogwr),
- mae tua 9% o eiddo yn y sector rhentu preifat ac 8% o eiddo mewn perchnogaeth wedi eu gwella gyda chymorth grant tai,
- mae'r rhan fwyaf o landlordiaid naill ai'n landlordiaid 'buddsoddi' neu'n landlordiaid 'damweiniol' ar raddfa fach,
- mae morgeisiau prynu-i-osod wedi annog landlordiaid buddsoddi ar raddfa fach drwy gydol y 1990au,
- mae gormod o gyflenwad o dai mawr mewn rhai mannau,
- mae diffyg cyflenwad o fflatiau dwy a thair ystafell wely mewn rhai mannau,
- mae lleiafrif bach o landlordiaid a thenantiaid yn bobl ddiegwyddor,
- mae'r ffaith fod llai o grantiau tai yn ystod y blynyddoedd diwethaf a chyfyngiadau Budd-dâl Tai yn cael eu beio gan gynrychiolwyr landlordiaid a rhai asiantwyr gosod am lefelau isel o waith trwsio yn y sector rhentu preifat,
- yr oedd Byrddau Bondiau'n cael eu cefnogi fel egwyddor gan y rhan fwyaf o'r rhai a gafodd gyfweliad, ond mynegwyd ychydig ofid am eu buddioldeb i landlordiaid,
- soniwyd am lawer iawn o foddhad gyda thenantiaethau aswiriedig dros gyfnod byr ymhlith landlordiaid a thenantiaid, er gwaethaf rhywfaint o ymddygiad diegwyddor ar waelod y farchnad gan landlordiaid a thenantiaid,
- fodd bynnag, mae tenantiaethau aswiriedig am gyfnod byr yn annhebygol o ddenu nifer o denantiaid sy'n chwilio am gartref am gyfnod hir,
- mae landlordiaid unigol yn annhebygol o gael eu cymell gan denantiaethau cyfnod byr aswiriedig neu gyfnod hir, ond mae'n bosibl na fydd y mathau hynny o denantiaeth yn atal landlordiaid sefydliadol.

Pennod Wyth

Newidiadau yn y sector rhentu preifat

8.1 Arolwg Data

8.1.1 Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998

Gellir defnyddio elfennau'r cyfweiliad teuluoedd yn Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998 i asesu newidiadau yn nodweddion eiddo a thenantiaid yn y sector rhentu preifat, a gellir cymharu'r newidiadau hyn â newidiadau mewn cartrefi'n gyffredinol. Gellir defnyddio'r archwiliadau ffisegol o anheddau i asesu newidiadau yn lefel yr anheddau anaddas a chost gwaith trwsio sy'n angenrheidiol i fodloni gofynion addasrwydd. Gall hynny, wrth gwrs, gael ei ddiagregu yn ôl tenantiaeth.

8.1.2 Arolwg Teuluoedd Cyffredinol

Mae'r Arolwg Teuluoedd Cyffredinol (GHS) ar gael bob blwyddyn o 1971 ac mae'n rhoi gwybodaeth fanwl am dai, teuluoedd a nodweddion personol unigol. Mewn unrhyw flwyddyn, mae'n cynnwys gwybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd drwy'r Deyrnas Gyfunol i gyd, sy'n rhoi tua 40% o arsylwadau am y sector rhentu preifat yng Nghymru. Felly, gallai dadansoddiad gael ei wneud ar lefel Cymru gyfan yn unig, a byddai angen cyfuno blynyddoedd cyfagos er mwyn cynhyrchu maint sampl grymus. Y dangosyddion daearyddol a gynhwysir yn y set ddata hon yw Rhanbarthau Safonol.

Mae GHS yn cynnwys gwybodaeth am fath a maint eiddo yn ogystal â gwybodaeth ddemograffig a chymdeithasol-economaidd am deuluoedd ac unigolion. Felly, gellid asesu newid dros gyfnod hir ym maint a

math eiddo a nodweddion tenantiaid yn y sector rhentu preifat.

8.1.3 Arolwg Gwariant Teuluoedd

Mae'r Arolwg Gwariant Teuluoedd (FES) yn arolwg parhaus arall yn y Deyrnas Gyfunol sy'n crynhoi gwybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd bob blwyddyn, o'r un faint â GHS. Mae FES ar gael o 1961. Mae FES, sy'n arolwg o wariant, yn cynnwys gwybodaeth am lefel y rhent a delir a'r addaliad a roir (sef Budd-dâl Tai ar hyn o bryd). Mae hefyd yn darparu gwybodaeth am faint eiddo, a oes ynddo wres canolog ai beidio, a yw'n eiddo ar rent wedi ei ddodrefnu neu beidio, a ble mae'r eiddo. Y dangosyddion daearyddol a gynhwysir yn y set ddata hon yw Rhanbarthau Safonol. Mae FES hefyd yn darparu gwybodaeth ddemograffig a chymdeithasol-economaidd am unigolion a theuluoedd. Fel gyda GHS, gellid defnyddio FES i ddarparu darlun o newid dros gyfnod hir yn nodweddion eiddo a thenantiaid ar lefel Cymru gyfan, er bod y wybodaeth yn y cyswllt hwn yn llai manwl na'r wybodaeth yn GHS.

8.1.4 Cyfrifiadau Poblogaeth 1991 a 2001

O gynnwys 100% o'r boblogaeth, gall hwn roi gwybodaeth am union ddosbarthiad gofodol teuluoedd a phersonau yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Gellir gwneud hyn ar lefel Cymru gyfan, yr hen siroedd, yr hen ddosbarthau, wardiau neu Ddosbarthau Cyfrif (ED) gan ddefnyddio'r Ystadegau Ardaloedd Bach (SAS) a'r Ystadegau Sylfaen Lleol (LBS).

Mae Cyfrifiad 1991 yn darparu gwybodaeth yn ôl daliadaeth tai am nifer yr ystafelloedd mewn anheddau, math o anheddau (tŷ ar wahân, tŷ teras, fflat, ac yn y blaen) ac amwynderau (e.e. gwres canolog a rhannu cyfleusterau toiled). Mae gwybodaeth am faint teuluoedd, strwythur teuluoedd, gormod o bobl yn byw mewn tŷ a pherchnogaeth ceir hefyd yn cael ei darparu yn ôl daliadaeth tai. Mae daliadaeth tai yn y Cyfrifiad yn gwahaniaethu rhwng eiddo rhentu preifat wedi ei ddodrefnu a heb ei ddodrefnu a llety sy'n cael ei rentu oddi wrth gyflogwr y tenant. Mae'r data hyn yn cyfeirio at deuluoedd yn hytrach nag anheddau.

Nid yw Cyfrifiad Poblogaeth 2001 wedi newid ryw lawer o'i gymharu â Chyfrifiad 1991. Mae hyn yn golygu y gallai'r nodweddion uchod gael eu cymharu rhwng 1991 a 2001 ar lefel Cymru gyfan, wardiau neu Ddosbarthau Cyfrif (ED). Gallai data Cyfrifiad 1991 gael eu troi'n ffiniau awdurdodau lleol newydd er mwyn cymharu'r ddaeyrddiaeth hon drwy agregu data 1991 o'r wardiau neu'r ED perthnasol. Ni fydd data manwl Cyfrifiad 2001 yn cael eu rhyddhau am gryn amser.

8.1.5 *Mynegai Rhenti Preifat a Chynnyrch Sefydliad Joseph Rowntree/Prifysgol Caerefrog*

Mae Mynegai Rhenti Preifat a Chynnyrch Prifysgol Caerefrog (mynegai Joseph Rowntree gynt o Rentu Preifat a Chynnyrch) yn cynnwys dau fynegai. Y cyntaf yw'r Mynegai Prisiad sy'n seiliedig ar brisiad Swyddogion Rhenti o'r rhent nodweddiadol ar gyfer chwe math gwahanol o eiddo cyffredin sy'n cael ei rentu'n breifat, pob un â set benodedig o nodweddion. Gwneir hyn ar lefel dosbarth awdurdod lleol ac mae wedi ei safoni i gymryd i ystyriaeth math yr eiddo sy'n

fwyaf tebygol o newid tenantiaid ac felly gael ei gynnwys ym mhrisiad Swyddog Rhenti sy'n seiliedig ar dystiolaeth o drafodion diweddar. Gwneir cymhwysiad hefyd ar gyfer y cyfuniad o fathau o eiddo ym mhob dosbarth.

Mae'r ail fynegai a gynhyrchir gan Brifysgol Caerefrog, y Mynegai Trafodion, yn seiliedig, fel mae'r enw'n ei awgrymu, ar drafodion gwirioneddol yn y sector rhentu preifat. Darperir data am y rhain gan sampl o aelodau o ARLA a phrif asiantwyr gosod eraill. Sylwch fod hyn yn tueddu tuag at ganol a rhan uchaf y farchnad rhentu preifat oherwydd bod landlordiaid tua gwaelod y farchnad rhentu preifat yn llai tebygol o ddefnyddio asiantwyr gosod. Mae'r Mynegai Trafodion ar gael ar lefel dosbarth, ac ar gyfer unedau post llai penodedig, fel rheol yn ninasoedd y Deyrnas Gyfunol, lle mae digon o drafodion ar gael i ddarparu amcangyfrif dibynadwy o rent y farchnad. Caiff y mynegai hwn ei safoni dros gyfnod i ganiatáu ar gyfer y ffaith y bydd gwahanol rannau o'r farchnad yn cynnwys cyfran uwch o'r holl drafodion ar wahanol adegau, e.e. myfyrwyr sy'n cymryd tenantiaethau preifat ym mis Medi/Hydref, ac amrywiadau graddfa hirach gyda'r cylch economaidd. Fel gyda'r Mynegai Prisiadau, gwneir cymhwysiad hefyd ar gyfer y cyfuniad o fathau o eiddo ym mhob dosbarth.

Mae Mynegeion Caerefrog yn darparu data cyfres amser ers chwarter cyntaf 1996 am y rhent a godir am wahanol fathau o eiddo a'r cynnyrch a gaiff landlordiaid. Cynnyrch yw'r rhent blyneddol fel cyfran o werth ailfeddiannu'r eiddo yn wag ar y farchnad agored. Yn y Mynegai Prisiadau, mae hyn wedi ei seilio ar brisiadau'r un eiddo ag y seiliwyd y prisiadau rhent arnynt. Fodd

bynnag, yn y Mynegai Prisiadau, cymerir gwerthoedd eiddo o brisiau gwerthu Halifax Plc, ac felly amcangyfrifon yw cynnyrch rhenti yn y Mynegai Trafodion.

8.2 Dadansoddiad Data

8.2.1 Newid mewn graddfa

Mae Tabl 8.1 isod yn dangos ar gyfer 1986, 1992 a 1997 nifer y teuluoedd sy'n byw yn y sector rhentu preifat a chyfanswm y teuluoedd yng Nghymru. Mae'r golofn olaf yn y tabl yn dangos cyfran y teuluoedd yn y sector rhentu preifat.

Gwelwyd ehangu sylweddol yn y sector rhentu preifat rhwng 1986 a 1992, o 81,789 i 88,300 o gartrefi, sef cynnydd o 8%. Fodd bynnag, digwyddodd hynny yn ystod cynnydd sylweddol yng nghyfanswm y teuluoedd yng Nghymru, gan adlewyrchu twf cryf yn nifer y teuluoedd yn y Deyrnas Gyfunol yn ei chyfanrwydd, sy'n golygu bod cyfran y sector rhentu preifat o'r holl gartrefi yng Nghymru yn ei chyfanrwydd wedi gostwng ychydig mewn gwirionedd o 7.9% i 7.8% o'r holl deuluoedd. I'r gwrthwyneb, rhwng 1992 a 1997 ehangodd y sector rhentu preifat ryw ychydig o'i gymharu â chefnidir o godiadau parhaus yn nifer y cartrefi'n gyffredinol.

Tabl 8.1 Maint absoliwt a chymharol y sector rhentu preifat yng Nghymru: 1986, 1992 a 1997

Blwyddyn	Teuluoedd sy'n rhentu'n breifat	Holl deuluoedd	% teuluoedd sy'n rhentu'n breifat
1986	81,789	1,035,000	7.9
1992	88,300	1,126,100	7.8
1997	88,536	1,157,280	7.7

Ffynonellau: Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1986, 1993 a 1998

Cwestiwn pwysig i'w ystyried o ran ehangu posibl yn y sector rhentu preifat yw dyfodol dyheadau daliadaeth tai pobl sydd ar hyn o bryd mewn daliadaethau tai gwahanol. Gofynnwyd i bobl sy'n rhentu yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru beth oedd eu dewis o ddaliadaeth tai (ni ofynnwyd hynny i ddeiliaid berchnogion). Gwelir y canlyniadau yn Nhabl 8.2 isod.

Mae dros hanner y rhai sy'n rhentu tai cymdeithasol ar hyn o bryd yn eu dewis cyntaf o ddaliadaeth, o'u cymharu â chwarter yn unig o bobl sy'n rhentu yn y sector preifat. Mae dros hanner y rheiny yn y sector rhentu preifat yn gobeithio bod yn ddeiliaid berchnogion, a 40% o bobl sydd â rhenti cymdeithasol.

Tabl 8.2 Dyheadau daliadaeth rhentwyr cymdeithasol a phreifat

Dewis o ddaliadaeth	Daliadaeth Gyfredol		Cyfanswm %
	Rhentu Cymdeithasol %	Rhentu Preifat %	
Hunan-ddaliadaeth	40	52	43
Rhentu Cymdeithasol	52	7	40
Rhentu Preifat	2	26	8
Arall	0	4	1
Ddim yn meindio	4	7	5
Ddim yn gwybod	3	5	4
Cyfanswm	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998.

Mae Tabl 8.3 yn dangos cyfran y teuluoedd sydd ar restr aros landlord cymdeithasol, fel arwydd o lefel yr angen i bobl symud allan o gartrefi rhentu preifat. Mae llai na 2% o ddeiliaid berchnogion ar restr aros tai cymdeithasol o'u cymharu â 12% o bobl

sy'n rhentu'n breifat. Mae llawer iawn mwy o bobl sy'n rhentu'n breifat ar restr aros am dai cymdeithasol nag sy'n dweud mai tai cymdeithasol yw eu dewis o ddaliadaeth.

Tabl 8.3 Rhestr aros am dai cymdeithasol yn ôl daliadaeth

Ar restr aros neu restr dros glwyddo am dai	Daliadaeth			Cyfanswm %
	Deiliaid Berchnogion %	Rhentu Cymdeithasol %	Rhentu Preifat %	
Yes	2	11	12	4
No	98	90	89	96
Total	100	100	100	100

Ffynhonnell: WHCS, 1998.

8.2.2 Newid yn nodweddion anheddau

Yr oedd pennod pedwar yn dangos bod anheddau yn y sector rhentu preifat yn cynnwys nifer fwy o anheddau anaddas o'u cymharu ag anheddau eraill yng Nghymru.

A yw'r sefyllfa hon yn gwella neu'n gwaethgu gydag amser? Mae Tabl 8.4 isod yn dangos canran yr anheddau mewn gwahanol daliadaethau a oedd yn anaddas ym 1993 ac ym 1998.

Tabl 8.4 Cyfran anheddau anaddas yn ôl daliadaeth, 1993 a 1998

Daliadaeth	1993 % cyfran	1998 % cyfran	Newid yng nghyfran yr anheddau anaddas % newid
Deiliaid-berchnogion	12	8	-36%
Rhentu cymdeithasol	16	8	-48%
Rhentu preifat	26	18	-28%
Pob annedd	13	9	-37%

Ffynhonnell: Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Nodyn: Y safon ar gyfer bod yn addas i bobl fyw ynddynt yn Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998 oedd hwnnw sydd wedi ei osod allan yn Adran 604 o Ddeddf Tai 1985 fel y cafodd ei diwygio gan Atodiad 9 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989.

Yn gyffredinol, gwelwyd gostyngiad mawr yn lefel ffitrwydd tai yng Nghymru rhwng 1993 a 1998, o 13% o'r holl anheddau i 9% o'r holl anheddau, sef gostyngiad o ryw 37%. Fodd bynnag, gwelwyd gostyngiad o 28% (o 26% i 18% o anheddau) yn nifer yr anheddau anaddas yn y sector rhentu preifat, sef gostyngiad llai nag mewn daliadaethau eraill. Felly, er bod y gyfradd anaddasrwydd yn y sector rhentu preifat wedi gwella'n sylweddol, mae ei sefyllfa wedi gwaethgu o'i chymharu â daliadaethau eraill.

Mae Tabl 8.5 yn dangos cyfartaledd cost y gwaith trwsio am bob annedd sy'n ofynnol i gyrraedd safonau addasrwydd am yr un cyfnod o ddwy flynedd. Mae'r gostyngiad yng nghyfartaledd y gost drwsio wedi bod

yn fwy amlwg na'r gostyngiad yng nghyfradd yr anheddau sy'n anaddas, gyda gostyngiad cyffredinol o 64% mewn gwirionedd yng nghyfartaledd y gost drwsio mewn cartrefi yng Nghymru. Mae hyn yn dangos bod yr eiddo yn y cyflwr gwaethaf wedi ei wella, yn gyson â'r drefn 'y gwaethaf yn gyntaf' wrth weinyddu grantiau tai, fel y dywedwyd gan yr awdurdodau lleol a gafodd gyfweliad yn ystod y gwaith ymchwil hwn. Fodd bynnag, unwaith eto, mae'r gwelliant yn y sector rhentu preifat yn arafach na'r gwelliant mewn daliadaethau tai eraill, sef gostyngiad o 50% ar gyfartaledd mewn costau trwsio yn y sector rhentu preifat. Mae hyn yn gadael cost trwsio o £1,883 ar gyfartaledd yn y sector rhentu preifat ym 1998.

Tabl 8.5 Cost trwsio pob eiddo ar gyfartaledd i ateb safonau ffitrwydd yn ôl daliadaeth, 1993 a 1998

Daliadaeth	1993 Cost trwsio ar gyfartaledd (£, prisiau 1998)	1998 Cost trwsio ar gyfartaledd (£)	Newid mewn cost trwsio ar gyfartaledd (%)
Deiliaid-berchnogion	2,611	951	-64%
Rhentu cymdeithasol	1,961	654	-67%
Rhentu preifat	3,739	1,883	-50%
Pob annedd	2,611	953	-64%

Ffynhonnell: Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Bu gostyngiad yn nifer y fflatiau yn y sector rhentu preifat rhwng 1992 a 1997. Yr oedd chwarter y teuluoedd yn y sector rhentu preifat yn byw mewn fflatiau yn 1992, ond yr oedd hynny wedi gostwng i un rhan o bump erbyn 1997. Mae hyn yn ostyngiad o ran cyfran o 21%, o'i gymharu â gostyngiad o 9% yn unig yng nghyfran yr holl deuluoedd sy'n byw mewn fflatiau yng Nghymru. Gan fod fflatiau'n cael eu gor-gynrychioli yn y sector rhentu preifat, mae hyn yn dangos bod y sector rhentu preifat yn mynd yn debycach i weddill stoc tai Cymru ymhen amser. Yn anffodus, ni all ffigurau ar gyfer mathau eraill o anheddau gael eu cymharu'n ystyrlon rhwng 1992 a 1997 oherwydd newidiadau yn y categorïau anheddau i roi gwybod amdanynt.

Mae Tabl 8.6 yn dangos newidiadau ym maint anheddau yn y sector rhentu preifat o'u cymharu â chartrefi'n gyffredinol. Mae hyn eto'n dangos cyfuno cyffredinol rhwng

y sector rhentu preifat a thai yn gyffredinol yng Nghymru. Ym 1992, yr oedd gormod o anheddau un, dwy, tair a phedair ystafell yn y sector rhentu preifat. Rhwng 1992 a 1997 yr oedd mwy o dwf yn y sector rhentu preifat, neu lai o ostyngiad, nag yn y stoc tai yn gyfan yn y mathau hyn o anheddau. Yn yr un modd, nid oedd digon o anheddau gyda phum, chwech neu saith ystafell neu ragor yn y sector rhentu preifat ym 1992, a gwelodd y categorïau hyn ostyngiad llai na'r stoc tai yn gyffredinol neu'r twf yn wyneb y gostyngiad bach yn achos anheddau o bum ystafell. Yn gyffredinol, mae niferoedd yr anheddau yn y sector rhentu preifat a'r anheddau yn eu cyfanrwydd yn gostwng yn achos anheddau bach iawn ac anheddau mawr iawn ac yn tyfu yn y meintiau canolig. Mae hyn yn adlewyrchu patrwm y newid demograffig ym maint teuluoedd, sy'n cael ei ddangos yn yr is-adran sy'n dilyn yn y bennod hon.

Tabl 8.6 Maint anheddau rhentu preifat a'r holl anheddau, 1992 a 1997

Maint yr Annedd (nifer ystafelloedd)	1992		1997		Newid yn y % newid	
	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)
Un	5	1	2	0	-62	-50
Dwy	14	2	10	5	-25	148
Tair	15	7	25	17	60	162
Pedair	22	18	26	30	21	63
Pump	19	30	21	30	13	-0
Chwech	16	28	9	11	-43	-63
Saith neu ragor	10	15	7	7	-30	-52
Cyfanswm	100	100	100	100	-	-

Ffynhonnell: Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Mae'r dadansoddiad uchod wedi asesu newidiadau yn nodweddion anheddau rhwng 1992 a 1997. Sut mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru yn newid dros

gyfnod hir? Gwelir nodweddion penodol ar gyfer blynyddoedd penodol ar ôl y 1970au yn Nhabl 8.7 isod.

Tabl 8.7 Newid dros gyfnod hir ym maint anheddau, anheddau gyda gwres canolog ac anheddau wedi eu dodrefnu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru

Blwyddyn	Nifer Arsylwadau	Cyfartaledd Nifer Ystafelloedd am bob annedd PRS	% Anheddau PRS gyda Gwres Canolog	% Anheddau PRS wedi eu Dodrefnu
1970	49	5.0	8	24
1975	45	5.2	11	18
1980	19	5.3	5	21
1989	21	4.9	48	48
1995	30	5.1	60	47
1999	21	4.2	76	29

Ffynhonnell: Arolwg Gwariant Teuluoedd

Mae'n ymddangos nad oes tuedd dros gyfnod hir yn nifer yr ystafelloedd ar gyfartaledd mewn anheddau rhentu preifat yng Nghymru, ac mae'r cyfartaledd yn ymddangos yn sefydlog rhwng pum ystafell am bob annedd (er cofiwch fod y ffigurau hyn yn seiliedig ar niferoedd sampl bach). Yn rhyfedd iawn, mae cyfran yr anheddau rhentu preifat yng Nghymru sydd â gwres canolog yn cynyddu'n rhyfeddol dros gyfnod o amser. Yn olaf, gwelwyd cynnydd sydyn yng nghyfran yr anheddau sy'n cael eu gosod wedi eu dodrefnu drwy gydol y 1970au, sy'n adlewyrchu dirywiad y sector rhentu preifat wrth ddarparu cartrefi parhaol (sy'n gyffredinol yn cael eu gosod heb eu dodrefnu) yn ystod y cyfnod hwnnw. Gall y gostyngiad rhwng 1995 a 1999 fod yn rhyfeddod ystadegol.

8.2.3 Newid yn nodweddion tenantiaid

Mae Tabl 8.8 yn dangos ar y cyfan, rhwng 1992 a 1997, yng Nghymru fod cyfran y teuluoedd un person wedi parhau'n sefydlog a chyfrannau'r teuluoedd dau a thri pherson wedi tyfu a chyfrannau'r teuluoedd mwy o faint wedi gostwng. Mae patrwm y newid ym maint dosbarthiad teuluoedd yn y sector rhentu preifat, fodd bynnag, lawer iawn yn wahanol. Yma, gostyngodd cyfran y teuluoedd gydag un person o 28.7%, a chynyddodd cyfran y teuluoedd o bob maint arall. Yr oedd y twf yn arbennig o gryf yn achos teuluoedd mwy o faint, gyda chynnydd o fwy na 60% yng nghyfran y teuluoedd PRS o chwe person neu ragor o'u cymharu â gostyngiad o bron i 10% yng nghyfran yr holl deuluoedd yn y categori maint hwn. Fel gyda maint anheddau, mae hyn yn dangos bod maint teuluoedd yn y sector rhentu preifat a theuluoedd yn gyffredinol yn dod yn nes at ei gilydd.

Tabl 8.8 Maint teuluoedd yn y PRS a maint yr holl deuluoedd, 1992 a 1997

Maint Teuluoedd (nifer personau)	1992		1997		Newid yn y % newid	
	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% share)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% share)	Cyfan (% cyfran)
Un	45	25	32	25	-29	-0
Dwy	26	34	31	34	22	2
Tair	13	17	16	17	23	0
Pedair	11	16	12	16	12	-1
Pump	4	6	6	6	36	-3
Chwch	2	2	3	2	61	-9
Cyfanswm	100	100	100	100	-	-

Ffynhonnell: Arollygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Mae Tabl 8.9 yn dangos oed penteuluoedd a mathau penodol o deuluoedd ar gyfer 1992 a 1997, ar gyfer y sector rhentu preifat ac ar gyfer yr holl ddaliadaethau tai.

(Categoriâu mathau teuluoedd 'pensiynwr sengl' a 'pherson sengl arall' yn unig oedd yn gyffredin i Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1993 ac Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998).

Tabl 8.9 Oed penteulu (PT) a math o deulu ar gyfer PRS a'r holl deuluoedd/unigolion, 1992 a 1997

Nodwedd	1992		1997		Change in % share	
	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)	PRS (% cyfran)	Cyfan (% cyfran)
<i>Oed PT</i>						
Dan 30 oed	40	12	34	10	-15	-15
<i>Math o deulu</i>						
Un Pensiynwr	12	16	11	16	-7	1
Un Person - nad yw'n bensiynwr	32	9	21	9	-34	-1

Ffynhonnell: Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Bu gostyngiad yng nghyfran y teuluoedd yn y sector rhentu preifat sydd â phenteulu sy'n unigolyn o dan 30 oed o 40% ym 1992 i 34% ym 1997, er bod hyn yn parhau yn sylweddol uwch na'r 10% o'r penteuluoedd yn gyffredinol yn y grŵp oed hwn ym 1997. Er bod cyfran y penteuluoedd yn y sector rhentu preifat o dan 30 oed yn gostwng, mae'r gostyngiad yn cyd-fynd yn fras â'r gostyngiad yng nghyfran yr holl benteuluoedd yn y grŵp oed hwn. Fodd bynnag, yr oedd y gostyngiad yng nghyfran y teuluoedd sydd â phenteulu sy'n unigolyn o dan 30 oed ychydig yn fwy ymhlith pobl sy'n rhentu'n breifat nag ymhlith yr holl deuluoedd - yr oedd y gostyngiadau rhwng 1992 a 1997 ychydig dros 15% ar gyfer pobl sy'n rhentu'n breifat ac 14.5% ar gyfer yr holl deuluoedd. Gan fod pobl ifanc yn cael eu gor-gynrychioli yn y sector rhentu preifat,

mae hyn yn dangos ychydig duedd tuag at ymdebygu i ddaliadaethau tai eraill, ond nid yw'n amlwg.

Collodd y sector rhentu preifat ei gyfran o deuluoedd gydag un pensiynwr o'i gymharu â'r boblogaeth yn gyffredinol, gyda gostyngiad o 12% ym 1992 i 11% ym 1997, o'i gymharu â ffigur sefydlog o ychydig dros 15% ar gyfer yr holl deuluoedd. Gostyngodd cyfran y teuluoedd rhentu preifat yn y categori 'un person nad yw'n bensiynwr' ychydig yn fwy nag un rhan o dair o 32% ym 1992 i 21% ym 1997, a pharhaodd y gyfran honno'n sefydlog, sef ychydig dros 9% o'r holl deuluoedd. Mae hyn eto'n dangos bod nodweddion y sector rhentu preifat yn dod yn nes at nodweddion daliadaethau tai eraill gydag amser.

8.2.4 Newid mewn rhenti a chynnyrch, 1996-2000

Mae Ffigur 8.1 yn dangos y rhent wythnosol (wedi ei safoni ar gyfer newidiadau yn y cyfuniad o fathau o eiddo dros gyfnod o amser) yng Nghymru ac ym Mhrydain (heb gynnwys Llundain) am bob chwarter o chwarter cyntaf 1996. Y peth cyntaf i sylwi arno o Ffigur 8.1 yw bod rhenti wedi eu safoni yn gyffredinol is yng Nghymru nag yng ngweddill Prydain. Mae rhenti yng Nghymru ac ym Mhrydain yn fras yn tueddu tuag at i fyny, ond wedi sefydlogi yng Nghymru drwy gydol 1998 er iddynt barhau i godi yng ngweddill Prydain, ac yn yr ail chwarter yn y flwyddyn 2000 gostyngodd rhenti yng Nghymru tra oeddent yn cynyddu'n sydyn ym Mhrydain, er nad yw hynny'n glir o'r data a fydd y gwahanu hwn yn parhau.

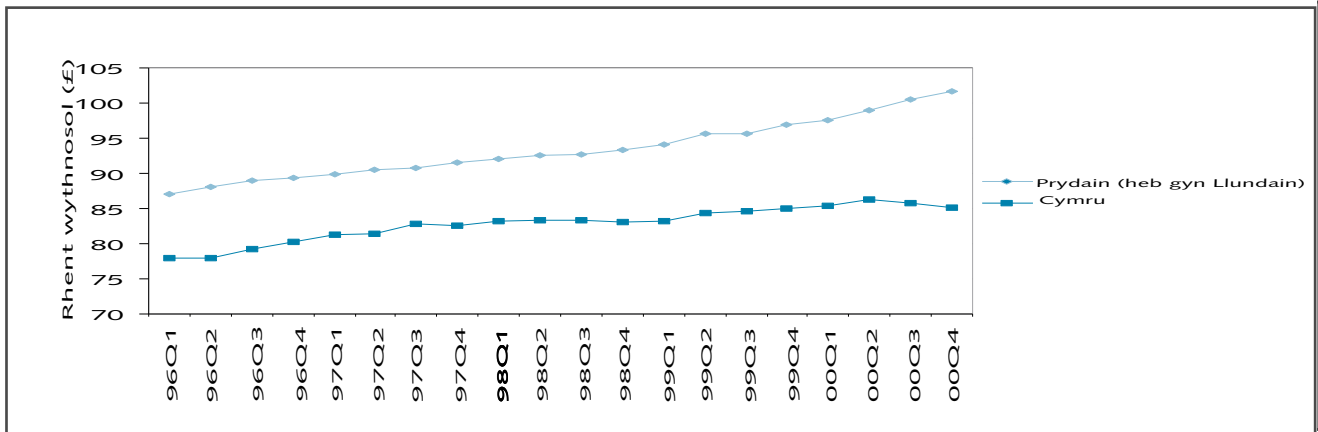
Yr oedd rhenti wedi eu safoni yng Nghymru ac ym Mhrydain (heb gynnwys Llundain) yn sefydlog mewn gwirionedd (prisiau 1996) ar ryw £78 yr wythnos ac £87 yr wythnos yn y drefn honno o ddechrau 1996 tan chwarter cyntaf 1998, fel y gwelir yn ffigur 8.2. Ers chwarter cyntaf 1998, fodd bynnag, mae rhenti wedi eu safoni yng Nghymru wedi bod yn gostwng mewn gwirionedd gyda chyfnod o sefydlogrwydd ar ddechrau 1999 a gostyngiadau sydyn rhwng ail a phedwerydd chwarteri'r flwyddyn 2000. Gostyngodd rhenti gwirioneddol wedi eu safoni ym Mhrydain ar ôl chwarter cyntaf 1998 fel yng Nghymru, ond gwelwyd hwy'n sefydlogi ac ers diwedd 1998 maent wedi bod yn codi'n gynyddol gyda chodiadau arbennig o sydyn ers ail

chwarter 2000, yr un pryd ag yr oedd rhenti yng Nghymru yn dechrau gostwng yn sydyn.

Er bod rhenti'n is yng Nghymru nag yng ngweddill Prydain, mae'r cynnyrch yn uwch fel y dangosir yn ffigur 8.3 oherwydd bod prisiau tai'n is yng Nghymru. Yn wir, mae sefyllfa Cymru o'i chymharu â gweddill Prydain yn ymddangos yn gwella o ran cynnyrch rhenti yn y sector rhentu preifat. Tua dechrau 1996, yr oedd y cynnyrch mewn gwirionedd ychydig yn uwch ym Mhrydain nag yng Nghymru, ond newidiodd y sefyllfa honno ar ôl trydydd chwarter 1996. Wedyn gostyngodd y cynnyrch yng Nghymru ac ym Mhrydain yn sydyn tan ail chwarter 1997, pan gododd cynnyrch Cymru unwaith eto'n sydyn ac ers hynny mae wedi amrywio o gwmpas tuedd gostyngol bach, er bod y cynnyrch ym Mhrydain wedi parhau i ddirywio ac wedi adfywio ryw ychydig dim ond ers ail chwarter 2000.

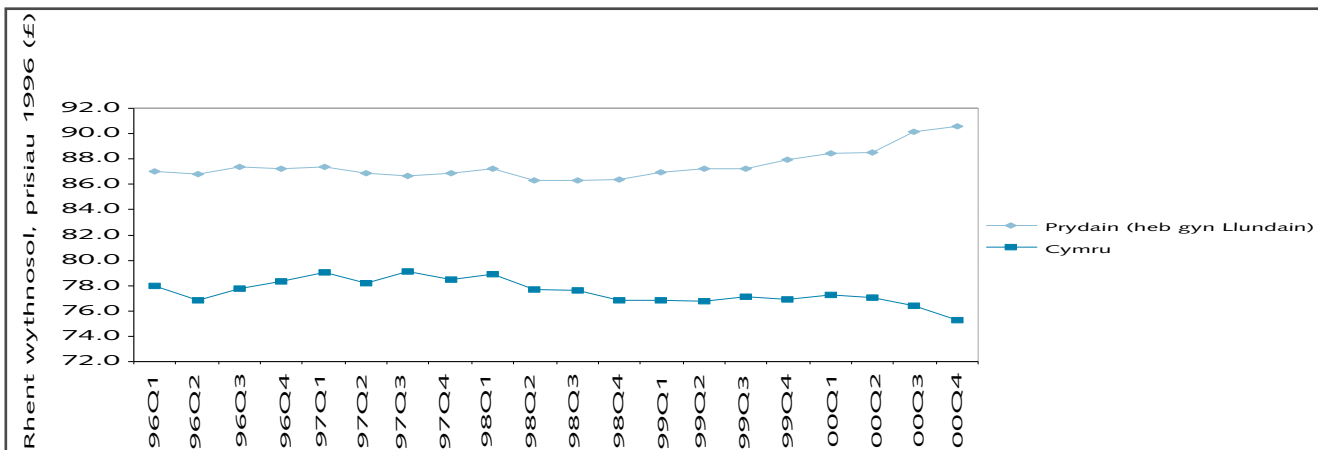
Mae'r tueddiadau cymharol ansefydlog mewn cynnyrch rhenti o'i gymharu â'r duedd gymharol wastad mewn rhenti yn dangos bod newidiadau mewn cynnyrch rhenti yn cael eu penderfynu i raddau helaeth gan newidiadau ym mhrisiau tai. At hynny, nid yw codiadau mewn rhenti yn cyd-fynd â'r codiadau ym mhrisiau tai, sy'n golygu bod cynnyrch rhenti'n gostwng. Mae hyn yn debygol o atal landlordiaid newydd rhag mynd i mewn i'r farchnad rhentu preifat, ond ni ddylai gael effaith andwyol ar landlordiaid presennol, a fydd yn parhau i weld cynnydd cyfalaf ym mhris eu heiddo

Ffigur 8.1 Rhent wythnosol, Prydain (heb gyn. Llundain) a Chymru, 1996-2000



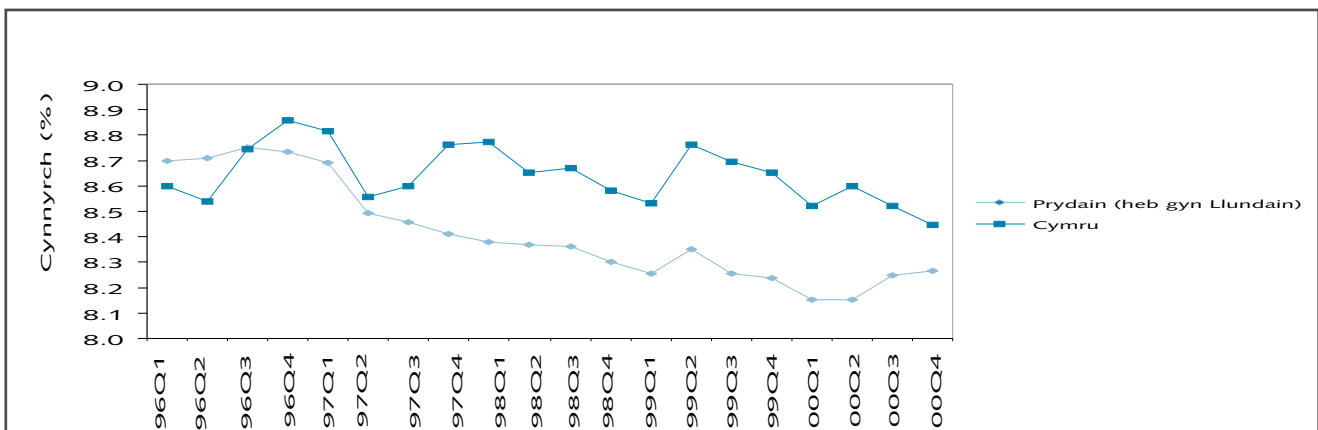
Ffynhonnell: Mynegai Rhenti Preifat JRF/Prifysgol Caerefrog (Mynegai Prisiannau)

Ffigur 8.2 Rhent wythnosol gwirioneddol, Prydain (heb gyn. Llundain) a Chymru, 1996-2000



Ffynhonnell: O Fynegai Rhenti Preifat JRF/Prifysgol Caerefrog (Mynegai Prisiannau) ac RPIX

Ffigur 8.3 Cynnyrch rhenti, Prydain (heb gyn. Llundain) a Chymru, 1996-2000 Cynnyrch (%)



Ffynhonnell: Mynegai Rhenti Preifat JRF/Prifysgol Caerefrog (Mynegai Prisiannau)

Hyd yn hyn mae'r adran hon wedi ystyried newidiadau mewn rhenti dros gyfnod o amser. Fodd bynnag, mae yna amrywiad mewn rhenti, ac amrywiad yng nghyfradd y newid mewn rhenti, yn ddaearyddol o fewn Cymru ac ar gyfer gwahanol fathau o eiddo. Mae rhenti wythnosol yng Nghymru, wedi eu gwahaniaethu yn ôl awdurdod lleol ac yn ôl math o eiddo am bedwerydd chwarter y flwyddyn 2000 i'w gweld yn Nhabl 8.10. Data annigonol neu ddata ar goll sy'n gyfrifol am y celloedd gwag. Mae'r rhenti uchaf ar gyfer rhan fwyaf o fathau o eiddo i'w cael ym Môn, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Ceredigion, Conwy, Gwynedd, Mynwy, Casnewydd, Abertawe a Bro Morgannwg. Mae'r ardaloedd hyn yn gyffredinol, ond nid yn unig, yn ardaloedd lle mae cyfran uwch o anheddau ar gyfartaledd yn y sector rhenti preifat, fel y gwelir ym Mhennod 4. Hwyrach bod hyn yn digwydd oherwydd y galw uchel sy'n cynyddu cyflenwad eiddo a lefelau rhent. Mae'r rhenti isaf am y rhan fwyaf o fathau o eiddo i'w cael ym Mlaenau Gwent, Merthyr Tudful, Powys a Rhondda Cynon Taf. Y rhain yn gyffredinol yw'r ardaloedd llai ffyniannus yn economaidd yng Nghymru, ac mae rhenti isel yn debygol o adlewyrchu incwm isel a phrisiau tai isel.

Mae Tabl 8.11 yn dangos canran y newid blynyddol ar gyfartaledd (gyda disgownt) mewn rhenti gwirioneddol rhwng pedwerydd chwarter 1997 a phedwerydd chwarter y flwyddyn 2000, eto wedi eu gwahaniaethu yn ôl awdurdod lleol a math o eiddo. Sylwch fod chwyddiant wedi ei dynnu'n ôl er mwyn dangos y newidiadau mewn termau gwirioneddol. Mae yna amrywiaeth helaeth o newidiadau mewn rhenti, yn godiadau ac yn ostyngiadau, ond bod y gostyngiadau ychydig yn fwy niferus na'r codiadau, sy'n adlewyrchu'r gostyngiad bach yn gyffredinol mewn rhenti mewn termau gwirioneddol wedi ei grynhoi ar draws Cymru yn ystod y cyfnod hwn, fel y gwelir yn ffigur 8.2. Nid oes patrwm amlwg o ran math o annedd, er ei bod yn ymddangos fod mwy o amrywiaeth (h.y. codiadau mwy a gostyngiadau mwy) rhwng awdurdodau lleol ar gyfer tai ar wahân a thai un-pen o'u cymharu â mathau eraill o eiddo. Mae'n ymddangos mai gostyngiadau mewn rhenti gwirioneddol ar gyfer tai teras yw'r mwyaf cyson rhwng awdurdodau lleol, a nifer o'r gostyngiadau tua 2.0-4.5% y flwyddyn.

Tabl 8.10 Rhenti wythnosol ar gyfartaledd, yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol, 2000 CH4

Awdurdod Lleol	Heb eu Dodrefnu					Wedi eu Dodrefnu					
	Unigol	Un-talcen	Teras	Fflat 2 yst. wely	Fflat 1 yst wely	Unigol	Un-talcen	Teras	Fflat 2 yst. wely	Fflat 1 yst. wely	Yst byw a chysgu
Ynys Môn	105	85	80	67	55	110	90	80	70	60	38
Blaenau Gwent	84	70	58	58	50	87	76	60	58	53	40
Pen-y-bont ar Ogwr	100	85	75	70	65	100	85	75	70	65	50
Caerffili	110	81	69	62	55	120	87	74	665	58	48
Caerdydd						185	127	98	90	75	40
Ceredigion		100		75	75	98	115	85	80	78	45
Sir Gaefyrddin	85	80	70	70	60	85	80	70	70	60	45
Conwy	115	92	85	75	67	127	100	90	80	70	40
Sir Ddinbych	95	81	75	65	60	95	81	75	65	60	38
Sir y Fflint	98	83	75	70	63	98	83	75	70	63	45
Gwynedd	110	90	85	70	55	120	100	85	75	60	38
Merthyr Tudful	75	67	63	30	55	80	67	63	60	55	40
Mynwy	133	95	80	81	73	138	98	84	84	76	46
Castell-nedd Port Talbot	87	70	60	65	55	100	75	70	68	60	38
Casnewydd	115	87	76	74	62	115	92	81	78	65	42
Sir Benfro	85	80	75	70	65	85	83	75	70	65	40
Powys	62	72	62	64	56	65	72	65	64	58	44
Rhn'da, Cynon Taf	80	65	60	60	55	85	68	62	62	58	40
Abertawe	115	80	65	70	55	150	80	70	80	65	35
Tor-faen	98	81	62	60	54	104	87	65	62	56	39
Bro Morgannwg						150	110	86	83	70	39
Wrecsam	95	81	65	63	55	95	81	65	63	55	40

Tabl 8.11 Canran newid blynyddol ar gyfartaledd (disgownt) mewn rhenti, heb chwyddiant yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol, CH4 1997 i CH4 2000

Awdurdod Lleol	Heb eu Ddodrefnu					Wedi eu Dodrefnu					
	Unigol	Un-talcen	Teras	Fflat 2 yst. wely	Fflat 1 yst. wely	Unigol	Un-talcen	Teras	Fflat 2 yst. wely	Fflat 1 yst. wely	Yst byw a chysgu
Ynys Môn	1.5%	-3.4%	2.8%	-2.8%	-2.3%	3.1%	-1.5%	2.8%	-1.3%	0.7%	-1.4%
Blaenau Gwent	-1.9%	-1.3%	-2.3%	-2.3%	-2.3%	-0.7%	1.5%	-1.2%	-2.3%	0.3%	-2.3%
Pen-y-bont ar Ogwr	-0.6%	-0.2%	-2.3%	-3.7%	-3.8%	-2.3%	-2.3%	-4.4%	-4.6%	-4.7%	-0.9%
Caerffili	0.3%	0.3%	-0.3%	-2.3%	-2.3%	3.3%	2.8%	2.1%	-0.7%	-0.5%	2.3%
Caerdydd						11.1%	2.9%	-1.2%	-1.2%	-1.4%	0.3%
Ceredigion		50%				-4.3%	6.2%	-2.3%	-2.7%	2.4%	1.7%
Sir Gaerfyrddin		-2.3%	-2.3%	0.2%	0.7%			-4.6%	-2.3%		5.4%
Conwy	0.8%	-1.6%	-2.3%	-3.6%	-0.2%	2.6%	-0.6%	-2.3%	-2.3%	0.2%	-2.3%
Sir Ddinbych	-4.0%	-2.3%	0.0%	-2.3%	-0.6%	-4.9%	-2.3%	0.0%	-2.3%	0.6%	-2.3%
Sir y Fflint	-1.2%	0.2%	-2.3%	0.2%	-0.7%	-3.0%	-1.1%	-2.3%	0.3%	-0.7%	1.7%
Gwynedd	2.7%	-0.4%	0.6%	-1.3%	-2.3%	4.0%	1.3	-0.2%	0.0%	0.7%	-2.3%
Merthyr Tudful	-6.4%	-3.7%	-2.3%	-0.6%	-0.4%	-4.3%	-3.7%	-3.3%	-2.3%	-2.3%	0.3%
Mynwy	2.7%	0.7%	-0.6%	1.7%	1.1%	4.0%	1.8%	1.1%	1.6%	1.0%	-1.6%
Castell-nedd Port Talbot	-3.4%	-6.6%	-9.0%	-0.7%	-2.3%	-2.3%	-4.4%	-4.1%	0.8%	0.7%	0.5%
Casnewydd	-2.3%	0.1%	1.0%	1.6%	0.6%	-2.3%	2.0%	3.2%	1.4%	0.4%	-2.3%
Sir Benfro		0.3%	2.6%	0.2%	-2.3%	0.7%	1.6%	2.6%	0.2%	-2.3%	
Powys	-8.4%	0.1%	1.8%	2.9%	-0.4%	-9.0%	-1.3%	0.4%	-0.1%	-0.5%	-3.0%
Rhn'da, Cynon Taf	-9.5%	-4.7%	-2.3%	-0.6%	-1.0%	-11.9%	-5.5%	-1.2%	-1.2%	-0.5%	-0.6%
Abertawe	-2.9%	-1.4%	-6.9%	-6.6%	-7.7%	0.0%	-1.4%	-4.6%	-2.3%	-2.3%	-3.2%
Tor-faen	-2.3%	-0.1%	-1.7%	0.7%	-0.4%	-0.3%	2.3%	-1.2%	0.0%	-0.4%	-1.4%
Bro Morgannwg						3.7%	0.9%	-1.9%	0.2%	0.2%	1.4%
Wrecsam	-4.0%	1.2%	-2.3%	-1.8%	-4.0%	-4.9%	0.3%	-3.3%	-1.8%	-4.0%	-2.3%

8.2.5 Adeiladu mynegai rhenti dros gyfnod hir, 1970-1999

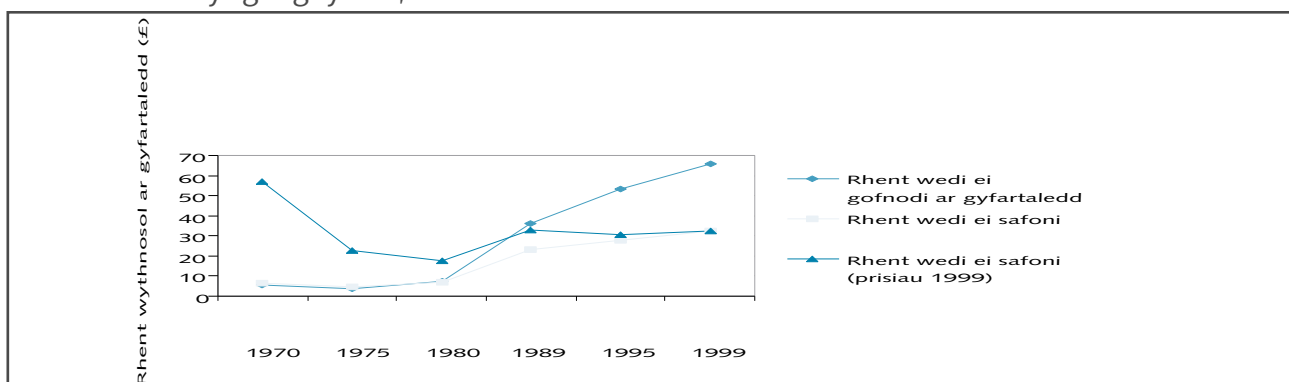
Un o'r ffactorau sydd wedi cyfyngu dadansoddi rhentu preifat yng Nghymru, ac yn wir yng ngweddill y Deyrnas Gyfunol, yw absenoldeb data cyfres amser am renti. Er bod y diffyg hwn wedi ei gywiro'n rhannol drwy sefydlu mynegai rhenti Caerefrog, mae dau ddiffyg mawr eto'n amlwg: (1) nid oes cyfres ddata cyn 1996 ac felly ychydig iawn a wyddom am batrwm rhenti yn y rhan fwyaf o'r cyfnod ar ôl y rhyfel; (2) ni wnaed unrhyw ymdrech i greu mynegai dros gyfnod hir sy'n rheoli (neu'n 'safoni') ar gyfer yr amrywiad yn nodweddion anheddau. Mae'r mater safoni hwn yn hanfodol wrth gyfrif yn gywir y newid sylfaenol mewn rhenti ar ôl dileu'r effaith, er enghraifft, o gael mwy o anheddau mawr nag o anheddau bach yn dod i mewn i'r sector rhentu preifat dros gyfnod o amser. Gellid cymharu methu â chymryd hyn i ystyriaeth i ddweud y byddai gwerthu olew mewn bareli mwy o faint yn golygu bod pris olew'n codi.

Ein dull ni oedd dewis chwe mlynedd o ddata o'r Arolwg Gwariant Teuluoedd (FES) - 1970, 1975, 1980, 1989, 1995, 1999. Cyfrifwyd rhent ar gyfartaledd yng Nghymru ar gyfer y blynyddoedd hyn, gan

safoni ar gyfer newidiadau yn y nodweddion canlynol: maint eiddo yn PRS, ac amllder gwres canolog ac eiddo wedi ei ddodrefnu. Mae eiddo 'safonol' yn cyfeirio at eiddo gyda gwerthoedd y nodweddion hyn ar gyfartaledd drwy'r holl flynyddoedd. Ein bwriad oedd defnyddio pob pum mlynedd ar ôl 1970, ond yr oedd anghysondebau yn strwythur yr FES yn ei gwneud yn anodd ar gyfer 1985 a 1990. Defnyddiwyd 1989 yn lle 1990, a defnyddiwyd 1999 yn lle'r flwyddyn 2000, ac nid oes data eto wedi eu cyhoeddi ar gyfer y rhain.

Caiff rhent wedi ei safoni ei gymharu â'r rhenti ar gyfartaledd sydd wedi eu cofnodi ar gyfer bob blwyddyn, fel y gwelir yn ffigur 8.4. Fel y gellid disgwyl, mae'r ffigur 8.4 yn dangos rhent enwol yn codi ar gyfer y rhenti wedi eu safoni a'r rhenti wedi eu cofnodi. Fodd bynnag, mae rhent wedi ei safoni wedi cynyddu'n llai cyflym, sy'n adlewyrchu'r newid yn y PRS dros gyfnod o amser tuag at gyfran uwch o anheddau gyda gwres canolog ac wedi eu dodrefnu. Yr oedd rhent wedi ei safoni mewn termau gwirioneddol (prisiau 1999) yng Nghymru yn sylweddol uwch ym 1970 nag ar unrhyw adeg ers hynny. Mae'r gostyngiadau sydyn mewn rhent wedi ei safoni mewn termau gwirioneddol drwy gydol y 1970au yn adlewyrchiad o bris

Ffigur 8.4 Rhent ar gyfartaledd wedi ei gofnodi, rhent wedi ei safoni a rhent gwirioneddol wedi ei safoni yng Nghymru, 1970-1999



Ffynhonnell: O'r Arolwg Gwariant Teuluoedd

uchel chwyddiant yn ystod y cyfnod hwn o'i gymharu â lefelau rhent enwol sefydlog. Wedyn, cynyddodd rhent gwirioneddol wedi ei safoni drwy gydol y 1980au gan sefydlogi drwy gydol y 1990au ar ychydig dros £30 yr wythnos (prisiau 1999).

Ni all y newid dros gyfnod o amser yn effaith nodweddion anheddau gael ei wireddu, fodd bynnag, gan ddefnyddio'r FES oherwydd ei ddisgrifiad cyfyngedig o nodweddion anheddau. Felly, ffordd arall bosibl o ymchwilio fyddai cymharu atchweliadau yn seiliedig ar fwy na data manwl ar draws adrannau (fel data o gofnodion Swyddog Rhenti) o wahanol adegau er mwyn cadarnhau pa un o'r eglurhadau hyn sydd fwyaf dilys.

8.3 Dadansoddi Ansoddol

Dywedodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweliad eu bod yn credu bod ansawdd eiddo rhenti preifat yn gwella a bod y sector yn ei gyfanrwydd yn dod yn fwy proffesiynol. Dywedodd rhai o'r rhai a gafodd gyfweliad fod hyn yn rhannol yn cael ei achosi gan denantiaid sy'n mynd yn fwyfwy hyderus a manwl ac sy'n gwrthod derbyn safonau isel, yn enwedig o ran glendid. Yn sicr, yng Nghaerdydd credid nad yw rhentu llety preifat mwyach yn cael ei ystyried yn ail ddewis wrth ddewis daliadaeth. Fodd bynnag, nid yw hyn yn cael ei gadarnhau gan y dewisiadau daliadaeth a fynegwyd gan bobl sy'n rhentu'n gymdeithasol ac yn breifat yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998, fel y dywedwyd yn gynharach yn y bennod hon.

Yr oedd rhai gwahaniaethau clir o ran barn rhwng gweithwyr awdurdodau lleol, yn enwedig Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, ac asiantwyr gosod a chynrychiolwyr landlordiaid. Credai'r rhan

fwyaf o weithwyr awdurdodau lleol a gafodd gyfweliad fod cyflwr ac amodau'n gyffredinol yn y sector rhentu preifat yn gwaethygu er bod asiantwyr gosod a chynrychiolwyr landlordiaid yn credu eu bod yn gwella. Yr oedd adran 8.2.2 yn y bennod hon yn sôn am ganlyniadau Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998 sy'n dangos bod amodau ffisegol yn y sector rhentu preifat yn gwella mewn gwirionedd. Fodd bynnag, efallai fod y gwelliant hwn ar gyfartaledd ar draws y sector yng Nghymru yn ei chyfanrwydd yn celu safonau sy'n gostwng ym mhen isaf y farchnad, a'r safonau sy'n codi ym mhen uchaf y farchnad rhentu preifat yn fwy na gwneud iawn am hynny. Yn gyson â'r dehongliad hwn, soniodd rhai asiantwyr gosod a chynrychiolwyr landlordiaid fod gallu landlordiaid i wneud gwaith trwsio yn cael ei rwystro gan y cyfyngiadau ar lefel y Budd-dâl Tai a gyflwynwyd ym 1996. Fodd bynnag, i'r gwrthwyneb i hyn, soniodd rhai asiantwyr gosod y byddai rhai landlordiaid yn ei chael yn anodd gosod eiddo oni bai eu bod yn eu cadw mewn cyflwr da, er mai'r asiantwyr gosod hynny a ddywedodd hyn yn gyffredinol oedd y rheiny a oedd yn gosod i nifer o bobl sy'n cael Budd-dâl Tai. Soniwyd am y ffaith fod llai o grantiau tai ar gael, yn enwedig i landlordiaid preifat, gan rai asiantwyr gosod a chynrychiolwyr landlordiaid fel ffactorau sy'n cyfrannu at record wael rhai landlordiaid o ran trwsio a chynnal a chadw.

Mae morgeisi prynu-i-osod wedi cyfrannu at gyflenwad cynyddol o eiddo i'w rentu'n breifat. Fodd bynnag, mae ffactorau eraill wedi bod yn bwysig mewn rhai meysydd, yn enwedig lle mae rhieni myfyrwyr wedi bod yn prynu eiddo i'w osod ar rent, a phobl sy'n symud allan o ardaloedd sy'n dirywio'n economaidd yn methu gwerthu eu cartref ac felly'n penderfynu ei osod ar

y farchnad rhentu preifat. Ym Merthyr Tudful, soniwyd yn y cyd-destun hwn fod rhai anheddau llywodraeth leol gynt a oedd wedi eu prynu drwy'r cynllun Hawl-i-Brynu nawr i'w gweld ar y farchnad rhentu preifat.

Ffenomen a nodwyd gan nifer o weithwyr awdurdodau lleol a gafodd gyfweiliad yw nifer cynyddol y bobl sy'n dewis symud o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat. Felly, mae rhai adeiladau nid yn unig yn symud o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat, ond mae hefyd yn wir o rai tenantiaid. Credai'r rhai a gafodd gyfweiliad fod hyn yn debygol o ddeillio o safon isel yr amgylchedd a phroblemau cyffuriau ar rai ystadau tai lle mae llety rhentu preifat yn y mwyafrif. Gall y ffenomen hon hefyd ddeillio'n rhannol o safonau ansawdd cynyddol sydd i'w cael mewn rhannau helaeth o'r sector rhentu preifat, fel y dangosir gan ganlyniadau Arolygon Cyflwr Tai Cymru 1993 a 1998.

Yn gyffredinol, credai nifer o'r rheiny a gafodd gyfweiliad fod yr ehangu cyflym yn y PRS ar ddechrau'r 90au nawr yn sefydlogi, a chadarnhawyd y syniadau hynny gan yr amcangyfrifon o nifer yr anheddau rhentu preifat o arolygon teuluoedd 1986, 1992 a 1997 a wnaed yng Nghymru ac sydd i'w gweld yn adran 8.2.1 yn y bennod hon. Fodd bynnag, nid oedd hyn yn wir yn gyffredinol ar draws Cymru, er enghraifft, yng Nghaerdydd mae'r sector rhentu preifat yn dal i ehangu. Credid mai rhan o'r rheswm dros yr ehangu yn y sector rhentu preifat ar ddechrau'r 1990au oedd ecwiti negyddol y farchnad tai mewn rhai ardaloedd. Credid hefyd fod y rhagolygon ar gyfer ehangu'r sector rhentu preifat yn sylweddol yn y dyfodol yn gyfyngedig heb gyflwyno tenantiaethau mathau yswiriedig,

oherwydd na fydd y sector heb y rhain yn apelio at bobl 'sefydlog' hŷn a theuluoedd.

8.4 Ymchwil yn y Dyfodol

Mae Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru i gael ei gynnal yn ystod y flwyddyn neu ddwy nesaf. Pan fydd canlyniadau hwn ar gael, y math o waith ymchwil amlwg i'w wneud fyddai asesu newidiadau er 1998 o ran bod yn addas, costau trwsio, a nodweddion anheddau a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yn ogystal â thai yn gyffredinol. Er mwyn cael gwybodaeth fanwl o'r cyfweiliadau teuluoedd a'r archwiliadau ffisegol o ran mathau penodol o eiddo neu deuluoedd yn y sector rhentu preifat, gall fod angen cynyddu nifer y teuluoedd a'r eiddo yn y sector rhentu preifat sy'n cael eu samplu yn Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod.

Yn yr un modd, bydd canlyniadau Cyfrifiad Poblogaeth 2001 pan fyddant ar gael yn caniatáu asesu newid dros gyfnod hir er 1991 yn y sector rhentu preifat. Byddai'r Cyfrifiad yn arbennig o ddefnyddiol i archwilio'r newid yng ngraddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat, gan gynnwys anheddau sy'n cael eu rhannu.

Mae'r darganfyddiadau a nodwyd yn adran 8.2.5 yn y bennod hon yn awgrymu y gellid cael canlyniadau ystyrlon drwy ddefnyddio technegau hedonaidd yn yr Arolwg Gwariant Teuluoedd er mwyn cael mynegai rhenti dros gyfnod hir ar gyfer Cymru a rhanbarthau eraill yn y Deyrnas Gyfunol. Pe bai pob blwyddyn yn yr FES yn cael ei defnyddio, byddai'n ddoeth cyfuno blynyddoedd cyfagos wrth adeiladu patrymau er mwyn sicrhau bod yr amcangyfrifon o effeithiau rhanbarthol yn seiliedig ar nifer digonol o arsylwadau. Gallai gwaith ymchwil pellach hefyd ymchwilio'n fanylach i'r ffordd y mae ffurf

a grym eglurhaol y rhaglen rhenti hedonaidd wedi newid gydag amser.

8.5 Crynodeb o ddarganfyddiadau

- Yr oedd y sector rhentu preifat yng Nghymru, fel yn y Deyrnas Gyfunol yn ei chyfanrwydd, yn dirywio ers cyfnod hir tan ddiwedd y 1980au/dechrau'r 1990au, pan welwyd ychydig ehangu ond mae'r sector wedi sefydlogi o ran maint ers canol y 1990au. Fodd bynnag, mae cyfran y sector o'r holl anheddau a'r teuluoedd yng Nghymru yn parhau i ddirywio ryw ychydig oherwydd bod niferoedd yr anheddau a'r teuluoedd yng Nghymru yn cynyddu.
- Nid yw'r sector rhentu preifat yn gyffredinol yn ddewis poblogaidd o ran daliadaeth tai, a hwn yw'r dewis cyntaf i chwarter ei denantiaid yn unig. At hynny, mae llai na 2% o bobl sy'n rhentu'n gymdeithasol yn dyheu am gael rhentu'n breifat.
- Gostyngodd lefel anffitrwydd a'r gost trwsio ar gyfartaledd am bob annedd yn sylweddol yn y PRS rhwng 1993 a 1998, ond yr oedd hyn lawer yn llai na hyd yn oed y gwelliannau mwyaf dramatig yn y mathau eraill o ddaliadaeth tai.
- Yr oedd maint a math yr anheddau yn y PRS yn ymdebygu i'r rheiny mewn tai yn gyffredinol yng Nghymru rhwng 1992 a 1997, ond mae gwahaniaethau pwysig yn parhau.
- Yr oedd maint a math teuluoedd yn y PRS hefyd yn dangos rhywfaint o ymdebygu i deuluoedd yn eu cyfanrwydd, ond gwelwyd gostyngiad pellach yng nghyfradd pensiynwyr unigol yn y PRS, a oedd yn is na'r

cyfartaledd, o'u cymharu â'r boblogaeth yn gyffredinol.

- Mae Rhenti Preifat yng Nghymru yn is nag yng ngweddill Prydain, ac aeth y gwahaniaeth yn fwy ar ddiwedd y 1990au, ac yn arbennig felly yn ystod y flwyddyn 2000. Mae hyn oherwydd rhent enwol sefydlog yng Nghymru o ddiwedd 1997 a gostyngiadau yn y flwyddyn 2000, yn wyneb codiadau mewn mannau eraill.
- Mae'r cynnyrch yng Nghymru, fodd bynnag, yn uwch nag yng ngweddill Prydain oherwydd prisiau tai is. Yr oedd cynnyrch yng Nghymru ac ym Mhrydain yn tueddu tuag i lawr yn ystod y cyfnod 1996-2000.
- Mae newidiadau'n ddiweddar mewn lefelau rhenti yn dangos amrywiaeth helaeth yng Nghymru yn ôl y math o eiddo a lleoliad daearyddol. Nid oes unrhyw batrymau arbennig o gryf yn ymddangos o'r dadansoddiad hwn.
- Yn y pen draw, yr oedd rhenti enwol ar gyfartaledd yng Nghymru yn sefydlog yn y 1970au, yn codi'n sydyn yn y 1980au ac yn codi'n fwy araf yn y 1990au. Fodd bynnag, gellir cyfrif am tua hanner y cynnydd hwn oherwydd y ffaith fod y cartrefi'n mynd yn fwy o faint a bod ynddynt well amwynderau, yn hytrach na deillio o unrhyw newid sylfaenol yn amodau'r farchnad. Ar ôl dileu effaith chwyddiant hefyd, gwelwyd gostyngiad sydyn mewn rhenti gwirioneddol wedi eu safoni yng Nghymru yn y 1970au, gwelwyd ychydig welliant yn y 1980au a gwelwyd sefydlogi drwy gydol y 1990au. Mae'r duedd hon mewn rhenti gwirioneddol wedi eu safoni yn adlewyrchu'r duedd yng nghyfanswm

yr anheddau rhentu preifat yng Nghymru yn ystod y cyfnod hwn.

- Mae'r sector yn mynd yn gynyddol broffesiynol.
- Mae swyddogion awdurdodau lleol, yn enwedig Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, yn ystyried bod y PRS yn dirywio o ran bod yn addas a chael eu trwsio, ond mae asiantwyr gosod a chynrychiolwyr landlordiaid yn ystyried eu bod yn gwella. Er bod Arolygon Cyflwr Tai Cymru yn wrthrychol yn dangos bod y sector yn gwella'n rhyfeddol yn ei gyfanrwydd, gall hyn gelu amrywiadau pwysig o'r duedd hon ar waelod y farchnad.
- Mae morgeisiau prynu-i-osod wedi hwyluso ehangu'r sector rhentu preifat ar ddechrau'r 1990au, ond mae hyn wedi cyrraedd ei benllanw mewn llawer ardal yng Nghymru. Felly, mae'n bosibl y bydd angen delio'n ofalus â mesurau pellach i ehangu'r cyflenwad o anheddau sydd ar gael i'w rhentu'n breifat.
- Er bod mwyafrif y tenantiaid presennol yn dweud eu bod yn fodlon â thenantiaethau aswiriedig dros gyfnod byr, er mwyn ehangu'r galw am rentu preifat yn y dyfodol gan grwpiau nad ydynt ar hyn o bryd yn cael eu cynrychioli'n llawn yn y ddaliadaeth, byddai angen mwy o sicrwydd daliadaeth.
- Rhan o'r rheswm dros gynydd yn y cyflenwad o anheddau i'w rhentu ar ddechrau'r 1990au oedd ecwiti negyddol yn y sector perchnogion-ddeiliaid gyda morgais, gan olygu bod perchnogion tai yn anfodlon neu'n anabl i werthu wrth iddynt adael eu cartref, er enghraifft, i symud i ran arall o'r wlad.
- Er bod niferoedd y tenantiaid yn gymharol fach, soniodd nifer o'r rheiny a gafodd gyfweiliad am duedd gynyddol ymhlith pobl i ddewis symud o lety rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat.

Pennod Naw

Ymchwilio a monitro yn y dyfodol

9.1 Cyflwyniad

Cynnyrch allweddol a bennwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru oedd argymhellion ar gyfer ymchwil y dyfodol ac ar gyfer "pa agweddau ar y sector y dylid eu monitro'n rheolaidd ar lefel awdurdod lleol a lefel Cymru gyfan, a sut y gellid gwneud hynny" (CCC, 2001, t.3). Felly, mae'r bennod hon yn dwyn ynghyd y syniadau ar gyfer gwaith ymchwil yn y dyfodol sydd wedi eu hamlinellu ar ddiwedd pob pennod empeiraidd. Wedyn gwneir argymhellion penodol ar gyfer Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod. Yn olaf, cyflwynir rhai syniadau am y ffordd y gallai'r sector rhentu preifat yng Nghymru gael ei fonitro.

9.2 Themâu Bras ar gyfer Ymchwilio yn y Dyfodol

Mae dwy thema fras ar gyfer ymchwilio yn y dyfodol i'r sector rhentu preifat yng Nghymru yn cyfuno nifer o'r pynciau penodol ar gyfer ymchwilio yn y dyfodol sydd wedi eu hawgrymu yn y penodau empeiraidd blaenorol. Mae'r ddwy themau fras hon wedi eu hamlinellu yma.

9.2.1 Dewis daliadaeth yng Nghymru

Mae Cymru wedi gweld twf cyflym yn nifer y deiliaid-berchnogion yn ystod y ddau ddegawd diwethaf, a symudiadau i ffwrdd o rentu preifat a rhentu cymdeithasol ar yr un pryd. Os yw'r sector rhentu preifat i gael ei adfywio, mae angen i'r rheiny sy'n llunio polisi ddeall y ffactorau allweddol sy'n llywio dewis daliadaeth a sensitifrwydd y penderfyniad am berchnogi cartref i'r ffactorau hyn.

Ar lefel fanylach, gellid ystyried hefyd y ffactorau sy'n dylanwadu ar y dewis rhwng rhentu preifat a rhentu cymdeithasol. Mae pwysu a mesur y broses hon yn gofyn am ddefnyddio dadansoddiad dewis daliadaeth; archwiliad ystadegol o benderfyniad am ddaliadaeth yn seiliedig ar ddamcaniaeth economaidd. Er bod nifer fawr o astudiaethau felly wedi eu gwneud yn yr Unol Daleithiau, cymharol ychydig sydd wedi eu hamcangyfrif yng nghydestun y Deyrnas Gyfunol ac yn fwy penodol ar gyfer Cymru. Mae'n bosibl, fodd bynnag, fod nodweddion arbennig y farchnad tai yng Nghymru a'i chyfansoddiad cymdeithasol-economaidd yn cyfyngu defnyddio astudiaethau sydd wedi eu gwneud mewn mannau eraill, ac yn awgrymu'r angen am ddadansoddi dewis daliadaeth yn benodol ar gyfer Cymru. Ffynhonnell ddata bosibl ar gyfer dadansoddiad felly yw Astudiaeth Panel Teuluoedd Prydain, sydd â sampl hybu erbyn hyn ar gyfer Cymru a'r Alban. Mae Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod yn gyfle i grynhoi gwybodaeth am symudedd tai a phreswylia blaenorol pobl a fyddai hefyd yn hwyluso dadansoddi dewis daliadaeth ar gyfer Cymru.

9.2.2 Deinameg y farchnad eiddo preswyl yng Nghymru

Nid yw twf perchnogaeth cartrefi wedi ei hwyluso gan gynnydd aruthrol mewn adeiladu o'r newydd, ond oherwydd trosglwyddo anheddau rhwng daliadaethau wrth i landlordiaid preifat werthu eiddo, a

thenantiaid tai cyngor fanteisio ar yr Hawl-i-Brynu. Mae deinameg y broses hon o gyfnewid daliadaeth yn cynnwys cliwiau hanfodol i'r ffordd mae'r farchnad tai yn gweithredu yng Nghymru. Mae gwaith wedi ei wneud yn Lloegr ac yn cael ei wneud ar hyn o bryd ar gyfer yr Alban i ddatblygu dadansoddiad ffurfiol o'r broses hon. Can ddefnyddio dadansoddiad atchweliad, caiff amcangyfrifon eu cynhyrchu (ymhlith pethau eraill) o sensitifrwydd y tebygolrwydd y bydd annedd yn trosglwyddo i ddeiliad-berchennog o ran rhent cyfartalog. Mae technegau felly'n gofyn am set ddata hydredol o anheddau (fel honno sydd wedi ei chynnwys yn Arolygon Cyflwr Tai yr Alban), nad yw ar gael ar hyn o bryd ar gyfer Cymru (er bod hynny wedi ei wneud yng Nghymru rhwng arolygon 1981 a 1986. Fodd bynnag, hwyrach y bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn dymuno cadw mewn cof fanteision datblygu elfen hydredol yn y set ddata pan gaiff Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru ei gwblhau yn y dyfodol.

9.3 Pynciau Penodol ar gyfer Ymchwil yn y Dyfodol

Cafodd nifer o bynciau penodol ar gyfer ymchwil yn y dyfodol eu nodi yn yr adroddiad hwn. Dyma grynodedb ohonynt.

Graddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat

- Rhesymau dros fudo o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat.
- Graddfa a dosbarthiad gwahanol fathau o bobl, teuluoedd ac anheddau yn y PRS gan ddefnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001.

- Defnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001 fel meincnod i gymharu cronfeydd data HMO a chynlluniau cofrestru sydd gan awdurdodau lleol.
- Defnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001 fel meincnod i asesu'r graddau y mae cronfeydd data tystiolaeth y farchnad gan Swyddog Rhentiu wedi treiddio i'r farchnad.

Nodweddion anheddau

- Rheolaeth HMO, gan gynnwys gwaith trwsio a chynnal a chadw.
- Effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar waith trwsio a chynnal a chadw.

Nodweddion tenantiaid

- Cyfsweliadau ansoddol gyda thenantiaid am eu dyheadau am gartrefi yn gyffredinol a'u profiad o'r PRS a Budd-dâl Tai.

Swyddogaeth Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r PRS

- Effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar landlordiaid preifat a thenantiaid.
- Effaith gweinyddu Budd-dâl Tai ar landlordiaid preifat a thenantiaid.
- Gwerthuso penderfyniadau cyn-tenantiaeth.

Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denantiaeth

- Asesu pam mae pobl yn dod yn landlordiaid a sut maent yn penderfynu pa fath a pha maint o eiddo i'w brynu ar gyfer gosod.
- Arolygu grantiau tai, yn enwedig o ran eu buddiant a'r pynciau ecwiti sy'n penderfynu ai'r landlord neu'r tenant sy'n elwa fwyaf, a

hyblygrwydd awdurdodau lleol wrth weinyddu grantiau tai.

- Arolwg o Fyrddau Bondiau, gan gynnwys agweddau landlord, asiant gosod a thenant.
- Asesu dulliau i gynyddu hyder, cyfathrebu a chydweithredu rhwng landlordiaid ac awdurdodau lleol, yn enwedig adrannau Budd-dâl Tai ac Iechyd yr Amgylchedd.

Newidiadau yn y sector rhentu preifat

- Newid mewn lefel anaddasrwydd, costau trwsio, a nodweddion anheddau a thenantiaid ers Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 ac Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod.
- Newid 1999-2001 yng ngraddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat o'r Cyfrifiad Poblogaeth.
- Cyfrif mynegai rhenti cadarn wedi ei safoni dros gyfnod hir ar gyfer Cymru a rhanbarthau eraill yn y Deyrnas Gyfunol gan ddefnyddio'r Arolwg Gwariant Teuluoedd.

9.4 Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod

Awgrymir yma dri phwnc i'w hystyried wrth lunio Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod. Dyma yw'r rheiny: hybu sampl y sector rhentu preifat; cyflwyno elfen hydredol o arolygon 1998; a chwestiynau ychwanegol.

9.4.1 Hybu sampl y sector rhentu preifat

Mae i'r sector rhentu preifat amrywiol swyddogaethau yn y system tai yn gyffredinol yng Nghymru a'r Deyrnas Gyfunol, ac mae pwysigrwydd y rheiny lawer yn fwy na'i faint o ran nifer. At

hynny, mae problemau o ran bod yn anaddas ac mewn cyflwr gwael lawer yn fwy amlwg yn y PRS nag mewn daliadaethau tai eraill. Yn ogystal, nid yw'r PRS yn grŵp homogenaidd o adeiladau na thenantiaid, ac mae iddo nifer o is-sectorau, er enghraifft, 'gosodiadau DSS', y farchnad myfyrwyr ac ystafelloedd a thai moethus.

Os oes angen gwybodaeth fanwl am amrywiol agweddau ar y sector rhentu preifat ar lefel awdurdod lleol, yna gall fod yn fanteisiol hybu nifer y teuluoedd a'r anheddau PRS yn Arolwg o Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod. Dyma rai ffyrdd posibl o wneud hyn:

- 1) Cymryd sampl hydredol o'r holl anheddau PRS ym 1998 a'u hailadrodd yn ychwanegol at yr anheddau PRS hynny a gaiff eu nodi drwy sampl ar hap o gyfeiriadau. Byddai hyn, fodd bynnag, yn creu tuedd o blaid eiddo sydd wedi bod yn y PRS am o leiaf bum mlynedd.
- 2) Sampl ar hap o gyfeiriadau sydd gan y Gwasanaeth Swyddogion Rhenti (ROS) o gwmpas Cymru - tueddiadau ansicr. Efallai y bydd angen caniatâd ar gyfer hyn gan y Comisiynydd Diogelu Data. Byddai hyn hefyd o ddiddordeb i'r Swyddogion Rhenti oherwydd gallent gymharu eiddo PRS wedi eu dewis ar hap ag eiddo ar eu cronfeydd data o dystiolaeth y farchnad. Hwyrach y gallai'r ROS gyfrannu at y gost ymylol o arolygu eiddo o'u cofnodion.
- 3) Hwyrach y bydd rhai awdurdodau lleol neu bob un ohonynt yn barod i dalu am hwb PRS yn eu hardal. Byddai rhai'n gallu darparu rhestri o HMO, er enghraifft, o Adrannau

lechyd yr Amgylchedd. Eto, gallai fod angen caniatâd ar gyfer hyn gan y Comisiynydd Diogelu Data.

Gallai'r tueddiadau a gyflwynid gan y dulliau hyn o hybu'r sampl PRS gael eu hasesu drwy gymharu â Chyfrifiad 2001. Wedyn gellid cyfrif pwysoliadau priodol ar gyfer grosio i adlewyrchu'r stoc tai a'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd. Gan fod Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod yn debygol o fod yn agos at flwyddyn Cyfrifiad, gallai pwysoliadau rhesymol o gywir gael eu cyfrif i gymhwysu ar gyfer samplu haenau fel yr amlinellwyd uchod.

9.4.2 Cyflwyno elfen hydredol o arolwg 1998

Fel yr amlinellwyd yn yr adran flaenorol, gall fod yn bosibl gwneud sampl hydredol o anheddau PRS 1998 a'u hailadrodd yn ogystal â'r PRS hynny a nodir drwy samplu ar hap. Byddai hyn nid yn unig yn hybu'r sampl PRS yn Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru, ond byddai hefyd yn cynhyrchu set ddata hydredol i ddadansoddi newid mewn cartrefi unigol. Gallai'r elfen hydredol hon yn ddefnyddiol gael ei chyflwyno ar gyfer pob daliadaeth a fyddai'n caniatáu, ymhlith pethau eraill, y math o ddadansoddiad a amlinellwyd yn flaenorol o ddeinameg marchnad eiddo preswyl Cymru.

Gall fod pynciau moesegol a materion yn ymwneud â Diogelu Data i'w hystyried wrth gysylltu â theuluoedd o arolwg 1998, oherwydd gallant fod wedi eu sicrhau na fyddai neb yn cysylltu â hwy eto. Os bydd hyn yn atal samplu o'r arolwg blaenorol, yna gellid cyflwyno darpariaeth i ganiatáu gwneud hyn yn y dyfodol o sampl Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru.

9.4.3 Cwestiynau ychwanegol

Yr oedd Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn gymharol fyr o'i gymharu â nifer o arolygon teuluoedd eraill wyneb-yn-wyneb a wnaed yn y Deyrnas Gyfunol. Mae'n sicr bod rhesymau da dros hyn, a chost yn anad dim. Fodd bynnag, awgrymwn ddau faes ar gyfer ehangu posibl.

- 1) Byddai'n ddefnyddiol gofyn faint o Fudd-dâl Tai a dderbynnir. Byddai hyn yn caniatáu, er enghraifft, gwneud dadansoddiad manwl o bwysigrwydd Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r sector rhentu preifat, gan gynnwys gwahanol is-farchnadoedd o fewn y PRS, fel HMO. Yn ogystal, gellid asesu'r diffyg mae gwahanol grwpiau o bobl yn ei wynebu rhwng y rhent a delir a'r Budd-dâl Tai a gânt.
- 2) Byddai'n llesol cynnwys cwestiynau am symud cartref yn ddiweddar ac a ragwelir, gan gynnwys rhesymau dros symud. Gallai gwybodaeth am symud cartref yn ddiweddar gael ei defnyddio i galibreiddio patrwm dewis daliadaeth deinamig. Byddai hyn yn helpu rhoi goleuni, er enghraifft, ar y rhesymau dros y symudiad cynyddol posibl o'r sector rhentu preifat i mewn i'r sector rhenti preifat a nodwyd gan nifer o bobl a gafodd gyfweliad yn ystod y gwaith ymchwil ansoddol ar gyfer y prosiect hwn. Byddai hefyd yn rhoi goleuni ar resymau pobl dros ddewis byw, neu beidio â byw, mewn llety rhenti preifat yn gyffredinol.

9.5 Monitro Posibl o'r PRS

Mae'r Gwasanaeth Swyddogion Rhenti yn casglu nifer fawr iawn o ddata manwl am y sector rhenti preifat ar hyd a lled Cymru, o

ran casglu tystiolaeth y farchnad o osodiadau nad ydynt yn cael Budd-dâl Tai ac wrth benderfynu rhenti ar gyfer eiddo sy'n cael ei osod, neu i gael ei osod, i berson sy'n cael Budd-dâl Tai. Mae hon yn ffynhonnell werthfawr bosibl, ac os caiff ei chadw'n ganolog ar gyfer Cymru i gyd, gallai gynyddu gwybodaeth am newidiadau dros gyfnod o amser a hynny'n barhaus o ran graddfa, dosbarthiad, rhent a nodweddion y sector rhenti preifat ledled Cymru.

O gofio bod strwythur y Gwasanaeth Swyddogion Rhenti yng Nghymru ar hyn o bryd yn cael ei arolygu gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, gall hwn fod yn gyfle i safoni'r ffordd mae data'n cael eu crynhoi a'u cofnodi gan y Gwasanaeth Swyddogion

Rhenti. Deallwn fod yr Asiantaeth Rhenti yn Lloegr yn symud i greu cronfa ddata rhenti ar gyfer Lloegr gyfan, ac mae'n sicr y gellid dysgu gwersi o hynny.

Cafwyd rhai galwadau am arolwg blynyddol neu bob dwy flynedd o dai a theuluoedd yng Nghymru yn debyg i Arolwg Tai Lloegr (er enghraifft, gweler Smith, Stirling a Williams, 2000). Gallai hon fod yn ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth am dai a theuluoedd yng Nghymru a chael ei defnyddio ar gyfer monitro parhaus, er y byddai maint arolwg mor aml â hyn yn golygu ei bod yn annhebygol y gellid cael gwybodaeth fanwl gadarn am y sector rhenti preifat, yn sicr islaw lefel Cymru gyfan.

Pennod Deg Casgliadau

10.1 Cyflwyniad

Mae'r bennod olaf hon yn crynhoi prif ddarganfyddiadau'r arolwg hwn yn ogystal â'r meysydd sydd wedi eu nodi ar gyfer ymchwilio a monitro yn y dyfodol. Ni fwriedir i hwn fod yn adroddiad sy'n cynnwys popeth, ond yn hytrach yn adroddiad sy'n tynnu sylw at y pynciau pwysicaf.

10.2 Prif Ddarganfyddiadau

Dyma yw prif ddarganfyddiadau ymchwil yr arolwg hwn:

Graddfa a dosbarthiad y sector rhenti preifat

- Yr oedd y sector rhenti preifat yng Nghymru wedi bod yn dirywio ers cyfnod hir tan y 1980au a dechrau'r 1990au, pan welwyd ychydig ehangu ond mae wedi sefydlogi o ran maint ers canol y 1990au.
- Mae cyfran y teuluoedd yn y sector rhenti preifat yn uwch yng ngogledd a chanolbarth Cymru nac mewn mannau eraill yng Nghymru.
- Mae cyfran y teuluoedd yn y sector rhenti preifat yn is yn Ne Cymru a'r trefi diwydiannol nac mewn mannau eraill yng Nghymru. Fodd bynnag, yng Nghaerdydd ac Abertawe mae cyfran y teuluoedd sy'n byw yn y PRS yn agos i gyfartaledd Cymru.

Nodweddion anheddau

- Mae anheddau yn y sector rhentu preifat yn llai o'u cymharu â daliadaethau tai eraill.

- Mae mwy o fflatiau yn y sector rhentu preifat nag o dai yn gyffredinol yng Nghymru.
- Mae anheddau yn y sector rhentu preifat ar gyfartaledd lawer yn hŷn nag mewn daliadaethau eraill.
- Mae mewn anheddau yn y sector rhentu preifat fwy o anheddau anaddas a chostau trwsio uwch na thai mewn daliadaethau eraill.

Nodweddion tenantiaid

- mae tenantiaid preifat yn sylweddol iau ac ar incwm is na'r boblogaeth yn gyffredinol,
- mae pobl sengl, cyn ac ar ôl priodi, yn fwy tebygol o fod yn denantiaid preifat (ar wahân i bensynwyr),
- mae tenantiaid preifat yn fwy tebygol o fod yn ddi-waith ac yn aelodau o grwpiau lleiafrifoedd ethnig o'u cymharu â'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd,
- mae landlordiaid ac asiantwyr gosod yn gyffredinol yn cydnabod y rhannau canlynol yn y farchnad:
 - gweithwyr proffesiynol a gweithwyr symudol eraill,
 - pobl sengl ifanc a pharau, gan gynnwys teuluoedd mewn ardaloedd gwledig,
 - myfyrwyr, a
 - 'gosodiadau DSS' (h.y. pobl sy'n cael Budd-dâl Tai), gan wahaniaethu rhwng is-grwpiau cyfnod hir ac is-grwpiau sy'n fwy symudol.

- soniodd cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantwyr gosod am broblemau ar waelod y farchnad 'DSS' o ran ôl-ddyledion rhent a thenantiaid yn symud allan o eiddo heb roi rhybudd eu bod yn gadael.

Swyddogaeth Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r sector rhenti preifat

- Mae rhai landlordiaid yn dweud bod cyfyngiadau ar Fudd-dâl Tai yn cyfyngu eu gallu i wneud gwaith trwsio ar waelod y farchnad rhenti preifat, er bod sôn bod hyn hefyd yn wir gyda rhenti marchnad mewn rhai is-sectorau.
- Mae cyfyngiadau ar Fudd-dâl Tai yn golygu fod niferoedd cynyddol o denantiaid yn wynebu diffyg rhwng eu rhent a'r hyn y bydd Budd-dâl Tai yn ei gynnwys.
- Mae gwybodaeth am y system Budd-dâl Tai yn amrywio, a rhai tenantiaid, landlordiaid ac asiantwyr gosod yn ansicr sut mae'n gweithredu.

Landlordiaid, grantiau tai a mathau o ddaliadaeth

- Mae morgeisi prynu-i-osod wedi hwyluso ehangu nifer y landlordiaid buddsoddi unigol drwy gydol dechrau'r 1990au yn arbennig.
- Gwelwyd y PRS yn mynd yn gynyddol broffesiynol yn y degawd diwethaf fwy neu lai, a soniwyd am ddefnyddio mwy o reolwyr ac asiantwyr gosod.
- Mae gormod o gyflenwad neu orlenwi'r farchnad yn y marchnadoedd rhenti preifat mewn rhai lleoliadau.

- Ychydig landlordiaid nac asiantwyr gosod sy'n gweld unrhyw fudd o ddefnyddio Byrddau Bondiau.
- Er bod y mwyafrif o'r tenantiaid presennol yn dweud eu bod yn hapus gyda thenantiaethau aswiriedir dros gyfnod byr, er mwyn cynyddu'r galw am renti preifat yn y dyfodol gan grwpiau sydd ar hyn o bryd heb gael eu cynrychioli'n llawn yn y ddaliadaeth yn golygu bod angen mwy o sicrwydd daliadaeth.

Newidiadau yn y sector rhenti preifat

- Mae ychydig dystiolaeth fod y sector rhentu preifat yng Nghymru yn cyfuno â gweddill y stoc tai yng Nghymru o ran nodweddion anheddau a thenantiaid.
- Mae anffitrwydd a chostau trwsio yn y PRS yn gwella'n sylweddol, ond gall hyn fod yn llai cywir ar waelod y farchnad. At hynny, mae'r gwelliant yn y PRS yn fwy araf nag mewn daliadaethau tai eraill, ac mae cyflwr eiddo PRS yn parhau'n sylweddol is nag a welir mewn tai yn gyffredinol yng Nghymru.
- Mae rhenti'n codi yng Nghymru yn arafach nag yng ngweddill Prydain, yn arbennig yn y flwyddyn 2000. At hynny, mae rhenti yng Nghymru yn is nag yng ngweddill Prydain.
- Mae cynnyrch yn uwch yng Nghymru nag yng ngweddill Prydain oherwydd prisiau tai is. Mae cynnyrch yng Nghymru a Phrydain yn gostwng.
- Er bod rhenti enwol yng Nghymru yn cynyddu, ar ôl cymryd chwyddiant i ystyriaeth a'r ffaith bod adeiladau mwy o faint ac o well ansawdd yn dod i mewn i'r PRS, gostyngodd

rhent sylfaenol yn y 1970au, cynyddodd ryw ychydig yn y 1980au ac mae wedi bod yn sefydlog drwy gydol y 1990au.

- Er bod niferoedd y tenantiaid dan sylw yn gymharol fach, soniodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweiliad am duedd gynyddol ymhlith pobl i ddewis symud o lety rhentu cymdeithasol i'r sector rhenti preifat.

10.3 Prif feysydd ar gyfer ymchwilio a monitro yn y dyfodol

Mae rhai o'r meysydd ar gyfer ymchwilio yn y dyfodol fel y rhestrwyd uchod yn ymwneud â materion, yn enwedig Budd-dâl Tai, sydd i raddau helaeth allan o reolaeth uniongyrchol Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Fodd bynnag, hwyrach y bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn dymuno cysylltu ag adrannau'r llywodraeth ganolog yn Westminster ynglŷn â chyfeiriad gwaith ymchwil y Deyrnas Gyfunol yn y meysydd hyn.

Mae dau faes cyffredinol ar gyfer ymchwilio pellach wedi eu nodi:

- Dewis daliadaeth yng Nghymru.
- Deinameg y farchnad eiddo preswyl yng Nghymru.

Mae meysydd penodol ar gyfer ymchwilio yn y dyfodol fel sydd wedi eu nodi gan yr arolwg hwn yn cynnwys:

Graddfa a dosbarthiad y sector rhenti preifat

- Rhesymau dros fudo o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentupreifat.
- Defnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001 fel meincnod i gymharu cronfeydd data HMO a chynlluniau cofrestru gan awdurdodau lleol.

- Defnyddio Cyfrifiad Poblogaeth 2001 fel meincnod i asesu'r graddau mae cronfeydd data tystiolaeth y farchnad gan Swyddogion Rhenti wedi treiddio drwy'r farchnad.

Nodweddion anheddau

- Effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar drwsio a chynnal a chadw.

Nodweddion tenantiaid

- Cyfweiliadau ansoddol gyda thenantiaid am eu dyheadau o ran cartrefi yn gyffredinol a'u profiad o'r PRS a Budd-dâl Tai.

Swyddogaeth Budd-dâl Tai yn cefnogi'r PRS

- Effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar landlordiaid preifat a thenantiaid.

Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denantiaeth

- Arolwg o Fyrddau Bondiau, gan gynnwys safbwyntiau landlordiaid, asiantwyr gosod a thenantiaid.
- Asesu ffyrdd i gynyddu hyder, cyfathrebu a chydweithredu rhwng landlordiaid ac awdurdodau lleol, yn enwedig adrannau Budd-dâl Tai ac lechyd yr Amgylchedd.

Newidiadau yn y sector rhenti preifat

- Newid mewn anffitrwydd, costau trwsio, a nodweddion anheddau a thenantiaid o Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 ac Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod.
- 1991-2001 newid yng ngraddfa a dosbarthiad y sector rhenti preifat o Gyfrifiad y Boblogaeth.

Yn ogystal, awgrymwn y canlynol ar gyfer Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddod:

- Hybu sampl y sector rhentu preifat.
- Cyflwyno elfen hydredol o arolwg 1998.

- Gofyn cwestiynau ychwanegol am a) lefel y Budd-dâl Tai a geir, a b) symud cartref yn y gorffennol a'r hyn a ragwelir.

Yn olaf, awgrymwn ddefnyddio'r bwriad i ail-lunio'r Gwasanaeth Swyddogion Rhenti yng Nghymru fel cyfle i ganoli a safoni'r data sy'n cael eu crynhoi ar gyfer prisiannau a thystiolaeth farchnad.

Cyfeiriadau

Bevan, M, Kemp, P A, & Rhodes, D (1995) *Private Landlords and Housing Benefit*, Centre for Housing Policy Research Report, York: University of York.

Bourton, Wendy and Leather, Phillip (2000) Housing stock condition and renewal. In Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (Eds) *Housing in Wales. The Policy Agenda in an Era of Devolution*. (Coventry: Chartered Institute of Housing).

Bramley, G., Pryce, G. & Satsangi, M. (1999) 'The Supply Responsiveness of the Private Rented Sector: An International Comparison', Department of the Environment, Transport and the Regions: London.

CH Associates (2000) *Who cares about older private tenants? Comparing the housing experiences of older private tenants and their landlords with those of owner occupiers in two Welsh rural areas - Carmarthenshire and Pembrokeshire*. A study for the Housing Association Charitable Trust, September 2000.

Coles, A. (1989) The English and Welsh House Condition Surveys 1986. *Housing Finance*, no. 1.

Crook, T & Kemp, P A (1999) *Financial Institutions and Private Rented Housing*, York: Joseph Rowntree Foundation & York Publishing Services.

Crook, T, Hughes, J & Kemp, P A (1995) *The Supply of Privately Rented Homes*, York: Joseph Rowntree Foundation.

Crook, T, Henneberry, J, Hughes, J, & Kemp, P A (2000) *Repair and Maintenance by Private Landlords*, London: Department of the Environment, Transport and the Regions.

Daniel, Lisa (1999) *Gaining and maintaining private rented accommodation for young single homeless people*. M.Sc. Dissertation, Department of City and Regional Planning, University of Cardiff.

Fisk, Malcolm, J. (2000) Historical perspectives on housing development. In Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (Eds) *Housing in Wales. The Policy Agenda in an Era of Devolution*. (Coventry: Chartered Institute of Housing).

Holmans, A. (1996) *Housing demand and need in Wales 1991-2011*. JRF Findings summary no.182.

Institute of Welsh Affairs (1997) *Building our future: the housing challenge for Wales*. Cardiff, Institute of Welsh Affairs.

Kemp, P A & McLaverty, P (1995) *Private Tenants and Restrictions in Rent for Housing Benefit*, Centre for Housing Policy Research Report, York: University of York.

Kemp, P A & Rugg, J (1998) *The Single Room Rent: Its Impact on Young People*, Centre for Housing Policy Research Report, York: University of York.

Maclennan, D. & Pryce, G. (1996) 'Global Economic Change, Labour Market Adjustment, and the Challenges for Housing Policies', *Urban Studies*, 33, 10, 1849-1865.

Murphy, D (1998) *Of No Benefit: The Effects of the Single Room Rent in Wales*, Shelter Cymru.

NACAB (1998) *Unsafe Deposit: CAB Clients' Experience of Rental Deposits*, London: National Association of Citizens Advice Bureaux.

National Assembly for Wales (2000a) *Better Homes for People in Wales. The National Assembly for Wales' proposals for a National Housing Strategy. Consultation Paper*. Cardiff, National Assembly for Wales, December 2000.

National Assembly for Wales (2000b) *Proposals for a National Housing Strategy for Wales. Final reports to the National Assembly for Wales by the Housing Strategy Task Groups*. Cardiff, National Assembly for Wales, April 2000.

National Assembly for Wales (2001) *Better Homes for People in Wales. A National Housing Strategy for Wales*. Mimeograph.

Rugg, J (1997) *Closing Doors?*, Centre for Housing Policy Research Report, York: University of York.

Rugg, J (2000) *The Nature and Impact of Student Demand on Housing Markets*, York: York Publishing Services.

Shelter Cymru (1994) *No way in. The availability of the private rented sector to families in Alyn and Deeside*. Swansea, Shelter Cymru.

Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (2000) Future directions: an agenda for Welsh housing policy. In Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (Eds) *Housing in Wales. The Policy Agenda in an Era of Devolution*. (Coventry: Chartered Institute of Housing).

Task Group 2 (2000) *Final Report to the National Assembly for Wales. Creating Efficient and Accessible Private Housing Markets with Good Quality Accommodation*, Cardiff: National Assembly for Wales. www.wales.gov.uk

Tewdwr-Jones, Mark and Gallent, Nick (2000) Housing in rural Wales. In Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (Eds) *Housing in Wales. The Policy Agenda in an Era of Devolution*. (Coventry: Chartered Institute of Housing).

Thomas, Rhian (1995) *Access to the private rented sector for low income people*. M.Sc. Dissertation, Department of City and Regional Planning, University of Cardiff.

University of York (2000) University of York Index of Private Rents and Yields. Fourth Quarter 2000. (York: Centre for Housing Policy, University of York).

Welsh Consumer Council (1987) Consumer Issues in Wales. A report of suggestions for work received by the Welsh Consumer Council for 1987/8. *Consumer Issues in Wales, section 1: housing*. (Cardiff: Welsh Consumer Council).

Williams, Peter (2000a) Home-ownership and the private housing market. In Smith, Robert; Stirling, Tamsin; and Williams, Peter (Eds) *Housing in Wales. The Policy Agenda in an Era of Devolution*. (Coventry: Chartered Institute of Housing).

Williams, Peter (2000b) Housing Finance National Markets Review - Wales. *National Housing Finance National Markets Review 2000*, p.31-40. (London: Council of Mortgage Lenders Publications).

Atodiad 1

Arolwg Data

Mae'r atodiad hwn yn rhoi disgrifiad byr o'r holl setiau data sydd wedi eu harolygu mewn un lle. Mae'r adrannau arolygu data ar ddechrau pob pennod empeiraidd ym mhrif gorff yr adroddiad yn cynnwys yn unig ddefnydd sy'n berthnasol i bob pennod benodol.

Arolygwyd y setiau data canlynol:

- 1) Cyfrifiad y Boblogaeth, Ystadegau Sylfaenol Lleol ac Ystadegau Ardaloedd Bach, 1991 a 2001
- 2) Data Budd-dâl Tai DSS/DWP, ar gael bob blwyddyn o 1992
- 3) Arolwg Gwariant Teuluoedd, ar gael bob blwyddyn o 1961
- 4) Arolwg Teuluoedd Cyffredinol, ar gael bob blwyddyn o 1971
- 5) Mynegai Rhenti Preifat a Chynnyrch JRF/Prifysgol Caerefrog, ar gael bob chwarter o 1996 CH 1
- 6) Data Llety Myfyrwyr, 1998/99
- 7) Arolwg Iechyd Cymru, 1998
- 8) Arolwg Cyflwr Tai Cymru, 1998
- 9) Arolwg Cymru o Amddifadiad Lluosog, 2000

1) Cyfrifiad y Boblogaeth

Blwyddyn/Blynnyddoedd: Bob deg mlynedd, 2001 heb fod eto ar gael.

Sampl: Cynnwys y boblogaeth gyfan; mae rhai tablau mwy cymhleth yn samplau 10%.

Mae data cyfrifiadau'n seiliedig yn bennaf ar deuluoedd neu bersonau, ond bod tablau penodol yn seiliedig ar anheddau. O gofio bod hwn bron yn cynnwys 100% o'r boblogaeth, gall ddarparu gwybodaeth am ddosbarthiad gofodol manwl teuluoedd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru i lawr at ddaeryddiaeth fanwl gan ddefnyddio'r Ystadegau Sylfaen Lleol (LBS) a'r Ystadegau Ardaloedd Bach (SAS). Yng Nghyfrifiad 1991 mae data ar gael ar lefelau Cymru, Siroedd, Dosbarthau, Wardiau a Dosbarthau Cyfrif (ED). Yng Nghyfrifiad 2001 byddant ar gael ar lefel Cymru, Awdurdod Lleol, Ward ac ED.

Mae Cyfrifaid 1991 yn darparu gwybodaeth yn ôl daliadaeth tai am nifer yr ystafelloedd mewn anheddau, y math o annedd (tŷ ar wahân, tŷ teras, fflat, ac yn y blaen) ac amwynderau (e.e. gwres canolog a rhannu cyfleusterau toiled). Caiff gwybodaeth am faint teuluoedd, strwythur teuluoedd, gormod o bobl mewn annedd a pherchnogi ceir hefyd ei darparu yn ôl daliadaeth tai. Mae daliadaeth tai yn y Cyfrifiad yn gwahaniaethu rhwng eiddo rhentu preifat wedi eu dodrefnu a heb eu dodrefnu, a llety sy'n cael ei rentu oddi wrth gyflogwr y tenant. Mae'r data hyn yn cyfeirio at deuluoedd yn hytrach nag anheddau.

Mae Cyfrifiad 2001, na fydd ar gael am ychydig amser, yn cynnwys gwybodaeth debyg. Mae Cyfrifiad 2001 yn cynnwys cwestiwn newydd am gyflwr cyffredinol iechyd unigolion, a gobeithio y bydd hwn ar gael yn SAS 2001 wedi ei restru yn ôl daliadaeth tai. Yn anffodus, ni weithredwyd y cynigion i gynnwys cwestiwn am incwm.

2) Data Budd-dâl Tai DSS/DW Data Budd-dâl Tai DSS/DW

Blwyddyn/Blynnyddoedd: O 1992

Sampl: 100% o'r llwyth gwaith Budd-dâl Tai.

Mae System Gwybodaeth Rheolaeth Budd-dâl Tai yr Adran Gwaith a Phensiynau yn seiliedig ar ffurflenni gan awdurdodau lleol am 100% o'u llwythi gwaith Budd-dâl Tai. Mae'n cynnwys data blynnyddol am nifer y tenantiaid preifat wedi eu rheoleiddio a'u dadreoleiddio ac sy'n cael Budd-dâl Tai yng Nghymru, ac ym mhob awdurdod lleol o 1992 i 2000. Mae hefyd yn cynnwys, ar gyfer Cymru ac ar gyfer pob awdurdod lleol, y rhent cymwys ar gyfartaledd a'r hawl ar gyfartaledd i gael Budd-dâl Tai gan denantiaid preifat wedi eu rheoleiddio a'u dadreoleiddio o 1996 i 2000. Mae'n bosibl llunio amcangyfrifon o gost flynyddol Budd-dâl Tai i Gymru ac ar gyfer pob awdurdod lleol, ar sail y data am nifer y bobl sy'n ei gael a'r hawl ar gyfartaledd i gael Budd-dâl Tai. Bwriadwn gynnwys yr amcangyfrifon hyn, ynghyd â gorolwg o'r llwythi gwaith Budd-dâl Tai a thaliadau ar gyfartaledd, yn yr adroddiad terfynol. Oherwydd ad-drefnu llywodraeth leol yng Nghymru ym 1996, bydd y data a gyflwynir ar gyfer Cymru gyfan o 1992 ac yn ôl awdurdod lleol o 1996.

3) Arolwg Gwariant Teuluoedd

Blwyddyn/Blynnyddoedd: O 1961

Sampl: Tuag 8,000 o deuluoedd bob blwyddyn ledled y Deyrnas Gyfunol.

Mae'r Arolwg Gwariant Teuluoedd (FES) yn arolwg parhaus drwy'r Deyrnas Gyfunol i gyd i gynhoi gwybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd bob blwyddyn. Mae'r FES ar gael o 1961. Mewn unrhyw flwyddyn, mae'r FES yn cynhyrchu tua 40 o sylwadau am y sector rhentu preifat yng Nghymru. Felly, gellid gwneud dadansoddiad ar lefel Cymru gyfan yn unig, a byddai angen i flynyddoedd cyfagos gael eu cyfuno i gynhyrchu samplau o faint cadarn.

Gan fod FES yn canolbwyntio ar wariant, mae'n cynnwys lefelau rhenti ac ad-daliadau rhent (Budd-dâl Tai ar hyn o bryd). Mae'r FES hefyd yn darparu gwybodaeth am faint eiddo, a oes ynddynt wres canolog neu beidio, a yw eiddo ar rent wedi ei ddodrefnu neu beidio, a ble mae'r eiddo. Rhanbarthau Safonol yw'r dangosyddion daearyddol a gynhwysir yn y set ddata hon.

4) Arolwg Teuluoedd Cyffredinol

Blwyddyn/Blynnyddoedd: O 1971

Sampl: Tuag 8,000 o deuluoedd bob blwyddyn ledled y Deyrnas Gyfunol.

Mae'r Arolwg Teuluoedd Cyffredinol (GHS) ar gael bob blwyddyn o 1971 ac mae'n rhoi gwybodaeth am dai, teuluoedd a nodweddion personol unigol. Mae'n cynnwys gwybodaeth am ryw 8,000 o deuluoedd ar draws y Deyrnas Gyfunol, ac felly mae'n wynebu'r un cyfyngiadau samplu o ran y sector rhentu preifat yng Nghymru â'r FES. Rhanbarthau Safonol yw'r dangosyddion daearyddol a gynhwysir yn y set ddata hon.

Mae'r GHS hefyd yn cynnwys gwybodaeth am y math o landlord mae pobl yn rhentu oddi wrtho. Gallai hyn gael ei ddefnyddio i roi cipolwg ar y math o landlord sy'n newid dros gyfnod hir ac sy'n gweithredu yn y sector rhentu preifat, er enghraifft, cyflogwyr yn cynnig llety yn gysylltiedig â swydd, landlordiaid sefydliadol eraill ac unigolion preifat. Gellid hefyd asesu newid dros gyfnod hir ym maint a math yr eiddo yn y sector rhenti preifat.

5) Mynegai Rhenti Preifat a Chynnyrch JFR/Prifysgol Caerefrog

Blwyddyn/Blynnyddoedd: O 1996, bob chwarter

Sampl: N/A (Mynegai Prisiannau): 1,000+ o drafodion y chwarter (Mynegai Trafodion)

Mae Prifysgol Caerefrog yn cynhyrchu dau fynegai (a noddid gynt gan Sefydliad Joseph Rowntree). Y cyntaf yw'r Mynegai Prisiannau sy'n seiliedig ar brisiannau Swyddogion Rhenti o'r rhent nodweddiadol ar gyfer chwe math gwahanol o eiddo rhenti preifat cyffredin, bob un gyda set benodol o briodweddau. Gwneir hyn ar lefel dosbarth awdurdod lleol, a chaiff ei safoni i gymryd i ystyriaeth y math o eiddo sydd fwyaf tebygol o weld newid mewn tenantiaid ac felly'n cael ei gynnwys ym mhrisiad Swyddog Rhenti. Gwneir cymhwysiad hefyd ar gyfer y cyfuniad o fathau o eiddo ym mhob dosbarth.

Mae'r ail fynegai a gynhyrchir gan Brifysgol Caerefrog, sef y Mynegai Trafodion, yn seiliedig, fel yr awgryma'r enw, ar drafodion gwirioneddol yn y sector rhentu preifat. Darperir data am y rhain gan sampl o aelodau o ARLA a phrif asiantwyr gosod eraill. Sylwch fod hwn yn tueddu tuag at ganol a rhan uchaf y farchnad rhentu preifat. Mae'r Mynegai Trafodion ar gael ar lefel dosbarth, ac weithiau yn ôl unedau post llai lle mae nifer digonol o drafodion ar gael i ddarparu amcangyfrif dibynadwy o rent y farchnad. Caiff y mynegai hwn ei safoni dros gyfnod o amser i ganiatáu ar gyfer y ffaith y bydd gwahanol adrannau o'r farchnad yn cynnwys cyfran uwch o'r holl drafodion ar wahanol adegau, e.e. myfyrwyr yn symud i denantiaethau preifat ym mis Medi/Hydref, ac amrywiadau graddfa hirach gyda'r cylch economaidd. Fel gyda'r Mynegai Prisiannau, gwneir cymhwysiad hefyd ar gyfer y cyfuniad o fathau o eiddo ym mhob dosbarth.

Mae Dangosyddion Caerefrog yn darparu data cyfres amser cadarn ers chwarter cyntaf 1996 am y rhent a godir am wahanol fathau o eiddo a'r cynnyrch a gaiff landlordiaid. Y cynnyrch yw'r rhent blynnyddol fel cyfran o werth yr eiddo wedi ei adfeddiannu'n wag ar y farchnad agored. Yn y Mynegai Prisiannau, mae hyn yn seiliedig ar brisiannau'r un eiddo ag y gwnaed y prisiannau rhentu arno. Fodd bynnag, yn y Mynegai Trafodion, cymerir gwerth eiddo o brisiannau gwerthiant Halifax Plc, ac felly mae cynnyrch rhenti yn y Mynegai Trafodion yn amcangyfrifon.

Sylwch y gall Mynegeion Prifysgol Cymru ddod i ben yn y dyfodol agos.

6) Data Llety Myfyrwyr

Blwyddyn/Blynnyddoedd: Ar gael ar gyfer blynnyddoedd/sesiynau academiaidd (Hydref i Fedi).

Sampl: Holl gofrestriadau myfyrwyr.

Caiff y data hyn eu cofnodi gan Gyfarwyddiaeth Ystadegau Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Cânt eu casglu ar gyfer yr holl fyfyrwyr (amser-llawn a rhan-amser; AU ac AB) ar gyfer pob blwyddyn academiaidd. Nid yw'n glir o'r data yr ydym wedi eu cael a yw'n bosibl gwahaniaethu rhwng myfyrwyr amser-llawn a myfyrwyr rhan-amser.

Caiff cod post cartref pob myfyriwr ei gofnodi, ond nid y cod post lle maent yn byw yn ystod y tymor. Caiff enw'r sefydliad lle mae'r myfyriwr wedi ei gofrestru ei gofnodi, a hefyd god yr awdurdod lleol lle mae'r sefydliad, ar gyfer myfyrwyr AU a myfyrwyr AB.

Caiff y math o lety lle mae'r myfyrwyr yn byw yn ystod y tymor ei gofnodi fel un o'r canlynol: 'eiddo'n cael ei gynnal gan sefydliad'; 'cartref rhieni/gwarcheidwad'; 'ei gartref ei hun'; 'arall'; 'anhysbys'; a 'ddim yn mynychu'r sefydliad'. Yn anffodus, nid yw hyn yn nodi myfyrwyr yn y sector rhentu preifat, gan fod 'ei gartref ei hun' yn cynnwys myfyrwyr sy'n byw mewn llety deiliad-berchennog, y PRS a'r SRS. Fodd bynnag, mae'r data hyn yn caniatáu cyfrif cyfran y myfyrwyr sy'n byw gyda'u rhieni/gwarcheidwaid, a fyddai'n mynegi pa mor bosibl yw i fyfyrwyr fforddio llety'n gyffredinol. Byddai angen cyfyngu hyn i fyfyrwyr sydd â chartref ei rhieni o fewn pellter penodol i'r sefydliad dan sylw er mwyn rheoli ar gyfer amrywiad yn nalgylchoedd recriwtio sefydliadau. Gallai'r gyfran hon gael ei dadansoddi, er enghraifft: yn ôl sefydliad, ardal awdurdod lleol, a lleoliad cartref rhieni.

7) Arolwg Iechyd Cymru

Blwyddyn/Blynnyddoedd: 1998

Sampl: 29,874 o unigolion

Mae Arolwg Iechyd Cymru 1998 (WHS) yn darparu gwybodaeth am ddetholiad ar hap o 30,000 o unigolion. Yr unig wybodaeth y mae'n ei chynnwys nad yw'n ymwneud ag iechyd ac nad yw wedi ei chynnwys yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru yw grŵp ethnig. Ni chaiff unrhyw wybodaeth ei chasglu am deuluoedd (e.e. maint teuluoedd), ac mae gwybodaeth am nodweddion tai yn gyfyngedig i ddaliadaeth ac oed annedd. Gallai'r WHS ac Arolwg Cyflwr Tai Cymru mewn gwirionedd gael eu cyfuno i ddarparu set ddata ehangach, ond byddai angen diwygio'r pwysolion a ddefnyddir ym mhob arolwg i ffactoreiddio'r canlyniadau i fyny i adlewyrchu oed, rhyw a dosbarthiad daearyddol y boblogaeth yng Nghymru. Beth bynnag, ni fyddai hynny ond yn gwella'r data sy'n gyffredin i'r ddwy set ddata, h.y. oed annedd a nodweddion unigolion (oed, rhyw, statws priodasol, ac yn y blaen) ond dim byd am nodweddion teuluoedd.

8) Arolwg Cyflwr Tai Cymru (WHCS)

Blwyddyn/Blynyddoedd: 1998

Sampl: 40,670 o gyfweiliadau teuluoedd; 12,037 o archwiliadau ffisegol.

Bob pum mlynedd, fwy neu lai, bydd arolwg o gyflwr tai yn cael ei wneud yng Nghymru. Cafodd arolygon eu gwneud ym 1968, 1973, 1976, 1981, 1986, 1993 a 1998, a bwriedir cynnal arolwg arall yn ystod y flwyddyn neu ddwy nesaf. Mae WHCS 1998 yn cynnwys cyfweiliadau teuluoedd ac yna archwiliadau ffisegol o ddetholiad o anheddau o'r arolwg teuluoedd. Gwnaed yr elfen cyfweld teuluoedd ym 1997 ac weithiau cyfeirir at hon fel Arolwg Cyfweiliad Teuluoedd Cymru 1997. Gwnaed yr arolwg ffisegol ym 1998.

Mae archwiliad ffisegol Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 wedi ei ddogfennu'n dda gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac awdurdodau lleol ar hyd a lled Cymru. Felly, ni chafodd ei adolygu'n fanwl yn yr astudiaeth hon. Yn hytrach, canolbwyntiodd y tîm ymchwil ar yr elfen cyf-weld teuluoedd. Ym 1998 darparodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru Arolwg Cyflwr Tai Cymru i'r tîm ymchwil ar ffurf electronig gan ddarparu adroddiadau wedi eu cyhoeddi am arolygon 1986 a 1993. Sylwch fod yr arolygon cynharach wedi eu seilio ar samplau sylweddol llai ac felly maent yn llai cadarn ar lefel awdurdod lleol.

Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 yn cynnwys gwybodaeth am:

- lleoliad daearyddol ar amrywiol raddfeydd (er enghraifft, rhanbarthau yng Nghymru, awdurdodau lleol, etholaethau seneddol, ardaloedd cod post, e.e. CF ac ardaloedd, e.e. CF1),
- nodweddion eiddo (e.e. dyddiad eu hadeiladu, nifer ystafelloedd, math o annedd, lefel inswleiddio, presenoldeb gwres canolog),
- asesiadau'r atebwyr a'r cyfwelwyr o gyflwr yr eiddo,
- nodweddion teuluoedd ac unigolion (er enghraifft, maint teuluoedd, incwm teuluoedd, ac oed a statws cymdeithasol-economaidd unigolion),
- faint o rent a delir,
- a oes Budd-dâl Tai a budd-daliadau eraill y wladwriaeth yn cael eu derbyn neu beidio,
- a gafwyd grant tai neu beidio i wella'r eiddo,
- y math o landlord (sef yn fras, clwm, sefydliad neu unigolyn).

Yr oedd Arolwg Cyflwr Tai Cymru wedi ei lunio i ddarparu gwybodaeth gadarn i lawr at lefel awdurdod lleol ar gyfer y rhan fwyaf o amrywiadau. Felly, gellir gwneud amcangyfrif dibynadwy o strwythur daliadaeth tai mewn gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol, ond bydd gwahanu pellach o fewn y sector rhenti preifat ar lefel awdurdod lleol yn golygu niferoedd bach o sylwadau mewn rhai celloedd.

9) Mynegai Cymru o Amddifadiad Lluosog 2000

Blwyddyn/Blynyddoedd: 2000 (rhai data wedi eu crynhoi mewn blynyddoedd blaenorol)

Sampl: N/A - defnyddiwyd amrywiol ffynonellau eilaidd

Lefel dosbarth etholiadol yw hon (mae 856 ohonynt yng Nghymru). Mae'r Mynegai yn cynnwys y meysydd canlynol:

- incwm (ar sail cyfran y boblogaeth sy'n cael amrywiol fudd-daliadau nawdd cymdeithasol),
- cyflogaeth,
- iechyd ac anabledd,
- addysg, medrau a hyfforddiant,
- tai (ar sail cyfran y tai y mae angen eu trwsio, heb wres canolog a heb inswleiddio yn y to/grogloffft),
- mynediad daearyddol i wasanaethau,
- troseddu a'r amgylchedd ffisegol,
- mynegai cyffredinol.

Defnyddiwyd y maes incwm yn y Mynegai Amddifadiad Lluosog yng Nghymru fel maen prawf yn y fframwaith ar gyfer dewis ardaloedd awdurdodau lleol yn yr astudiaeth achos.