Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yng Nghymru yn ôl Deiliadaeth (yn seiliedig ar 2018)[1]

Cefndir

Ym mis Ionawr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru erthygl ystadegol ar Amcangyfrifon o'r angen am dai yng Nghymru ar lefel genedlaethol a rhanbarthol (yn seiliedig ar 2018). Darparodd yr erthygl amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros ugain mlynedd ar lefel genedlaethol yn ogystal ag ar gyfer tri rhanbarth economaidd (Gogledd Cymru, Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru). Bu angen gwneud y gwaith hwn er mwyn llywio'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol a datblygu polisi tai.

Mae'r ail gyhoeddiad hwn yn rhannu'r amcangyfrifon o'r angen am dai yn ddwy ddeiliadaeth tai:

- Tai'r farchnad (perchennog ddeiliad a'r sector rhentu preifat)
- Tai fforddiadwy (rhenti canolradd a chymdeithasol) [2]

Rhoddir diffiniadau llawn o'r termau hyn ym Mlwch 2.

Nid ystadegau swyddogol yw'r amcangyfrifon hyn. Mae llunio amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth tai yn gymhleth gan fod cyfuniad o wahanol ffactorau (gan gynnwys incwm a rhenti) yn effeithio ar addasrwydd deiliadaeth. Mae'r ffigurau a roddir yn yr erthygl hon yn amcangyfrif yr angen am unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar sail set o dybiaethau. Dim ond ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf o amcangyfrifon (2018/19 i 2022/23) y ceir rhaniad yn ôl deiliadaeth. Bydd angen rhagolygon megis y twf mewn incwm aelwydydd yn y dyfodol a newid i brisiau rhenti preifat yn y dyfodol er mwyn rhannu amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth. Ystyriwyd ei bod hi'n afresymol pennu rhagolygon y tu hwnt i gyfnod o 5 mlynedd at ddiben y gwaith hwn.

✓

Mae'r amcangyfrifon hyn yn:

- amcangyfrif sut y *gallai'r* angen am dai gael ei rannu yn ôl deiliadaeth ar sail set o dybiaethau
- defnyddio'r ffynonellau data gorau sydd ar gael yn y tybiaethau sylfaenol fel y cytunwyd arnynt gan grŵp arbenigol
- ffurfio sail trafodaeth ar gyfer penderfyniadau polisi.

✗

Nid yw'r amcangyfrifon hyn yn:

- ystadegau swyddogol
- gallu darogan beth yn union sy'n mynd i ddigwydd yn y dyfodol
- cyfystyr â thargedau tai
- ceisio amcangyfrif nifer y cartrefi mewn llety anaddas

Dyddiad Cyhoeddi: 5 Mehefin 2019
Awdur: Melanie Brown, Ystadegau Tai, Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
E-bost: ystadegau.tai@llyw.cymru Ffôn: 0300 061 6029
Twitter: www.twitter.com/statisticswales | www.twitter.com/ystadegaucymru
[1]Ceir nodiadau ar y defnydd o erthyglau ystadegol ar ddiwedd y ddogfen hon.
[2]Mae'r diffiniad yma yn wahanol i ddiffiniad NCT 2 o dai fforddiadwy – gweler blwch 2

Crynodeb: amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai

Daw'r amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai a ddefnyddir yn yr erthygl hon o'r cyhoeddiad Amcangyfrifon o'r angen am dai yng Nghymru ar lefel genedlaethol a rhanbarthol (yn seiliedig ar 2018) a gyhoeddwyd ddiwedd mis Ionawr 2019. Rhoddir crynodeb byr isod gyda manylion llawn y fethodoleg, y cyfyngiadau a'r canlyniadau sydd ar gael yn yr erthygl.

Mae a wnelo'r amcangyfrifon â'r angen am unedau tai **ychwanegol** ac maent yn seiliedig ar:

- amcangyfrifon o angen presennol na chaiff ei ddiwallu
- angen newydd (amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014)

Nid rhagolygon yw amcanestyniadau aelwydydd; maent yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol yn unig ac yn tybio y bydd y tueddiadau hyn yn parhau i'r dyfodol. Yn arbennig, nid yw'r fath amcanestyniadau yn ceisio cyfrif am effaith polisïau yn y dyfodol (er enghraifft, polisïau a allai ddylanwadu ar symudiadau'r boblogaeth) na digwyddiadau. I ddangos yr ansicrwydd sydd ynghlwm wrth yr amcanestyniadau, caiff pob amrywiolyn[3] o ran amcanestyniadau aelwydydd ei gynnwys.

Blwch 1: Diffiniad o dermau

Angen Cyffredinol am Dai: Yr angen presennol am unedau tai ychwanegol na chaiff ei ddiwallu a'r angen newydd am unedau tai ychwanegol

Angen Presennol Na Chaiff ei Ddiwallu: Nifer yr aelwydydd na allant gael mynediad at dai digonol **ac** a fyddai angen uned tai **ychwanegol**. Ni chaiff y rheini a all fod angen tai mwy priodol na fyddai angen uned ychwanegol arnynt eu cynnwys yn y dadansoddiad hwn

Angen Newydd: Y nifer ragamcanol o aelwydydd newydd y bydd angen unedau tai ychwanegol arnynt am gyfnod yn y dyfodol

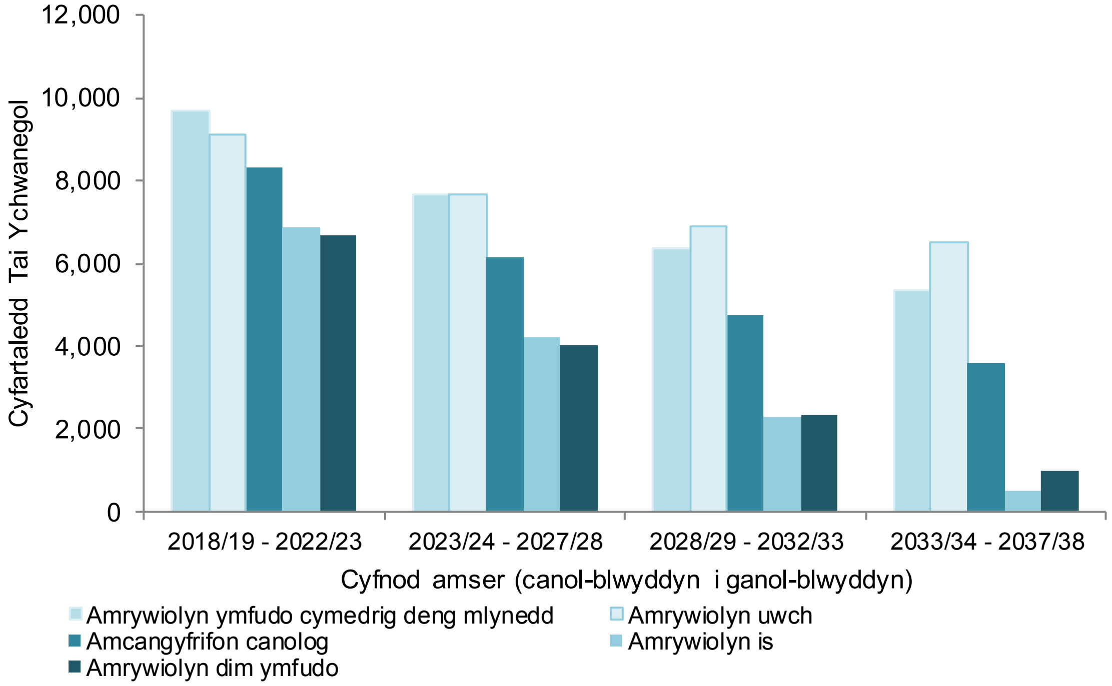
Galw am Dai: Cysyniad a gaiff ei lywio gan y farchnad sy'n ymwneud â'r math o dŷ y bydd aelwyd yn ei ddewis yn seiliedig ar yr hyn sydd orau ganddo a'i allu i dalu.

Amcangyfrifon cyffredinol: Canlyniadau allweddol

- Mae'r canlyniadau allweddol hyn yn cwmpasu cyfnod o ugain mlynedd (2018/19 i 2037/38). Dim ond pum mlynedd gyntaf yr amcangyfrifon hyn a rennir yn ôl deiliadaeth (2018/19 i 2022/23).
- Mae'r ystod o amcangyfrifon yn ehangu wrth fynd ymhellach i'r dyfodol, gan adlewyrchu natur ansicr yr amcangyfrifon hyn.
- Amcangyfrifir, ar gyfartaledd, y bydd angen rhwng 6,700 a 9,700 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn yn ystod y pum mlynedd gyntaf, gydag amcangyfrif canolog o 8,300 (caiff amcangyfrifon canolog o'r angen am dai eu cyfrifo o brif amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014). Mae'r ffigurau hyn yn cynnwys 1,100 o unedau tai ychwanegol ar gyfartaledd bob blwyddyn i ddiwallu'r angen presennol na chaiff ei ddiwallu.

[3] Ceir diffiniadau llawn o amrywiolion amcanestyniadau aelwydydd yn Atodiad 1

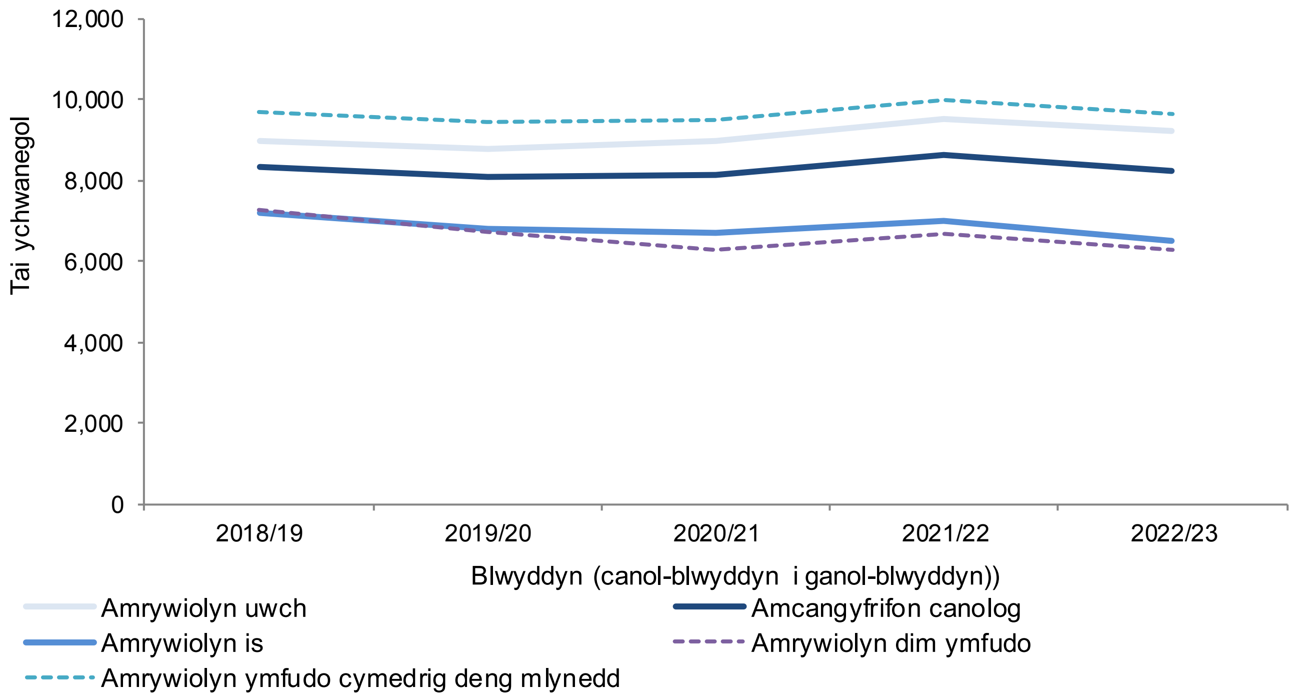
Siart 1: Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai ychwanegol (Cymru)



Ffynonellau: Amcanestyniadau aelwydydd sail 2014 LIC , Aelwydydd digartref mewn llety dros dro, Cyfrifiad 2011

- Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn lleihau'n raddol dros y 15 mlynedd nesaf, gan adlewyrchu'r ffaith bod y twf aelwydydd rhagamcanol yn arafu o'r amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014. Caiff amcanestyniadau aelwydydd eu llywio'n bennaf gan amcanestyniadau o'r boblogaeth. Mae hyn yn seiliedig ar angen newydd yn unig. At ddiben y gwaith hwn, tybir y caiff yr ôl-groniad o angen presennol na chaiff ei ddiwallu ei glirio erbyn 2023/24.
- Erbyn canol yr 2030au, amcangyfrifir y bydd angen hyd at 6,500 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog sydd islaw 4,000).

Siart 2: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol am y 5 mlynedd gyntaf (Cymru)



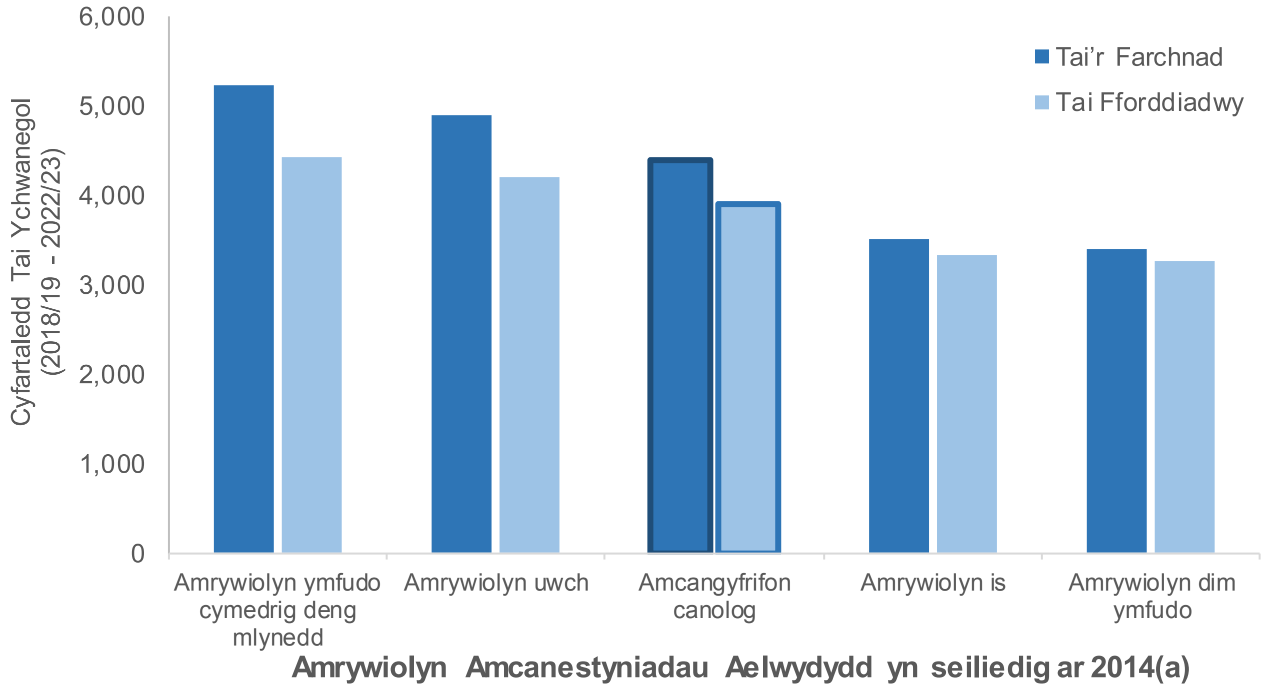
Ffynonellau: Amcanestyniadau aelwydydd sail 2014 LIC , Aelwydydd digartref mewn llety dros dro, Cyfrifiad 2011

Mae'r cam hwn ar y gwaith ond yn rhannu'r amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth am y 5 mlynedd gyntaf. Dangosir amcangyfrifon blynyddol ar gyfer y pum mlynedd gyntaf yn siart 2. Cyflwynir amcangyfrifon ar lefel genedlaethol a rhanbarthol (Gogledd Cymru, Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru. Gellir gweld y ffiniau rhanbarthol ym Map 2).

Rhannu yn ôl deiliadaeth: canlyniadau allweddol

Mae'r amcangyfrifon a gyflwynir yn yr adran hon yn seiliedig ar nifer o dybiaethau diofyn, a drafodir yn fanwl yn adran 4. Byddai newid y tybiaethau hyn yn newid yr amcangyfrifon. Trafodir natur sensitif y tybiaethau yn adran 6.

Siart 3: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yn seiliedig ar 2018

(a)
Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy
Mae amrywiolyn uwch yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
Mae amcangyfrifon canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)
Mae amrywiolyn is yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
Mae dim ymfudo yn seiliedig ar newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau)

- O dan wahanol amrywiolion o amcanestyniadau aelwydydd, mae'r amcangyfrif o ran unedau tai'r farchnad sy'n ofynnol bob blwyddyn yn amrywio o 3,400 (dim ymfudo) a 5,200 (ymfudo 10 mlynedd) bob blwyddyn. Mae unedau tai fforddiadwy yn amrywio o 3,300 (dim ymfudo ac amrywiolyn is) i 4,400 (ymfudo 10 mlynedd).
- O dan yr amcangyfrifon canolog, byddai angen tua 4,400 o unedau tai'r farchnad a 3,900 o unedau tai fforddiadwy ar gyfartaledd bob blwyddyn rhwng 2018/2019 a 2022/23.

- Yn seiliedig ar y ffynonellau data a'r tybiaethau a drafodir yn y papur hwn, mae'r amcangyfrifon hyn yn awgrymu, ar gyfartaledd, o dan yr amcangyfrifon canolog, y dylai 53 y cant o unedau tai ychwanegol fod yn unedau tai'r farchnad, gyda'r 47 y cant sy'n weddill yn dai fforddiadwy (rhent canolradd neu gymdeithasol) rhwng 2018/19 a 2022/23.
- O dan ymfudo 10 mlynedd a'r amrywiolyn uwch, mae rhaniad cyfrannol unedau tai ychwanegol yn 54(r[4]) y cant marchnad a 46(r) y cant fforddiadwy. O dan dim ymfudo a'r amrywiolyn is, mae rhaniad cyfrannol unedau tai ychwanegol yn 51 y cant tai'r farchnad a 49 y cant tai fforddiadwy.

Mae'r erthygl ystadegol hon wedi'i hategu gan ddata a gyhoeddwyd ar StatsCymru yn ogystal ag adnodd excel lle gall yr holl ffynonellau data a thybiaethau sylfaenol gael eu newid er mwyn nodi'r effaith ar yr amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol a rennir yn ôl deiliadaeth.

[4] (r): Diwygiad 6 Mehefin 2019

Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth

1. Diffiniadau

Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio nifer o dermau y gellid eu dehongli mewn sawl ffordd. Mae Blwch 2 yn diffinio'r termau hyn at ddiben y gwaith hwn.

Blwch 2: Diffiniad o Dermau

At ddiben yr adroddiad hwn, diffinnir termau fel a ganlyn:

Tai'r Farchnad: Unedau tai sydd â pherchennog-ddeiliad neu a rentir yn breifat. Mae'n cynnwys unedau tai Cymorth i Brynu a Pherchentyaeth Cost Isel Canolradd (ee Cymorth Prynu a Rhanberchnogaeth).

Tai Fforddiadwy[5]: Tai cymdeithasol a thai rhent canolradd. Nid yw'n cynnwys unedau tai Perchentyaeth Cost Isel Canolradd. Mae hyn ychydig yn wahanol i ddiffiniad Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006) o dai fforddiadwy.

Tai Cymdeithasol: Mae tai cymdeithasol yn unedau tai sy'n berchen i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Caiff y mwyafrif o unedau tai cymdeithasol eu gosod ar sail rhenti cymdeithasol o dan bolisi rhenti cymdeithasol Llywodraeth Cymru, ond mae hefyd yn cynnwys unedau tai â chymorth eraill fel unedau gofal ychwanegol.

Rhentu canolradd: Lle mae'r rhent uwchlaw rhent cymdeithasol ond islaw rhent y farchnad

Yn addas ar gyfer: Yn ôl y fethodoleg bydd aelwydydd yn addas i gael deiliadaeth benodol os yw eu hincwm yn bodloni meini prawf fforddiadwyedd y ddeiliadaeth. Mae'r meini prawf fforddiadwyedd yn seiliedig ar y tybiaethau a amlinellir isod.

Incwm Aelwydydd: Incwm aelwydydd gros nad yw ar sail cyfrif cyfwerthedd[6] ar gyfer pob oedolyn sy'n byw ar yr aelwyd, yn deillio o gwestiynau incwm manwl Arolwg Cenedlaethol Cymru 2017/18. Mae hyn yn cynnwys budd-daliadau tai a lwfansau sy'n gysylltiedig â thai.

2. Methodoleg

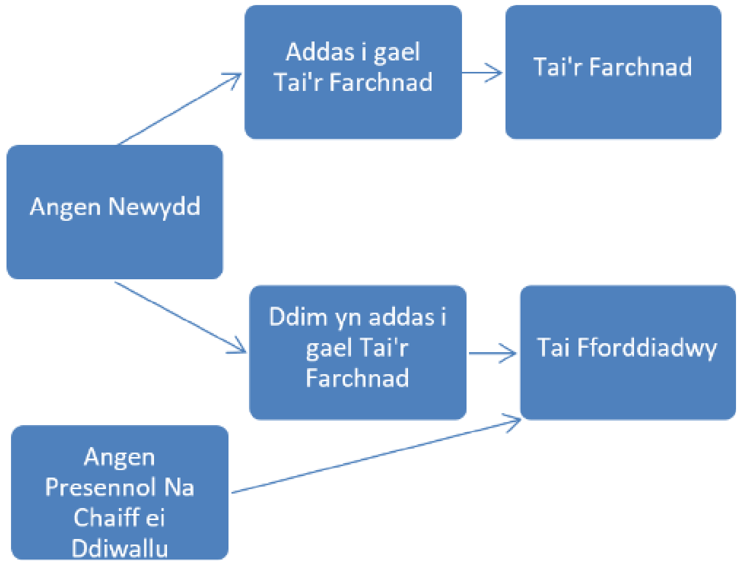
Ar ôl ystyried dulliau gweithredu mewn rhannau eraill o'r DU, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio'n agos gyda swyddogion o Lywodraeth yr Alban er mwyn mabwysiadu ac addasu ei methodoleg. Nod methodoleg yr Alban yw lleihau cost a chymhlethdod y broses a dwyn ynghyd ffynonellau data cenedlaethol mewn ffordd sy'n helpu i sicrhau dull cyson o amcangyfrif yr angen a'r galw am dai. Rhoddir manylion ei methodoleg a dolenni i ddogfennau perthnasol yn Atodiad 2.

[5] Mae'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006) yn cynnwys cynlluniau a all arwain at berchenogaeth lawn ar yr amod bod trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.

[6] Diffiniad llawn Eurostat o incwm ar sail cyfrif cyfwerthedd

Tra bod methodoleg Llywodraeth yr Alban yn rhannu amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth, mae'r adroddiad hwn ond yn rhannu'r amcangyfrifon yn **ddwy ddeiliadaeth** yn unig - tai'r farchnad a thai fforddiadwy fel y'u diffinnir uchod.

Blwch 3: Diagram o Fethodoleg Cymru



Er mwyn rhannu'r amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth lawn, mae angen newidynnau lle nad oes digon o dystiolaeth gadarn i lunio tybiaeth hyderus i Gymru (gweler atodiad 3). Er bod yr adroddiad hwn ond yn rhannu'r amcangyfrifon yn ddwy ddeiliadaeth, mae adnodd excel hefyd wedi'i gyhoeddi ochr yn ochr â'r adroddiad hwn. Mae'r adnodd excel yn galluogi defnyddwyr i fewnbynnu eu tybiaethau a'u ffynonellau data eu hunain er mwyn nodi effaith y newidiadau ar y rhaniad dwy ddeiliadaeth a phedair deiliadaeth.

Yn yr adrannau canlynol, trafodir y ffynonellau data a ddefnyddiwyd i lunio'r amcangyfrifon a'r tybiaethau a wnaed ar gyfer pob newidyn. Ceir esboniad manwl o'r fethodoleg ac enghraifft yn atodiad 4.

3. Ffynonellau data

3.1 Dosbarthiad incwm aelwydydd

Mae angen dosbarthu incwm aelwydydd ar lefel genedlaethol a rhanbarthol er mwyn cyfrifo pa gyfran o angen newydd fyddai'n addas i bob deiliadaeth tai. Daw'r data ar incwm aelwydydd o Arolwg Cenedlaethol Cymru 2017/18 (Mehefin 2017-Mawrth 2018) ac at ddibenion y gwaith hwn fe'u diffinnir ym mlwch 2. Dengys Tabl 1 incwm gros canolrif aelwydydd fesul rhanbarth.

Tabl 1: Incwm gros canolrif aelwydydd

Ardal	Incwm Gros Canolrif Aelwydydd
Y gogledd	£25,500
Y canolbarth a'r de-orllewin	£25,200
Y de-ddwyrain	£26,300
Cymru	**£25,800**

3.2 Prisiau rhenti preifat

Caiff data ar renti'r sector preifat ledled Cymru eu casglu gan swyddogion rhent Llywodraeth Cymru[7]. Cyfrifwyd data rhenti preifat canolrif a 30 canradd[8] gan ddefnyddio ffigurau rhentu cartrefi â 2 neu 3 ystafell wely yn breifat. Er bod data ar gael ar gyfer eiddo o faint gwahanol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely) dewiswyd cartrefi â 2 neu 3 ystafell wely am mai dyma'r ddau faint mwyaf cyffredin ar gyfer eiddo a rentir yn breifat ac maent yn cyfrif am fwy na 75 y cant o'r holl gofnodion yn y set ddata.

Defnyddiwyd data ar renti preifat ar lefel genedlaethol a rhanbarthol ynghyd â dosbarthiad incwm aelwydydd er mwyn amcangyfrif sawl aelwyd sy'n addas i gael tai'r farchnad (gweler yr enghraifft yn atodiad 4).

Tabl 2: rhent misol rhanbarthol

Ardal	Rhent Preifat Misol (2 a 3 gwely) 30 Canradd	Rhent Preifat Misol Canolrif (2 a 3 gwely)
Y gogledd	£495	£550
Y canolbarth a'r de-orllewin	£450	£495
Y de-ddwyrain	£475	£550
Cymru	**£475**	**£525**

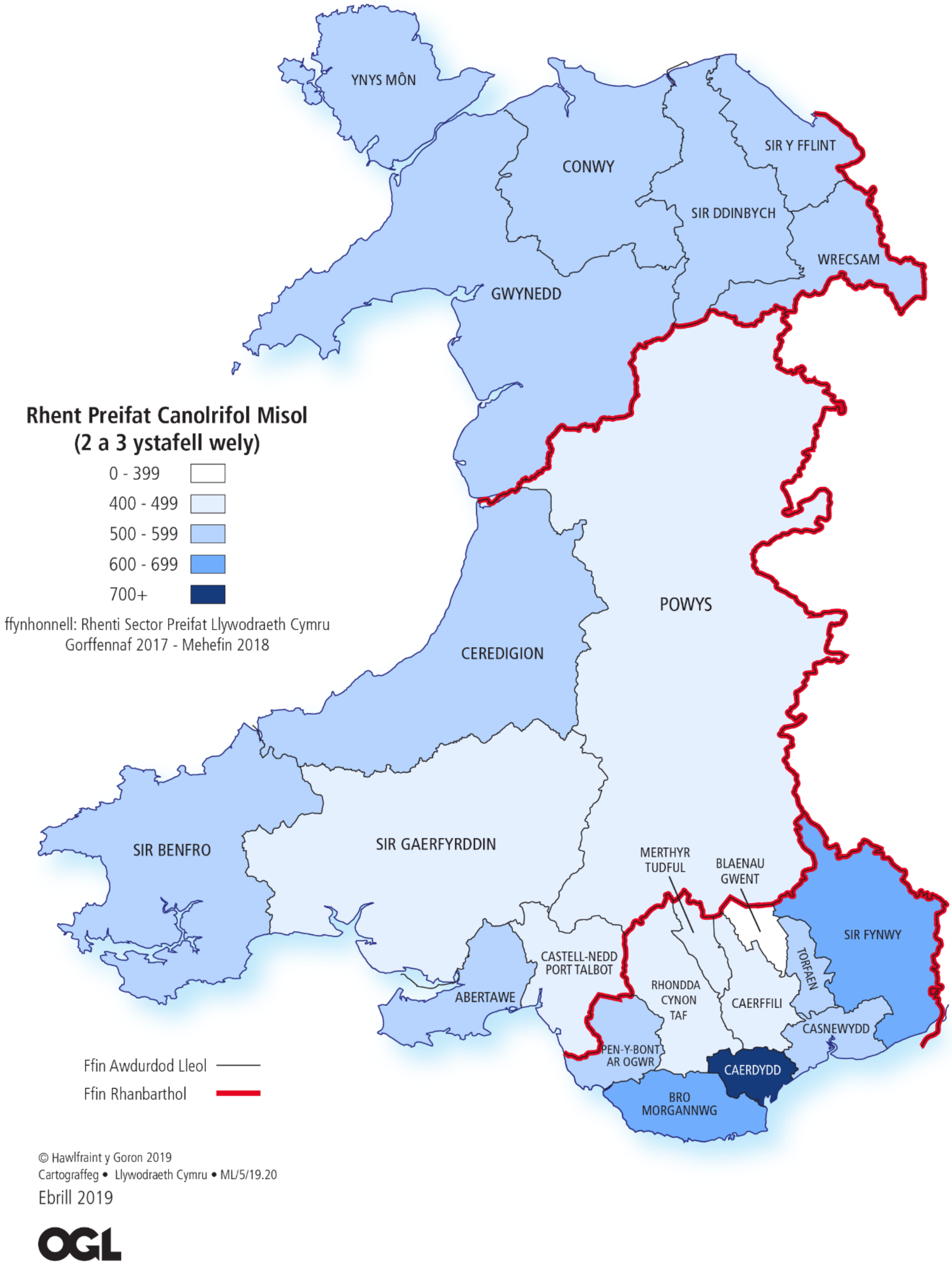
Fel gyda'r cyhoeddiad cyntaf, er bod amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai wedi'u cyflwyno ar lefel genedlaethol a rhanbarthol, ceir amrywiadau rhwng y tri rhanbarth (yn ogystal ag amrywiad o fewn Awdurdodau Lleol).

O ran y cyd-destun, mae map 1 yn dangos rhenti canolrif ar gyfer cartrefi â 2 neu 3 ystafell wely a rentir yn breifat ar lefel awdurdod lleol. Er bod y rhent canolrif yn y gogledd a'r de-ddwyrain yr un peth, fel mae'r map yn ei ddangos, mae'r rhent canolrif mewn awdurdodau lleol yn y de-ddwyrain yn amrywio llawer mwy nag ar gyfer awdurdodau lleol yn y gogledd. Maent hefyd yn amrywio'n fwy nag ar gyfer awdurdodau lleol yn y canolbarth a'r de-orllewin. Mae'r de-ddwyrain yn cynnwys yr awdurdod lleol â'r canolrif isaf (Blaenau Gwent) a'r canolrif uchaf (Caerdydd).

[7] Mae'r data a ddefnyddiwyd ar gyfer y gwaith hwn hefyd yn cynnwys aelwydydd sy'n cael budd-dal tai, yn ogystal ag aelwydydd myfyrwyr. Ni chaiff y rhain eu cynnwys yn nata StatsCymru felly ni ellir cymharu'r data. Mae'r data yn cwmpasu'r cyfnod rhwng mis Gorffennaf 2017 a mis Gorffennaf 2018.

[8] Mae'r canolrif yn cyfeirio at fan canol dosbarthiad amlder. Bydd 50 y cant o'r holl renti yn y sector preifat uwchlaw'r gwerth hwn, a bydd 50 y cant oddi tano. Mae'r 30 canradd yn cyfeirio at werth yn y dosbarthiad y mae 30 y cant o'r holl renti yn y sector preifat oddi tano.

Map 1: Rhenti preifat canolrif fesul awdurdod lleol



Dangosir ffiniau’r rhanbarthau yn map 2

3.3 Prisiau tai

Nid oes angen data ar brisiau tai er mwyn rhannu amcangyfrifon o'r angen am dai yn ddwy ddeiliadaeth am fod aelwydydd sy'n addas i brynu cartref yn is-set o'r rhai nad ydynt yn addas i gael tai'r farchnad.

Fodd bynnag, mae angen data ar brisiau tai er mwyn rhannu'r amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth. Eglurir hyn ymhellach yn atodiad 3.

4. Tybiaethau

Defnyddir nifer o newidynnau i gyfrifo'r rhaniad yn ôl deiliadaeth, ac mae angen tybiaeth sylfaenol ar gyfer pob un o'r rhain.

Sefydlwyd is-grŵp technegol a oedd yn cynnwys dadansoddwyr (economaidd ac ystadegol) Llywodraeth Cymru a chynrychiolydd o'r awdurdodau lleol. Rôl yr is-grŵp hwn oedd adolygu pa dybiaethau roedd eu hangen, asesu pa ffynonellau gwybodaeth oedd ar gael a gwneud argymhellion i'r Prif Ystadegydd.

Mae angen pedwar newidyn er mwyn rhannu'r amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ddwy ddeiliadaeth. Nodir y tybiaethau sylfaenol yn y tabl isod, ac mae atodiad 5 yn cynnwys disgrifiadau llawn a'r rhesymeg dros y penderfyniadau.

Tabl 3: y newidynnau gofynnol ar gyfer amcangyfrifon o'r angen am dai wedi'u rhannu'n 2 ddeiliadaeth

Newidyn	Tybiaeth Sylfaenol
Meini Prawf Fforddiadwyedd ar gyfer Tai'r Farchnad (Cyfran Incwm Aelwydydd)	Byddai aelwydydd a fyddai'n gwario hyd at 30% o'u hincwm ar rent preifat canolrif am eiddo 2/3 gwely yn addas i gael tai'r farchnad. Wrth i drothwy incwm aelwydydd gynyddu (e.e. byddai aelwydydd a fyddai’n gwario llai na 35% o incwm yr aelwyd ar rhent canolrifol yn addas ar gyfer rhentu’n breifat), hefyd felly bydd y nifer o aelwydydd fyddai’n addas ar gyfer rhentu’n breifat.
Twf blynyddol mewn incwm aelwydydd canolrif	Mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn cyhoeddi rhagolygon o incwm aelwydydd. Er mai ar lefel y DU y mae'r rhagolwg fe'i cymhwyswyd ar lefel genedlaethol a rhanbarthol yng Nghymru. Y rhagolwg yw twf o 3% bob blwyddyn am gyfnod o bum mlynedd.
Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd	Mae llenyddiaeth a gyhoeddwyd yn awgrymu ei fod yn debygol y bydd cynydd yn anghydraddoldeb dosbarthiad incwm aelwydydd rhwng aelwydydd incwm uchel ac isel dros y blynyddoedd sydd i ddod. Golyga hyn y bydd aelwydydd incwm uchel yn cynyddu'n gyflymach nag aelwydydd incwm isel (er efallai na fydd incwm aelwydydd incwm isel o angenrheidrwydd yn cynyddu).
Twf blynyddol mewn prisiau rhenti preifat	Cyhoeddodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol rifyn diweddaraf Economic and Fiscal Outlook ym mis Mawrth 2019. Noda y tybir y bydd rhenti preifat yn tyfu yn unol â'i rhagolwg o ran enillion cyfartalog. Er mai ar lefel y DU y mae'r rhagolwg fe'i cymhwyswyd ar lefel

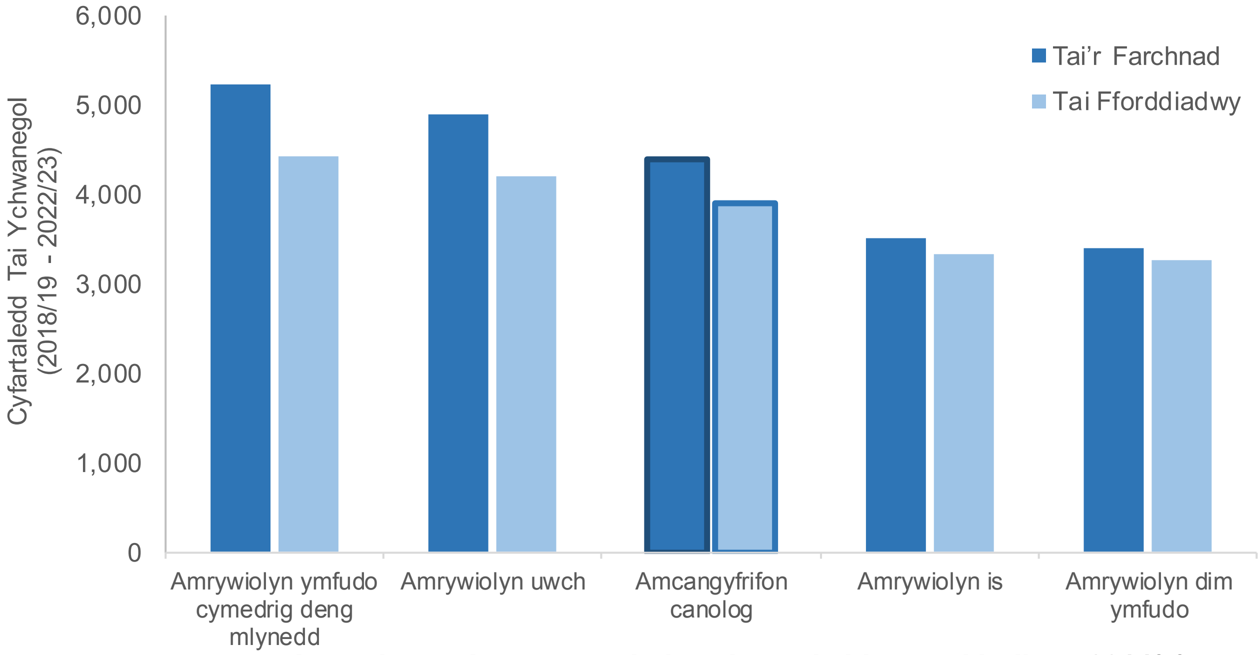
	genedlaethol a rhanbarthol yng Nghymru. Y rhagolwg yw twf o 3 y cant bob blwyddyn am gyfnod o bum mlynedd.

5. Amcangyfrifon o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth (Cymru): tai'r farchnad a thai fforddiadwy

Rhydd yr adran hon amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yng Nghymru wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth, yn seiliedig ar y tybiaethau uchod. Mae Adran 6 yn disgrifio natur sensitif y tybiaethau hyn, a sut y gall yr amcangyfrifon amrywio ar sail tybiaethau sydd ychydig yn wahanol.

Dengys Siart 4 amcangyfrifon blynyddol cyfartalog unedau tai ychwanegol rhwng 2018/19 a 2022/23 a rennir yn ôl tai'r farchnad a thai fforddiadwy.

Siart 4: unedau tai ychwanegol wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth (Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yn seiliedig ar 2018

(a)
Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy
Mae amrywiolyn uwch yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
Mae amcangyfrifon canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)
Mae amrywiolyn is yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
Mae dim ymfudo yn seiliedig ar newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau)

- O dan wahanol amrywiolion o amcanestyniadau aelwydydd, mae'r amcangyfrif o ran unedau tai'r farchnad sy'n ofynnol bob blwyddyn yn amrywio o 3,400 (dim ymfudo) a 5,200 (ymfudo 10 mlynedd) bob blwyddyn. Mae unedau tai fforddiadwy yn amrywio o 3,300 (dim ymfudo) i 4,400 (ymfudo 10 mlynedd).

- O dan yr amcangyfrifon canolog, byddai angen tua 4,400 o unedau tai'r farchnad a 3,900 o unedau tai fforddiadwy ar gyfartaledd bob blwyddyn rhwng 2018/2019 a 2022/23.
- Yn seiliedig ar y ffynonellau data a'r tybiaethau a drafodir yn y papur hwn, mae'r amcangyfrifon hyn yn awgrymu, ar gyfartaledd, o dan yr amcangyfrifon canolog, y dylai 53 y cant o unedau tai ychwanegol fod yn unedau tai'r farchnad, gyda'r 47 y cant sy'n weddill yn dai fforddiadwy (rhent canolradd neu gymdeithasol) rhwng 2018/19 a 2022/23. Mae'r rhaniad cyfrannol hwn yn amrywio yn dibynnu ar yr amrywiolyn a ddefnyddir (gweler tabl 4)

Tybir yn awtomatig fod yr aelwydydd hynny lle na chaiff eu hanghenion presennol eu diwallu yn addas i gael tai fforddiadwy. O dan yr amcangyfrifon canolog, mae'r aelwydydd hyn yn cyfrif am 14 y cant o amcangyfrifon cyffredinol unedau tai ychwanegol, a bron 30 y cant o'r holl aelwydydd sy'n addas i gael tai fforddiadwy.

O dan y gwahanol amcangyfrifon ar gyfer amrywiolion lle mae amcangyfrifon cyffredinol tai ychwanegol yn is, mae'r angen am dai fforddiadwy yn gymesur uwch. Y rheswm dros hyn yw bod amcangyfrifon anghenion presennol na chânt eu diwallu yn gyson o dan bob amrywiolyn.

Dangosir hyn yn y tabl isod o dan 'Amrywiolyn Isel' a 'Dim Mudo'. Dim Mudo sydd â'r amcangyfrif cyffredinol isaf o ran unedau tai ychwanegol yn y pum mlynedd gyntaf (2018/19 2022/23) ac, felly, mae anghenion presennol na chânt eu diwallu yn cyfrif am gyfran fwy o hyn.

Tabl 4: rhaniad blynyddol cyfartalog tai'r farchnad/tai fforddiadwy yn ôl amrywiolyn 2018/19-2022/23

	Ymfudo 10 mlynedd	Amrywiolyn Uwch	Amcangyfrifon Canolog	Amrywiolyn Is	Dim Ymfudo
Marchnad	54%	54%	53%	51%	51%
Fforddiadwy	46%	46%	47%	49%	49%
Canran amcangyfrifon cyffredinol anghenion presennol na chânt eu diwallu	*12%*	*12%*	*14%*	*16%*	*17%*

6. Natur sensitif amcangyfrifon canolog

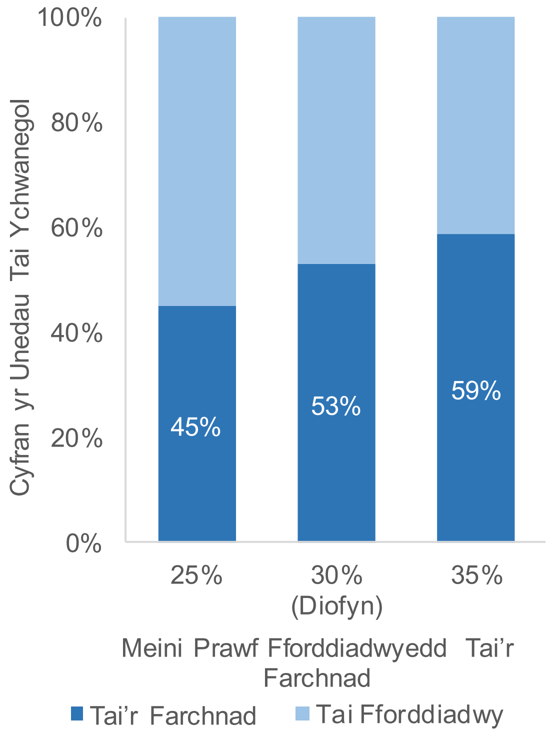
Mae'r amcangyfrifon hyn o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth yn dibynnu ar y tybiaethau maent yn seiliedig arnynt. Byddai newid y tybiaethau yn newid y rhaniad o ran tai fforddiadwy a thai'r farchnad.

Mae'r adran hon yn edrych ar bob newidyn yn ei dro gan ddangos effaith newid y dybiaeth sylfaenol ar raniad cyfrannol deiliadaeth (gyda phob tybiaeth arall yn sefydlog).

Dim ond yr amcangyfrifon canolog a ystyrir yma. Bydd newid y tybiaethau o dan y gwahanol amrywiolion yn cael effaith debyg. Gellir ystyried hyn ymhellach yn yr adnodd excel.

Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad

Siart 5: natur sensitif meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad



Ceir gwahanol farn mewn llenyddiaeth sy'n awgrymu bod meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad rhwng 25 y cant a 30 y cant o incwm aelwydydd a gaiff ei wario ar rent preifat canolrif.

Y newidyn hwn yw'r mwyaf sensitif o blith y pedwar.

Drwy newid y dybiaeth ddiofyn o 30 y cant i 25 y cant gellir gostwng cyfran yr unedau tai ychwanegol y byddai angen iddynt fod yn dai'r farchnad o 53 y cant i 45 y cant.

Er nad oes unrhyw dystiolaeth sy'n awgrymu meini prawf fforddiadwyedd o 35 y cant, mae'r graff yn dangos effaith cynyddu meini prawf fforddiadwyedd.

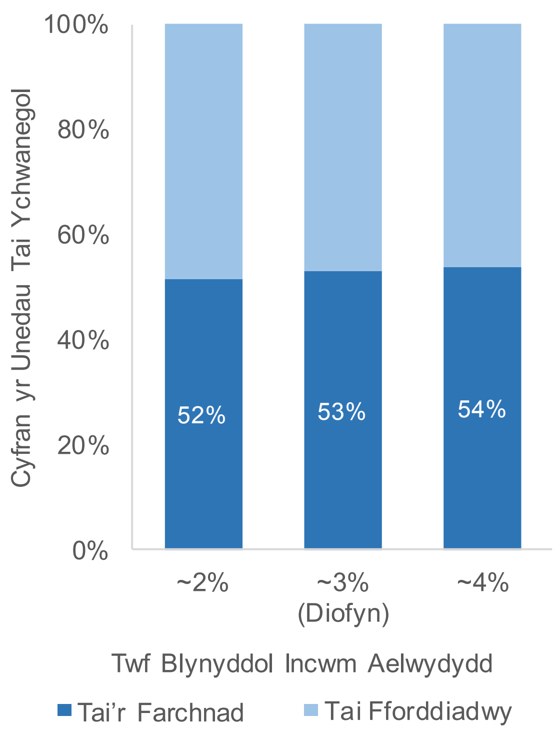
Twf blynyddol mewn incwm aelwydydd canolrif

Mae nifer o ffynonellau gwahanol sy'n darparu rhagolygon o incwm aelwydydd. Y twf diofyn yw tua 3% y flwyddyn (ar sail rhagolygon y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol).

Drwy ostwng twf blynyddol incwm aelwydydd 1 pwynt canran islaw'r ffigur diofyn gellir gostwng y gyfran o dai'r farchnad sy'n ofynnol ychydig o 53 i 52 y cant.

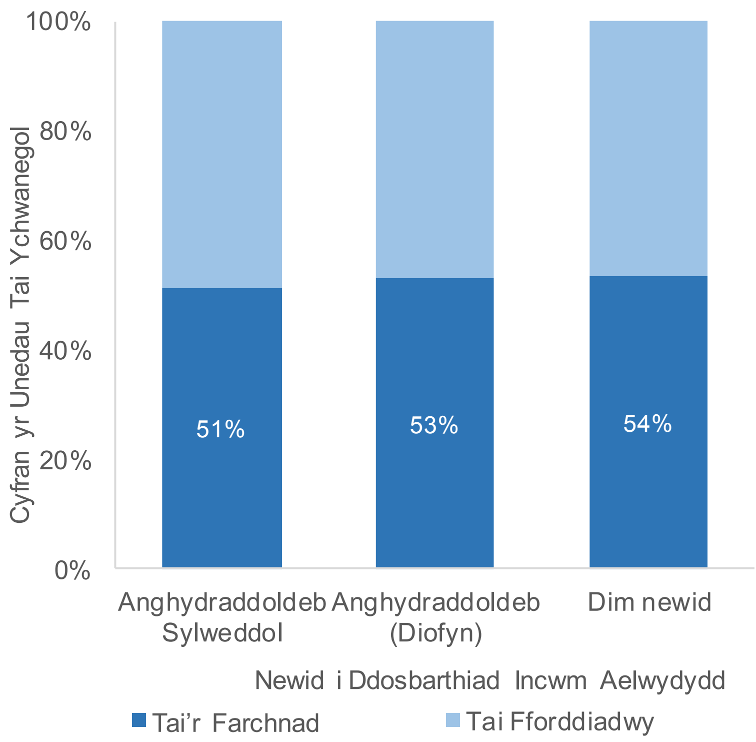
Drwy gynyddu twf blynyddol incwm aelwydydd 1 pwynt canran uwchlaw'r ffigur diofyn gellir cynyddu'r gyfran o dai'r farchnad sy'n ofynnol ychydig o 53 i 54 y cant.

Siart 6: natur sensitif twf incwm aelwydydd



Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd

Siart 7: natur sensitif dosbarthiad incwm aelwydydd



Mae ymchwil yn y maes hwn yn awgrymu, yn y dyfodol, y bydd y bwlch rhwng incwm yr aelwydydd mwyaf a lleiaf cefnog yn tyfu.

Drwy gynyddu'r dybiaeth i anghydraddoldeb sylweddol (mae gan aelwydydd ar frig y dosbarthiad dwf ychwanegol o 6 y cant o gymharu â'r canolrif o gymharu ag 1 o dan y ffigur diofyn) gellir gostwng cyfran ofynnol unedau tai'r farchnad ychwanegol o 53 y cant i 51 y cant.

Pe byddai'r bwlch rhwng yr aelwydydd mwyaf a lleiaf cefnog yn aros yr un peth rhwng 2018/19 a 2022/23, byddai cyfran ofynnol unedau tai'r farchnad ychwanegol yn cynyddu o 53 i 54 y cant.

Twf blynyddol mewn rhenti preifat

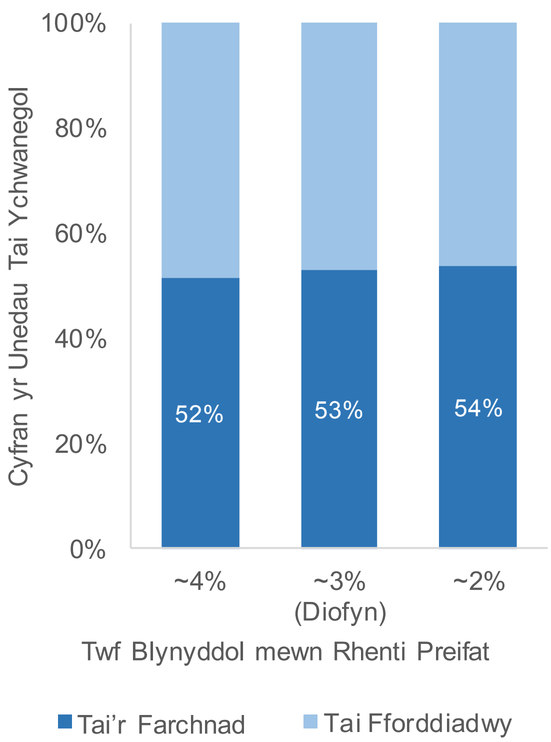
Mae rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o renti preifat wedi'i ddefnyddio yn y gwaith hwn fel y dybiaeth ddiofyn (twf blynyddol o 3%)

Drwy gynyddu'r twf blynyddol 1 pwynt canran y flwyddyn gellir gostwng y gyfran o dai'r farchnad o 53 i 52 y cant.

Drwy ostwng y twf blynyddol 1 pwynt canran y flwyddyn gellir cynyddu'r gyfran o dai'r farchnad o 53 i 54 y cant.

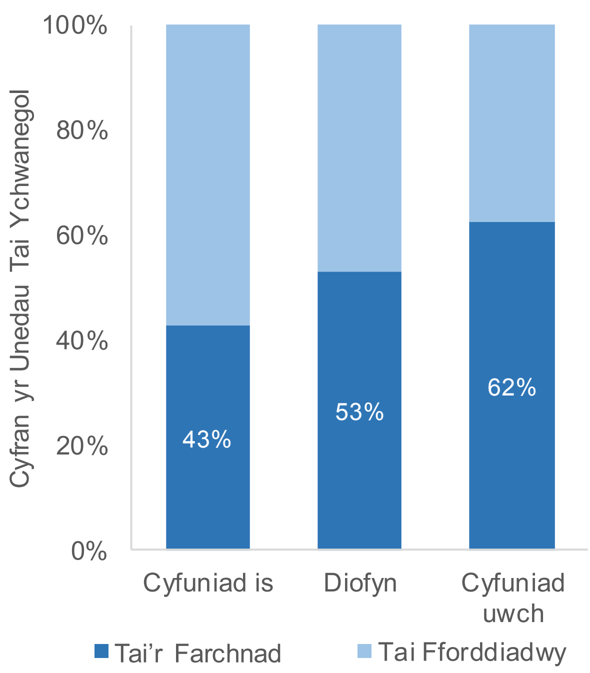
Mae'r effaith a welir yma yn debyg iawn i'r effaith ar newid y twf i incwm aelwydydd.

Siart 8: natur sensitif twf rhenti preifat



Effaith gronnol newid tybiaeth

Siart 9: effaith gronnol newid pob tybiaeth



Dengys siartiau 5 i 8 effaith newid y dybiaeth sy'n sail i un o'r amrywiolion gyda'r gweddill yn aros yr un peth. Mewn gwirionedd, gellid gweld unrhyw gyfuniad o newidiadau i'r tybiaethau.

Dengys siart 9 gyfuniad o'r holl dybiaethau a fyddai'n debygol o arwain at leihau'r nifer angenrheidiol o dai'r farchnad (cyfuniad is) o gymharu â chyfuniad o'r tybiaethau hynny sy'n debygol o arwain at gynnydd mewn tai'r farchnad (cyfuniad uwch).

O dan y cyfuniad is, mae angen i 43 y cant o unedau tai ychwanegol fod yn dai'r farchnad o gymharu â 62 y cant o dan y cyfuniad uwch.

Mae'r adran hon yn tanlinellu cyfyngiadau'r amcangyfrifon hyn. Tra bod yr amcangyfrifon canolog (yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd a thybiaethau diofyn) a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar dybiaethau y cytunwyd arnynt gyda nifer o randdeiliaid mewnol ac allanol, ni fyddant yn adlewyrchu'r byd go iawn. Rhoddant syniad o raniad addas mewn perthynas â deiliadaeth unedau tai ychwanegol yn seiliedig ar set o dybiaethau.

Mae'r adnodd excel sydd wedi'i gyhoeddi yn galluogi defnyddwyr i newid ymhellach y tybiaethau sylfaenol sy'n sail i'r amcangyfrifon er mwyn gweld effaith hyn ar yr amcangyfrifon.

7. Amcangyfrifon rhanbarthol

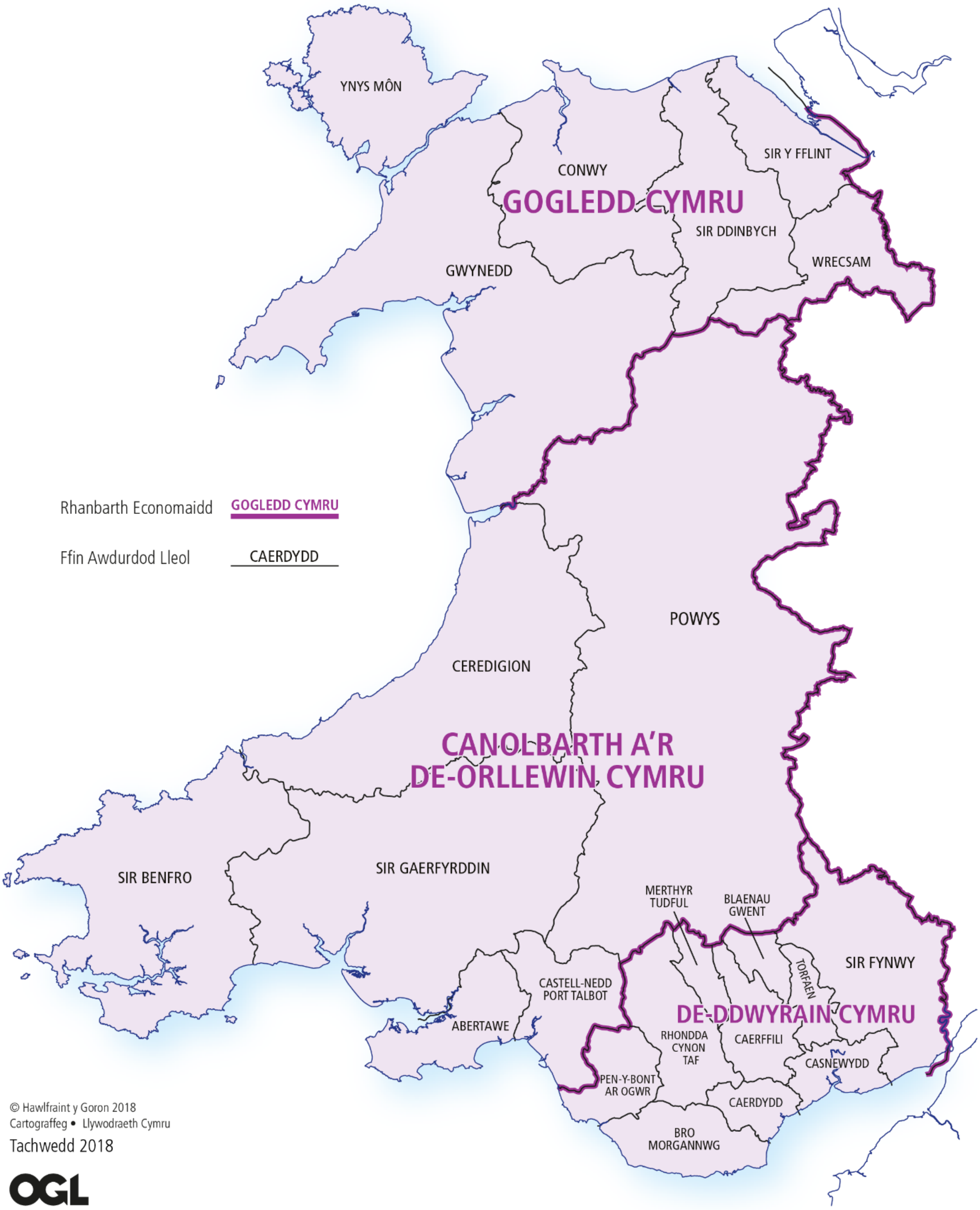
Mae'r adran hon yn ystyried amcangyfrifon ar lefel ranbarthol (y gogledd, y canolbarth a'r de-orllewin, a'r de-ddwyrain). Noda Map 2 y ffiniau economaidd.

I lunio amcangyfrifon ar lefel ranbarthol, rhaid dosbarthu incwm aelwydydd ar gyfer pob rhanbarth, yn ogystal â gwerthoedd rhenti preifat rhanbarthol.

Mae pob amrywiolyn arall yn aros yr un peth â lefel Cymru, h.y.

- meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad
- twf rhenti
- twf incwm aelwydydd
- newid yn nosbarthiad incwm aelwydydd.

Map 2: Ffiniau rhanbarthol economaidd Cymru



Mae rhai gwahaniaethau yn rhaniad deiliadaeth cyfraneddol yr angen am dai fesul rhanbarth. Mae sawl rheswm dros hyn. Yn gyntaf, mae gwahaniaethau mewn rhenti preifat a data ar incwm aelwydydd. Bydd hyn yn effeithio ar gyfran yr angen newydd sy'n addas i gael tai'r farchnad.

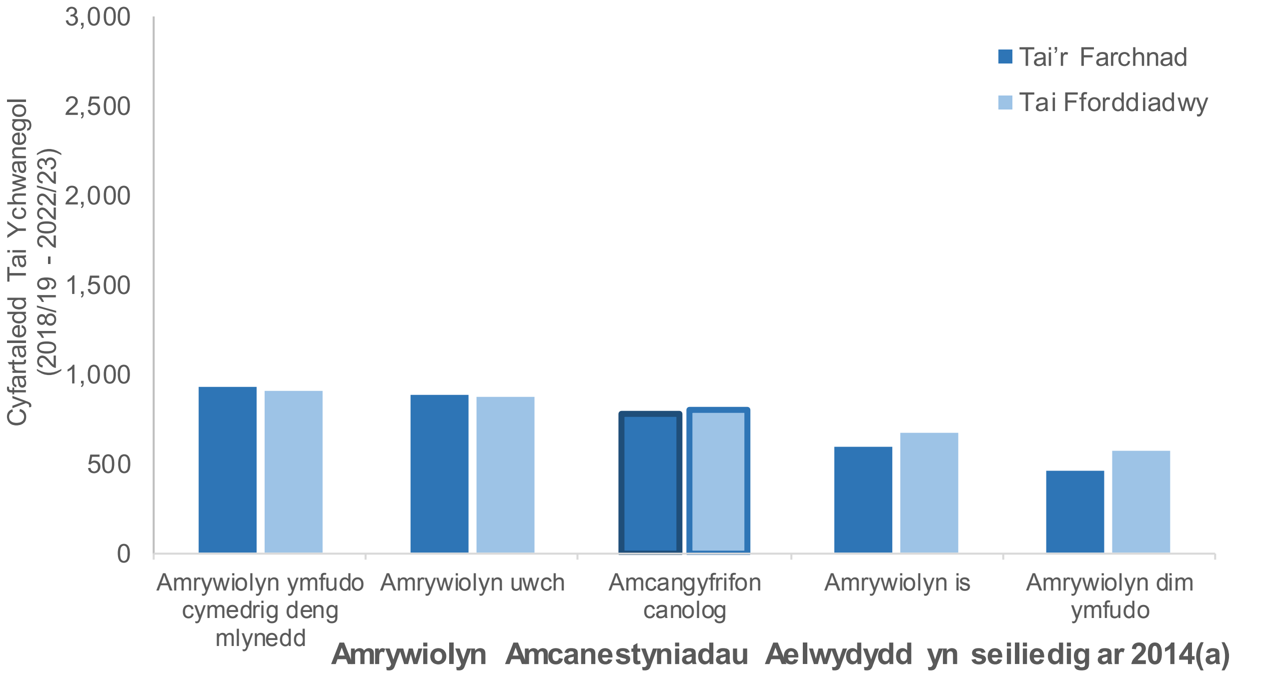
Tabl 5: Data rhanbarthol

Ardal	Rhent Canolrif Blynyddol	Incwm Aelwydydd Canolrif	Cyfran yr Amcangyfrifon Cyffredinol o Anghenion Presennol Na Chânt eu Diwallu
Y gogledd	£6,600	£25,500	16%
Y canolbarth a'r de-orllewin	£5,490	£25,200	12%
Y de-ddwyrain	£6,600	£26,300	14%
Cymru	£6,300	£25,800	14%

Yn ail, mae cyfran yr amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol fesul rhanbarth sy'n deillio o anghenion presennol na chânt eu diwallu yn amrywio. Yn y gogledd, daw 16% o amcangyfrifon cyffredinol unedau tai ychwanegol o anghenion presennol na chânt eu diwallu (tybir yn awtomatig fod y gyfran hon yn addas i gael tai fforddiadwy). Yn y canolbarth a'r de-orllewin, ceir cyfran o 12%.

Y gogledd

Siart 10: amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (y gogledd)



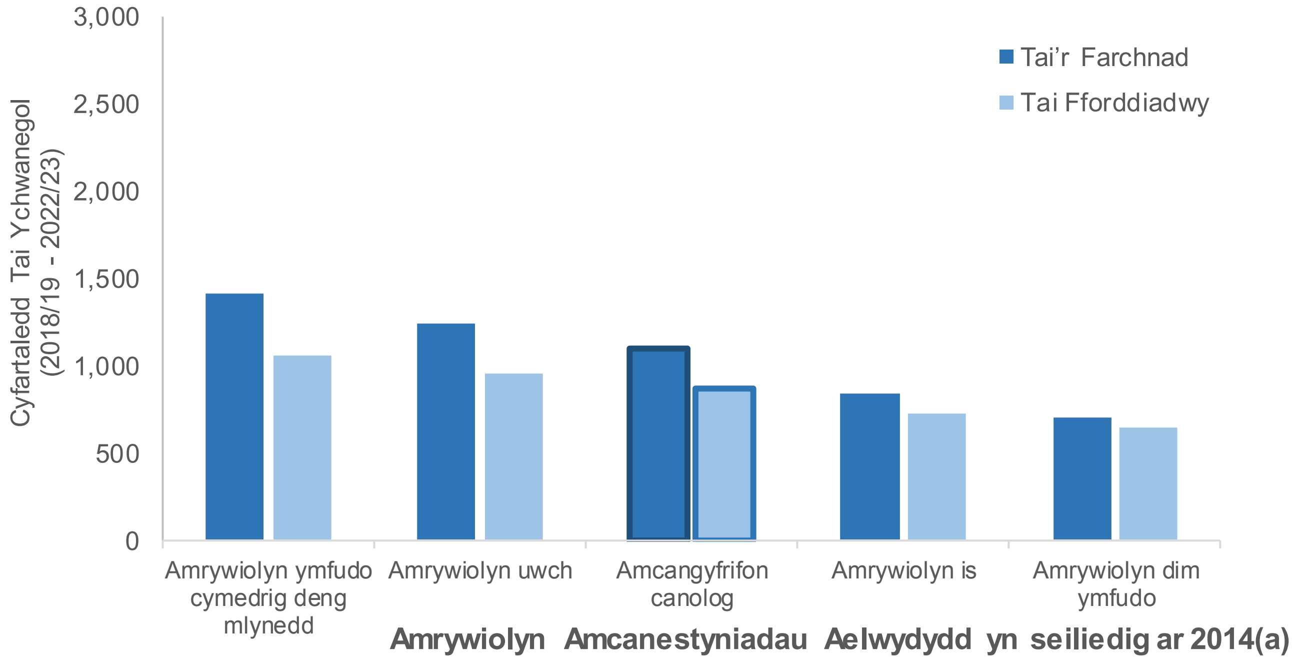
Ffynhonnell: Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yn seiliedig ar 2018

(a)
Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy
Mae amrywiolyn uwch yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
Mae amcangyfrifon canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)
Mae amrywiolyn is yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
Mae dim ymfudo yn seiliedig ar newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau)

- Yn y gogledd, mae'r angen blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad ychwanegol yn amrywio rhwng 450 a 900 rhwng 2018/19 a 2022/23 (yn dibynnu ar yr amrywiolyn a ddewiswyd o ran amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014). Mae'r angen blynyddol am unedau tai ychwanegol yn amrywio rhwng 600 a 900.
- O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diofyn, byddai angen 780 o unedau tai'r farchnad ac 800 o unedau tai fforddiadwy ar gyfartaledd bob blwyddyn rhwng 2018/19 a 2022/23.

Y canolbarth a'r de-orllewin

Siart 11: amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth: Y canolbarth a'r de-orllewin



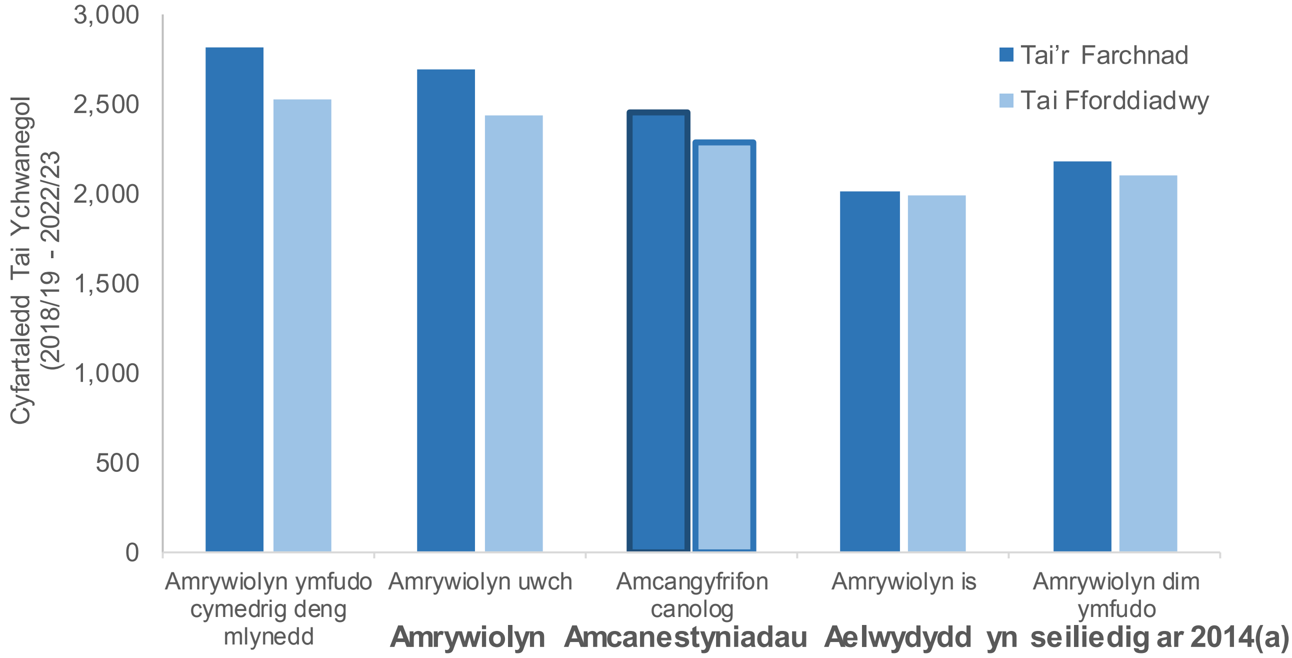
Ffynhonnell: Amcangyfrifon o’r Angen am Dai yn seiliedig ar 2018

(a)
Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy
Mae amrywiolyn uwch yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
Mae amcangyfrifon canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)
Mae amrywiolyn is yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
Mae dim ymfudo yn seiliedig ar newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau)

- Yn y canolbarth a'r de-orllewin, mae'r angen blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad ychwanegol yn amrywio rhwng 700 a 1,400 rhwng 2018/19 a 2022/23 (yn dibynnu ar yr amrywiolyn a ddewiswyd o ran amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014). Mae'r angen blynyddol am unedau tai ychwanegol yn amrywio rhwng 600 a 1,100.
- O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diofyn, byddai angen 1,100 o unedau tai'r farchnad ac 900 o unedau tai fforddiadwy ar gyfartaledd bob blwyddyn rhwng 2018/19 a 2022/23.

Y de-ddwyrain

Siart 12: amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (y de-ddwyrain)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yn seiliedig ar 2018

(a)
Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy
Mae amrywiolyn uwch yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
Mae amcangyfrifon canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)
Mae amrywiolyn is yn seiliedig ar gyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
Mae dim ymfudo yn seiliedig ar newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau)

- Yn y de-ddwyrain, mae'r angen blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad ychwanegol yn amrywio rhwng 2,000 a 2,800 rhwng 2018/19 a 2022/23 (yn dibynnu ar yr amrywiolyn a ddewiswyd o ran amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014). Mae'r angen blynyddol am unedau tai ychwanegol yn amrywio rhwng 2,000 a 2,500.
- O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diofyn, byddai angen 2,400 o unedau tai'r farchnad ac 2,300 o unedau tai fforddiadwy ar gyfartaledd bob blwyddyn rhwng 2018/19 a 2022/23.

Gwybodaeth gyd-destunol

Er nad targed tai yw'r amcangyfrifon hyn, mae'r adran hon yn trafod tueddiadau hanesyddol ym maes adeiladu tai yng Nghymru dros yr ugain mlynedd diwethaf a darpariaeth tai fforddiadwy ers 2007-08. Gwneir hyn er mwyn rhoi'r amcangyfrifon hyn o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth mewn cyd-destun.

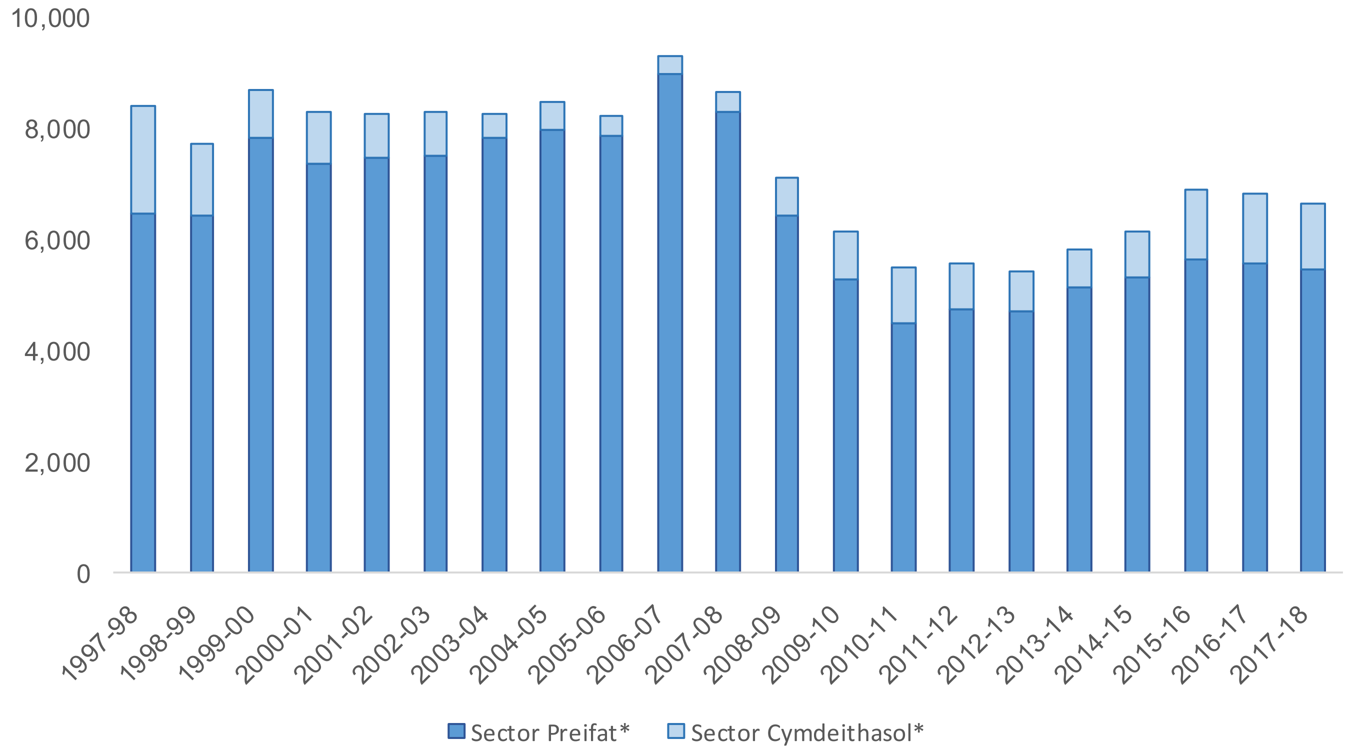
Anheddau newydd

Trafodwyd tueddiadau cyffredinol o ran anheddau newydd yn yr erthygl gyntaf a gyflwynodd amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol.

Mae gwybodaeth am anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl deiliadaeth yng Nghymru yn seiliedig ar adroddiadau arolygwyr adeiladu awdurdodau lleol a'r Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC).

Dros yr ugain mlynedd diwethaf, gwelwyd nifer yr anheddau sector cymdeithasol a adeiladwyd yn cyrraedd ei hanterth yn 1997-98 gyda 1,940, cyn lleihau i 346 yn 2006-07. Mae'r niferoedd wedi cynyddu unwaith eto dros y deng mlynedd diwethaf, gyda thua 1,200 o dai sector cymdeithasol wedi'u hadeiladu bob blwyddyn dros y tair blynedd diwethaf.

Siart 13: Anheddau newydd yn ôl deiliadaeth



**Gall fod yn anodd weithiau i swyddogion rheoli adeiladu sy'n cofnodi'r data nodi deiliadaeth derfynol fwriadedig yr eiddo (sail gwybodaeth am ddeiliadaethau). Gall hyn arwain at dangyfrif nifer y tai sector cymdeithasol newydd a gaiff eu hadeiladu a throsgyfrif yn y sector preifat. Felly dylid bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r wybodaeth hon.*

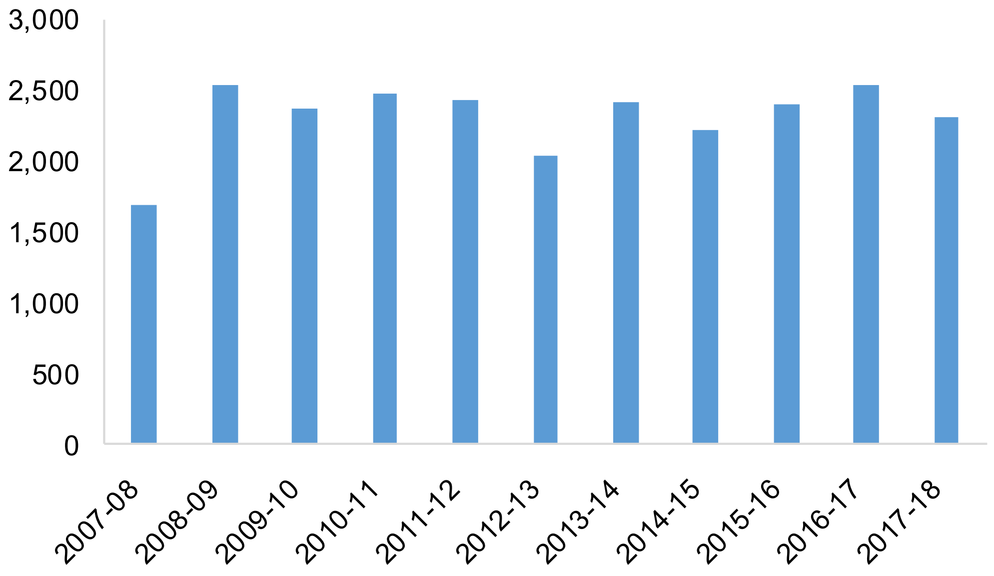
Darpariaeth tai fforddiadwy

O fewn ystadegau darpariaeth tai fforddiadwy Llywodraeth Cymru, diffinnir 'tai fforddiadwy' fel tai lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad, ar feddiant cyntaf ac am feddianwyr dilynol fel y diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006). Mae'r ffigurau yn cwmpasu'r holl unedau tai ychwanegol fforddiadwy, boed hynny drwy eu hadeiladu o'r newydd, eu prynu, eu caffael, eu prydlesu neu drwy addasu anheddau presennol.

Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai a rentir yn gymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ogystal â thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti uwchlaw rhai rhent cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad. Mae'r ffigurau yn cynnwys unedau tai fforddiadwy ychwanegol a ddarperir o dan gynlluniau a all arwain at berchenogaeth lawn ar yr amod bod trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle[9].

Gall unedau tai fforddiadwy *a adeiledir o'r newydd* a rhai tai a gaiff eu haddasu gael eu hystyried yn unedau tai *ychwanegol*. Fodd bynnag, mae unrhyw achos lle bydd landlordiaid cymdeithasol yn prynu neu'n caffael eiddo sector preifat *presennol* gan eu troi'n dai fforddiadwy yn cynyddu nifer yr unedau tai *fforddiadwy ychwanegol* sydd ar gael, ond yn *lleihau nifer y r unedau yn y sector preifat*. Felly, ni ddylai data ar dueddiadau o ran darpariaeth tai fforddiadwy ac amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy (fel y'i diffinnir yn yr adroddiad hwn) gael eu cymharu'n uniongyrchol.

Siart 14: Nifer yr unedau tai fforddiadwy a gyflenwyd



Ar gyfartaledd, cyflenwyd tua 2,400 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol ym mhob un o'r 5 mlynedd diwethaf. Mae'r rhain yn cynnwys tai newydd, tai a brynwyd, tai a gaffaelwyd, tai ar brydles neu addasu

[9] Ni chaiff y rhain eu cynnwys yn y diffiniad o dai 'fforddiadwy' a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn ar yr angen am dai.

tai presennol. Nid yw'r ffigurau yn ystyried unrhyw leihad mewn stoc bresennol yn sgil dymchwel neu werthu eiddo.

Cymhariaeth â ffigurau blaenorol

Mae'r amcangyfrifon hyn yn cymryd lle'r amcangyfrifon blaenorol o'r angen am dai yng Nghymru gynhyrchwyd gan Alan Holmans ac a gyhoeddwyd gan y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru yn 2015. Defnyddiodd yr amcangyfrifon a gyhoeddwyd gan y Sefydliad amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2011.

Nid oedd yr amcangyfrifon blaenorol hynny yn cynnwys amcangyfrif o angen presennol na chaiff ei ddiwallu. Er y nodwyd bod hyn yn agwedd bwysig ar yr angen am unedau tai ychwanegol, ni chafodd ei gynnwys yn y cyfrifiad cyffredinol terfynol.

Nid yw'r ffordd y cafodd yr amcangyfrifon blaenorol eu cyflwyno yn ei gwneud yn bosibl i'w cymharu'n uniongyrchol â'r amcangyfrifon newydd sydd fesul cyfnod o 5 mlynedd.

Amcangyfrifodd prif amcangyfrif Holmans y byddai angen 8,700 o unedau'r flwyddyn dros y cyfnod o ugain mlynedd rhwng 2011 a 2031, gyda 60 y cant yn sector y farchnad (5,200 y flwyddyn) a 40 y cant yn y sector cymdeithasol (3,500 y flwyddyn). Defnyddiodd methodoleg Holmans ddull demograffig a 'model heneiddio', tra bod dull gweithredu Llywodraeth Cymru yn defnyddio gwybodaeth am fforddiadwyedd, incwm aelwydydd a phrisiau.

Y camau nesaf

Caiff yr amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol eu hadolygu pan gyhoeddir y set nesaf o amcanestyniadau aelwydydd gan Lywodraeth Cymru.

Atodiad 1 – diffiniad o amrywiolion amcanestyniadau aelwydydd

Diffiniad o Amrywiolion Amcanestyniadau Aelwydydd

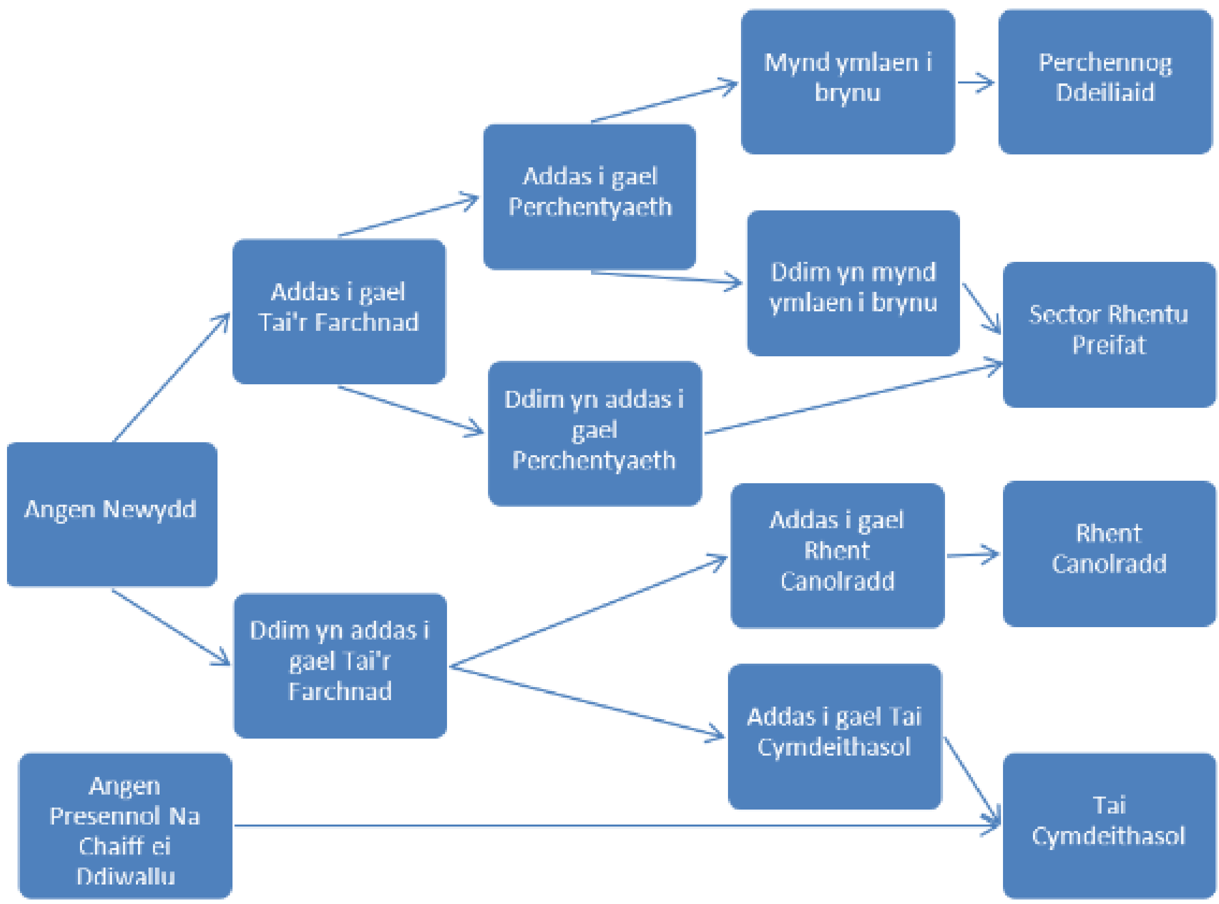
- Mae'r prif amcanestyniad yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol diweddar o ran genedigaethau, marwolaethau ac ymfudo (amcangyfrifon canolog yw'r amcangyfrifon sy'n seiliedig ar y prif amcanestyniadau aelwydydd)
- Mae'r amrywiolyn poblogaeth uwch yn seiliedig ar dybiaethau cyfraddau ffrwythlondeb uwch a chyfraddau marwolaeth is
- Mae'r amrywiolyn poblogaeth is yn seiliedig ar dybiaethau cyfraddau ffrwythlondeb is a chyfraddau marwolaeth uwch
- Newid naturiol yn unig yw dim ymfudo (marwolaethau a genedigaethau). Mae'n dangos y boblogaeth a ragamcenir os na fyddai unrhyw fudo am i mewn nac am allan yn y dyfodol
- Mae ymfudo deng mlynedd yn seilio'r dybiaeth ymfudo ar ymfudo cyfartalog dros gyfnod hwy deng mlynedd (mae amrywiolion eraill yn seiliedig ar y cyfnod pum mlynedd mwyaf diweddar)

Atodiad 2 – methodoleg Llywodraeth yr Alban

Yn yr Alban, mae awdurdodau lleol yn llunio Asesiadau o'r Angen a'r Galw am Dai. I'w helpu i wneud hyn, mae Llywodraeth yr Alban wedi datblygu adnodd iddynt sy'n rhannu amcangyfrifon o'r angen am dai yn bedair deiliadaeth (perchennog-ddeiliad, rhentu preifat, tai canolradd a thai cymdeithasol). Mae Blwch 4 yn dangos yn fras sut y caiff hyn ei weithio allan.

Mae Llywodraeth yr Alban wedi llunio canllawiau cynhwysfawr, ac mae ei hadnodd excel ar gael hefyd.

Blwch 4: Diagram Methodoleg yr Alban



Atodiad 3 – tybiaethau o ran rhaniad pedair deiliadaeth

Mae Tabl 6 yn rhestru'r amrywiolion sydd eu hangen er mwyn rhannu'r amcangyfrifon yn ddwy ddeiliadaeth. Mae'r tabl isod yn rhestru'r tybiaethau ychwanegol y byddai eu hangen er mwyn rhannu'r amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth.

Tabl 6: Amrywiolion ychwanegol i greu rhaniad pedair deiliadaeth

Newidyn	**Disgrifiad**
Prisiau Tai	Mae angen prisiau tai er mwyn rhannu'r eiddo sy'n addas i gael tai'r farchnad yn rhai perchennog-ddeiliad a rhent preifat. Mae data ar brisiau tai ar gael drwy set ddata prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir. Mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn llunio rhagolygon o brisiau tai ar gyfer y DU.
Cymhareb Fforddiadwyedd Prynwyr Tro Cyntaf	Mae angen y newidyn hwn er mwyn rhannu tai'r farchnad yn rhai perchennog-ddeiliaid a rhent preifat. Mae'r gymhareb fforddiadwyedd yn dangos sawl gwaith eu hincwm y gall prynwyr tro cyntaf ddisgwyl ei dalu am dŷ. Mae UK Finance (Cyngor y Benthycwyr Morgeisi gynt) yn cyhoeddi ffigurau chwarterol ar lefel Cymru.
Canradd dosbarthiad prisiau tai arferol Prynwyr Tro Cyntaf wrth ymuno â'r farchnad	Caiff y newidyn hwn ei ddefnyddio ar y cyd â'r uchod er mwyn pennu faint o incwm aelwydydd sydd ei angen i Brynwyr Tro Cyntaf brynu tŷ. O gymharu'r pris cyfartalog a delir gan Brynwyr Tro Cyntaf yng Nghymru, fel y'i cyhoeddwyd gan SYG, â dosbarthiad set ddata prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir, mae Prynwyr Tro Cyntaf fel arfer yn ymuno â'r farchnad ar ganradd 40.
Cyfran y Prynwyr Tro Cyntaf sy'n mynd ymlaen i brynu tŷ	Mae'r newidyn yn ystyried y ffaith na fydd pob aelwyd a all fforddio prynu tŷ (yn seiliedig ar y tybiaethau uchod) yn gwneud hynny mewn gwirionedd, naill ai drwy ddewis neu amgylchiadau. **Nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn i wneud tybiaeth hyderus ynghylch y newidyn hwn yng Nghymru.** Dyma a lywiodd y penderfyniad i beidio â chyflwyno rhaniad yn ôl pedwar amrywiolyn.
Meini Prawf Fforddiadwyedd Tai Cymdeithasol	I rannu'r rhai a dybir yn addas i gael rhent fforddiadwy yn rhent cymdeithasol a chanolradd, rhaid tybio pa aelwydydd sy'n addas i gael rhent cymdeithasol. Y dybiaeth ddiofyn yn yr adnodd excel yw y byddai aelwydydd a fyddai'n gwario mwy na 35% o incwm aelwydydd ar rent canradd 30 yn addas i gael unedau tai cymdeithasol. Wrth i drothwy incwm aelwydydd ostwng (e.e. byddai aelwydydd a fyddai'n gwario mwy na 30% o incwm yr aelwyd ar rhent 30 canradd yn addas ar gyfer unedau tai cymdeithasol), bydd mwy o aelwydydd yn addas ar gyfer tai cymdeithasol.

Atodiad 4 – Enghraifft

Isod ceir enghraifft fanwl o'r ffordd y caiff y rhaniad yn ôl deiliadaeth ei gyfrifo.

1. Amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol

Mae amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol wedi'u cynhyrchu ar lefel Cymru a lefel ranbarthol, yn ogystal ag ar gyfer y gwahanol amrywiolion o amcanestyniadau aelwydydd. Mae'r amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai yn seiliedig ar gyfuniad o angen newydd a mesur anghenion presennol na chânt eu diwallu.

Ar gyfer yr enghraifft hon, dywedwn fod gennym 7,200 o aelwydydd newydd a 1,100 o aelwydydd lle na chaiff eu hanghenion presennol eu diwallu (gan greu cyfanswm o 8,300). Tybir yn awtomatig fod y 1,100 o aelwydydd lle na chaiff eu hanghenion presennol eu diwallu yn addas i gael tai fforddiadwy yn hytrach na thai'r farchnad. Mae angen i'r 7,200 o aelwydydd newydd gael eu rhannu'n rhai sy'n addas i gael tai'r farchnad a rhai sy'n addas i gael tai fforddiadwy.

2. Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad

Ar sail ein tybiaethau diofyn, byddai aelwydydd a fyddai'n gwario hyd at 30% o rent preifat canolrif am eiddo 2/3 gwely yn addas i gael tai'r farchnad.

Ar gyfer yr enghraifft hon, £6,300 yw rhent preifat blynyddol canolrif yng Nghymru. Felly, er mwyn i aelwydydd fod yn addas i gael tai'r farchnad, mae angen iddynt gael incwm *gofynnol* o:

$$\frac{Rhent\ Preifat\ Canolrif}{Meini\ Prawf\ Fforddiadwyedd} = \frac{£6{,}300}{30\%} = £21{,}000$$

Felly, gall aelwydydd ag incwm o £21,000 ac uwch fforddio tai'r farchnad.

3. Cyfran yr angen newydd

Gallwn ddefnyddio dosbarthiad incwm aelwydydd yng Nghymru i ddehongli sawl aelwyd sydd ag incwm o £21,000 ac uwch.

Dyweder bod £21,000 ar ganradd 38 o incwm aelwydydd. Mae hyn yn golygu bod gan 38 y cant o'r holl aelwydydd yng Nghymru incwm *o dan* £21,000, gan adael 62 y cant o aelwydydd ag incwm o £21,000 ac uwch.

Felly, rydym yn tybio bod 62 y cant o'r holl aelwydydd sy'n deillio o angen newydd (nid anghenion presennol na chânt eu diwallu – maent yn addas i gael rhent cymdeithasol yn awtomatig) yn addas i gael tai'r farchnad.

$$Cyfran\ sy'n\ addas\ i'r farchnad \times Pob\ angen\ newydd = 0.62 \times 7{,}200 = 4{,}464$$

Felly, dylai 4,464 o'r unedau tai ychwanegol fod yn dai'r farchnad.

4. Tai fforddiadwy

Ym mhwynt 3, gwnaethom gyfrifo bod 4,464 o aelwydydd yn addas i gael tai'r farchnad. Mae'r gweddill yn addas i gael tai fforddiadwy (oherwydd tybir bod yr holl anghenion presennol na chânt eu diwallu yn fforddiadwy)

$$Cyfanswm\ yr\ unedau\ dai\ ychwanegol - Tai'r\ Farchnad = 8{,}300 - 4{,}464 = 3{,}836$$

5. Unedau tai ychwanegol wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth

Mae Camau 1-4 wedi cyfrifo sawl aelwyd sy'n addas i gael tai'r farchnad neu dai fforddiadwy. Felly, y rhaniad cyffredinol yn yr enghraifft hon yw **54% tai'r farchnad** (4,464 allan o gyfanswm o 8,300) a **46% tai fforddiadwy** (3,836 allan o gyfanswm o 8,300).

Atodiad 5 – tybiaethau ar gyfer rhaniad dwy ddeiliadaeth

Mae Tabl 3 yn disgrifio'n fras yr amrywiolion a'r tybiaethau sydd eu hangen er mwyn rhannu'r amcangyfrifon yn ddwy ddeiliadaeth. Mae'r atodiad hwn yn egluro'n fanylach y tybiaethau sylfaenol.

Meini Prawf Fforddiadwyedd y Sector Rhentu Preifat

Ymddengys fod cytundeb cyffredinol mewn llenyddiaeth sydd wedi'i chyhoeddi mai rhwng 25 a 30 y cant y mae meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad, ond nid oes unrhyw gonsensws ynghylch un ffigur. Trafodwyd y dybiaeth yn fanwl gydag aelodau'r is-grŵp a oedd yn gyfrifol am ddarparu argymhellion ar y tybiaethau. Hefyd, trafodwyd hyn gyda'r grŵp rhanddeiliaid ehangach, a oedd yn cynnwys swyddogion Llywodraeth Cymru a mwy o gynrychiolwyr o awdurdodau lleol.

Ar ôl adolygu'r llenyddiaeth, cytunwyd yn gyffredinol fod meini prawf fforddiadwyedd o 30 y cant yn fwy rhesymol na 25 y cant.

Mae meini prawf fforddiadwyedd o 30 y cant (yn seiliedig ar rent preifat canolrif eiddo 2 neu 3 ystafell wely) yn trosi'n aelwydydd sydd angen incwm o £21,600 o leiaf er mwyn bod yn addas i gael tai'r farchnad (yn seiliedig ar ffigurau 2017/18).

Twf blynyddol mewn incwm aelwydydd canolrif

Mae rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o incwm aelwydydd yn mesur incwm gwario aelwydydd (ar ôl talu trethi uniongyrchol ac anuniongyrchol a chael unrhyw fudd-daliadau uniongyrchol). Er bod hyn yn ddiffiniad ychydig yn wahanol i'r ffynhonnell ddata ar gyfer incwm aelwydydd a ddefnyddiwyd ar gyfer yr amcangyfrifon hyn (cyn didynnu trethu) tybiwyd mai dyma oedd y rhagolwg mwyaf cadarn ac addas ar gyfer y gwaith hwn. Ychydig iawn o effaith sydd ar yr amcangyfrifon o ran cynyddu neu leihau'r rhagolwg o incwm aelwydydd canolrif o ryw ychydig.

Tabl 7: Twf blynyddol mewn incwm aelwydydd canolrif

Blwyddyn	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Twf Blynyddol	3.54%	2.57%	3.28%	3.71%	3.81%

Ffynhonnell: Tabl 1.13, Incwm Gwario Aelwydydd

Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd

Cyhoeddodd The Resolution Foundation eu rhagolwg ar safonau byw ar ddechrau 2019. Maent yn rhagamcanu cynydd bach byr-dymor mewn anghydraddoldeb ond yn parhau i ddweud bo'u rhagolwg yn ansicr. Tra bo prif ffocws yr adroddiad ar gostau ar ôl tai, yn atodiad 3 o'u hadroddiad maent yn esbonio eu bod dal yn rhagweld cynydd mewn anghydraddoldeb wrth fesur cyn costau tai (er yn gynydd mwy gwastad na pan fesurir ar ôl costau tai).

Mae adroddiad safonau byw 2018 Y Sefydliad Astudiaethau Cyllid hefyd yn awgrymu cynydd mewn anghydraddoldeb yn y blynyddoedd sydd i ddod, ond yn amlygu'r ffaith bo'r rhagolygon yn dod gydag ansicrwydd sylweddol.

O ystyried y ffynonellau uchod, a chyhoeddiad diweddara SYG ar anghydraddoldeb incwm aelwydydd sy'n dangos cynydd bach mewn anghydraddoldeb yn y flwyddyn ariannol a ddaeth i ben yn 2018,

dywedodd yr is-grŵp y dylai'r rhagdybiaeth rhagosod nodi cynydd bach mewn anghydraddoldeb incwm aelwydydd ar draws y cyfnod amcangyfrifedig.

At ddibenion y gwaith hwn, caiff y ffordd mae dosbarthiad incwm aelwydydd yn newid ei mesur yn berthynol i'r ffordd mae'r pwyntiau canradd 10 a 90 yn symud yn berthynol i incwm aelwydydd canolrif. Dywedodd yr is-grŵp y byddai rhagdybiaeth rhesymol o gynnydd bach yn golygu y byddai aelwydydd canradd 90 yn profi twf ychwanegol o 1% bob blwyddyn o gymharu ag aelwydydd ar ganradd 50 (canolrif). Mae gan y rhai ar ganradd 10 1% yn llai o dwf nag aelwydydd ar ganradd 50 (canolrif). Mae hyn ar sail pro rata ar bob pwynt dosbarthu.

Twf blynyddol mewn prisiau rhenti preifat

Cyhoeddodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol rifyn diweddaraf Economic and Fiscal Outlook ym mis Mawrth 2019. Noda y tybir y bydd rhenti preifat yn tyfu yn unol â'i rhagolwg o ran enillion cyfartalog. Er mai ar lefel y DU y mae'r rhagolwg fe'i cymhwyswyd ar lefel genedlaethol a rhanbarthol yng Nghymru.

Tabl 8: Twf blynyddol mewn rhenti preifat

Blwyddyn	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Twf Blynyddol	2.90%	3.00%	3.10%	3.10%	3.20%

Ffynhonnell: Tabl 1.6, Twf Enillion Cyfartalog

Nodiadau ar y defnydd o erthyglau ystadegol

Yn gyffredinol, mae a wnelo erthyglau ystadegol â dadansoddiadau untro lle na fwriedir eu diweddaru, yn y byrdymor o leiaf, a'u diben yw sicrhau bod y fath ddadansoddiadau ar gael i gynulleidfa ehangach nag a fyddai'n wir fel arall. Fe'u defnyddir yn bennaf i gyhoeddi dadansoddiadau archwiliadol mewn rhyw ffordd, er enghraifft:

Cyflwyno cyfres newydd o ddata arbrofol;

Dadansoddiad rhannol o fater sy'n darparu man cychwyn defnyddiol i gyflawni rhagor o ymchwil ond sydd, serch hynny, yn ddadansoddiad defnyddiol yn ei rinwedd ei hun;

Tynnu sylw at ymchwil sydd wedi'i chynnal gan sefydliadau eraill, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru neu fel arall, lle mae'n ddefnyddiol tanlinellu'r casgliadau, neu adeiladu ar yr ymchwil ymhellach;

Dadansoddiad lle nad yw'r canlyniadau o ansawdd mor uchel â'r rhai yn ein datganiadau ystadegol a'n bwletinau arferol efallai, ond lle gellir dod i gasgliadau ystyrlon o hyd gan ddefnyddio'r canlyniadau.

Pan fo ansawdd yn broblem, gall hyn godi mewn un neu fwy o'r ffyrdd canlynol:

- ni ellir nodi'r cyfnod o amser a ddefnyddir yn gywir (a all ddigwydd pan ddefnyddir ffynhonnell weinyddol);
- ansawdd y ffynhonnell ddata neu'r data a ddefnyddir; neu
- resymau eraill a nodir.

Fodd bynnag, bydd lefel yr ansawdd yn golygu nad yw'n cael effaith sylweddol ar y casgliadau. Er enghraifft, efallai na fydd yr union gyfnod o amser yn ganolog i'r casgliadau y gellir eu llunio, neu drefn maint y canlyniadau, yn hytrach na'r union ganlyniadau, sydd o ddiddordeb i'r gynulleidfa.

Nid yw'r dadansoddiad a gyflwynir yn gyfystyr ag Ystadegyn Gwladol, ond gellir ei ddefnyddio gydag allbynnau Ystadegau Gwladol a bydd, serch hynny, wedi cael ei ystyried yn ofalus a'i archwilio'n fanwl cyn ei gyhoeddi. Bydd asesiad o gryfderau a gwendidau'r dadansoddiad wedi'i gynnwys yn yr erthygl, er enghraifft cymhariaeth â ffynonellau eraill, ynghyd â chanllawiau ar sut y gellir defnyddio'r dadansoddiad, a disgrifiad o'r fethodoleg sydd ar waith.

Mae erthyglau yn dilyn yr arferion rhyddhau a ddiffinnir yn y protocol arferion rhyddhau ac, felly, er enghraifft, fe'u cyhoeddir ar ddyddiad a bennir ymlaen llaw yn yr un ffordd ag allbynnau ystadegol eraill.

Mae symbolau gwerth coll a ddefnyddir yn yr erthygl yn dilyn y safonau a ddefnyddir mewn allbynnau ystadegol eraill, fel yr amlinellir isod.

.. Nid yw'r eitem o ddata ar gael

. Nid yw'r eitem o ddata yn gymwys

- Nid yw'r eitem o ddata yn cyfateb i sero'n union, ond fe'i hamcangyfrifwyd yn sero neu'n llai na hanner y digid terfynol a ddangosir

* Mae'r eitem o ddata yn ddatgelol neu nid yw'n ddigon cadarn i'w chyhoeddi

Mae'r holl gynnwys ar gael o dan [Drwydded Llywodraeth Agored f3.0](), oni nodir fel arall.