



YMCHWIL GYMDEITHASOL RHIF:

13/2016

DYDDIAD CYHOEDDI:

09/03/2016

CYMORTH I BRYNU – CYMRU

Adroddiad Gwerthuso

Crynodeb Gweithredol

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Cyflwynwyd y cynllun Cymorth i Brynu – Cymru ym mis Ionawr 2014 er mwyn rhoi hwb i'r sector adeiladu tai yng Nghymru a chynorthwyo perchentyaeth. Mae'r gwerthusiad dros dro hwn yn mesur effaith Cymorth i Brynu – Cymru ar brynwyr a datblygwyr, gan ystyried sut mae bodolaeth y cynllun wedi dylanwadu ar ymddygiad y prynwyr a'r datblygwyr.

2. METHODOLEG

- 2.1 Roedd y dull yn cynnwys arolwg cynhwysfawr o brynwyr a datblygwyr (cyrhaeddwyd graddau ymateb o 23 y cant (n=682) a 39 y cant (n=49) a dadansoddiad cymharol o'r cynllun ledled Cymru ac mewn perthynas â chynllun tebyg yn Lloegr.
- 2.2 Golyga'r graddau ymateb a gyflawnwyd ar gyfer yr arolygon na all y casgliadau a gafwyd fod yn ddiffiniol, ond dengys dadansoddiad o'r ymatebion bod y samplau a gyflawnwyd ar gyfer prynwyr a datblygwyr yn gynrychiadol o'r ddau grŵp. Felly mae'r casgliadau a

gafwyd fel rhan o'r ymchwil hwn yn ddangosol yn fras o brofiad y prynwyr a'r datblygwyr o Gynllun Cymorth i Brynu – Cymru.

3. Canfyddiadau Allweddol

- 3.1 Canfu dadansoddiad o wybodaeth reoli'r rhaglen, canlyniadau arolwg a chyfweliadau â phrynwyr, datblygwyr a rhanddeiliaid allweddol, y canlynol:

O safbwynt prynwyr

- Bod 75 y cant (n=494) o holl fuddiolwyr sy'n prynu eiddo trwy'r cynllun yn brynwyr am y tro cyntaf.
 - Dywedodd 57 y cant (n=281) o brynwyr am y tro cyntaf eu bod wedi dod i mewn i'r farchnad yn gynt oherwydd y cynllun.
 - Adroddodd 89 y cant (n=439) o ymatebwyr prynwyr am y tro cyntaf bod y cynllun wedi cael dylanwad ar eu penderfyniad i brynu eiddo.
 - Dywedodd 80 y cant (n=532) o ymatebwyr bod y cynllun wedi cael dylanwad ar y math o eiddo a brynont, gyda:
 - 42 y cant (n=222) yn prynu tŷ mwy (nag a fyddent heb y cynllun)
 - 42 y cant (n=225) yn prynu tŷ mwy costus (nag a fyddent heb y cynllun)
 - 73 y cant (n=389) yn prynu tŷ mewn datblygiad newydd yn hytrach nag un presennol yn benodol oherwydd y cynllun.
- 3.2 Roedd yr ymateb ynglŷn â phroses weinyddol y cynllun yn un cadarnahol, gyda rhwng 77 y cant (n=514) ac 86 y cant (n=571) o ymatebwyr yn nodi agweddau amrywiol o'r broses fel rhai da.
- 3.3 Canfu 43 y cant yn unig (n=280) o ymatebwyr cyffredinol bod gwasanaeth iaith Gymraeg y cynllun yn dda. O'r saith a roddodd adborth yn Gymraeg; graddiodd tri y gwasanaeth fel 'Da', gydag un yn dweud ei fod yn 'weddol', dau yn 'Ansic' a'r prynwr Cymraeg olaf yn graddio'r gwasanaeth fel 'Gwael'.

O safbwynt datblygwyr:

- 3.4 Adroddodd pum-deg-naw y cant o ddatblygwyr (n=26) bod y cynllun wedi dylanwadu ar eu cynlluniau datblygu. O'r rhain:

- Dywedodd 62 y cant (n=16) eu bod yn adeiladu mwy o dai yng Nghymru oherwydd y cynllun.
- Dywedodd 80 y cant (n=20) oni bai am y cynllun, byddent wedi adeiladu llai o dai yng Nghymru.
- Aeth 27 y cant (n=7) ati i chwilio am leoliadau newydd yng Nghymru ar gyfer datblygu, rhywbeth na fyddent wedi medru ei wneud heb y cynllun.
- 8 y cant yn unig (n=2) a ddywedodd bod y cynllun wedi dylanwadu ar faint yr unedau yr oeddent yn ei ddatblygu.
- Dywedodd 75 y cant (n=30) o ymatebwyr bod y cynllun wedi cynyddu gwerthiannau a thynnodd 84 y cant (n=36) sylw at alw cynyddol am dai yng Nghymru.
- Dywedodd 92 y cant (n=39) eu bod wedi mynd ati i hyrwyddo'r Cynllun Cymorth i Brynu.
- Dywedodd 21 y cant (n=9) o ymatebwyr nad oedd prynwyr yn ymwybodol o'r cynllun cyn y tynnodd datblygwyr eu sylw ato
- Roedd 70 y cant (n=41) o ymatebwyr yn hapus gyda phob agwedd ar broses weinyddol y cynllun.

3.5 Awgryma arolwg cronus o ymatebion arolwg y crëwyd o leiaf 126 o swyddi gan ddatblygwyr yn uniongyrchol oherwydd y cynllun (ychwanegol) gyda'r 34 swydd yn weddill yn rhannol ychwanegol (efallai y crëwyd hwy heb y Cynllun). Gwelodd datblygwyr eraill gynnydd yn oriau gwaith eu gweithlu presennol, yn hytrach na chreu swyddi newydd yn uniongyrchol..

3.6 Meincnodwyd cynllun Cymorth i Brynu – Cymru yn erbyn cynllun tebyg yn Lloegr¹. Er nad yw'n uniongyrchol gymharol, awgryma'r dadansoddiad bod:

- Canran gyfatebol mwy o faint o ddatblygwyr wedi cofrestru ar gyfer y cynllun yng Nghymru;
- Ystod ehangach o fathau o brynwyr yn defnyddio'r cynllun yng Nghymru nag yn Lloegr (mae 85 y cant o holl ddefnyddwyr yn brynwyr am y tro cyntaf yn Lloegr, o'i gymharu â 75 y cant yng Nghymru).

¹ www.helptobuy.gov.uk

4. Casgliadau

- 4.1 Daeth yr ymchwil i'r casgliad bod y cynllun Cymorth i Brynu – Cymru wedi cael effaith gadarnhaol ar y farchnad dai yng Nghymru gan bod 75 y cant yn Brynwyr am y Tro Cyntaf. At hynny, dywedodd 89 y cant o ymatebwyr yr arolwg bod y cynllun wedi dylanwadu arnynt i brynu eiddo, gan gynnwys 84 y cant o amlbrynwyr a adroddodd eu bod wedi prynu tŷ mwy neu fwy costus oherwydd y cynllun. Dengys y dystiolaeth ychwanegedd o ran prynu eiddo newydd mwy o faint na fyddai wedi digwydd heb y cynllun.
- 4.2 Awgryma'r dystiolaeth bod rhywfaint o effaith dadleoli ar weithgarwch prynwyr. Mae rhai prynwyr yn awgrymu eu bod wedi newid eu hymddygiad oherwydd y cynllun – fel prynu tŷ mwy neu ddod â'u hamserlen ymlaen. Mae rhywfaint o dystiolaeth, er yn gyfyngedig, ei bod hi'n fwy anodd yn awr i werthu eiddo llai i'w marchnata fel 'tai cychwynnol' gan bod y cynllun yn annog prynwyr am y tro cyntaf i brynu tai mwy o faint a mwy costus nag a fyddent fel arall.
- 4.3 Awgryma'r dadansoddiad bod lle i wella. Yn benodol, awgryma adborth ansoddol gan brynwyr yr angen i wella darpariaeth y gwasanaeth siarad Cymraeg ac angen hyrwyddiad pellach o'r cynllun, nid yn unig i brynwyr ond hefyd i ddatblygwyr a chyfreithwyr.
- 4.4 Daeth yr ymchwil i'r casgliad hefyd bod y cap sy'n berthnasol i'r cynllun Cymorth i Brynu – Cymru yn briodol ledled Cymru, gyda Chaerdydd a Bro Morgannwg yn unig yn cael prisiau tai newydd eu hadeiladu ar gyfartaledd yn agos i'r cap. (Cydnabyddwn nad yw cap isrannbarthol yn bosibl yn y cyd-destun hwn). Adroddodd y mwyafrif o brynwyr a datblygwyr nad oedd problem gyda'r cap prisiau.

5. Argymhellion

- 5.1 Ar y cyfan, mae'r gwerthusiad dros dro yn gadarnhaol, ond cynigir yr argymhellion canlynol (ddim mewn trefn benodol).

Mewn perthynas â gwerthusiad o'r Broses:

- 5.3 Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu rhaglen wella i wella'r ddarpariaeth iaith Gymraeg yn y cynllun Cymorth i Brynu – Cymru.

- 5.4 Dylai strategaeth farchnata (a chyllideb gysylltiedig) gael ei datblygu (dyrannu) a'i gweithredu i hyrwyddo Cymorth i Brynu – Cymru. Yn benodol, dylai ffocws fod ar ei hyrwyddo i brynwyr, cyfreithwyr a sefydliadau ariannol.
- 5.5 Er mwyn sicrhau y parha'r broses ymgeisio yn effeithlon ac yn amserol, dylai Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf gynnig hyfforddiant/hyfforddiant gloawi i holl gyfreithwyr ac Ymgynghorwyr Ariannol Annibynnol ar y prosesau Cymorth i Brynu – Cymru.

O ran Effaith Cymorth i Brynu:

- 5.6 Dylai Llywodraeth Cymru ystyried rhagor o ymchwil ar effaith Cymorth i Brynu – Cymru ar y rhai sy'n ceisio gwerthu eiddo (yn benodol y rhai sy'n dymuno symud i fyny yr ysgol dai). Gall hyn fod ar ffurf arolwg gyda gwerthwyr tai ac / neu asiantau tai a byddai'n darparu tystiolaeth atodol o ddadleoliad ar y farchnad ail-law.
- 5.7 Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â datblygwyr a rhanddeiliaid i gynyddu faint o dir sydd ar gael i'w ddatblygu. Dylid sicrhau bod ffocws is-ranbarthol ynghlwm â hynny, gan ganolbwyntio ar yr ardaloedd hynny sydd â'r prisiau tai uchaf (Caerdydd, Bro Morgannwg a Sir Fynwy) gan sicrhau parhad yn llwyddiant y cynllun Cymorth i Brynu – Cymru a chynnydd yn y farchnad dai.
- 5.8 Dylid monitro effaith y cynllun Cymorth i Brynu – Cymru yn ofalus, oherwydd mae'n annhebygol bod gwir effaith y cynllun wedi ei theimlo'n llwyr ar draws yr holl awdurdodau lleol. O gofio bod prisiau eiddo yn amrywio yn is-ranbarthol, mae perygl o ogwydd gofodol yn yr hirdymor. Drwy fonitro, gellir sicrhau, os daw gogwydd i'r amlwg, y gellid ystyried lliniaru er mwyn ymdrin â hynny. (Er, nodir nad yw pris cap sy'n amrywio ledled Cymru yn ymarferol).
- 5.9 Dylid diweddarau canlyniadau'r dadansoddiad hwn a'i dracio yn erbyn ystadegau swyddogol pan fyddant ar gael. Dylid adolygu ansawdd / cadernid amcangyfrifon ystadegol swyddogol – er enghraifft, prisiau tai yn ôl awdurdod lleol – i sicrhau cywirdeb.

Adroddiad ymchwil llawn ar gael yn: <http://lly.cymru/statistics-and-research/evaluation-help-to-buy-wales-scheme/?lang=cy>

Safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn rhai o'r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymr

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Lucie Griffiths

Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru, Parc Cathays

Caerdydd, CF10 3NQ

Ebost: Lucie.Griffiths@wales.gsi.gov.uk