

Amcangyfrifon o'r Angen Ychwanegol am Dai yng Nghymru (ar sail 2019)¹

Cefndir

Mae'r erthygl ystadegol hon yn cyflwyno amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol yng Nghymru rhwng 2019/20 a 2038/39. Mae amcangyfrifon o'r angen am dai yn allweddol i ofynion cynllunio yn y dyfodol ar lefel genedlaethol a rhanbarthol a byddant yn cael eu defnyddio i lywio'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) a'r broses o ddatblygu polisïau tai.

Cafodd amcangyfrifon blaenorol o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar yr amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2014 eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru yn 2019:

- Ionawr 2019: [Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yng Nghymru ar lefel genedlaethol a rhanbarthol \(ar sail 2018\)](#). Cyflwynodd yr erthygl amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros ugain mlynedd ar lefel genedlaethol yn ogystal ag ar gyfer y tri rhanbarth economaidd (Gogledd Cymru, Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru).
- Mehefin 2019: [Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yng Nghymru yn ôl Deiliadaeth \(ar sail 2018\)](#). Rhannwyd yr amcangyfrifon yn ôl deiliadaethau tai: tai'r farchnad (perchen-feddianwyr a'r sector rhentu preifat) a thai fforddiadwy (rhenti canolradd a chymdeithasol)².

Ym mis Awst 2020, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018 diwygiedig](#) i ddisodli'r amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2014, felly nid yw'r amcangyfrifon ar sail 2018 blaenorol o'r angen am dai yn gyfredol mwyach. Mae'r amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol yn defnyddio'r un fethodoleg â'r amcangyfrifon ar sail 2018 ond gyda phedwar rhanbarth yn hytrach na thri a, lle y bônt ar gael, gyda data a thybiaethau wedi'u diweddarau. Nid yw'r amcangyfrifon yn ystyried effaith y coronafeirws (COVID-19), gan fod cryn ansicrwydd ar hyn o bryd ynghylch effeithiau o'r fath ac ni fydd yr effaith lawn yn hysbys am beth amser.

Mae'r ffigurau yn yr erthygl hon yn ymwneud â'r angen am unedau tai ychwanegol ledled Cymru ac maent yn seiliedig ar y canlynol:

- amcangyfrifon o'r angen presennol nas diwallwyd (ceir diffiniad llawn ym [mlwch 1](#))
- angen newydd (amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018). Nid rhagolygon yw'r amcanestyniadau o aelwydydd; maent yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol yn unig ac yn tybio y bydd y tueddiadau hyn yn parhau yn y dyfodol. Yn benodol, nid yw amcanestyniadau o'r fath yn

Dyddiad Cyhoeddi: 13 Awst 2020

Awdur: Rhiannon Jones, Ystadegau Tai, Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

E-bost: ystadegau.tai@llyw.cymru Ffôn: 0300 061 5614

Twitter: www.twitter.com/statisticswales | www.twitter.com/ystadegaucymru

¹Ceir nodiadau ar y defnydd o erthyglau ystadegol ar ddiwedd y ddogfen hon.

²Mae'r diffiniad hwn yn wahanol i ddiffiniad TAN 2 o dai fforddiadwy – gweler [blwch 3](#).

ceisio cyfrif am effaith polisïau yn y dyfodol (er enghraifft polisïau a allai geisio dylanwadu ar symudiadau poblogaeth), amgylchiadau economaidd newidiol na ffactorau eraill (megis Brexit neu achosion pandemig).

Mae'r erthygl hon yn cynnwys amcangyfrifon o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth (tai'r farchnad a thai fforddiadwy fel y'u diffinnir ym [mlwch 3](#) am bum mlynedd cyntaf yr amcangyfrifon (mae [adran 3](#) yn rhoi'r manylion llawn am Gymru ac mae [adran 4.2](#) yn rhoi'r manylion llawn am y rhanbarthau). Er mwyn dangos yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig ag amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol, cyflwynir amrywiaeth o amcangyfrifon yn yr erthygl hon gan ddefnyddio setiau o dybiaethau ynghylch amcanestyniadau o aelwydydd (ceir manylion llawn yr amrywiolion uchaf ac isaf yn [atodiad 1](#) a rhoddir crynodeb o'r cyfyngiadau isod.



Mae'r amcangyfrifon hyn yn:

- yn rhoi amrediad o angen am unedau tai ychwanegol yn seiliedig ar dueddiadau yn y gorffennol a'r data gorau sydd ar gael
- 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 thybiaethau sylfaenol fel y cytunwyd arnynt gan grŵp arbenigol
- ffurfio sail trafodaeth ar gyfer penderfyniadau polisi.



Nid yw'r amcangyfrifon hyn:

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

Fel mewn cyhoeddiadau cynharach, nid ystadegau swyddogol yw'r amcangyfrifon yn y cyhoeddiad hwn.

Rhagor o wybodaeth

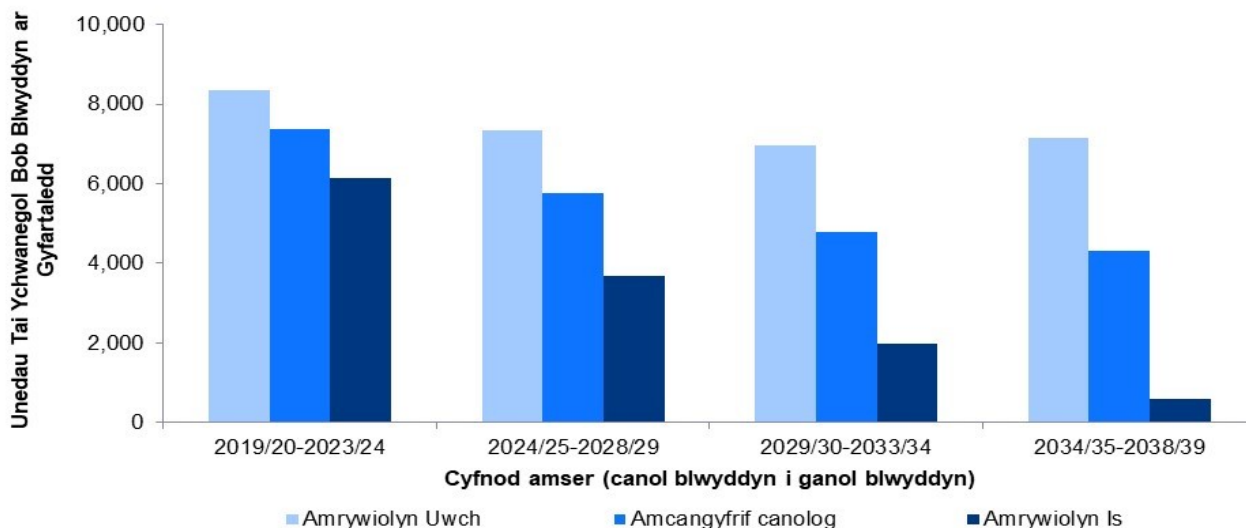
Mae'r erthygl ystadegol hon wedi'i hategu gan adroddiad ansawdd a data a gyhoeddwyd ar [StatsCymru](#) yn ogystal ag [adnodd Excel](#) lle y gellir newid yr holl ffynonellau data a thybiaethau sylfaenol er mwyn nodi'r effaith ar yr amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth.

Crynodeb: Canlyniadau Allweddol

Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol (gweler [adran 2](#) am fanylion llawn)

Mae Siart 1 yn dangos yr amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer cyfnodau o bum mlynedd. Rhoddir yr amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar wahanol amcanestyniadau o aelwydydd (gweler [atodiad 1](#) am y manylion). At ddiben yr amcangyfrifon hyn, tybir y caiff yr ôl-groniad o angen presennol nas diwallwyd ei glirio erbyn diwedd 2023/24.

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



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

- Yn ystod y pum mlynedd cyntaf (2019/20-2023/24), amcangyfrifir y bydd angen rhwng 6,200 ac 8,300 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn, gydag amcangyfrif canolog o 7,400. Mae'r ffigurau hyn yn cynnwys 1,100 o unedau tai ychwanegol ar gyfartaledd bob blwyddyn i ddiwallu'r angen presennol nas diwallwyd dros y pum mlynedd cyntaf.
- Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn gostwng i raddau helaeth dros y 15 mlynedd sy'n weddill (2024/25 i 2038/39) ac erbyn canol neu ddiwedd yr 2030au (2034/35 i 2038/39), yr amcangyfrif canolog yw 4,300 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn ar gyfartaledd. Mae hyn yn seiliedig ar angen newydd yn unig ac yn adlewyrchu twf arafach yn nifer yr aelwydydd a amcanestynnir o'r amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018. Caiff amcanestyniadau o aelwydydd eu llywio'n bennaf gan amcanestyniadau o'r boblogaeth.
- Mae'r amcangyfrifon diwygiedig hyn o'r angen am dai ychwanegol yn is ar y cyfan tan tua 2030 o gymharu â'r amcangyfrifon ar sail 2018. Mae hyn yn bennaf oherwydd gwahaniaethau rhwng yr amcanestyniadau aelwydydd ar sail 2014 o gymharu â'r amcanestyniadau ar sail 2018.
- Mae'r ddwy set o amcanestyniadau'n dangos cynnydd a ragwelir yn nifer yr aelwydydd drwy gydol cyfnod yr amcanestyniad. Fodd bynnag, mae'r gyfradd twf a ragwelir yn is yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 nag yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2014 hyd at oddeutu 2030. Ar ôl y pwynt hwn, mae'r gyfradd twf a ragwelir yn uwch yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 nag

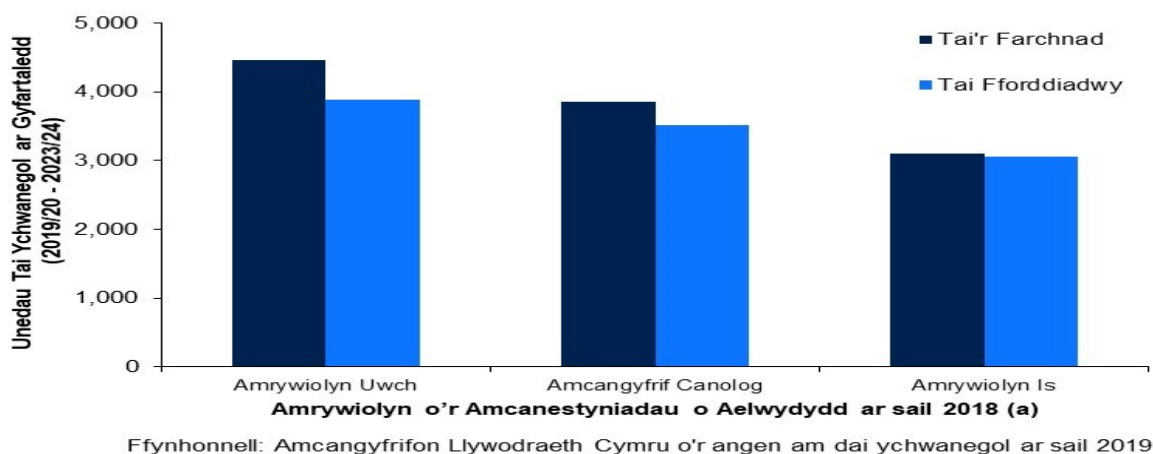
yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2014. Mae hyn yn golygu y rhagamcanir y bydd yr amcangyfrifon diwygiedig hyn yn gyffredinol uwch na'r amcangyfrifon sy'n seiliedig ar 2018 ar gyfer y cyfnod hwn.

Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (gweler [adran 3](#) am fanylion llawn)

Mae'r erthygl hon yn rhannu'r amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (tai'r farchnad a thai fforddiadwy) ar gyfer pum mlynedd cyntaf. Mae'r amcangyfrif cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol wedi'i rannu'n dai'r farchnad a thai fforddiadwy yn seiliedig ar nifer o dybiaethau (e.e. newidiadau i brisiau rhentu ac incwm aelwydydd yn y dyfodol). Mae [Adran 5](#) yn dadansoddi sensitifedd y rhaniad yn ôl deiliadaeth i newid yn y tybiaethau hyn.

Mae Siart 2 yn dangos yr amcangyfrif blynyddol cyfartalog o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth rhwng 2019/20 a 2023/24 o dan yr amcangyfrif canolog, amrywiolion uwch ac is.

Siart 2: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (Cymru)



Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo. Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar y prif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar). Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

- Mae'r amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai'r farchnad yn amrywio o 3,100 (amrywiolyn is) i 4,500 (amrywiolyn uwch) gydag amcangyfrif canolog o 3,900 o unedau. Mae'r amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai fforddiadwy yn amrywio o 3,000 (amrywiolyn is) i 3,900 (amrywiolyn uwch) gydag amcangyfrif canolog o 3,500 o unedau.
- O dan yr amcangyfrif canolog, mae tua 52 % o'r angen amcangyfrifedig am dai'r farchnad ac mae tua 48% am dai fforddiadwy (rhenti canolradd neu gymdeithasol) dros y pum mlynedd nesaf (2019/20 - 2023/24).

Canlyniadau Rhanbarthol (gweler [adran 4](#) am fanylion)

Cyfrifwyd amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol (gweler [adran 1.2](#)). Rhoddir detholiad o'r canlyniadau allweddol ar gyfer y pum mlynedd cyntaf yn unig isod. Gweler adran 4 am y canlyniadau dros y cyfnod llawn o 20 mlynedd.

- Gogledd Cymru: ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd (2019/20-2023/24), bydd angen rhwng 1,000 a 1,400 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 1,200). Yn ystod y cyfnod hwn, ac o dan yr amcangyfrif canolog, mae 47% o'r angen amcangyfrifedig am dai'r farchnad ac mae 53% am dai fforddiadwy (rhenti canolradd neu gymdeithasol).
- Canolbarth Cymru: ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd (2019/20-2023/24), bydd angen rhwng 70 a 200 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 130). Yn ystod y cyfnod hwn, ac o dan yr amcangyfrif canolog, mae 39% o'r angen amcangyfrifedig am dai'r farchnad ac mae 61% am dai fforddiadwy (rhenti canolradd neu gymdeithasol).
- De-orllewin Cymru: ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd (2019/20-2023/24), bydd angen rhwng 1,400 a 1,900 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 1,600). Yn ystod y cyfnod hwn, ac o dan yr amcangyfrif canolog, mae 56% o'r angen amcangyfrifedig am dai'r farchnad ac mae 44% am dai fforddiadwy (rhenti canolradd neu gymdeithasol).
- De-ddwyrain Cymru: ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd (2019/20-2023/24), bydd angen rhwng 3,700 a 4,800 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 4,400). Yn ystod y cyfnod hwn, ac o dan yr amcangyfrif canolog, mae 52% o'r angen amcangyfrifedig am dai'r farchnad ac mae 48% am dai fforddiadwy (rhenti canolradd neu gymdeithasol).

Tabl Cynnwys

Cefndir	1
Crynodeb: Canlyniadau Allweddol	3
Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol (gweler adran 2 am fanylion llawn)	3
1. Cyd-destun polisi	7
1.1 Cyfyngiadau	7
1.2 Rhanbarthau	8
1.3 Dull Gweithredu	8
2. Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol	9
2.1 Diffiniadau	9
2.2 Canlyniadau	10
3. Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	15
3.1 Diffiniadau	15
3.2 Methodoleg	16
3.3 Ffynonellau data	17
3.4 Tybiaethau	19
3.5 Canlyniadau allweddol	21
4. Amcangyfrifon rhanbarthol	23
4.1 Amcangyfrifon Cyffredinol	23
4.2 Amcangyfrifon yn ôl Deiliadaeth	24
5. Sensitifedd rhaniad yr amcangyfrifon canolog yn ôl deiliadaeth	30
5.1 Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad	30
5.2 Twf blynyddol mewn incwm canolrifol aelwydydd	31
5.3 Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd	31
5.4 Twf blynyddol mewn rhenti preifat	32
5.5 Effaith gronol newid tybiaeth	32
6. Gwybodaeth gyd-destunol	34
7. Gwahaniaethau allweddol rhwng yr amcangyfrifon ar sail 2018 a'r amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol	37
Atodiad 1 – Diffiniad o amrywiolion amcanestyniadau o aelwydydd	40
Atodiad 2 – Tybiaethau ar gyfer rhaniad pedair deiliadaeth	41
Atodiad 3 – Enghraifft	42
Atodiad 4 – Tybiaethau ar gyfer rhaniad dwy ddeiliadaeth	44
Atodiad 5 – Diffiniadau o'r Angen Presennol Nas Diwallwyd	46
Nodiadau ar y defnydd o erthyglau ystadegol	47

1. Cyd-destun polisi

Mae amcangyfrifon o'r angen am dai yn allweddol i ofynion cynllunio yn y dyfodol ar lefel genedlaethol a rhanbarthol a byddant yn cael eu defnyddio i lywio'r broses o ddatblygu polisiâu tai a chefnogi'r broses o barhau i ddatblygu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) ar ôl ymgynghori ar yr FfDC drafft yn ystod hydref 2019.

1.1 Cyfyngiadau

Mae i'r canlyniadau a gyflwynir yn yr erthygl hon nifer o gyfyngiadau:

- Mae'r amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar yr amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018. Mae amcanestyniadau o aelwydydd yn rhoi amcangyfrifon o nifer yr aelwydydd yn y dyfodol ac maent yn seiliedig ar amcanestyniadau o'r boblogaeth ac amrywiaeth o dybiaethau ynglŷn â chyfansoddiad a nodweddion aelwydydd. Mae'r tybiaethau yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol ac yn tybio y bydd y tueddiadau hyn yn parhau yn y dyfodol. Po bellaf i'r dyfodol y mae'r amcangyfrifon yn mynd, y mwyaf ansicr ydynt. Nid yw'r amcangyfrifon yn ceisio adlewyrchu effaith polisiâu na digwyddiadau yn y dyfodol megis Brexit.
- Nid targed tai yw'r amcangyfrifon cyffredinol. Maent yn mesur aelwydydd y bydd angen uned tai ychwanegol arnynt, dros gyfnod penodol ac yn seiliedig ar amrywiaeth o dybiaethau.
- Mae'r fethodoleg ond yn ystyried aelwydydd y mae angen uned tai ychwanegol arnynt. Felly, nid yw'n ystyried yr aelwydydd hynny sy'n byw mewn llety anaddas ac y mae angen math gwahanol o uned tai arnynt, na dyheadau aelwydydd i fyw mewn llety gwahanol.
- Amcangyfrifir yr angen presennol nas diwallwyd o'r data gorau sydd ar gael. Rydym yn cydnabod bod hyn, ynghyd â'r cyfyngiad uchod, yn rhoi darlun anghyflawn o'r angen presennol nas diwallwyd yng Nghymru a'i fod yn debygol o fod yn dangyfrif.
- Mae'r amcanestyniadau o aelwydydd a ddefnyddir yn y ffigurau hyn yn amcangyfrif o angen newydd, yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol. Gall argaeledd tai ddylanwadu ar y tueddiadau hyn i ryw raddau, h.y. os caiff mwy o dai eu hadeiladu, gall y nifer cynyddol o dai sydd ar gael arwain at sefyllfa lle mae mwy o aelwydydd yn ymffurfio. Mae'r gwrthwyneb hefyd yn wir – os caiff llai o dai eu hadeiladu, yna gall llai o aelwydydd ymffurfio.
- Er ein bod yn cyflwyno amcangyfrifon ar lefel ranbarthol, ceir amrywiadau eang ym mhob rhanbarth. Bydd amrywiadau hefyd ym mhob awdurdod lleol.
- Er mwyn dangos yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â'r amcanestyniadau, cynhwysir amrywiolion uwch ac is (ceir diffiniadau llawn yn [atodiad 1](#)) o amcanestyniadau o aelwydydd i lunio amrediad o amcangyfrifon ar gyfer yr angen am dai ychwanegol.

- Nid yw'r amcangyfrifon yn ystyried effaith y coronafeirws (Covid-19), gan fod cryn ansicrwydd ynglŷn ag effeithiau o'r fath ac ni fydd yr effaith lawn yn hysbys am beth amser.

1.2 Rhanbarthau

Roedd yr amcangyfrifon ar sail 2018 o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar dri rhanbarth:

- Gogledd Cymru;
- Canolbarth a De-orllewin Cymru;
- De-ddwyrain Cymru

Ar gyfer y cyhoeddiad hwn, mae rhanbarth Canolbarth a De-orllewin Cymru wedi'i rannu'n rhanbarthau ar wahân ar gyfer Canolbarth Cymru a De-orllewin Cymru er mwyn rhoi dadansoddiad manylach o'r materion a'r tueddiadau allweddol yn yr ardaloedd hyn. Y pedwar rhanbarth yw (a ddangosir ar [fap 1](#)):

- Gogledd Cymru (Ynys Môn, Gwynedd, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint a Wrecsam)
- Canolbarth Cymru (Ceredigion a Phowys)
- De-orllewin Cymru (Sir Gaerfyrddin, Sir Benfro, Abertawe a Chastell-nedd Port Talbot)
- De-ddwyrain Cymru (Pen-y-bont ar Ogwr, Bro Morgannwg, Caerdydd, Rhondda Cynon Taf, Merthyr Tudful, Caerffili, Blaenau Gwent, Torfaen, Sir Fynwy a Chasnewydd)

1.3 Dull Gweithredu

Er mwyn sicrhau bod yr amcangyfrifon a'r allbwn sy'n deillio o'r gwaith hwn yn gadarn, yn dryloyw ac o'r safon uchaf, sefydlwyd grŵp technegol ar y dechrau, sy'n cynnwys arbenigwyr dadansoddi a pholisi o Lywodraeth Cymru a llywodraeth leol. Rôl y grŵp hwn oedd cynghori ar fethodoleg a materion technegol.

Ar ddechrau 2018, aeth dadansoddwyr Llywodraeth Cymru a'r grŵp technegol ati i ystyried ac adolygu dulliau o gyfrifo'r angen am dai a ddefnyddir mewn rhannau eraill o'r DU. Daeth y grŵp i'r casgliad y gallai [adnodd ar gyfer yr Angen a'r Galw am Dai](#) ar ffurf Excel a ddatblygwyd gan Lywodraeth yr Alban gael ei addasu ar gyfer cyd-destun Cymru.

2. Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol

Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn y cyhoeddiad hwn yn seiliedig ar yr un diffiniadau a methodoleg ag [amcangyfrifon ar sail 2018](#), a gyhoeddwyd yn 2019.

2.1 Diffiniadau

Defnyddir y termau 'angen am dai' a 'galw am dai' yn eang ac yn aml yn gyfnewid am ei gilydd. Ar gyfer cyd-destun y gwaith hwn, mae'r blwch canlynol yn diffinio'r termau hyn.

Blwch 1 – Diffiniadau

Angen Cyffredinol am Dai: Yr angen presennol am unedau tai ychwanegol nas diwallwyd a'r angen newydd am unedau tai ychwanegol

Angen Presennol Nas Diwallwyd: Nifer yr aelwydydd na allant gael gafael ar dai digonol **ac** y byddai angen uned tai **ychwanegol** arnynt. Ni chaiff y rhai y gall fod angen tai mwy priodol arnynt na fyddai angen uned ychwanegol arnynt eu cynnwys yn y dadansoddiad hwn

Angen Newydd: Nifer amcanestynedig yr 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 ddymuniad yr aelwyd a'i gallu i dalu

Cyfrifir **angen newydd** fel y gwahaniaeth mewn amcanestyniadau o aelwydydd o un flwyddyn i'r llall. At ddiben y gwaith hwn, daw o [amcanestyniadau o aelwydydd](#) ar sail 2018. Pan fydd yr amcanestyniadau yn dangos lleihad yn nifer yr aelwydydd o un flwyddyn i'r llall (felly ffigur negyddol ar gyfer angen newydd), mae wedi'i gapio'n sero drwy'r dadansoddiad cyfan.

At ddiben y gwaith hwn, amcangyfrifir yr angen presennol nas diwallwyd o ddwy elfen (a drafodir ymhellach yn [adran 2.2.2](#)):

- Aelwydydd digartref mewn [llety dros dro](#) (Ciplun Mehefin 2019)
- Nifer yr aelwydydd a oedd [yn orlawn ac yn gudd](#) (Cyfrifiad 2011)

Ceir y diffiniad llawn o'r ddwy elfen o'r angen presennol nas diwallwyd yn [atodiad 5](#).

Mae Blwch 2 isod yn dangos y llif o elfennau sy'n rhan o'r angen cyffredinol am dai a drafodir uchod.

Blwch 2 – Diagram llif o elfennau'r angen cyffredinol am dai



2.2 Canlyniadau

Mae'r adran hon yn cyflwyno'r amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am dai ar lefel genedlaethol a rhanbarthol. Yn gyntaf, mae'n dangos y canlyniadau sy'n deillio o ddwy elfen yr angen cyffredinol (angen newydd ac angen presennol nas diwallwyd) a sut maent yn cyfuno i roi'r amcangyfrifon terfynol.

2.2.1 Angen newydd (amcanestyniadau o aelwydydd)

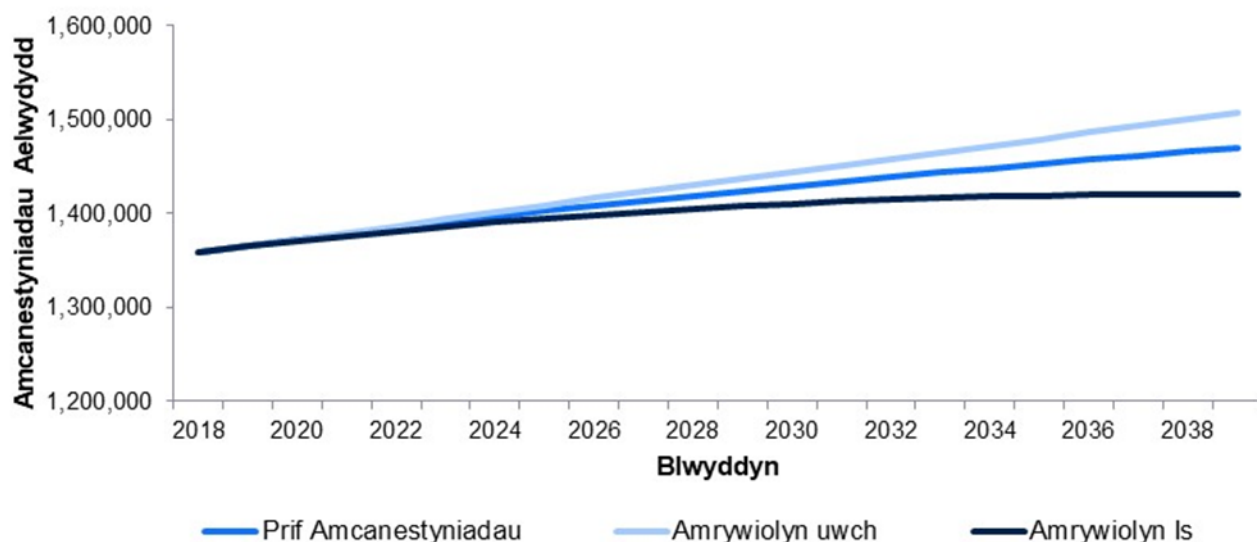
Angen newydd yw prif elfen yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn y dyfodol, ac fe'i cyfrifir fel y gwahaniaeth mewn amcanestyniadau o aelwydydd o un flwyddyn i'r llall.

Defnyddiwyd yr [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2014](#) yn yr [amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2018](#) a gyhoeddwyd yn 2019. Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019 yn yr erthygl hon wedi'u diweddarau yn dilyn cyhoeddi'r [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#) ym mis Awst 2020.

Nid rhagolygon yw amcanestyniadau o aelwydydd; maent yn seiliedig yn gyfan gwbl ar dueddiadau blaenorol ac yn tybio y bydd y tueddiadau hyn yn parhau yn y dyfodol. Yn benodol, nid yw'r fath amcanestyniadau yn ceisio cyfrif am effaith polisïau yn y dyfodol (er enghraifft polisïau a allai geisio dylanwadu ar symudiadau'r boblogaeth) na digwyddiadau megis Brexit a phandemig presennol y coronafeirws (COVID-19).

Er mwyn dangos yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â'r amcanestyniadau, llunnir amrywiolion uwch ac is (ceir diffiniadau llawn yn [atodiad 1](#)) o'r amcanestyniadau o aelwydydd er mwyn rhoi amrediad o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol.

Siart 3: Amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018 (Cymru)

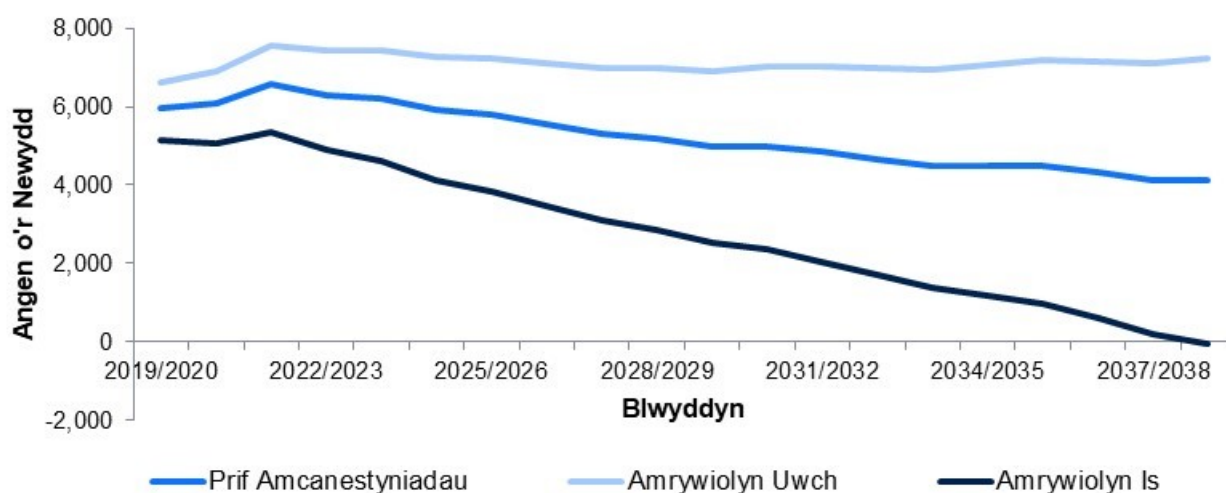


NODER: Nid yw echel y yn dechrau ar 0

Ffynhonnell: Amcanestyniadau o aelwydydd Llywodraeth Cymru ar sail 2018

- O dan y prif amcanestyniad, amcanestynnir y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghymru yn cynyddu'n raddol dros yr 20 mlynedd nesaf.
- Drwy gyfuno data awdurdodau lleol ar amcanestyniadau o aelwydydd dangosir, o dan y prif amcanestyniad, fod disgwyl i nifer yr aelwydydd ym mhob rhanbarth gynyddu'n raddol dros yr 20 mlynedd nesaf, gyda'r cynnydd mwyaf yn Ne-ddwyrain Cymru.

Siart 4: Angen newydd – amcanestyniadau o aelwydydd yn seiliedig ar 2018 (Cymru)



Ffynhonnell: Amcanestyniadau o aelwydydd Llywodraeth Cymru ar sail

- Mae Siart 4 yn dangos yr angen newydd am unedau tai drwy gydol cyfnod yr amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018. Mae'r lleihad graddol mewn angen newydd yn adlewyrchu'r twf arafach yn yr [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#)), yn ystod y cyfnod o 20 mlynedd; mae hyn yn fwy amlwg o dan amcanestyniadau amrywiolyn is.

2.2.2. Angen Presennol Nas Diwallwyd

Er bod amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn cael eu llywio i raddau helaeth gan aelwydydd newydd, yr elfen arall yw angen am dai nas diwallwyd. At ddiben y gwaith hwn, mae'r ddwy agwedd ganlynol ar yr angen presennol nas diwallwyd wedi'u cofnodi (ceir gwybodaeth bellach yn nhudalennau 12-15, adran 2.2, yr [erthygl gyntaf](#) a gyhoeddwyd fis Ionawr 2019):

- Aelwydydd digartref mewn llety dros dro
- Aelwydydd sy'n orlawn **ac** yn gudd

Daw nifer o'r aelwydydd digartref mewn llety dros dro o ddatganiad chwarterol Ebrill-Mehefin 2019 ynghylch [digartrefedd statudol](#), a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. Roedd cyfanswm o 2,229 o aelwydydd digartref mewn llety dros dro ar ddiwedd mis Mehefin 2019.

Daw nifer yr aelwydydd sy'n orlawn **ac** yn gudd (ceir diffiniadau llawn yn [Atodiad 5](#)) o [dabl a gomisiynwyd](#) gan yr SYG, sy'n seiliedig ar gyfrifiad 2011. Er nad yw'r amcangyfrif yn gyfredol mwyach, roedd y grŵp technegol o'r farn mai hwn yw'r amcangyfrif gorau sydd ar gael ar hyn o bryd. Roedd cyfanswm o 3,503 o aelwydydd gorlawn **a** chudd yng Nghymru ar ddiwrnod y cyfrifiad yn 2011, fel y dengys tabl 1.

Tabl 1: Angen presennol nas diwallwyd

Ardal	Aelwydydd Cudd a Gorlawn	Aelwydydd Digartref mewn Llety Dros Dro (a)	Cyfanswm (b)
Canolbarth	167	84	251
De-orllewin	695	243	938
Gogledd	735	549	1,284
De-ddwyrain	1,906	1,347	3,253
Cymru	3,503	2,229	5,732

Ffynonellau: Aelwydydd Digartref mewn Llety Dros Dro, Cyfrifiad 2011

(a) Cymhwyswyd rheolaeth datgelu at y data. Mae pob ffigur wedi'i dalgrynnu'n annibynnol i'r 3 agosaf. O ganlyniad, efallai y bydd gwahaniaeth rhwng swm yr eitemau cyfansoddol a'r cyfanswm.

(b) Efallai na fydd cyfansymiau'n cyfateb oherwydd talgrynnu

Mae'r ddwy elfen gyda'i gilydd yn rhoi cyfanswm amcangyfrif o'r angen presennol nas diwallwyd yng Nghymru, sef 5,732 o aelwydydd.

Er mwyn cynnwys y cyfanswm o 5,732 o aelwydydd mewn angen presennol nas diwallwyd yn yr amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am unedau tai ychwanegol, mae angen tybiaeth ynglŷn â nifer y blynyddoedd a gymerai i ddiwallu'r angen presennol am unedau tai ychwanegol. Daeth y grŵp technegol i'r casgliad ei bod yn rhesymol tybio y dylai'r angen presennol gael ei ddiwallu o fewn pum mlynedd.

Er mwyn ei ddiwallu dros bum mlynedd, rhaid tybio y caiff un rhan o bump o gyfanswm yr angen presennol nas diwallwyd ei diwallu bob blwyddyn am bum mlynedd. Ar ddiwedd y cyfnod hwn, y dybiaeth yw nad oes unrhyw ôl-groniad o angen presennol nas diwallwyd ond mae'n bosibl y byddai ôl-groniad newydd wedi cronni wedyn. Byddai'r ffigurau hyn yn cael eu hadolygu a'u diweddarau ar yr adeg hon.

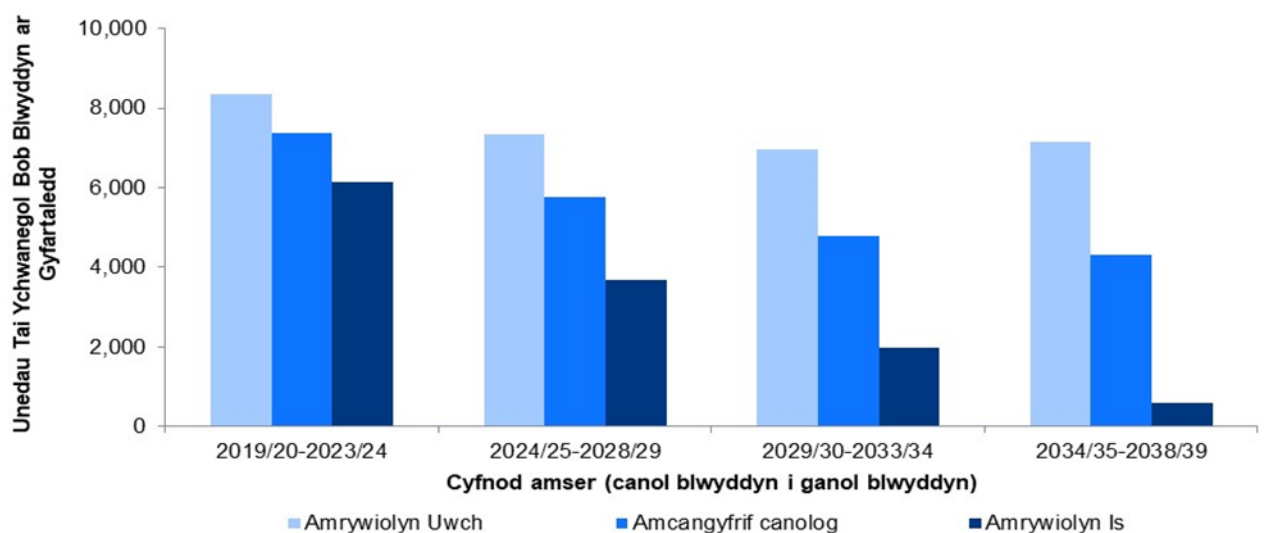
Felly, mae pob un o bum mlynedd cyntaf yr amcangyfrifon (2019/20 - 2023/24) yn cynnwys angen newydd ac un rhan o bump o gyfanswm yr angen presennol nas diwallwyd.

Mae aelwydydd digartref mewn llety dros dro ac aelwydydd gorlawn a chudd, y naill a'r llall wedi'u mynegi fel cyfradd fesul 10,000 o aelwydydd, yn amrywio'n sylweddol ar lefel awdurdod lleol (gweler mapiau 3 a 4 yn yr [adroddiad](#) ym mis Ionawr 2019 fel arwydd o'r amrywiannau hyn).

2.2.3 Amcangyfrifon cyffredinol: canlyniadau allweddol

Drwy gyfuno'r aelwydydd newydd a'r angen presennol nas diwallwyd, llunnir amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am dai. Ceir amcangyfrifon yn ôl blwyddyn, rhanbarth ac amrywiolyn, o amcanestyniadau o aelwydydd ar [StatsCymru](#).

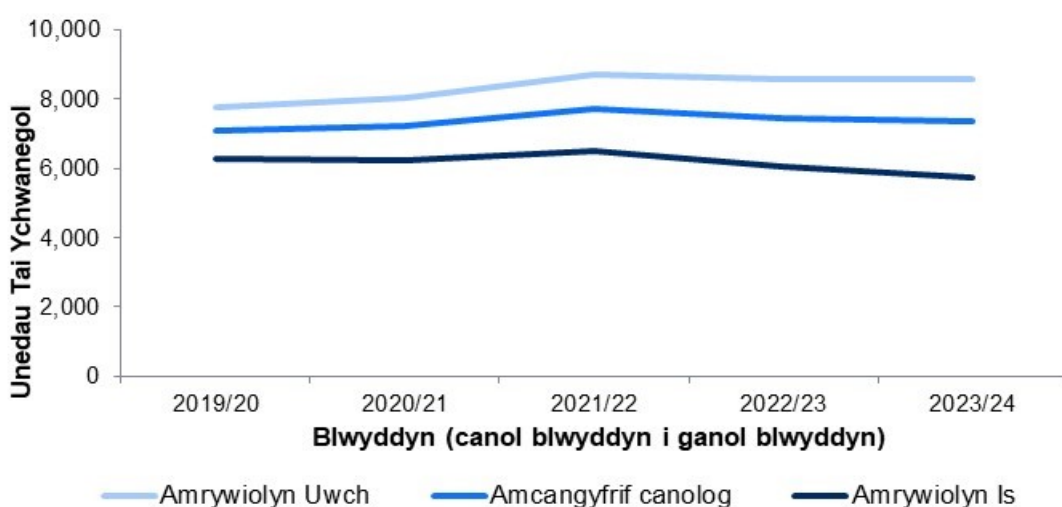
Siart 5: Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai ychwanegol (Cymru)



- Yn ystod y pum mlynedd cyntaf, amcangyfrifir y bydd angen rhwng 6,200 ac 8,300 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn ar gyfartaledd, gydag amcangyfrif canolog o 7,400. Mae'r ffigurau hyn yn cynnwys 1,100 o unedau tai ychwanegol ar gyfartaledd bob blwyddyn i ddiwallu'r angen presennol nas diwallwyd dros y pum mlynedd cyntaf.
- Gan y tybir y bydd yr ôl-groniad o'r angen presennol nas diwallwyd yn cael ei glirio erbyn diwedd 2023/24, mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol rhwng 2024/25 a 2038/39 yn seiliedig ar angen newydd yn unig.
- Mae'r amcangyfrifon yn gostwng yn raddol dros y 15 mlynedd sy'n weddill (2024/25 i 2038/39) ac erbyn canol i ddiwedd y 2030au (2034/35 - 2038/39), 4,300 o unedau tai ychwanegol yw'r amcangyfrif canolog. Yr amcangyfrif o unedau anghenion tai ychwanegol yw 600 o dan yr amrywiolyn is a 7,200 o unedau dan yr amrywiolyn uwch. Mae hyn yn seiliedig ar angen sy'n codi o'r newydd yn unig ac yn adlewyrchu arafiad yn y twf rhagamcanol aelwydydd yn yr amcanestyniadau aelwydydd seiliedig ar 2018. Caiff amcanestyniadau aelwydydd eu llywio'n bennaf gan amcanestyniadau poblogaeth
- Dros amser, mae'r siart yn dangos ystod yr amcangyfrifon blynyddol yn ymestyn ar draws y gwahanol amcanestyniadau aelwydydd, gan adlewyrchu ansicrwydd yr amcangyfrifon hyn.

Mae Siart 6 yn dangos yr amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol am y pum mlynedd cyntaf ar lefel genedlaethol ar gyfer pob un o'r amcanestyniadau o aelwydydd gwahanol.

Siart 6: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol am y pum mlynedd cyntaf (Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

3. Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth

Mae'r adran hon yn rhannu'r unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (fel y nodir yn [adran 3.5](#)) ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr amcangyfrifon (ystyrir ei bod yn afresymol rhannu yn ôl deiliadaeth y tu hwnt i gyfnod o bum mlynedd).

3.1 Diffiniadau

Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio nifer o dermau y gellid eu dehongli mewn sawl ffordd. Mae Blwch 3 yn diffinio'r termau hyn at ddiben y gwaith hwn.

Blwch 3: 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 Cymorth i Brynu ac unedau Perchentyaeth Cost Isel Canolradd (e.e. Cymorth Prynu a Rhanberchnogaeth).

Tai Fforddiadwy³: Tai cymdeithasol a thai rhent canolradd. Nid yw'n cynnwys unedau tai Perchentyaeth Cost Isel Canolradd. Mae hyn ychydig yn wahanol i'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

Tai cymdeithasol: Mae tai cymdeithasol yn cyfeirio at unedau tai y mae awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn berchen arnynt. Caiff y mwyafrif o unedau tai cymdeithasol eu gosod ar sail rhenti cymdeithasol o dan [bolisi rhenti cymdeithasol Llywodraeth Cymru](#) ond mae'r diffiniad hefyd yn cynnwys unedau tai â chymorth eraill fel unedau gofal ychwanegol.

Rhenti canolradd: Lle mae rhent uwchlaw rhent cymdeithasol ond islaw rhent y farchnad.

Yn addas ar gyfer: Mae'r fethodoleg yn tybio bod 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 cyfwerthedd⁴ 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.

³ 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 ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.

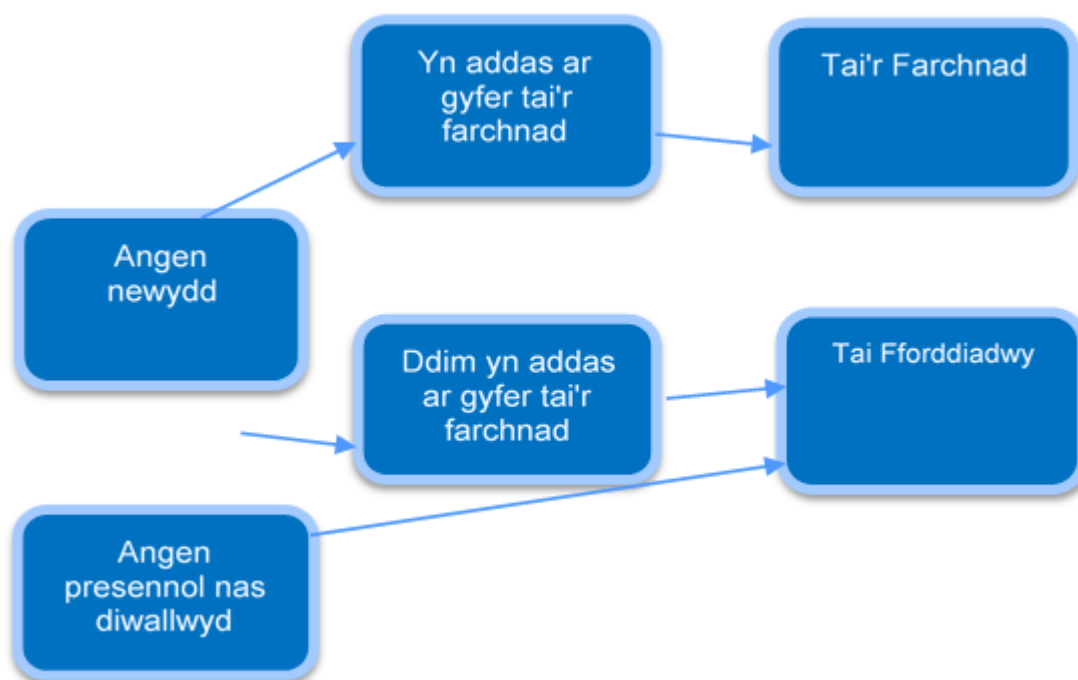
⁴ [Diffiniad llawn Eurostat o incwm ar sail cyfrif cyfwerthedd](#)

3.2 Methodoleg

Mae'r adnodd Excel a ddefnyddiwyd ar gyfer yr amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol yn defnyddio'r un fethodoleg â'r [amcangyfrifon ar sail 2018](#) a gyhoeddwyd ym mis Mehefin 2019. Cafodd y dull ei fabwysiadu a'i addasu o'r dull a ddefnyddir gan Llywodraeth yr Alban.

Er bod methodoleg Llywodraeth yr Alban yn rhannu amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth, mae'r erthygl hon yn rhannu'r amcangyfrifon yn **ddwy ddeiliadaeth** yn unig – tai'r farchnad a thai fforddiadwy fel y'u diffinnir ym [mlwch 3](#) uchod ac a ddangosir ym mlwch 4 isod.

Blwch 4: Diagram o fethodoleg Cymru



Yn y fethodoleg hon:

- mae **tai'r farchnad** yn cwmpasu'r aelwydydd hynny o'r angen newydd y tybir eu bod yn gallu rhentu yn y sector preifat neu'n dod yn berchen-feddianwyr
- mae **tai fforddiadwy** yn cwmpasu'r aelwydydd sy'n weddill yn yr angen newydd a'r angen presennol nas diwallwyd

Caiff yr angen newydd ei ddyrannu i dai'r farchnad yn seiliedig ar set o dybiaethau. Mae'r tybiaethau yn gofyn am fewnbynnu data megis dosbarthiad incwm, rhenti a phrisiau tai. Mae'r data hyn wedi'u diweddarau lle mae data mwy diweddar ar gael. Mae [Atodiad 3](#) yn rhoi enghraifft ymarferol o'r tybiaethau a ddefnyddir i bennu'r amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth.

Mae rhannu'r amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth (perchen-feddianwyr, y sector rhentu preifat, tai canolradd a thai cymdeithasol) yn gofyn am newidynnau nad oes tystiolaeth

gadarn yn eu cylch er mwyn gwneud tybiaeth hyderus ar gyfer Cymru (gweler [Atodiad 2](#)). Er bod yr erthygl hon yn rhannu'r amcangyfrifon yn ddwy ddeiliadaeth yn unig, mae adnodd Excel hefyd wedi'i gyhoeddi ochr yn ochr â'r erthygl hon. 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'r rhaniad pedair deiliadaeth.

3.3. Ffynonellau data

3.3.1 Dosbarthiad incwm aelwydydd

Mae angen dosbarthu incwm aelwydydd ar lefel genedlaethol a rhanbarthol er mwyn cyfrifo pa gyfran o'r angen newydd a fyddai'n addas i bob deiliadaeth tai. Daw'r data ar incwm aelwydydd o [Arolwg Cenedlaethol Cymru](#) (Ebrill 2017 - Mawrth 2018) ac at ddibenion y gwaith hwn, fe'u diffinnir ym [mlwch 3](#).

Mae Tabl 2 yn dangos incwm gros canolrifol amcangyfrifedig aelwydydd ar gyfer 2018/19 fesul rhanbarth (i'r £100 agosaf). Defnyddiodd yr amcangyfrif o ddosbarthiad incwm aelwydydd ddata Arolwg Cenedlaethol 2017/18 gyda lluosydd a oedd yn seiliedig ar y twf yn incwm gros cymedrig aelwydydd yn ôl dengraddau o 2017/18 i 2018/19 gan ddefnyddio UKMOD 1.0. Mae hwn yn fodel treth-buddiant i'r DU a ddatblygwyd gan y Sefydliad Cenedlaethol ar gyfer Ymchwil Gymdeithasol ac Economaidd yn seiliedig ar yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd.

Tabl 2: Incwm gros canolrifol aelwydydd

Ardal	Incwm Gros Canolrifol Aelwydydd
Gogledd Cymru	£26,100
Canolbarth Cymru	£25,700
De-orllewin Cymru	£26,000
De-ddwyrain Cymru	£27,000
Cymru	£26,500

Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru, model treth-budd-daliadau'r DU

3.3.2 Prisiau rhenti preifat

Caiff data ar [renti'r sector preifat ledled Cymru](#) eu casglu gan swyddogion rhenti Llywodraeth Cymru⁵. Cyfrifwyd data rhenti preifat canolrifol a 30^{ain} canradd⁶ gan ddefnyddio ffigurau rhentu eiddo preifat â 2 neu 3 ystafell wely. Er bod data ar gael ar gyfer eiddo o faint gwahanol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely) dewiswyd eiddo â 2 neu 3 ystafell wely gan mai

⁵Mae'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 y data a gyhoeddir ar [StatsCymru](#) felly ni ellir cymharu'r data. Mae'r data yn cwmpasu'r cyfnod rhwng mis Gorffennaf 2018 a mis Mehefin 2019.

⁶ Mae'r canolrif yn cyfeirio at fan canol dosbarthiad amllder. Bydd 50% o'r holl renti yn y sector preifat uwchlaw'r gwerth hwn, a bydd 50% oddi tano. Mae'r 30^{ain} canradd yn cyfeirio at werth yn y dosbarthiad y mae 30% o'r holl renti yn y sector preifat islaw hynny.

dyma'r ddau faint mwyaf cyffredin ar gyfer eiddo rhent preifat ac maent yn cyfrif am fwy na 75% o'r holl gofnodion yn y set ddata.

Defnyddiwyd data ar renti preifat ar lefel genedlaethol a rhanbarthol ynghyd â dosbarthiad incwm aelwydydd i amcangyfrif faint o aelwydydd sy'n addas i gael tai'r farchnad (gweler yr enghraifft yn [atodiad 3](#)).

Tabl 3: Rhent misol rhanbarthol

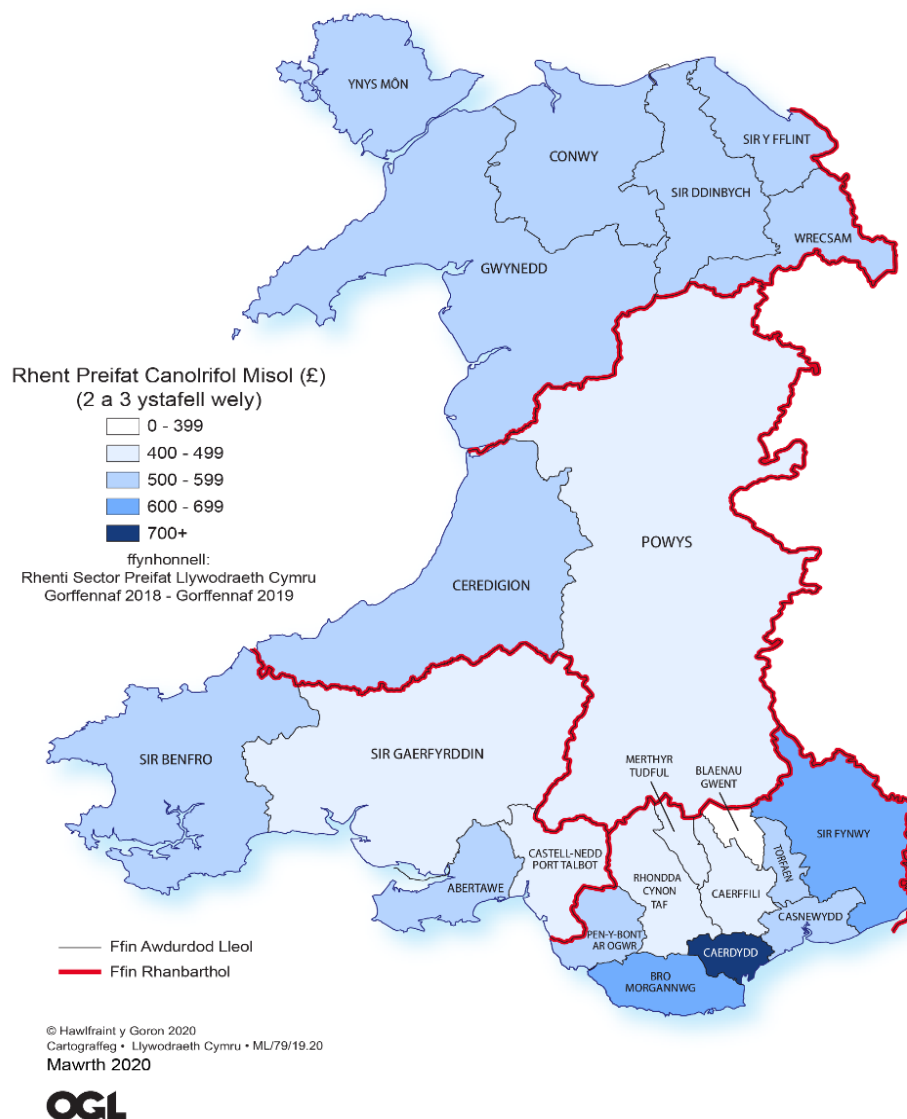
Ardal	Rhent Preifat Misol (2 a 3 ystafell wely) 30 Canradd	Rhent Preifat Misol Canolrifol (2 a 3 ystafell wely)
Gogledd Cymru	£500	£550
Canolbarth Cymru	£450	£520
De-orllewin Cymru	£450	£500
De-ddwyrain Cymru	£475	£550
Cymru	£475	£525

Ffynhonnell: Swyddogion Rhent Cymru

Fel gyda'r cyhoeddiadau blaenorol, er bod amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai wedi'u cyflwyno ar lefel genedlaethol a rhanbarthol, ceir amrywiadau sylweddol rhwng rhai o'r rhanbarthau (yn ogystal ag amrywiad o fewn awdurdodau lleol).

O ran y cyd-destun, mae map 1 yn dangos rhenti canolrifol ar gyfer eiddo rhent preifat â 2 neu 3 ystafell wely ar lefel awdurdod lleol. Er bod y rhent canolrifol yn Ne-ddwyrain Cymru wedi'i osod ar £525 y mis, fel y dengys y map, mae'r rhent canolrifol ar gyfer yr awdurdodau lleol yn Ne-ddwyrain Cymru yn amrywio. Mae De-ddwyrain Cymru yn cynnwys yr awdurdod lleol â'r canolrif isaf (Blaenau Gwent) a'r canolrif uchaf (Caerdydd). Er bod rhywfaint o gysondeb yn y rhenti ar gyfer awdurdodau lleol yng Ngogledd Cymru, mae rhywfaint o ddiffyg unffurfiaeth ymhlith y rhenti ar gyfer awdurdodau lleol yn rhanbarthau Canolbarth Cymru a De-orllewin Cymru.

Map 1: Rhenti preifat canolrifol fesul awdurdod lleol



3.3.3 Prisiau tai

Nid oes angen data ar brisiau tai er mwyn rhannu amcangyfrifon o'r angen am dai yn ddwy ddeiliadaeth (tai'r farchnad a thai fforddiadwy) gan fod aelwydydd sy'n addas i brynu cartref yn is-set o'r rhai sy'n addas ar gyfer tai'r farchnad. Fodd bynnag, mae angen data ar brisiau tai i rannu'r amcangyfrifon yn bedair deiliadaeth (perchen-feddianwyr, rhentu preifat, rhentu cymdeithasol a thai canolradd). Eglurir hyn ymhellach yn [atodiad 2](#).

3.4 Tybiaethau

Mae angen pedwar newidyn er mwyn rhannu'r amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ddwy ddeiliadaeth. Nodir y tybiaethau sylfaenol yn y tabl isod (ceir disgrifiadau llawn a'r rhesymeg dros y penderfyniadau yn [atodiad 4](#)). Gwnaeth yr is-grŵp technegol adolygu'r

tybiaethau yr oedd eu hangen, asesu'r ffynonellau gwybodaeth a oedd ar gael a chyflwyno argymhellion i'r Prif Ystadegydd. Lle y bo modd, defnyddiwyd rhagolygon gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol. Nid yw'r tybiaethau yn ystyried effaith y coronafeirws (COVID-19) am fod cryn ansicrwydd ar hyn o bryd ynglŷn ag effeithiau o'r fath.

Tabl 4: Y newidynnau sydd eu hangen ar gyfer amcangyfrifon o'r angen am dai wedi'u rhannu'n ddwy ddeiliadaeth

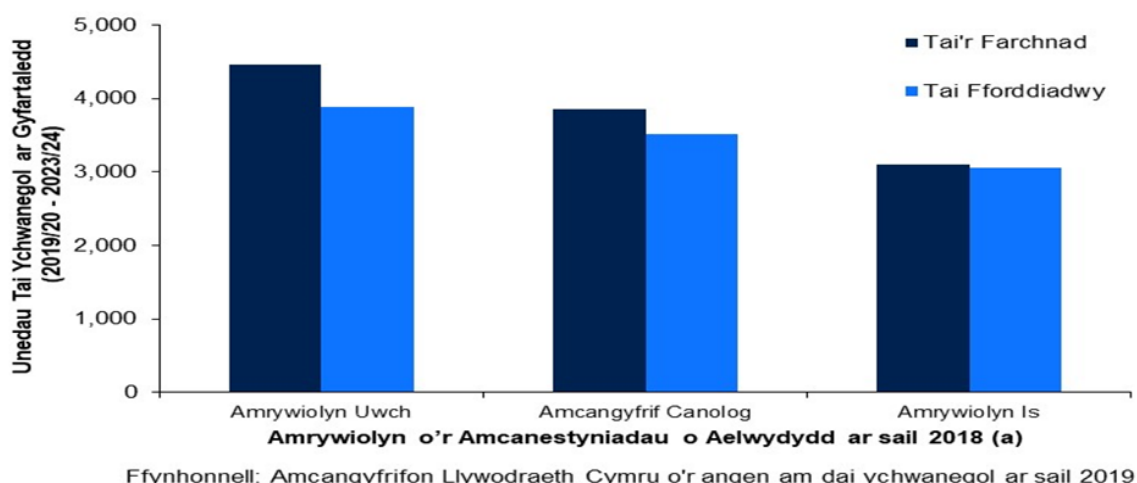
Newidyn	Tybiaeth sylfaenol
Meini Prawf Fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad (cyfran o incwm aelwydydd)	Byddai aelwydydd a fyddai'n gwario hyd at 30% o'u hincwm ar rent preifat canolrifol am eiddo 2/3 ystafell wely yn addas ar gyfer tai'r farchnad. Wrth i drothwy incwm aelwyd gynyddu (e.e. byddai aelwydydd sy'n gwario llai na 35% o'u hincwm ar rent canolrifol yn addas ar gyfer rhent preifat), felly hefyd nifer yr aelwydydd a fyddai'n addas ar gyfer rhent preifat.
Twf blynyddol mewn incwm canolrifol aelwydydd	Cyhoeddodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol ei rhagolwg diweddaraf o incwm aelwydydd ym mis Mawrth 2020 (tabl 1.13). 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 gyhoeddedig yn awgrymu ei bod yn debygol y bydd cynnydd mewn anghydraddoldeb incwm rhwng aelwydydd incwm uchel ac incwm isel dros y blynyddoedd i ddod. Mae hyn yn golygu y bydd aelwydydd incwm uchel yn cynyddu'n gyflymach nag aelwydydd incwm isel (ond ni fydd incwm aelwydydd incwm isel yn cynyddu o reidrwydd).
Twf blynyddol mewn prisiau rhenti preifat	Cyhoeddodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol ei rhagolwg diweddaraf dwr blynyddol mewn prisiau rhenti preifat fis Mawrth 2020 (tabl 1.6). Mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn nodi y tybir y bydd rhenti preifat yn cynyddu yn unol â'r rhagolwg o 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% bob blwyddyn am gyfnod o bum mlynedd.

3.5 Canlyniadau allweddol

Mae'r amcangyfrifon a gyflwynir yn yr adran hon yn seiliedig ar nifer o dybiaethau diofyn, a drafodir yn fanwl yn [adran 3.4](#) uchod. Byddai newid y tybiaethau hyn yn newid yr amcangyfrifon. Trafodir sensitifeddau'r tybiaethau yn [adran 5](#).

Mae Siart 7 yn dangos y rhaniad rhwng newidiadau tai'r farchnad a thai fforddiadwy o dan yr amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018 gwahanol.

Siart 7: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (Cymru)



(a)

Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o firwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar)

Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o firwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

- Mae'r angen blynyddol cyfartalog am dai yn ôl deiliadaeth rhwng 2019/20 a 2023/24 yn amrywio o dan amrywiolion gwahanol yr amcanestyniadau o aelwydydd. Mae'r gofyniad amcangyfrifedig blynyddol ar gyfer unedau tai'r farchnad yn amrywio o 3,100 (amrywiolyn is) i 4,500 (amrywiolyn uwch) bob blwyddyn gydag amcangyfrif canolog blynyddol o 3,900 o unedau. Mae unedau tai fforddiadwy yn amrywio o 3,000 (amrywiolyn is) i 3,900 (amrywiolyn uwch) bob blwyddyn gydag amcangyfrif canolog blynyddol o 3,500 o unedau.
- Yn seiliedig ar y ffynonellau data a'r tybiaethau a drafodir drwy'r erthygl gyfan, mae'r amcangyfrifon hyn yn awgrymu, ar gyfartaledd, o dan yr amcangyfrif canolog, fod yr unedau tai ychwanegol yn rhannu'n 52% ar gyfer tai'r farchnad ac yn 48% ar gyfer tai fforddiadwy (rhent canolradd neu gymdeithasol)

- Fel y dengys tabl 5 isod, o dan yr amrywiolyn uwch, mae rhaniad cyfrannol unedau tai ychwanegol yn 53% ar gyfer tai'r farchnad ac yn 47% ar gyfer tai fforddiadwy. O dan yr amrywiolyn is, mae'r unedau tai ychwanegol yn rhannu'n gyfartal rhwng tai'r farchnad a thai fforddiadwy.

Tabl 5: Rhaniad blynyddol cyfartalog tai'r farchnad/tai fforddiadwy yn ôl amrywiolyn 2019/20-2023/24

	Amrywiolyn Uwch	Amcangyfrif Canolog	Amrywiolyn Is
Tai'r Farchnad	53%	52%	50%
Tai Fforddiadwy	47%	48%	50%
Canran yr amcangyfrif cyffredinol o'r angen presennol nas diwallwyd	14%	16%	19%

Ffynhonnell: Amcangyfrifon ar sail 2019 Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol

Tybir yn awtomatig fod yr aelwydydd hynny mewn angen presennol nas diwallwyd yn addas ar gyfer tai fforddiadwy. Dengys tabl 5, fod canran yr angen presennol nas diwallwyd yn uwch o dan yr amrywiolyn is (19%) o gymharu a'r amcangyfrif canolog 16%) a'r amrywiolyn uwch (14%). Tra bod yr amcangyfrif cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol yn is o dan yr amrywiolyn is, mae'r amcangyfrif o'r angen presennol nas diwallwyd yn gyson o dan bob amrywiolyn, sy'n gwneud yr angen am dai fforddiadwy yn gyfrannol uwch o dan yr amrywiolyn is o gymharu a'r amcangyfrif canolog a'r amrywiolyn uwch.

4. Amcangyfrifon rhanbarthol

Mae'r adran hon yn ystyried amcangyfrifon ar lefel ranbarthol (Gogledd Cymru, Canolbarth Cymru, De-orllewin Cymru, a De-ddwyrain Cymru). Mae [Map 1](#) yn dangos y ffiniau rhanbarthol

4.1 Amcangyfrifon Cyffredinol

Cyfrifir yr amcangyfrifon cyffredinol ar lefel ranbarthol yn yr un ffordd â'r amcangyfrifon lefel genedlaethol ar gyfer y cyfnod 20 mlynedd (2019/20 i 2038/39). Mae gwahaniaethau sylweddol o fewn y rhanbarthau, a ddangosir yn nhabl 6 isod.

Tabl 6: Amcangyfrif cyfartalog blynyddol o'r angen am dai ychwanegol fesul rhanbarth, amrywiolyn a chyfnodau o bum mlynedd

Rhanbarth	Amrywiolyn	2019/20- 2023/24	2024/25- 2028/29	2029/30- 2033/34	2034/35- 2038/39
Gogledd Cymru	Amrywiolyn Is	968	368	60	-
	Amcangyfrif Canolog	1,231	810	643	557
	Amrywiolyn Uwch	1,443	1,148	1,115	1,177
Canolbarth Cymru	Amrywiolyn Is	67	14	-	-
	Amcangyfrif Canolog	133	128	75	32
	Amrywiolyn Uwch	194	227	213	217
De-orllewin Cymru	Amrywiolyn Is	1,376	860	497	201
	Amcangyfrif Canolog	1,642	1,311	1,120	1,041
	Amrywiolyn Uwch	1,858	1,655	1,603	1,678
De-ddwyrain Cymru	Amrywiolyn Is	3,749	2,234	1,546	835
	Amcangyfrif Canolog	4,358	3,291	2,956	2,681
	Amrywiolyn Uwch	4,839	4,084	4,044	4,085

Ffynhonnell: Amcangyfrif Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

Noder: mae '-' yn dynodi nad oes unrhyw angen newydd am fod nifer yr unedau aelwyd amcanestynedig yn lleihau o flwyddyn i flwyddyn

- Gogledd Cymru: Ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd, bydd angen rhwng 970 a 1,400 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 1,200). O 2032/33 ymlaen, o dan yr amrywiolyn is, amcangyfrifir ar hyn o bryd na fydd unrhyw angen newydd am dai. Mae hyn yn adlewyrchu lleihad amcanestynedig o flwyddyn i flwyddyn yn nifer yr aelwydydd yn yr [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#).
- Canolbarth Cymru: Ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd, bydd angen rhwng 70 a 190 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 130). Mae'r [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#) yn dangos lleihad o flwyddyn i flwyddyn yn nifer yr aelwydydd amcanestynedig sy'n arwain at sefyllfa lle nad oes unrhyw angen newydd am dai o dan yr amrywiolyn is rhwng 2027/28 a 2038/39.
- De-orllewin Cymru: Ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd, bydd angen rhwng 1,400 a 1,900 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 1,600). Mae'r amcangyfrifon yn lleihau'n raddol dros y 15 mlynedd sy'n weddill (2025/26 i 2038/39) ac erbyn canol i ddiwedd 2030au (2034/35 i 2038/39), yr amcangyfrif canolog yw 1,000 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn ar gyfartaledd. Mae hyn yn adlewyrchu twf arafach yn gyffredinol yn nifer yr aelwydydd amcanestynedig ers yr [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#).
- De-ddwyrain Cymru: Ar gyfer y cyfnod cyntaf o bum mlynedd, bydd angen rhwng 3,700 a 4,800 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn (gydag amcangyfrif canolog o 4,400). Mae'r amcangyfrifon yn lleihau'n raddol dros y 15 mlynedd sy'n weddill (2024/25 i 2038/39) ac erbyn canol i ddiwedd 2030au (2034/35 i 2038/39), yr amcangyfrif canolog yw 2,700 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn ar gyfartaledd. Mae hyn yn adlewyrchu twf dipyn yn arafach yn nifer yr aelwydydd amcanestynedig ers yr [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#).

4.2 Amcangyfrifon yn ôl Deiliadaeth

Ystyrir amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth dros y 5 mlynedd cyntaf yn unig (ystyrir bod y tu hwnt i 2023/24 yn afresymol wrth osod y newidynnau canlynol). Er mwyn llunio amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth ar lefel ranbarthol, mae angen dosbarthiad incwm aelwydydd ar gyfer pob rhanbarth, yn ogystal â gwerthoedd rhentu preifat, fel y dengys Tabl 7.

Mae pob newidyn arall yn aros yr un fath â lefel Cymru, sef:

- meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad
- twf rhentu
- twf incwm aelwydydd
- newidiadau i ddosbarthiad incwm aelwydydd

Ceir mân wahaniaethau yn rhaniad cyfrannol yr angen am dai yn ôl deiliadaeth fesul rhanbarth. Mae sawl rheswm dros hyn. Yn gyntaf, mae gwahaniaethau mewn data ar incwm aelwydydd a rhenti preifat. Bydd hyn yn effeithio ar gyfran yr angen newydd yn y rhanbarth a fydd yn addas ar gyfer tai'r farchnad.

Yn ail, mae cyfran yr amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol fesul rhanbarth sy'n deillio o'r angen presennol nas diwallwyd (y tybir yn awtomatig eu bod yn addas ar gyfer tai fforddiadwy) yn wahanol. Mae Tabl 7 yn dangos mai Canolbarth Cymru sydd â'r gyfran uchaf o amcangyfrifon cyffredinol o'r angen presennol nas diwallwyd, sef 38%. De-orllewin Cymru sydd â'r gyfran isaf, sef 11%.

Tabl 7: Data rhanbarthol

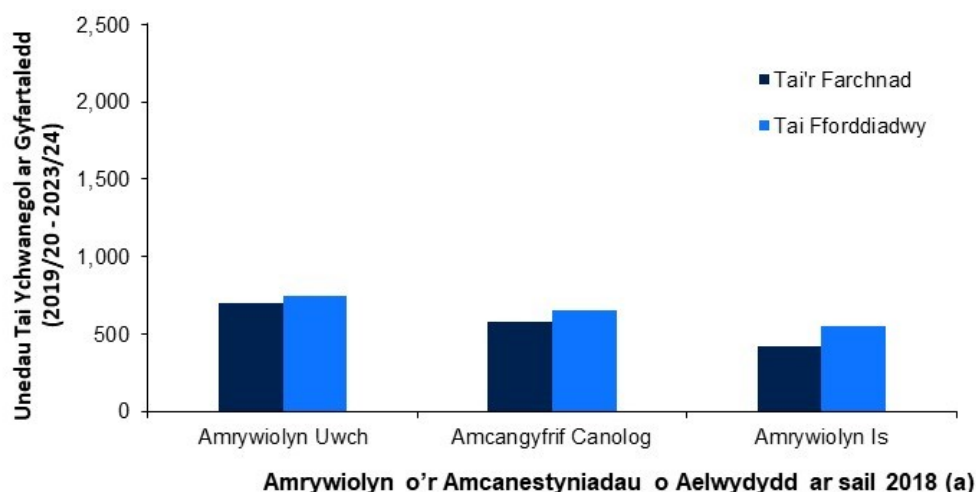
Ardal	Rhent Canolrifol Blynnyddol	Incwm Aelwydydd Canolrif	Cyfran yr Amcangyfrifon Cyffredinol o'r Angen Presennol nas Diwallwyd
Gogledd Cymru	£6,600	£26,100	21%
Canolbarth Cymru	£6,240	£25,700	38%
De-orllewin Cymru	£6,000	£26,000	11%
De-ddwyrain Cymru	£8,600	£27,000	15%
Cymru	£6,300	£26,500	16%

Ffynonellau: Swyddogion Rhent Cymru, StatsCymru, Arolwg Cenedlaeth Cymru

Mae Siartiau 8 i 13 yn dangos amrywiaeth yn rhaniad yr amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (tai'r farchnad a thai fforddiadwy) fesul rhanbarth o dan amrywiolion gwahanol yr amcanestyniadau o aelwydydd.

4.2.1 Gogledd Cymru

Siart 8: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (Gogledd Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

(a)

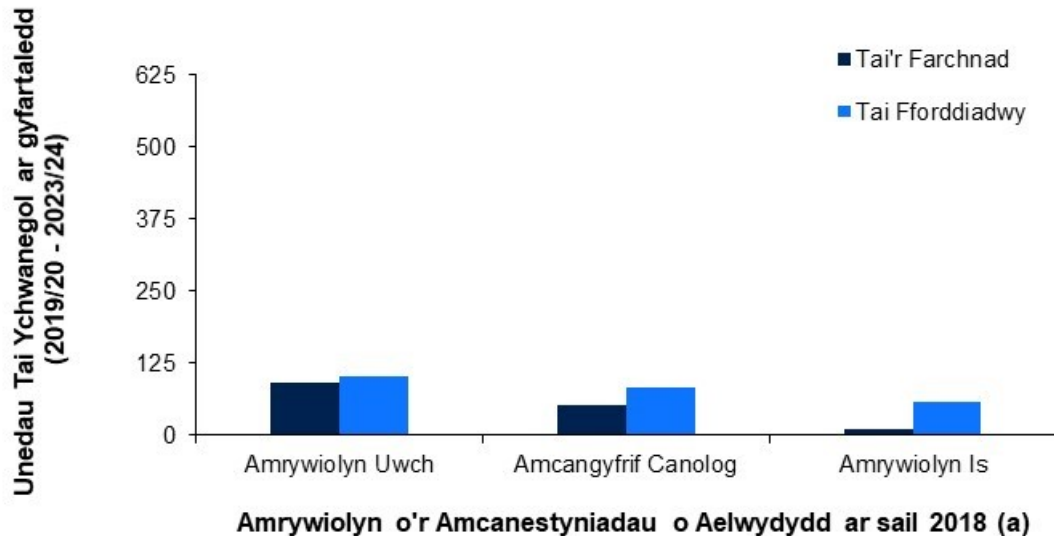
Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo. Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar) Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

Yng Ngogledd Cymru, mae'r angen blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad ychwanegol yn amrywio o 420 (amrywiolyn is) i 700 (amrywiolyn uwch) rhwng 2019/20 a 2023/24. Mae'r angen blynyddol am unedau tai fforddiadwy yn amrywio rhwng 550 (amrywiolyn is) a 740 (amrywiolyn uwch).

O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diofyn, byddai angen 580 (47%) o unedau tai'r farchnad a 660 (53%) o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn ar gyfartaledd rhwng 2019/20 a 2023/24. Ar gyfer yr holl amrywiolion, mae angen mwy o dai fforddiadwy na thai'r farchnad.

4.2.2 Canolbarth Cymru

Siart 9: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (Gogledd Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r Angen am dai, ar sail 2019

(a)

Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo. Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar) Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

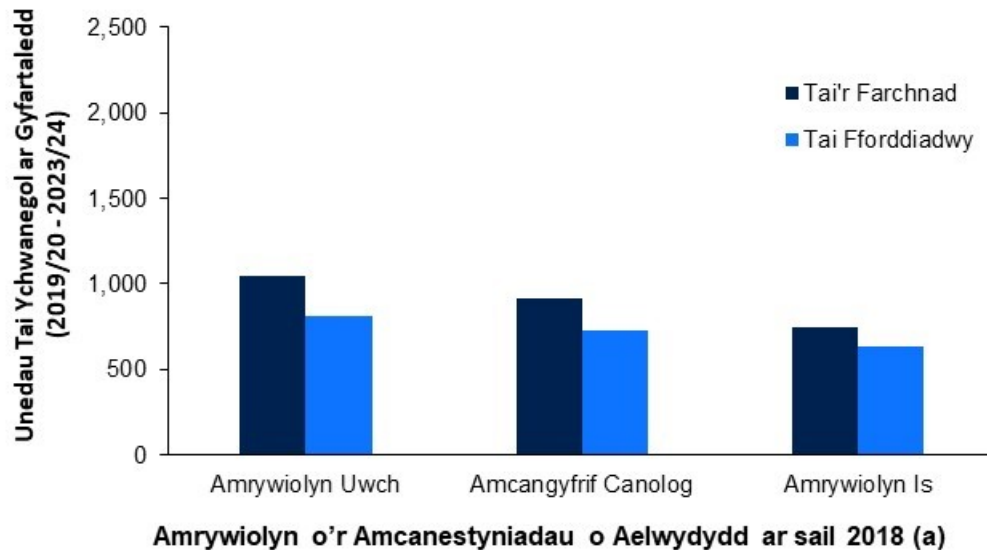
Nodyn: Mae'r raddfa ar gyfer Siart 9 tua chwarter y raddfa a ddefnyddir ar gyfer siartiau 8, 10 ac 11. O'i gymharu â'r tri rhanbarth arall, bydd y boblogaeth lai yng nghanolbarth Cymru yn fwy sensitif i newid yn y tybiaethau gwaelodol.

Yng Nghanolbarth Cymru, mae'r angen blyneddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad yn amrywio o 10 (amrywiolyn is) i 90 (amrywiolyn uwch) rhwng 2019/20 a 2023/24. Mae'r angen blyneddol am unedau tai fforddiadwy yn amrywio rhwng 60 (amrywiolyn is) a 100 (amrywiolyn uwch).

O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diodyn, byddai angen 50 (39%) o unedau tai'r farchnad a 80 (61%) o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn ar gyfartaledd rhwng 2019/20 a 2023/24. Ar gyfer yr holl amrywiolion, mae angen mwy o dai fforddiadwy na tai'r farchnad.

4.2.3 De-orllewin Cymru

Siart 10: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (De-orllewin Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

(a)

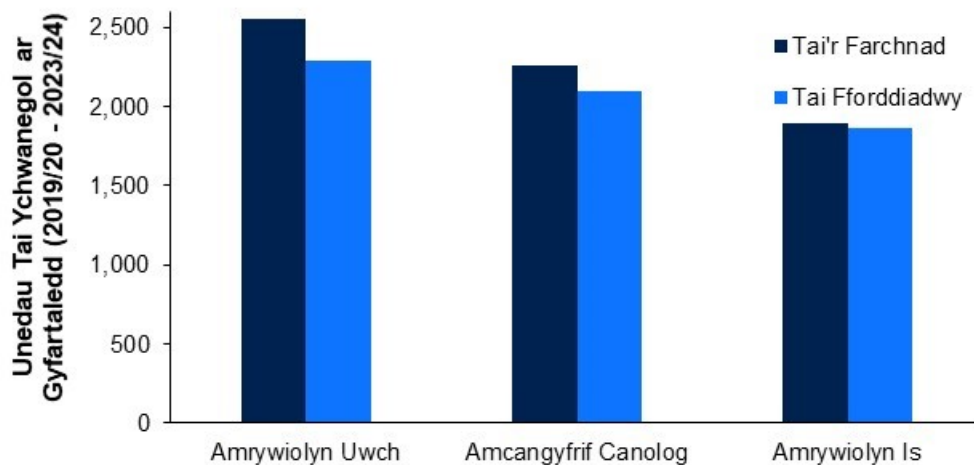
Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo. Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar) Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

Mae Siart 10 yn dangos bod yr angen blynyddol cyfartalog am unedau tai'r farchnad ar gyfer De-orllewin Cymru yn amrywio o 750 (amrywiolyn is) i 1,050 (amrywiolyn uwch) rhwng 2019/20 a 2023/24. Mae'r angen blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig dros yr un cyfnod am unedau tai ychwanegol yn amrywio o 630 (amrywiolyn is) i 810 (amrywiolyn uwch).

O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diodyn, byddai angen 910 o unedau tai'r farchnad (56%) a 730 (44%) o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn ar gyfartaledd rhwng 2019/20 a 2023/24. Ar gyfer yr holl amrywiolion, mae angen mwy o dai fforddiadwy na tai'r farchnad.

4.2.4 De-ddwyrain Cymru

Siart 11: Amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth (De-ddwyrain Cymru)



Amrywiolyn o'r Amcanestyniadau o Aelwydydd ar sail 2018 (a)

Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

(a)

Mae'r amrywiolyn uwch yn seiliedig ar lefelau uchel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo. Mae'r amcangyfrif canolog yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd (yn seiliedig ar dueddiadau diweddar) Mae'r amrywiolyn is yn seiliedig ar lefelau isel o ffrwythlondeb, disgwyliad oes a thybiaethau ynglŷn ag ymfudo.

Mae Siart 11 yn dangos bod yr angen blyneddol cyfartalog amcangyfrifedig am unedau tai'r farchnad ar gyfer De-ddwyrain Cymru yn amrywio o 1,890 (amrywiolyn is) i 2,560 (amrywiolyn uwch) rhwng 2019/20 a 2023/24. Mae'r angen blyneddol cyfartalog am unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn amrywio o 1,860 (amrywiolyn is) i 2,280 (amrywiolyn uwch).

O dan yr amcangyfrifon canolog a'r tybiaethau diodyn, byddai angen 2,260 o unedau tai'r farchnad (52%) a 2,100 (48%) o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn ar gyfartaledd rhwng 2019/20 a 2023/24. Ar gyfer yr holl amrywiolion, mae angen mwy o dai fforddiadwy na tai'r farchnad.

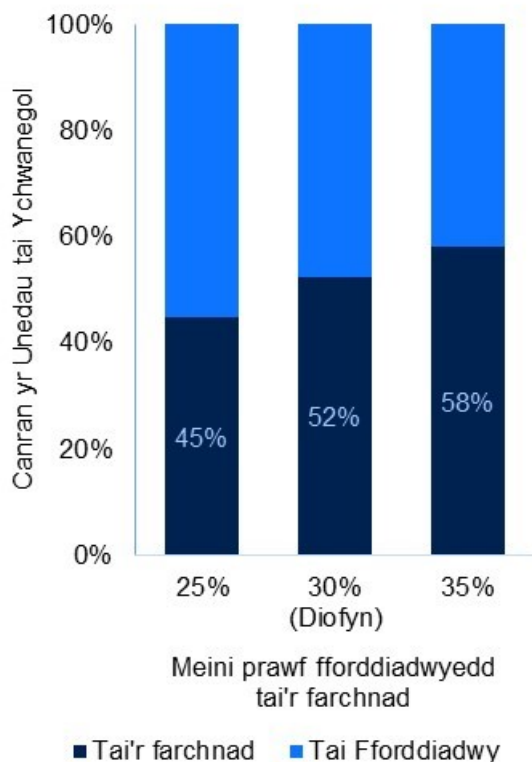
5. Sensitifedd rhaniad yr amcangyfrifon canolog yn ôl deiliadaeth

Mae'r adran hon yn dadansoddi sensitifedd y rhaniad yn ôl deiliadaeth i newid yn y tybiaethau a ddefnyddir i rannu'r amcangyfrif cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol yn dai'r farchnad ac yn dai fforddiadwy. Mae'r adran hon, sydd ond yn defnyddio'r amcangyfrif canolog, yn ystyried pob tybiaeth yn ei thro (gan ddal pob tybiaeth arall yn gyson), ac yn Siartiau 12 i 16 mae'n dangos effaith newid y dybiaeth sylfaenol ar y rhaniad cyfrannol yn ôl deiliadaeth. Gellir ystyried hyn ymhellach yn yr [adnodd Excel](#).

Nid yw'r dadansoddiad hwn o sensitifedd yn ystyried effaith y coronafeirws (COVID-19), gan fod cryn ansicrwydd ar hyn o bryd ynglŷn ag effeithiau o'r fath, a bydd cryn amser cyn y gwyddom yr effaith lawn.

5.1 Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad

Siart 12: Sensitifedd meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad



Ceir gwahaniaeth barn mewn llenyddiaeth sy'n awgrymu bod meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad rhwng 25% a 30% o incwm aelwydydd a gaiff ei wario ar rent preifat canolrifol.

Os newidir y dybiaeth ddiofyn o 30% i 25%, mae cyfran yr unedau tai'r farchnad ychwanegol yn gostwng o 52% i 45%.

Er nad oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu meini prawf fforddiadwyedd o 35%, mae'r graff yn dangos mai effaith cynyddu'r meini prawf fforddiadwyedd fyddai cynyddu cyfran yr unedau tai'r farchnad ychwanegol i 58%.

Y dybiaeth hon yw'r un fwyaf sensitif o blith y pedair tybiaeth wrth rannu'r amcangyfrifon cyffredinol yn ôl deiliadaeth.

5.2 Twf blynyddol mewn incwm canolrifol aelwydydd

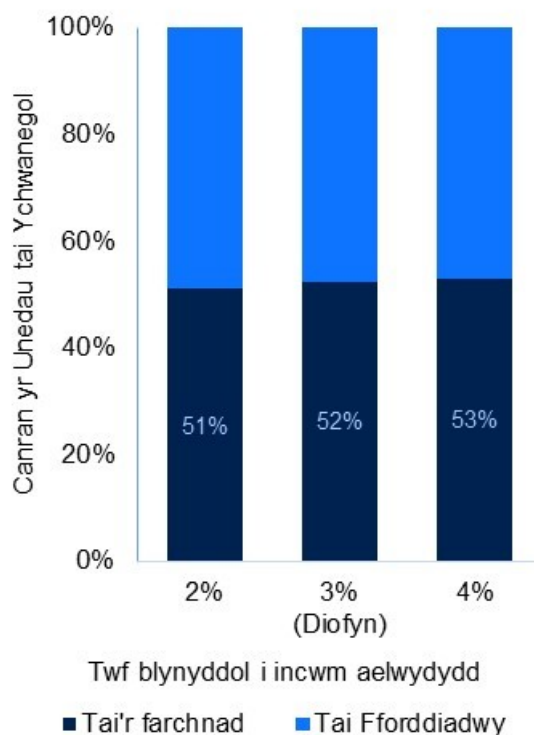
Siart 13: Sensitifedd twf incwm aelwydydd

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

Os gostyngir y twf blynyddol diofyn i incwm aelwydydd 1 pwynt canran (i tua 2% y flwyddyn), mae cyfran ofynnol yr unedau tai'r farchnad yn gostwng o 52% i 51%.

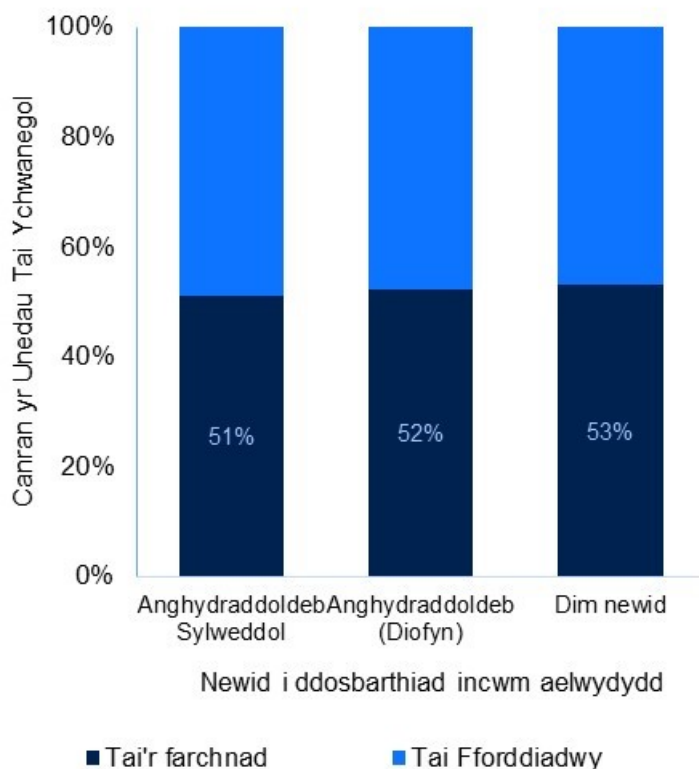
Os cynyddir y twf blynyddol diofyn i incwm aelwydydd 1 pwynt canran (i tua 4% y flwyddyn), mae cyfran ofynnol yr unedau tai'r farchnad yn cynyddu i 53%.

Effaith gymharol fach a welir yn sgil newid y rhagolwg o incwm aelwydydd.



5.3 Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd

Siart 14: Sensitifedd dosbarthiad incwm aelwydydd



Mae ymchwil yn awgrymu bod y bwlch rhwng incwm yr aelwydydd mwyaf cefnog a lleiaf cefnog yn mynd yn fwy yn y dyfodol. Y dybiaeth ynghylch anghydraddoldeb (bwlch) diofyn yw y bydd yr incwm yn y 10fed canradd 1 pwynt canran yn is na'r canolrif ac 1 pwynt canran yn uwch ar y 90ain canradd. Mae'r 1 pwynt canran yn gostwng yn unfurf o'r ddau ganradd yma hyn at ddim newid yn y canolrif. Mae [Atodiad 5](#) yn rhoi rhagor o wybodaeth.

Os cynyddir y dybiaeth ddiofyn o 1 pwynt sylfaen canrannol i 6, mae cyfran ofynnol yr unedau tai'r farchnad ychwanegol yn gostwng o 52% i 51%.

Os na fydd newid yn nosbarthiad incwm aelwydydd rhwng yr incwm uchaf a'r incwm isaf rhwng 2019/20 a 2023/24, mae cyfran ofynnol yr unedau tai'r farchnad ychwanegol yn cynyddu i 53%.

5.4 Twf blynyddol mewn rhenti preifat

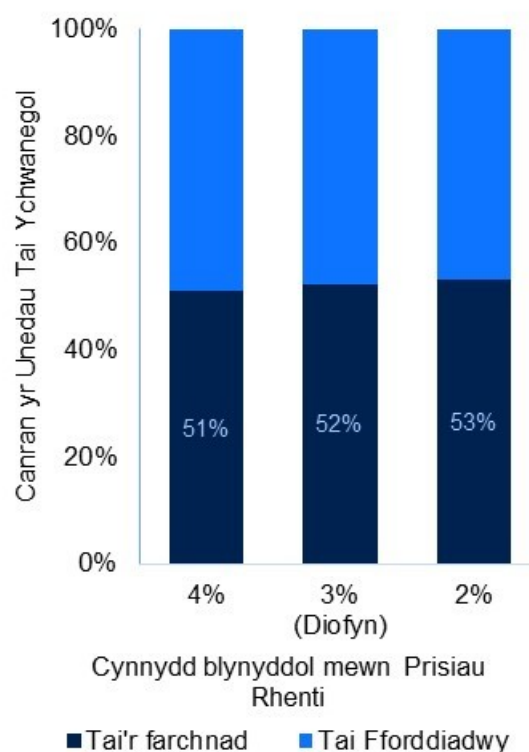
Siart 15: Sensitifedd twf rhenti preifat

Defnyddiwyd rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o renti preifat yn y gwaith hwn fel y dybiaeth ddiofyn (twf blynyddol o 3%).

Os cynyddir y twf blynyddol mewn rhenti preifat 1 pwynt canran y flwyddyn, mae cyfran yr unedau tai'r farchnad yn gostwng o 52% i 51%.

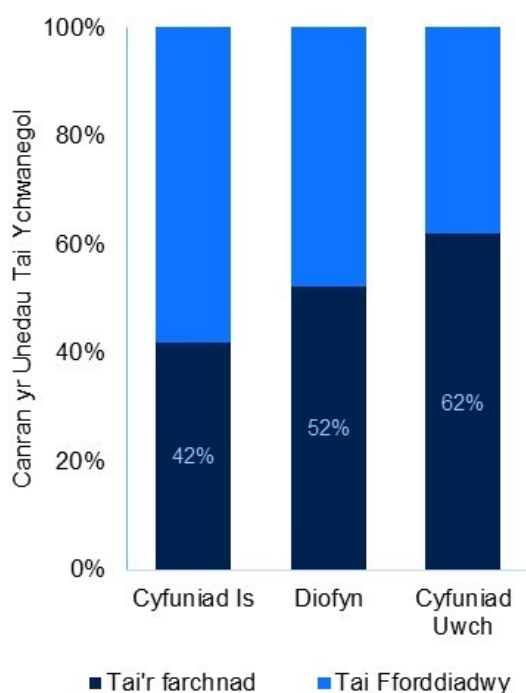
Os gostyngir y twf blynyddol mewn rhenti preifat 1 pwynt canran y flwyddyn, mae cyfran ofynnol yr unedau tai'r farchnad yn cynyddu i 53%.

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



5.5 Effaith gronnol newid tybiaeth

Siart 16: Effaith gronnol newid pob tybiaeth



Mae Siartiau 12 i 15 yn dangos yr effaith ar y rhaniad yn ôl deiliadaeth os caiff un o'r tybiaethau ei newid ond caiff pob tybiaeth arall ei dal yn gyson. Mewn gwirionedd, gellid gweld unrhyw gyfuniad o newidiadau i'r tybiaethau.

Mae Siart 16 yn dangos y byddai'r cyfuniad isaf o'r tybiaethau hynny'n arwain at leihad yn nifer yr unedau tai'r farchnad sydd eu hangen o gymharu â'r cyfuniad uchaf o'r tybiaethau hynny a fyddai'n arwain at gynydd yn nifer yr unedau tai'r farchnad sydd eu hangen.

O dan y cyfuniad isaf, mae angen i 42% o unedau tai ychwanegol fod yn unedau tai'r farchnad o gymharu â 62% o dan y cyfuniad uchaf.

Mae'r adran hon yn tanlinellu cyfyngiadau'r amcangyfrifon hyn. Tra bod yr amcangyfrifon canolog (yn seiliedig ar brif amcanestyniadau o aelwydydd a thybiaethau diofyn) a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar dybiaethau y cytunwyd arnynt â nifer o randdeiliaid mewnol ac allanol, ni fyddant yn adlewyrchu'r byd go iawn. Maent yn rhoi amcan o raniad addas o unedau tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth yn seiliedig ar set o dybiaethau. Noder nad yw'r tybiaethau yn gwneud unrhyw ymdrech i adlewyrchu effaith bresennol y coronafeirws na Brexit.

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

6. Gwybodaeth gyd-destunol

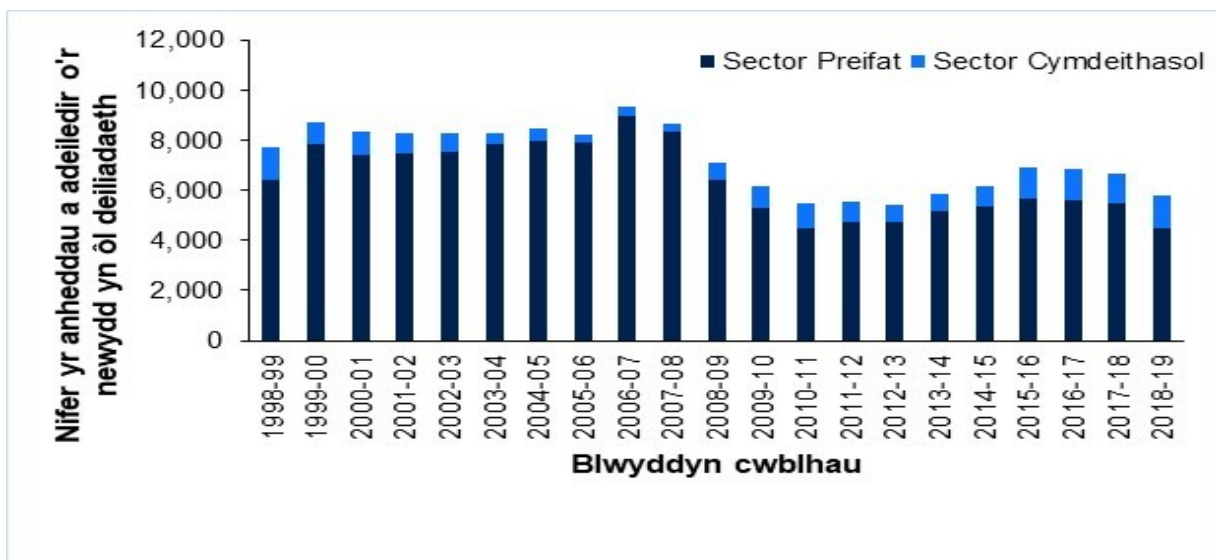
Er nad targed tai yw'r amcangyfrifon hyn, mae'r adran hon yn trafod tueddiadau hanesyddol ym maes adeiladu tai yn ôl deiliadaeth yng Nghymru dros yr 20 mlynedd diwethaf a darpariaeth tai fforddiadwy ers 2008-09, a hynny er mwyn rhoi'r amcangyfrifon o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth a gyflwynir yn yr erthygl hon yn eu cyd-destun.

6.1 Anheddau newydd

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). Nid yw'n cynnwys gwybodaeth gan arolygwyr cymeradwy preifat eraill. Mae'n anodd weithiau i swyddogion rheoli adeiladu a'r Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai nodi deiliadaeth derfynol fwriadedig yr eiddo (sail gwybodaeth am ddeiliadaeth). Gall hyn arwain at dangyfrif nifer y tai sector cymdeithasol (Awdurdod Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) newydd a gaiff eu hadeiladu a throsgyfrif ar gyfer y tai sector preifat. Felly, dylid trin y data ar ddeiliadaethau yn ofalus.

Rhwng 1999 a 2009, adeiladwyd 8,400 o anheddau newydd bob blwyddyn ar gyfartaledd, yr oedd 7% ohonynt yn anheddau yn y sector cymdeithasol. Rhwng 2009 a 2019, lleihaodd nifer yr anheddau newydd a adeiladwyd bob blwyddyn ar gyfartaledd i tua 6,100 ond cynyddodd cyfran gyfartalog yr anheddau yn y sector cymdeithasol 16%.

Siart 17: Anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl deiliadaeth



Ffynhonnell: Data ar adeiladu tai newydd, Llywodraeth Cymru

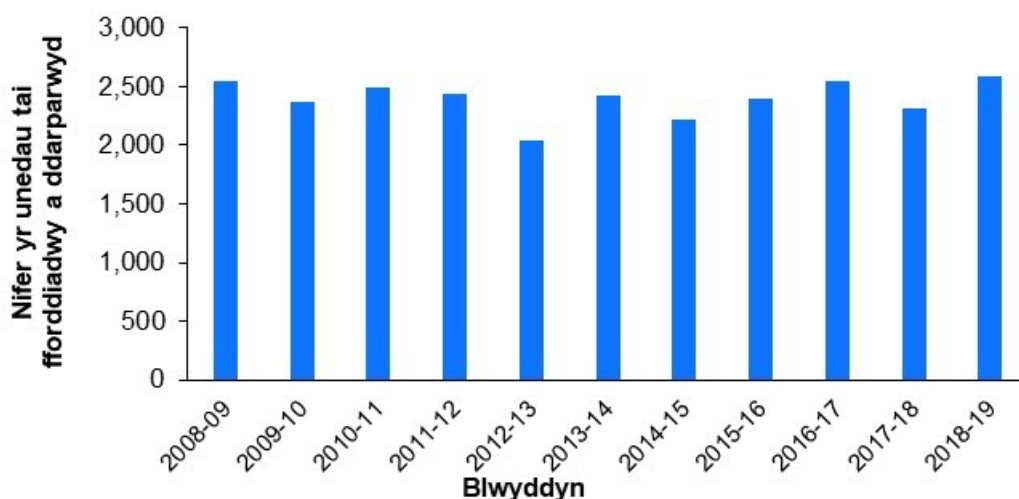
6.2 Darpariaeth tai fforddiadwy

O fewn [ystadegau darpariaeth tai fforddiadwy](#) Llywodraeth Cymru, diffinnir 'tai fforddiadwy' fel tai lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai'r farchnad, fel meddianwyr am y tro cyntaf a meddianwyr dilynol fel y'i diffinnir yn [Nodyn Cyngor Technegol \(TAN\) 2](#) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006). Mae'r ffigurau'n cwmpasu'r holl unedau tai fforddiadwy ychwanegol, 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 rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ogystal â thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti uwchlaw rhai tai rhent cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad. Mae'r ffigurau'n cynnwys unedau tai fforddiadwy ychwanegol a ddarperir o dan gynlluniau a all arwain at berchenogaeth lawn ar yr amod bod trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle⁷.

Gall unedau tai fforddiadwy a gaiff eu hadeiladu o'r newydd a rhai tai a gaiff eu haddasu gael eu hystyried yn unedau tai ychwanegol. Fodd bynnag, bydd unrhyw achos lle bydd landlord cymdeithasol yn prynu neu'n caffael eiddo sector preifat sy'n bodoli eisoes ac yn ei droi'n dai fforddiadwy yn cynyddu nifer yr unedau tai fforddiadwy ychwanegol sydd ar gael, ond yn lleihau nifer yr unedau 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 18: Nifer yr unedau tai fforddiadwy a ddarparwyd



Ffynhonnell: Darpariaeth Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru

⁷ Ni chaiff y rhain eu cynnwys yn y diffiniad o dai 'fforddiadwy' a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn ar yr angen am dai.

Ar gyfartaledd, darparwyd tua 2,400 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol ym mhob un o'r pum mlynedd diwethaf. Mae'r rhain yn cynnwys tai newydd, tai a brynwyd, tai a gafaelwyd, tai ar brydles neu dai presennol a addaswyd. Nid yw'r ffigurau yn ystyried unrhyw leihad yn y stoc bresennol yn sgil dymchwel neu werthu eiddo.

7. Gwahaniaethau allweddol rhwng yr amcangyfrifon ar sail 2018 a'r amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol

Mae'r amcangyfrifon ar sail 2019 yn yr erthygl hon yn seiliedig ar yr un fethodoleg â'r rhai a gyhoeddwyd y llynedd ([amcangyfrifon ar sail 2018](#)) ond maent yn cynnwys y data a'r tybiaethau cyfredol lle maent ar gael. Yn gyffredinol, y newidiadau oedd:

- (a) Angen newydd (newid yn yr amcanestyniadau o aelwydydd o un flwyddyn i'r llall).
- (b) Angen nas diwallwyd (newid i'r elfen sy'n seiliedig ar aelwydydd digartref mewn llety dros dro yn unig).
- (c) Newidiadau i'r data a'r tybiaethau a ddefnyddir yn y rhaniad dwy ddeiliadaeth.

7.1 Angen newydd

Y newid data allweddol yw'r defnydd o amcanestyniadau o aelwydydd a ddiweddarwyd rhwng yr [amcanestyniadau ar sail 2014](#) a'r [amcanestyniadau ar sail 2018](#).

- Mae [amcanestyniadau o aelwydydd ar sail 2018](#) Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r [amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol ar sail 2018](#) a gyhoeddwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG), fel sylfaen.
- Gan ddefnyddio'r set ddiweddaraf o amcanestyniadau o aelwydydd (ar sail 2018), mae'r amcanestyniadau diwygiedig o'r angen am dai ychwanegol yn gyffredinol is tan tua 2030 o gymharu â'r amcanestyniadau ar sail 2018. Mae hyn yn bennaf oherwydd y gwahaniaethau rhwng amcanestyniadau aelwydydd awdurdodau lleol sy'n seiliedig ar 2014 a'r amcanestyniadau aelwydydd awdurdodau lleol sy'n seiliedig ar 2018.
- Mae'r ddwy set o amcanestyniadau'n dangos cynnydd a ragwelir yn nifer yr aelwydydd drwy gydol cyfnod yr amcanestyniad. Fodd bynnag, mae'r gyfradd twf a ragwelir yn is yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 nag yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2014 hyd at oddeutu 2030. Ar ôl y pwynt hwn, mae'r gyfradd twf a ragwelir yn uwch yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 nag yn yr amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2014. Mae hyn yn golygu y rhagamcanir y bydd yr amcangyfrifon diwygiedig hyn yn gyffredinol uwch na'r amcangyfrifon sy'n seiliedig ar 2018 ar gyfer y cyfnod hwn.

7.2 Angen presennol nas diwallwyd

Mae'r angen presennol nas diwallwyd wedi cynyddu ychydig o 5,645 (amcangyfrifon ar sail 2018) i 5,732 (amcangyfrifon ar sail 2019). Mae'r cynnydd o ganlyniad i ddiweddarau nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro. Ar gyfer y ddau amcangyfrif, tybir y caiff yr angen presennol nas diwallwyd ei glirio dros gyfnod o bum mlynedd. Tybir mai angen am dai fforddiadwy yw pob angen presennol nas diwallwyd.

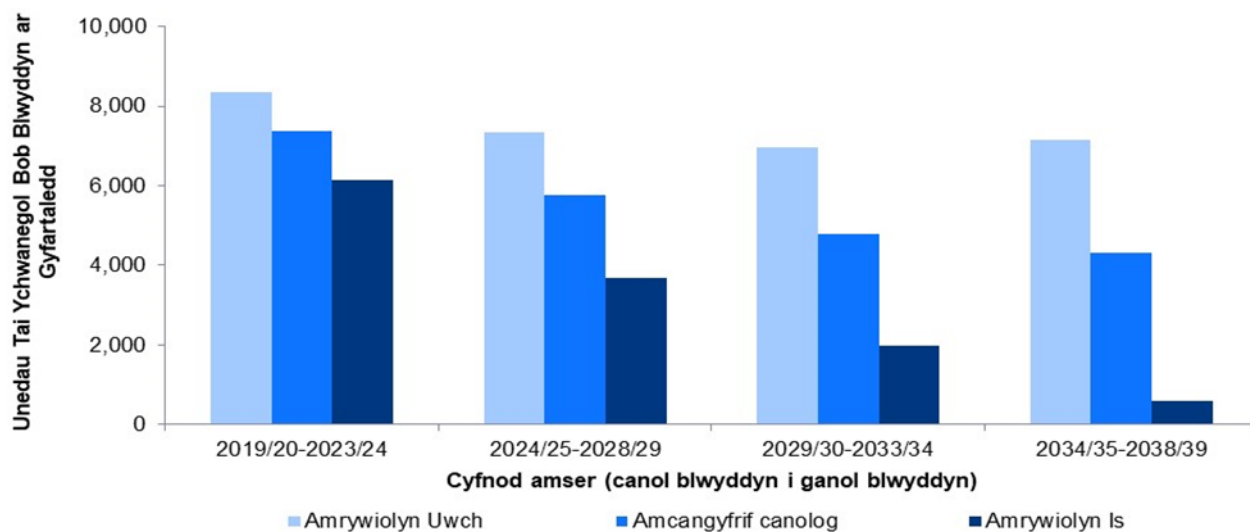
7.3 Data a thybiaethau

Yn ogystal â newidiadau i'r amcanestyniadau o aelwydydd ac aelwydydd digartref, mae data ffynonellau eraill wedi'u diweddarau lle y bônt ar gael, gan gynnwys y data ar renti preifat a'r data ar ddosbarthiad incwm.

Ym mis Mawrth 2020, diweddarodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol y rhagolygon pum mlynedd ar gyfer sawl tybiaeth, gan gynnwys ar gyfer incwm a phrisiau rhenti preifat (gweler [Atodiad 4](#) am fanylion).

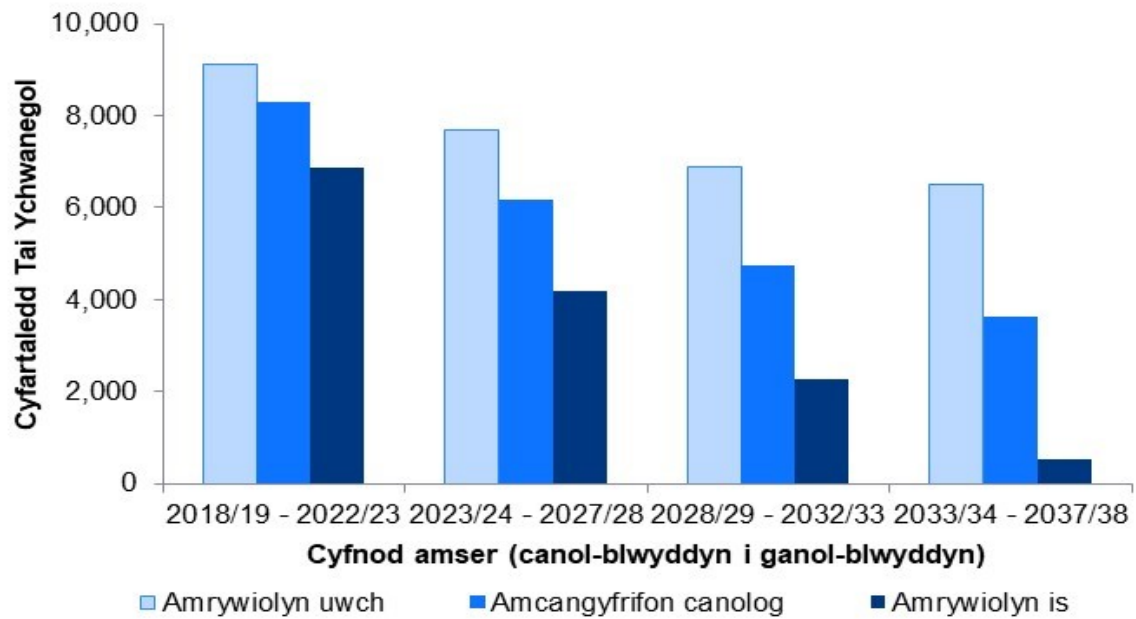
Mae Siart 19a yn dangos amcangyfrifon ar sail 2019 o'r angen am dai ychwanegol dros gyfnodau o bum mlynedd ar gyfer yr 20 mlynedd rhwng 2019 a 2039 ac mae Siart 19b yn dangos yr amcangyfrifon ar sail 2018 rhwng 2018 a 2038. O gymharu Siartiau 19a a 19b, mae'r amcangyfrifon ar sail 2019 yn is na'r amcangyfrifon ar sail 2018 ar gyfer y 10 mlynedd cyntaf i ddechrau, ond yna maent yn cynyddu uwchlaw'r amcangyfrifon ar sail 2018 ar gyfer y 10 mlynedd olaf.

Siart 19a: Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog ar sail 2019 o'r Angen Am Dai Ychwanegol (Cymru)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen am dai ychwanegol ar sail 2019

Siart 19b: Amcangyfrifon Blynnyddol Cyfartalog ar sail 2018 o'r Angen Am Dai Ychwanegol (Cymru)



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

Atodiad 1 – Diffiniad o amrywiolion amcanestyniadau o aelwydydd

Noder bod amrywiolion amcanestyniadau o aelwydydd yn rhoi amcan o ansicrwydd, ond nid ydynt yn cynrychioli terfynau uchaf nac isaf ymddygiad demograffig yn y dyfodol. Mae'r diffiniad o Amrywiolion Amcanestyniadau o Aelwydydd fel a ganlyn:

- Mae'r **prif amcanestyniad** yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol diweddar o ran genedigaethau, marwolaethau ac ymfudo (gelwir amcangyfrifon sy'n seiliedig ar y prif amcanestyniadau o aelwydydd yn **amcangyfrifon canolog**)
- Mae'r **amrywiolyn uwch o'r boblogaeth** yn seiliedig ar dueddiadau uchel o ran ffrwythlondeb, disgwyliad oes ac ymfudo.
- Mae'r **amrywiolyn is o'r boblogaeth** yn seiliedig ar dueddiadau isel o ran ffrwythlondeb, disgwyliad oes ac ymfudo.

Yn y cyhoeddiadau blaenorol, ystyriwyd amrywiolion dim ymfudo ac ymfudo 10 mlynedd hefyd. Nid yw'r amrywiolion yma ar gael ar hyn o bryd ar gyfer yr amcanestyniadau aelwydydd sy'n seiliedig ar 2018.

Atodiad 2 – Tybiaethau ar gyfer rhaniad pedair deiliadaeth

Mae [Tabl 4](#) yn rhestru'r newidynnau 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 10: Newidynnau ychwanegol i greu rhaniad pedair deiliadaeth

Newidyn	Disgrifiad
Prisiau Tai	Mae angen prisiau tai er mwyn rhannu'r eiddo sy'n addas ar gyfer tai'r farchnad yn rhai perchen-feddianwyr 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 (Tabl 1.21) ar gyfer y DU. Llwythwyd gwybodaeth ychwanegol at ragolwg y DU ar gyfer Cymru fel y nodir ym mharagraff 3.2 (tudalen 9).
Cymhareb Fforddiadwyedd Prynwyr Tro Cyntaf	Mae angen y newidyn hwn er mwyn rhannu tai'r farchnad yn rhai perchen-feddianwyr 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 er mwyn 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 y 40^{fed} canradd.
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 o ddewis neu oherwydd amgylchiadau. Nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn i wneud tybiaeth ddilys ynghylch y newidyn hwn yng Nghymru. Dyma a lywiodd y penderfyniad i beidio â chyflwyno rhaniad yn ôl pedwar newidyn.
Meini Prawf Fforddiadwyedd Tai Cymdeithasol	Er mwyn rhannu'r rhai y tybir eu bod yn addas ar gyfer tai fforddiadwy yn rhent cymdeithasol a chanolradd, rhaid tybio pa aelwydydd sy'n addas ar gyfer tai cymdeithasol. Y dybiaeth ddiofyn yn yr adnodd Excel yw y byddai aelwydydd a fyddai'n gwario mwy na 35% o'u hincwm ar rent 30ain canradd yn addas ar gyfer tai cymdeithasol. Wrth i drothwy incwm aelwydydd gael ei ostwng (e.e. mae aelwydydd sy'n gwario mwy na 30% o'u hincwm ar rent 30ain canradd yn addas ar gyfer tai cymdeithasol), bydd mwy o aelwydydd yn addas ar gyfer tai cymdeithasol.

Atodiad 3 – Enghraifft

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

1. Amcangyfrifon cyffredinol o unedau tai ychwanegol

Cafodd amcangyfrifon o unedau tai ychwanegol eu paratoi ar lefel Cymru ac ar lefel ranbarthol, yn ogystal ag ar gyfer amrywiolion gwahanol yr amcanestyniadau o aelwydydd. Mae'r amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai yn seiliedig ar gyfuniad o angen newydd a mesur o angen presennol nas diwallwyd.

Ar gyfer yr enghraifft hon, dywedwn fod gennym 5,900 o aelwydydd newydd a 1,100 o aelwydydd mewn angen presennol nas diwallwyd (gan wneud cyfanswm o 7,000). Tybir yn awtomatig fod y 1,100 o aelwydydd lle nad yw eu hangen presennol yn cael ei ddiwallu yn addas ar gyfer tai fforddiadwy yn hytrach na tai'r farchnad. Mae angen i'r 5,900 o aelwydydd newydd gael eu rhannu'n rhai sy'n addas ar gyfer tai'r farchnad a rhai sy'n addas ar gyfer tai fforddiadwy.

2. Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad

Ar sail ein tybiaethau diodyn, byddai aelwydydd a fyddai'n gwario hyd at 30% o'u *hincwm ar rent preifat canolrifol am eiddo 2 neu 3 ystafell wely* yn addas ar gyfer tai'r farchnad.

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

$$\frac{\text{Median Private Rent}}{\text{Affordability Criteria}} = \frac{£6,300}{30\%} = £21,000$$

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 faint o aelwydydd sydd ag incwm o £21,000 ac uwch.

Dyweder bod £21,000 ar y 38^{ain} canradd o incwm aelwydydd. Mae hyn yn golygu bod gan 38% o'r holl aelwydydd yng Nghymru incwm o *lai na* £21,000, gan adael 62% o aelwydydd ag incwm o £21,000 ac uwch.

Felly, rydym yn tybio bod 62% o'r holl aelwydydd sy'n deillio o angen newydd (nid angen presennol nas diwallwyd gan eu bod yn addas ar gyfer tai cymdeithasol yn awtomatig) yn addas ar gyfer tai'r farchnad.

$$\begin{aligned} \text{Proportion that are suitable for market} \times \text{All newly arising need} &= 0.62 \times 5,900 \\ &= 3,658 \end{aligned}$$

Felly, dylai 3,658 o'r unedau tai ychwanegol fod yn dai'r farchnad.

4. Tai fforddiadwy

Ym mhwynt 3, gwnaethom gyfrifo bod 3,658 o aelwydydd yn addas ar gyfer tai'r farchnad. Mae'r gweddill yn addas ar gyfer tai fforddiadwy (oherwydd tybir bod yr angen presennol nas diwallwyd yn angen am dai fforddiadwy).

$$\text{Total additional housing units} - \text{Market Housing} = 7,000 - 3,658 = 3,342$$

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

Mae Camau 1-4 wedi cyfrifo faint o aelwydydd sy'n addas ar gyfer tai'r farchnad neu dai fforddiadwy. Felly, y rhaniad cyffredinol yn yr enghraifft hon yw **52% ar gyfer tai'r farchnad** (3,658 allan o gyfanswm o 7,000) a **48% ar gyfer tai fforddiadwy** (3,342 allan o gyfanswm o 7,000).

Atodiad 4 – Tybiaethau ar gyfer rhaniad dwy ddeiliadaeth

Mae [Tabl 4](#) yn disgrifio'n fras y newidynnau 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 fod meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad rhwng 25% a 30%, ond nid oes unrhyw gonsensws ynghylch un ffigur. Trafodwyd y dybiaeth yn fanwl ag aelodau'r is-grŵp technegol a oedd yn gyfrifol am gynnig argymhellion ar y tybiaethau. Hefyd, trafodwyd hyn â'r grŵp rhanddeiliaid ehangach, a oedd yn cynnwys swyddogion o Lywodraeth Cymru a mwy o gynrychiolwyr o awdurdodau lleol.

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

Mae meini prawf fforddiadwyedd o 30% (yn seiliedig ar rent preifat canolrifol eiddo 2 neu 3 ystafell wely) yn trosi'n aelwydydd y mae angen incwm o £21,000 o leiaf arnynt er mwyn bod yn addas ar gyfer tai'r farchnad (yn seiliedig ar ffigurau 2018/19).

Twf blynyddol mewn incwm canolrifol aelwydydd

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 trethi) 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 canolrifol aelwydydd ryw ychydig.

Tabl 11: Twf blynyddol mewn incwm canolrifol aelwydydd

Blwyddyn	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Twf Blynyddol	2.24%	3.43%	3.42%	3.47%	3.45%

Ffynhonnell: [Tabl 1.13 Incwm Gwario Aelwydydd](#).

Newid blynyddol i ddosbarthiad incwm aelwydydd

Cyhoeddodd y Resolution Foundation ei [Olgw ar Safonau Byw ar gyfer 2019](#) ar ddechrau 2019. Mae'n rhagweld cynnydd bach mewn anghydraddoldeb yn y byrdymor ond mae'n mynd yn ei blaen i ddweud mai rhagolwg ansicr yw hwn. Er mai costau ar ôl costau tai yw prif ffocws yr adroddiad, yn atodiad 3 i'w adroddiad mae'n esbonio ei fod yn dal i ragweld cynnydd mewn anghydraddoldeb o'i fesur cyn costau tai (ond yn fwy gwastad na'r hyn a welir o fesur costau cyn costau tai).

Mae adroddiad y Sefydliad Astudiaethau Cyllid ar [Safonau Byw](#), a gyhoeddwyd yn 2018, hefyd yn awgrymu cynnydd mewn anghydraddoldeb yn y blynyddoedd i ddod, ond mae'n nodi bod cryn sicrwydd yn perthyn i'r rhagolygon hyn.

O ystyried y ffynonellau uchod, a chyhoeddiad diweddaraf yr SYG ar [anghydraddoldeb incwm aelwydydd](#), sy'n dangos ychydig o gynnydd mewn anghydraddoldeb yn y flwyddyn ariannol a ddaeth i ben 2018, cadarnhaodd yr is-grŵp mai'r dybiaeth ddiofyn yw cynnydd bach mewn anghydraddoldeb incwm aelwydydd dros gyfnod yr amcangyfrif.

At ddibenion y gwaith hwn, caiff y ffordd y mae dosbarthiad incwm aelwydydd yn newid ei mesur yn berthynol i'r ffordd y mae pwyntiau canradd 10 a 90 yn symud yn berthynol i incwm canolrifol aelwydydd. Cadarnhaodd yr is-grŵp fod tybiaeth resymol o gynnydd bach yn cyfateb i dwf ychwanegol o 1% ymhlith aelwydydd ar y 90^{ain} ganradd o gymharu ag aelwydydd ar y 50^{fed} canradd (canolrif). Mae gan y rhai ar y 10^{fed} canradd lai o dwf nag aelwydydd ar y 50^{fed} canradd (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 2020. Mae'n nodi y tybir y bydd rhenti preifat yn tyfu yn unol â'i rhagolwg o enillion cyfartalog. Er mai ar lefel y DU y mae'r rhagolwg fe'i cymhwyswyd ar lefel genedlaethol a rhanbarthol yng Nghymru. Nid yw'r rhagolwg wedi newid ers yr un ym mis Mawrth 2019.

Tabl 12: Twf blynyddol mewn rhenti preifat

Blwyddyn	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Twf Blynyddol	2.95%	3.06%	3.12%	3.17%	3.29%

Ffynhonnell: [Tabl 1.6, Twf Enillion Cyfartalog](#)

Atodiad 5 – Diffiniadau o'r Angen Presennol Nas Diwallwyd

Teulu cudd

Diffiniad Cyfrifiad 2011 o deulu cudd yw cwpl neu deulu rhiant sengl, sy'n byw mewn aelwyd amldeulu, ac nid Person Cyfeirnod yr Aelwyd yw Person Cyfeirnod y Teulu. Mae pob teulu sy'n byw mewn aelwyd yn cynnwys Person Cyfeirnod y Teulu a nodwyd ar sail gweithgarwch economaidd a nodweddion oedran (rhieni sengl yw Person Cyfeirnod y Teulu yn awtomatig). Mewn aelwyd un teulu, Person Cyfeirnod y Teulu yw Person Cyfeirnod yr Aelwyd hefyd. Mewn aelwydydd lle mae mwy nag un teulu, dewisir Person Cyfeirnod yr Aelwyd o blith Personau Cyfeirnod y Teulu yn seiliedig ar weithgarwch economaidd, oedran ac yna'r drefn ar ffurflen y cyfrifiad.

Bydd teuluoedd cudd yn cynnwys:

- oedolion ifanc sy'n byw gyda phartner a/neu blentyn/plant yn yr un aelwyd â'u rhieni
- cyplau hŷn sy'n byw â phlentyn sy'n oedolyn a'i deulu
- teuluoedd nad ydynt yn perthyn i'w gilydd sy'n rhannu aelwyd

Ni all person sengl fod yn deulu cudd; felly, nid yw rhiant oedrannus sy'n byw gyda'i blentyn sy'n oedolyn a'i deulu neu blentyn sy'n oedolyn sy'n dychwelyd i gartref ei rieni yn deulu cudd.

Aelwydydd gorlawn (safon ystafell wely)

Mae'r gyfradd deiliadaeth yn rhoi mesur o b'un a yw llety aelwyd yn orlawn neu wedi'i thanfeddiannu (yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely) Defnyddir oedran aelodau'r aelwyd a'u perthynas â'i gilydd i gyfrifo nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen arnynt, yn seiliedig ar fformiwla safonol. Didynnir nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen o nifer yr ystafelloedd gwely yn llety'r aelwyd er mwyn cael cyfradd deiliadaeth. Mae cyfradd deiliadaeth o -1 yn dynodi bod gan aelwyd un ystafell wely yn llai na'r hyn sydd ei angen, ond mae +1 yn dynodi bod gan yr aelwyd un ystafell wely yn fwy na'r gofyniad safonol.

Mae cyfradd deiliadaeth o -1 neu'n is yn dynodi aelwyd orlawn.

Nodiadau ar y defnydd o erthyglau ystadegol

Yn gyffredinol, mae a wnelo erthyglau ystadegol â dadansoddiadau na fwriedir eu diweddarau, 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 bwletinâu arferol efallai, ond lle gellir dod i gasgliadau ystyrion 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.