



Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru

Crynodeb Gweithredol

1. Nodau ymchwil a dull methodolegol

- 1.1 Mae tai fforddiadwy yn galluogi pobl i fyw bywydau iach a chynhyrchiol mewn cymunedau cynhwysol. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae rhenti yng Nghymru wedi cynyddu a bu llai o unedau rhent fforddiadwy ar gael, a waethygyd gan yr argyfwng costau byw ôl-bandemig. Yng ngoleuni hyn, ym mis Tachwedd 2021, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn "i gynnwys cynigion ar gyfer hawl i dai digonol, sefydlu'r rôl y gallai system o renti teg (rheoli rhenti) ei chwarae o ran gwneud y farchnad rhentu preifat yn fforddiadwy i bobl leol ar incwm isel a dulliau newydd o wneud cartrefi'n fforddiadwy" (Llywodraeth Cymru, 2021).
- 1.2 Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru i nodi a mapio data cyfredol a hanesyddol i archwilio rhenti a fforddiadwyedd yng Nghymru, gan lywio datblygiad polisi ac ymchwil ar 'renti teg' (a allai gynnwys mesurau rheoli rhenti neu beidio). Y diben yw datblygu dealltwriaeth o strwythurau'r farchnad rhentu yng Nghymru. Cynhaliodd y tîm ymchwil gyfweiliadau cwmpasu gyda rhanddeiliaid y farchnad rhentu a deiliaid data i ddeall yr amgylchedd polisi a sicrhau'r data sydd ar gael. Fe wnaethant hefyd adolygu dogfennaeth berthnasol a dilyn dull systematig o chwilio, nodi ac adolygu setiau data sydd ar gael i'r cyhoedd. Yna dadansoddodd y tîm ymchwil duddiadau data, patrymau, a dadansoddiadau daearyddol ar draws dangosyddion tai a chynhyrchwyd mapiau gofodol hygyrch a delweddu data i gyflwyno dangosyddion allweddol o'r farchnad rhentu tai yng Nghymru.
- 1.3 Yn seiliedig ar y chwiliad data ac ymgysylltu â rhanddeiliaid, nodwyd 138 o setiau data gyda dangosyddion sy'n berthnasol i'r farchnad rhentu tai yng Nghymru (e.e., nodweddion demograffig, stoc ac ansawdd tai, adeiladu, neu renti). Nodwyd bylchau a chyfyngiadau data hefyd. Yn benodol, data cyfyngedig sydd ar gael ar nodweddion tenantiaid a landlordiaid, tra bod data daearyddol gronynnog yn aml yn brin. Er enghraifft, nid yw amcangyfrifon incwm mewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI) yn gyfredol, ac nid yw dangosyddion ar ddirgaredd, y rhesymau dros ddirgaredd, a threuliau ynni a chyfleustodau, ymhlith eraill, ar gael ar lefel ddaearyddol sy'n is na'r lefel genedlaethol neu awdurdod lleol. Byddai data gronynnog yn cefnogi dealltwriaeth well o

anghenion tai a fforddiadwyedd ar draws ardaloedd o fewn awdurdod lleol a deall gwahaniaethau lleol yn y farchnad rhentu. Er gwaethaf y cyfyngiadau hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg cynhwysfawr o'r farchnad rhentu tai.

2. Canfyddiadau allweddol o'r dadansoddiad data

- Yn 2021, gwariodd aelwydydd yn y 25% isaf o'r dosbarthiad incwm a oedd yn byw mewn tai rhent preifat yn y 25% isaf o'r dosbarthiad pris rhent fwy na 35% o'u hincwm ar rent. Mae'r dadansoddiad hefyd yn awgrymu bod pobl mewn ACEHI mwy difreintiedig yn wynebu pwysau fforddiadwyedd uwch na'r rhai mewn ardaloedd llai difreintiedig.
- Roedd 51% o'r stoc yn y farchnad rhentu tai yn cael ei rentu'n breifat yn 2021. Roedd anheddau a rentwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cynrychioli 23% o'r farchnad rhentu, a stoc a ddelir gan awdurdodau lleol oedd y 26% sy'n weddill.
- Datblygwyr tai preifat sy'n gyfrifol am y rhan fwyaf o'r gwaith adeiladu newydd. Fodd bynnag, dylid nodi efallai na fydd yr holl anheddau hyn yn y farchnad rhentu preifat yn y pen draw. Rhwng 2018 a 2022, cwblhaodd adeiladwyr preifat ar gyfartaledd 14 o anheddau newydd fesul 10,000 o drigolion bob blwyddyn, tra bod awdurdodau lleol ond yn gyfrifol am adeiladu llai nag un annedd newydd fesul 10,000 o drigolion bob blwyddyn.
- Cynyddodd nifer yr aelwydydd a oedd dan fygythiad o ddigartrefedd o 7,000 yn 2016 i fwy na 9,000 yn 2022. Roedd 67 o bob 10,000 o aelwydydd yng Nghymru dan fygythiad o ddigartrefedd y flwyddyn honno. Roedd gan dair o ddinasoedd mwyaf poblog Cymru (Caerdydd, Casnewydd ac Abertawe) y gyfran fwyaf o aelwydydd dan fygythiad digartrefedd.
- Roedd amrywiaeth eang ar draws ACEHI yng nghyfran y tai o ansawdd gwael, yn amrywio o lai na 10% i fwy na 25% o anheddau sy'n debygol o fod o ansawdd gwael yn yr un ddinas. Yng Nghaerdydd, roedd crynhoad o dai a oedd yn debygol o fod o ansawdd gwael yn y canol, tra yng Nghasnewydd, roedd tai o ansawdd gwael yn gyffredinol o amgylch yr afon Wysg. Roedd gan yr awdurdodau lleol lleiaf poblog, fel Powys, Gwynedd, a Sir Benfro, gyfrannau uwch o dai o ansawdd gwael na Chaerdydd a Chasnewydd.
- Roedd gan ardaloedd llai poblog gyfran uwch o eiddo gwag trethadwy ac ail gartrefi dros gyfanswm nifer yr anheddau trethadwy nag ardaloedd mwy poblog. Gwynedd oedd â'r nifer uchaf o ail gartrefi fesul 1,000 eiddo, a'r ail gyfran fwyaf o eiddo gwag. Mae Sir Benfro yn ail ac yn drydydd o ran ail gartrefi ac eiddo gwag o gymharu â'i faint, tra bod Ceredigion yn y pedwerydd a'r pumed safle, yn y drefn honno.
- Yn olaf, mae 70% o landlordiaid yn berchen ar un eiddo yn unig, sef 34% o'r farchnad rhentu preifat, tra bod perchnogion â mwy na 10 eiddo (2% o holl landlordiaid Cymru) yn berchen ar 21% o stoc y farchnad. Yng Nghaerdydd ac Abertawe, mae landlordiaid â mwy na 10 eiddo yn berchen ar 30% a 25% o'r stoc tai, yn y drefn honno.

Adroddiad gan:



Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2023). Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 60/2023.

Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/delweddu-mapio-data-ar-y-farchnad-rhentu-tai-yng-nghymru>

Safbwyntiau'r ymchwilwyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Rhian Davies

Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru, Parc Cathays

Caerdydd,

CF10 3NQ

E-bost: housingresearchteam@gov.wales