Rhif Ymchwil Gymdeithasol: 123/2025

Dyddiad cyhoeddi: 17/12/2025

Gwerthusiad o’r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd: Cam 2 2024-2025

Crynodeb gweithredol

1. Cyflwyniad

Mae fforddiadwyedd tai yn parhau i fod yn fater difrifol yng Nghymru. Mae ffigurau diweddar yn awgrymu gwelliant cymedrol mewn rhai metrigau, er bod heriau'n parhau. Yn ôl Mynegai Prisiau Tai diweddaraf y DU, pris eiddo cyfartalog yng Nghymru oedd £209,000 ym mis Gorffennaf 2025, i fyny o £205,000 ym mis Gorffennaf 2024. Wrth edrych yn ôl, cynyddodd prisiau tai yn sydyn rhwng mis Gorffennaf 2020 a mis Gorffennaf 2022, gyda thwf blynyddol o 10% a 15%, ac yna sefydlogrwydd ym mis Gorffennaf 2022 a mis Gorffennaf 2023, a thwf mwy cymedrol o 1% yn 2024 a 2% yn 2025. Mae'r cyflenwad tai yn parhau i fod yn gyfyngedig, gyda 3,800 o anheddau newydd wedi'u cwblhau yn 2024/25 o'i gymharu â niferoedd cwblhau blynyddol o 4,300-5,200 o unedau rhwng 2020/21 a 2023/24. Roedd angen 5.9 gwaith eu hincwm blynyddol ar weithwyr llawn amser yng Nghymru i brynu cartref yn 2024, ychydig yn is na’r 6.1 yn 2023 ond a oedd yn dal i fod yn uwch na throthwy fforddiadwyedd y Swyddfa Ystadegau Gwladol, sef 5.0 [Troednodyn 1].

Yn y sector rhentu preifat, cyrhaeddodd rhenti cyfartalog £811 y mis ym mis Awst 2025, gan adlewyrchu pwysau fforddiadwyedd parhaus.

Mae presenoldeb ail gartrefi, eiddo gwag, ac unedau gwyliau hunanddarpar yn parhau i ddylanwadu ar fforddiadwyedd tai. Yn 2025/26, cofnododd Cymru 24,000 o ail gartrefi trethadwy a 22,560 o eiddo gwag. Mae ail gartrefi wedi'u crynhoi yn yr ardaloedd gorllewinol ac arfordirol, gyda Gwynedd yn cofnodi'r

cyfanswm uchaf (4,600), ac yna Sir Benfro (3,900), Caerdydd (3,400), ac Ynys Môn (2,000). Yng Ngwynedd, mae patrymau ar lefel gymunedol yn parhau i fod yn anghyson, gyda chrynodiadau uchel yn Llanengan a Beddgelert (49% a 34% o anheddau, yn y drefn honno) a lefelau is ym Mangor (1.94%) a Chaernarfon (1.72%) [Troednodyn 2].

Yng Ngwynedd, mae niferoedd yr ail gartrefi trethadwy wedi amrywio dros y blynyddoedd diwethaf, gan gyrraedd uchafbwynt o 5,100 yn 2021/22, ac yna'n gostwng yn raddol tan 2024/25, gan gynyddu eto ychydig i fod yn uwch na 4,400 yn 2025/26. Gostyngodd nifer yr unedau hunanddarpar sy'n ddarostyngedig i ardrethi annomestig hefyd, o 2,800 yn gynnar yn 2024 i oddeutu 2,000 yn 2025 [Troednodyn 3]. O ran eiddo gwag trethadwy, amcangyfrifwyd bod gan Wynedd 1,510 yn 2025/26, i fyny o 1,460 yn 2024/25, gan ei gosod ymhlith y pum awdurdod lleol uchaf yng Nghymru.

Pris cyfartalog tai yng Ngwynedd oedd £198,000 ym mis Gorffennaf 2025, sef cynnydd o 3.3% ers mis Gorffennaf 2024, o'i gymharu â chynnydd o 2% ledled Cymru. Mae twf blynyddol wedi amrywio, gyda chynnydd sydyn ym mis Gorffennaf 2021 a Gorffennaf 2022, gostyngiad ym mis Gorffennaf 2023 a Gorffennaf 2024, a'r cynnydd o 3.3% yn y flwyddyn ddiweddaraf. Yn y farchnad rhentu breifat, y rhent cyfartalog oedd £677 yn y flwyddyn hyd at Awst 2025, heb newid i raddau helaeth o £678 ym mis Awst 2024. Yn Nwyfor, roedd prisiau tai canolrifol 7.80 gwaith enillion canolrifol y gweithle yn 2023 [Troednodyn 4], gan ostwng i 7.24 yn 2024, ond yn parhau i fod yn uwch na throthwy'r SYG o 5.

Troednodiadau

[1] Yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2025. Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2024, mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn defnyddio trothwy o bum mlynedd o incwm fel dangosydd cyffredinol o fforddiadwyedd. Gellir dod o hyd i ddiffiniadau a ffynonellau pellach yn adroddiad y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2025. Housing affordability in England and Wales Quality and Methodology Information (QMI) report.

[2] Yn seiliedig ar ddata Gorffennaf 2025 ar ail gartrefi ac unedau gwyliau hunanddarpar sy'n ddarostyngedig i ardrethi annomestig o ffynonellau cyflenwi partneriaid (nad ydynt ar gael i'r cyhoedd).

[3] Yn seiliedig ar ddata Gorffennaf 2025 ar ail gartrefi ac unedau gwyliau hunanarlwyo sy'n ddarostyngedig i ardrethi annomestig o ffynonellau cyflenwi partner (nad ydynt ar gael i'r cyhoedd).

Gostyngodd cymarebau rhent-i-incwm ychydig o 25.4% yn 2023 i 24.8% yn 2024 [Troednodyn 5]. Er bod rhenti'n parhau i fod yn is na throthwy 30% Llywodraeth Cymru ar gyfer fforddiadwyedd rhent (Llywodraeth Cymru, 2011), mae costau tai yn parhau i fod yn heriol o'u hystyried ochr yn ochr â phwysau costau byw ehangach. Mae'r ffigurau hyn yn adlewyrchu'r ardal gyfan, ond mae amrywiad lleol sylweddol yn bodoli yn Nwyfor a chânt eu harchwilio yn fanylach yn y gwerthusiad y flwyddyn nesaf.

Mae'r Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd, a lansiwyd yn Nwyfor ym mis Mehefin 2022, yn profi strategaethau i reoli ail gartrefi, eiddo gwag, a gosodiadau tymor byr wrth wella fforddiadwyedd tai a chefnogi cymunedau lleol a'r Gymraeg (Llywodraeth Cymru, 2022). Mae'r gwerthusiad, a gomisiynwyd i Alma Economics, wedi'i strwythuro mewn tri cham: Canolbwyntiodd Cam 1 (Awst 2023-Hydref 2024) ar lunio cwmpas ac ymchwil archwiliadol (Alma Economics, 2025); Cam 2 (Hydref 2024-Medi 2025) yw gwerthusiad y broses, sydd i'w gael yn yr adroddiad hwn; a bydd Cam 3 (Hydref 2025-Hydref 2026) yn asesu'r effaith a'r canlyniadau economaidd.

Troednodyn

[4] Yn seiliedig ar Arolwg blynyddol o oriau ac enillion – dadansoddiad y gweithle. Mae'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion – Data Enillion yn y Gweithle yn darparu gwybodaeth am enillion gweithwyr ym mhob diwydiant a galwedigaeth. Nid yw'n darparu gwybodaeth am unigolion hunangyflogedig. Roedd data yr Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion – Enillion yn y Gweithle ar gael ar lefel Etholaeth Seneddol San Steffan (Dwyfor Meirionnydd), a allai fod yn wahanol i ddiffiniad Dwyfor a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r pris canolrifol a dalwyd o Ddata Pris a Dalwyd Cofrestrfa Tir EM, lle diffiniwyd ffiniau Dwyfor yn seiliedig ar Ardaloedd Allbwn.

[5] Yn seiliedig ar ffigurau 2023 a 2024 ar renti gan Rightmove, yn ogystal â data incwm 2023 a 2024 gan CACI.

2. Methodoleg

Amcan Cam 2 oedd cynnal gwerthusiad proses i asesu'r prosesau oedd yn sail i'r ymyriadau Peilot, i ddeall sut a pham maent yn cynhyrchu canlyniadau bwriadol ac anfwriadol. Roedd hyn yn cynnwys asesiad o'r hyn sydd wedi gweithio'n dda, yr hyn nad sydd wedi gweithio cystal, a pham felly.

Dechreuodd Cam 2 gydag adolygiad desg o ddiweddariadau yn nata monitro'r Peilot ac ystadegau eraill, yn ogystal â datblygu strategaeth ar gyfer ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol. Er mwyn casglu mewnwelediadau ansoddol, gwnaethom gyfweld â phartneriaid y Peilot yng Nghyngor Gwynedd, Tai Teg, Adra, Parc Eryri, Cwmpas, a Llywodraeth Cymru rhwng Ebrill a Gorffennaf 2025. Fe wnaethom hefyd gyfweld â 32 o randdeiliaid yng nghymuned leol Dwyfor rhwng Mehefin ac Awst 2025. Roedd hyn yn cynnwys 13 o berchnogion ail gartrefi neu osodiadau tymor byr, tri pherchennog busnes neu fenter gymdeithasol, tri pherson sy'n ymwneud â thai dan arweiniad y gymuned, a'r 13 arall yn breswylwyr lleol ac aelodau o grwpiau cymunedol. Fe wnaethom brofi heriau recriwtio ac ni wnaethom gyfweld ag unrhyw ymgeisydd ar gyfer Prynu Cartref – Cymru, ond ein nod yw cyfweld ag ymgeiswyr yn ystod y cam nesaf. Yn seiliedig ar y gwaith ymgysylltu a gynhaliwyd, cynhyrchwyd tair astudiaeth achos i ganiatáu ymchwiliad manwl i ddylanwad y Peilot.

3. Canfyddiadau o'r cyfweliadau â phartneriaid y Peilot

Trafododd partneriaid y Peilot gryfderau sefydlu'r Peilot, a oedd yn cynnwys cael y cyfle i wneud gwahaniaeth yn ardal Dwyfor, mwy o adnoddau a chapasiti i fynd i'r afael â materion tai, meithrin perthynas rhwng Llywodraeth Cymru a phartneriaid y Peilot, a mireinio ffyrdd o weithio ar y cyd. Roedd heriau'r cyfnod sefydlu yn cynnwys diffyg arbrofi ar y dechrau, rhwystredigaeth o ran lefelau biwrocratiaeth, anawsterau o ran cyfathrebu pwrpas y Peilot, a rheoli disgwyliadau gwahanol randdeiliaid.

Roedd cytundeb cyffredinol ymhlith partneriaid y Peilot fod ymyriadau yn cyrraedd eu buddiolwyr arfaethedig, ond bod hyn yn haws i'w fesur ar gyfer rhai ymyriadau nag eraill. Nodwyd mai Erthygl 4 a phremiymau treth gyngor oedd â'r cyrhaeddiad mwyaf, tra bod mentrau tai dan arweiniad y gymuned yn boblogaidd yn lleol, ond yn fach o ran graddfa. Dywedodd partneriaid y Peilot hefyd fod perthynas dda a chydweithrediad cryf rhwng y rhanddeiliaid. Roedd yr heriau'n ymwneud â gweithio gyda gwahanol randdeiliaid yn cynnwys rhai anghysondebau o ran cyfrifoldebau a phenderfyniadau a oedd yn effeithio ar ymyriadau ei gilydd. Roedd partneriaid y Peilot o'r farn ei bod yn bwysig cael swyddogion y Peilot ar lawr gwlad yn yr ardal leol i ddeall ffactorau cyd-destunol.

Roedd partneriaid y Peilot o’r farn bod y Peilot yn cyflawni ei nodau o wella tegwch a chynnig cyfle cyfartal i bobl leol, llywio polisi cenedlaethol, a meithrin perthynas gref rhwng partneriaid y Peilot a Llywodraeth Cymru. Er mwyn gwella'r Peilot ar gyfer y dyfodol, awgrymodd partneriaid y Peilot y dylai rolau a chyfrifoldebau partneriaid fod wedi'u diffinio'n gliriach, gan gynnwys llinellau cyfathrebu cliriach, gan ganiatáu ar gyfer mwy o arbrofi gydag ymyriadau, a chanllawiau cliriach ynghylch pa fath o gynigion y gellir eu derbyn ac na ellir eu derbyn.

4. Canfyddiadau o’r cyfweliadau â’r rhanddeiliaid yn y gymuned

Adroddodd rhanddeiliaid yng nghymuned Dwyfor niferoedd uchel o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn yr ardal. Roedd perchnogion ail gartrefi a gosodiadau tymor byr o’r farn bod yr eiddo hyn yn chwarae rhan bwysig wrth greu swyddi a chyfrannu at yr economi. Roedd y rhai y cyfwelwyd â nhw o’r farn mai cyflogau isel yw un o broblemau allweddol fforddiadwyedd yn Nwyfor, ac roedd pryderon am bobl ifanc yn gadael yr ardal. Roedd perchnogion ail gartrefi a gosodiadau tymor byr o’r farn y dylai fod mwy o wahaniaeth rhwng y mathau o eiddo. Soniodd rhai y cyfwelwyd â nhw hefyd fod yr ail gartrefi sy'n dod i'r farchnad yn aml yn anaddas i deuluoedd lleol fyw ynddynt.

Roedd ymwybyddiaeth o'r ymyriadau peilot yn gymysg, yn dibynnu ar yr ymyrraeth beilot neu'r math o randdeiliaid. Ar y cyfan, roedd y rhai y cyfwelwyd â nhw fwyaf ymwybodol o Erthygl 4, premiymau treth gyngor, a chynllun Prynu Cartref – Cymru. I'r rhai oedd ag ymwybyddiaeth, roedd y ffynonellau gwybodaeth cyffredin yn cynnwys y wasg leol, cyfryngau cymdeithasol, a gair ar lafar. Roedd lefelau cymysg o gytundeb â nodau cyffredinol y Peilot, ac roedd rhai yn cytuno â nodau'r Peilot ond nid oeddent yn cytuno â'r ffordd yr oedd y Peilot wedi'i weithredu.

Roedd rhanddeiliaid cymunedol o’r farn y gellid gwella’r cyfathrebu drwy sesiynau wyneb yn wyneb, fel cyfarfodydd misol mewn lleoliadau cymunedol neu sioe deithiol o amgylch gwahanol gymunedau yn Nwyfor. Yn gyffredinol, roedd y rhai y cyfwelwyd â nhw yn dymuno gweld meddwl mwy cydlynus rhwng y rhai sy'n gyfrifol am wneud penderfyniadau a rhanddeiliaid cymunedol. Roedd awgrymiadau eraill yn cynnwys cyfathrebu drwy gylchlythyrau a thaflenni, hysbysfyrddau mewn lleoliadau cymunedol, a grwpiau Facebook.

Er na wnaethom gyfweld ag unrhyw ymgeiswyr Prynu Cartref – Cymru ar gyfer yr adroddiad hwn, nododd nifer o’r rhai y cyfwelwyd â nhw sylwadau ar y cynllun, ac roedd aelod o deulu un ohonynt wedi gwneud cais. Dywedon nhw fod Prynu Cartref yn ymyrraeth gadarnhaol yn y gymuned ac y dylai mwy o

bobl leol fanteisio arno. Roedd awgrymiadau i wella'r cynllun Prynu Cartref yn cynnwys ei hyrwyddo ymhellach drwy sesiynau galw heibio a darparu amserlenni cliriach i ymgeiswyr.

Roedd effeithiau'r ymyriadau Peilot a oedd yn dod i'r amlwg yn cynnwys sylwadau gan bobl y cyfwelwyd â nhw fod mwy o ail gartrefi yn mynd ar werth yn Nwyfor. Dywedodd rhai fod trafferthion wrth werthu'r eiddo hyn a'u bod yn cael eu dibrisio oherwydd Erthygl 4. Yn ôl y sôn, mae rhai perchnogion ail gartrefi yn rhentu eu heiddo er mwyn talu costau premiwm y dreth gyngor. Dywedodd perchnogion busnes sy'n dibynnu ar fasnach o ail gartrefi fod y premiymau yn effeithio'n negyddol ar eu busnes. Dywedwyd bod cynyddu refeniw'r cyngor drwy'r premiymau yn arwain at effeithiau cadarnhaol yn y gymuned.

Awgrymodd rhanddeiliaid cymunedol, er mwyn gwella'r Peilot ar gyfer y dyfodol, y dylai fod mwy o dryloywder ynghylch sut mae refeniw premiwm y dreth gyngor yn cael ei wario. Cafwyd galwadau hefyd i dargedu cynaliadwyedd y Gymraeg yn fwy, gwella'r cyfathrebu ynghylch y Peilot, ac ennyn diddordeb pobl leol yn fwy wrth wneud penderfyniadau. Roedd y rhai y cyfwelwyd â nhw hefyd yn dymuno i ragor o dai gael eu hadeiladu ar ôl ymgynghori ystyrlon â chymunedau am eu hanghenion tai.

5. Astudiaethau achos

Datblygwyd tair astudiaeth achos i dynnu sylw at wahanol wersi a ddysgwyd yn sgil sefydlu a gweithredu'r Peilot gan ddefnyddio gwybodaeth a gasglwyd o gyfweliadau â buddiolwyr y Cynllun Peilot, partneriaid y Peilot, a Llywodraeth Cymru.

Tynnodd un astudiaeth achos sylw at dair menter tai a arweinir gan y gymuned ar draws Dwyfor. Ymhlith y gwersi allweddol a ddysgwyd o'r prosiectau hyn roedd y ffaith i'r Peilot fod yn hanfodol wrth hwyluso trafodaeth ymhlith cymunedau ynghylch sut y gallant gynyddu eu stoc tai fforddiadwy. Roedd llwyddiant y mentrau i'w briodoli'n bennaf i'r ffaith bod tîm y Peilot yn bobl leol oedd â gwybodaeth a chysylltiadau lleol. Roedd hefyd yn arbennig o ddefnyddiol cysylltu gwahanol gymunedau gyda'i gilydd i rannu adnoddau ac arferion gorau.

Canolbwyntiodd astudiaeth achos arall ar ffyrdd o weithio rhwng partneriaid y Peilot i gyflawni Erthygl 4. Ymhlith y pwyntiau allweddol roedd sicrhau bod un awdurdod yn paratoi'r ffordd ar gyfer sefydlu ymyrraeth, ac yna'n caniatáu i eraill ddysgu o'r rhwystrau maen nhw'n eu hwynebu. Mae cydweithredu agos a chyfathrebu effeithiol hefyd yn allweddol, er enghraifft, cynnal cyfarfodydd rheolaidd ac anffurfiol yn ogystal â meithrin ymdeimlad cyffredin o berchnogaeth dros yr ymyrraeth.

Roedd y drydedd astudiaeth achos yn ymdrin â ffyrdd o weithio rhwng partneriaid y Peilot a Llywodraeth Cymru i weithredu'r Cynllun Peilot yn gyffredinol. Roedd y gwersi allweddol a ddysgwyd yn cynnwys rhoi cyfle i bartneriaid fwydo i mewn i ymyriadau'n gynnar. Nodwyd bod hwyluso cyfarfodydd wyneb yn wyneb yn rheolaidd ac wyneb yn wyneb, yn ddelfrydol, yn adeiladu ac yn cynnal perthynas waith gref. Mae'n bwysig nodi'n gynnar ble mae ymyriadau yn gysylltiedig â'i gilydd a sgil-effeithiau penderfyniadau'r partneriaid. Mae angen i ffyrdd o weithio hefyd allu addasu yn ôl anghenion newidiol y partneriaid a'r ymyriadau.

6. Camau nesaf

Rhwng mis Hydref 2025 a mis Rhagfyr 2026, bydd Cam 3 yn cynnwys gwerthusiad effaith a gwerthusiad economaidd. Fel rhan o'r cam hwn, bydd y tîm ymchwil yn archwilio effaith gyffredinol y cynllun peilot ac yn deall sut y gellir cynyddu ei weithgareddau ar draws ardaloedd lleol yng Nghymru yn y dyfodol. Y flaenoriaeth fydd parhau i adeiladu'r sylfaen dystiolaeth drwy gasglu ac integreiddio data meintiol ac ansoddol, gyda ffocws ar sicrhau bod canfyddiadau'n gadarn, yn gymharol ac yn berthnasol i'r cyd-destun polisi.

Awduron yr adroddiad:

alma economics

Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2025). Gwerthusiad o’r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd: Cam 2 2024-2025. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 123/2025.

Ar gael drwy: https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-or-cynllun-peilot-ail-gartrefi-fforddiadwyedd-cyfnod-2-2024-i-2025

Safbwyntiau’r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw’r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Isabella Malet Lambert

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi:

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

03000258639

TimYmchwilTai@llyw.cymru

Mae’r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-80633-749-1