

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2017-2022 Crynodeb Gweithredol



Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2017-2022

Crynodeb Gweithredol

Mae'n hanfodol bod awdurdodau lleol yn meddu ar ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn y gellir gwneud penderfyniadau gwybodus am y ddarpariaeth tai yn y dyfodol o ran y farchnad a darpariaeth tai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen a daliadaeth tai fforddiadwy. Felly, mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal asesiad o'u marchnad dai leol. Ym mis Mai 2013, ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru i ailddatgan y dylid ystyried Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn flaenoriaeth fel rhan o swyddogaeth tai strategol lleol cryf. Gosododd y Gweinidog hefyd ofyniad penodol i ddiweddarau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol bob dwy flynedd gan ddefnyddio adran 87 Deddf Llywodraeth Leol 2003.

Prif ganfyddiadau'r asesiad oedd bod ar Sir Conwy angen mwy o dai fforddiadwy a bod y cyflenwad presennol yn methu cwrdd â'r galw. Mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod pris y farchnad dai allan o gyrraedd 46% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd, o ran eiddo i'w prynu ac i'w rhentu. Mae diffiniadau derbyniol y diwydiant o gostau tai fforddiadwy yn awgrymu bod gwario mwy na 30% o incwm ar gostau tai yn anghynaliadwy. Mae'r asesiad yn dangos bod 34% o aelwydydd newydd ond yn gallu fforddio rhenti tai cymdeithasol ac mai dim ond 12% sy'n gallu fforddio cynllun perchentyaeth cost isel (canolradd). Sir Conwy sydd â'r ail ganran isaf o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae'n rhaid i aelwydydd incwm isel ddibynnu ar y sector preifat.

Er bod mwy a mwy o eiddo preifat ar osod, mae'r galw yn un mawr ac mae'r rhenti yn weddol uchel. Mae 90% o'r eiddo ar y farchnad yn ddrutach na Lwfans Tai Lleol i'w maint. Mae'r lwfans hwn hefyd wedi ei rewi, er bod rhenti yn codi. Mae effaith gronol y diwygiadau lles yn parhau i gael effaith negyddol ar allu aelwydydd incwm isel i fforddio rhent, ac mae landlordiaid preifat yn fwyfwy gwylidwrus o osod eu heidio i'r rheiny sy'n derbyn budd-daliadau. Mae'r safonau arbed ynni newydd yn golygu y bydd rhai cartrefi rhent preifat, y rhai rhataf ac o safon is fwy na thebyg, yn anaddas i'w gosod.

Ar y cyfan, nid yw'r cyflenwad o dai newydd, yn arbennig tai fforddiadwy, wedi dal i fyny â'r galw. Mae'r asesiad hwn yn argymhell bod angen mwy o dai fforddiadwy nag o'r blaen. Mae'r asesiad hefyd yn dod i'r casgliad bod angen 1155 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol rhwng 2017 a 2022, sef 231 uned y flwyddyn. Os ydym ni'n cynnwys unedau 'cyflenwad ymrwymedig' sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, neu sydd wedi derbyn cyllid grant cyfalaf ond heb eu hadeiladu, yna mae nifer yr unedau fforddiadwy sydd eu hagen yn 1860. I gwrdd â'r galw, mae arnom ni angen adeiladu 372 o gartrefi fforddiadwy pob blwyddyn yn y pum mlynedd nesaf.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi dangos angen cynyddol am fathau o dai llai o faint. Mae maint cyfartalog aelwydydd Conwy yn lleihau wrth i nifer yr aelwydydd un person gynyddu, ac i feintiau cyfartalog teuluoedd ostwng. Felly, cynigir bod datblygiadau preswyl newydd yn ystyried cymysgedd priodol o dai ar safleoedd newydd er mwyn darparu ar gyfer y newid hwn.