

Adroddiad ar yr Aseiad Dros Dro o'r Farchnad
Dai Leol Conwy 2022

Crynodeb Weithredol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.



**Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fod yn ddiogel,
yn iach ac yn annibynnol**

**Conwy County, the right environment to be safe,
healthy and independent**

Adroddiad ar yr Asesiad Dros Dro o'r Farchnad Dai Leol 2022

Crynodeb Gweithredol

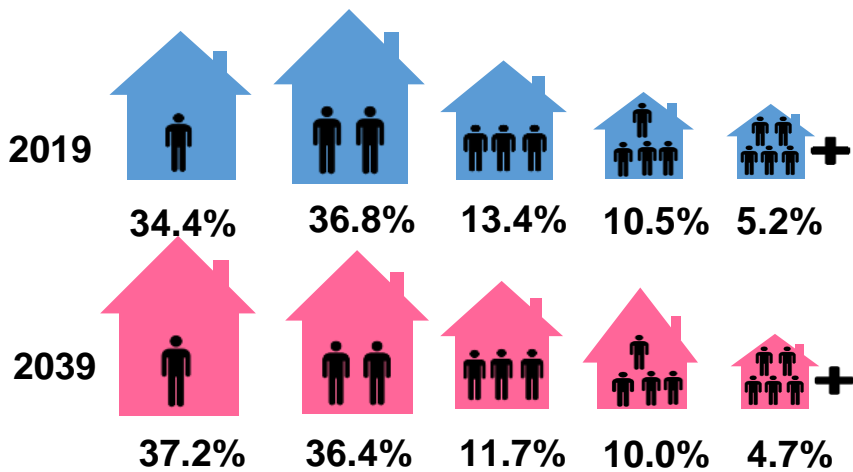
1. Mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn i wneud penderfyniadau gwybodus am ddarparu tai yn y dyfodol – o ran tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen a mathau o ddeiliadaeth tai fforddiadwy. Felly, mae'n rhaid i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal asesiad o'u marchnad dai leol.
2. 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 Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol yn flaenoriaeth fel rhan o swyddogaeth tai strategol lleol cryf. Gwnaeth argymhellion Adolygiad Tai Fforddiadwy Annibynnol diweddar Llywodraeth Cymru ailddatgan yr angen am ddiweddariadau rheolaidd.
3. Mae'r pandemig wedi effeithio ar y farchnad dai a gwaith casglu data. Nid yw'n glir a yw cynnydd sylweddol o ran prisiau eiddo yn rhywbeth dros dro, neu'n ddechrau tueddiadau newydd.
4. 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 cynyddol. Mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod pris y farchnad dai allan o gyrraedd 46.7% 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 31.5% o aelwydydd newydd ond yn gallu fforddio rhenti tai cymdeithasol ac mai dim ond 15.2% sy'n gallu fforddio cynllun perchentyaeth cost isel (canolradd).
5. Mae gan Sir Conwy lefel gymharol isel o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae'n rhaid i lawer o aelwydydd incwm isel ddibynnu ar y sector preifat. Mae cynnyrch tai canolradd yn dod yn fwy poblogaidd ac mae 715 o aelwydydd cymwys ar y gofrestr ar gyfer y ddeiliadaeth hon bellach.
6. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod angen 229 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf. Gellir dadansoddi'r nifer hwn ymhellach fel a ganlyn:

Deiliadaeth	Nifer yr anheddau	
	Y flwyddyn	Dros 5 mlynedd
Cymdeithasol ar rent	102	510
Canolradd (rhent / perchentyaeth cost isel)	127	635
Cyfanswm	229	1 145

Ffynhonnell	Nifer yr anheddau	
	Y flwyddyn	Dros 5 mlynedd
Adeiladau Newydd Fforddiadwy	193	965
Unedau fforddiadwy o adeiladau presennol, e.e. Eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio eto; cynlluniau Prydlesu.	36	180
Cyfanswm	229	1 145

7. Mae'r cyfrifiad o angen am dai fforddiadwy (tudalen 118) yn gofyn am yr aelwydydd presennol sydd angen tai amgen (angen o ran tai presennol), sef nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol. Mae gan bob ymgeisydd ar y gofrestr tai cyffredin angen a nodwyd o ran tai, ond nid oes gan rai ymgeiswyr gysylltiad lleol. At ddibenion y Cynllun Datblygu Lleol, mae Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy ac eithrio'r rhai ar y gofrestr tai cyffredin heb unrhyw gysylltiad lleol wedi'i gynnal. Bydd y CDLI yn cynllunio ar gyfer 193 o gartrefi fforddiadwy newydd y flwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf, cyfanswm o 965. Caiff yr angen ychwanegol ei ddiwallu o adeiladau presennol a ddaw i'r portffolio cymdeithasol, e.e. eiddo gwag (nid cartrefi blaenorol yn unig) a ddaw yn ôl i ddefnydd a'u rheoli gan ddarparwyr tai cymdeithasol; neu eiddo preifat a gaiff eu gosod trwy asiantaeth gosod cymdeithasol ar gyfradd fforddiadwy.
8. Mae cyfran yr eiddo rhent preifat wedi sefydlogi ar tua 17% o anheddau. Ar gyfer aelwydydd newydd, mae rhentu gan landlord preifat yn ddrud. Mae llai na 2% o eiddo gosod preifat sy'n newydd i'r farchnad yng Nghonwy yn cael eu gosod ar lefel y Lwfans Tai Lleol, neu'n is, ar gyfer eu maint. Mae cymorth Budd-dal Tai yn y sector tai preifat wedi'i rewi, mae diffyg rhwng budd-daliadau tai a rhent yn golygu bod rhaid i ddeiliaid tai ganfod arian rhent o gyllidebau sy'n dynn eisoes. Mae adsefydlu aelwydydd digartref i'r sector preifat yn hynod o heriol, yn rhannol oherwydd bod landlordiaid o'r farn bod aelwydydd digartref yn peri risg. Ychydig iawn o ddewisiadau sydd gan aelwydydd sengl ifanc ar incwm isel. Mae perchnogion eiddo'n ystyried dewisiadau gan fod prisiau tai a gosod tymor byr yn ddewisiadau amgen deniadol.
9. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi dangos angen parhaus a chynyddol am fathau llai o dai. Mae maint cyfartalog aelwydydd Sir Conwy yn lleihau. Felly, ailadroddir y dylai datblygiadau preswyl newydd gynnwys cymysgedd priodol o fathau o dai i ddarparu ar gyfer y newid.

2. Ystadegau Allweddol.



Mae maint aelwydydd yng Nghonwy yn mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau.



£29,450

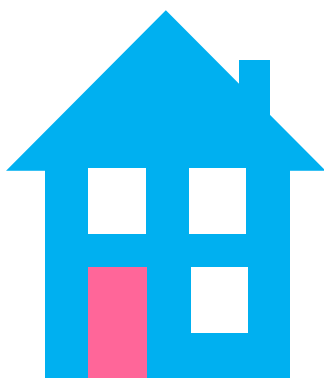
Canolrif

£17,200

Chwartel isaf

Incwm blynyddol aelwydydd

Nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ffurfio yng Nghonwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf



£175,000

Pris tŷ canolrifol 2020

£131,000

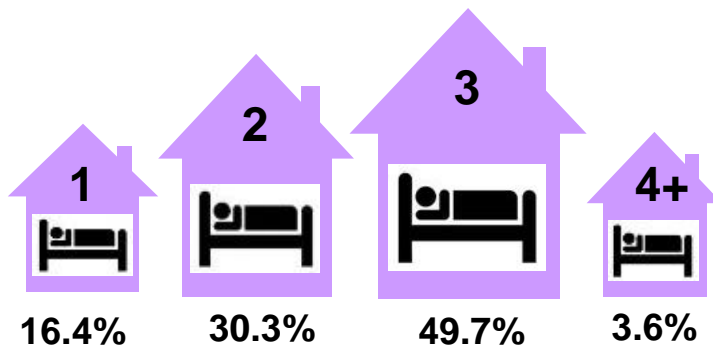
Pris tŷ yn y chwarterel isaf 2020



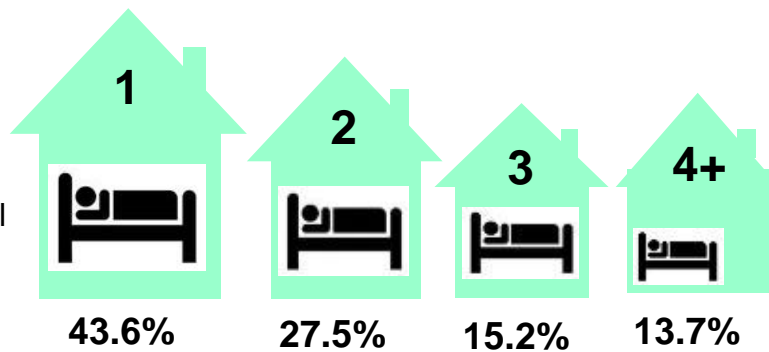
46.7%

Canran y prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yng Nghonwy sydd wedi'u priso allan o'r farchnad i brynu neu rentu eiddo rhatach.

Anghenion Cyffredinol
Stoc Tai
Cymdeithasol =
2019*
(*data diweddaraf
Llywodraeth Cymru)



Anghenion Cyffredinol
Anghenion tai
cymdeithasol =
(Cofrestr ULIMaD
Awst 2021)



Nid yw'r stoc yn cyd-fynd â'r galw am dai cymdeithasol



1485

14.7%

2001*



18.3%

2011*

*Data'r Cyfrifiad. Amcangyfrif ar gyfer 2021: 18.2%

Tai gwag yng Nghonwy



102

Tai Rhent cymdeithasol

Sydd eu hangen bob blwyddyn

+

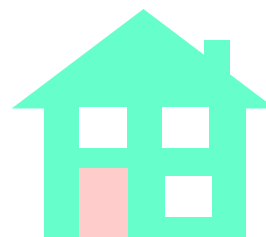


127

Tai Canolradd

Sydd eu hangen bob blwyddyn

=



229

Tai fforddiadwy

Sydd eu hangen bob blwyddyn rhwng 2021 a 2026