

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL CONWY I'W ARCHWILIO GAN Y CYHOEDD 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 7

Asesiad Marchnad Tai Lleol (Cam 1)

Mawrth 2011

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar:
www.conwy.gov.uk/cdli. Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac un
swydddefeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26
Stryd y Castell, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575447. Os hoffech
gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweilthio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn
ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fydddech gystal â chysylltu â'r Tîm CDLI
ar (01492) 575180/575181/575124.

**Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn
print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth
Polisi Cynllunio ar (01492) 575447.**

Cynnwys

Cynnwys.....	1
Ymateb i'r ymgynghoriad.....	2
Rhagair.....	3
1 Rhagymadrodd.....	4
2 Pwrpas.....	6
3 Ardal yr astudiaeth.....	7
4 Y cyd-destun polisi.....	10
5 Y cyd-destun economaidd gymdeithasol a'r ffactorau sbarduno allweddol yn y farchnad dai.....	16
6 Y proffil tai.....	25
7 Fforddioldeb.....	33
8 Anghenion tai.....	38
9 Nodi ardaloedd marchnadoedd tai lleol.....	41
10 Casgliadau.....	52
11 Y camau nesaf.....	54

Ymateb i'r ymgynghoriad

Rydym wrthi'n ymgynghori ar yr adroddiad llinell sylfaenol ar gyfer yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru. Mae hwn yn edrych ar y farchnad tai lleol ac yn sefydlu'r broses ar gyfer asesu anghenion tai.

Mae'r adroddiad llinell sylfaenol rhestr o gwestiynau y mae gennym ddiddordeb mewn clywed eich sylwadau ynglŷn â nhw ar gael ar ein wefan www.conwy.gov.uk/AMTLGOC/ymgynghoriad.

Anfonwch eich sylwadau yn ôl atom erbyn 23 Mai 2008. Gallwch anfon eich atebion trwy'r post neu ar e-bost.

Bydd adroddiad ynglŷn â chanlyniad yr ymgynghoriad yn cael ei gyhoeddi ym mis Mehefin.

Anfonwch eich ymateb i'r ymgynghoriad at

Mari Kells
Cydlunydd Prosiect AMTLIGOC
Gwasanaethau Tai
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Conwy Road
Mochdre
Conwy
LL28 5AB
Ffôn: 01492 574237

Ebost: mari.kendall.kells@conwy.gov.uk

Rhagair

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys adroddiad llinell sylfaen ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru ac mae'n cwmpasu siroedd Ynys Môn, Conwy, Dinbych a Gwynedd ynghyd â Pharc Cenedlaethol Eryri. Fe'i cynhyrchwyd gan bartneriaeth o randdeiliaid lleol yn gweithio ar y cyd â Phrifysgol Bangor.

Mae'r asesiad llinell sylfaen yn ystyried yr angen a'r galw am dai yng ngogledd-orllewin Cymru a bydd yn cyfrannu i'r gwaith o baratoi strategaethau lleol, yn cynnwys polisïau cynllunio a thai. Mae ei gasgliadau hefyd yn tynnu sylw at nifer o faterion isranbarthol sydd efallai yn haeddu ystyriaeth bellach. Nodir bod Cyngor Sir Ddinbych wedi cymryd rhan hefyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-ddwyrain Cymru.

Mae rhanddeiliaid wedi cymryd rhan gychwynnol yn ystod y gwaith o baratoi'r asesiad drafft hwn ond caiff hyn ei gryfhau wrth i'r asesiad symud ymlaen o'r adroddiad sylfaen ac wrth i raglen waith yr asesiad ddatblygu dros y dair flynedd nesaf. Mae'r bartneriaeth rhwng y pum awdurdod a Phrifysgol Bangor yn rhoi cyfle pur anarferol i'r asesiad hwn "Greuer Cysylltiadau" y tu hwnt i ffiniau swyddogaethol a daearyddol pob un o'r awdurdodau unigol a sicrhau dealltwriaeth lawnach o farchnadoedd tai gogledd-orllewin Cymru. Mae'r Bartneriaeth yn cydnabod y rhan y mae cyllid craidd oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru wedi'i chwarae yn hwyluso'r broses hon. Mae wedi annog cydweithio er mwyn sefydlu'r ffordd gydgyssylltiedig o ymdrin â pholisi sy'n cael ei hannog mewn canllawiau cenedlaethol.

Fodd bynnag, mae'r bartneriaeth sy'n datblygu'r asesiad wedi cael ei llunio am gyfnod o dair blynedd a chroesawir ychwanegiadau at y sylfaen dystiolaeth ar unrhyw adeg. Bydd yr asesiad yn cael ei fonitro hefyd fel bod modd asesu newidiadau yn amodau'r farchnad gan mai "ciplun o'r sefyllfa ar adeg neilltuol [yw'r asesiad]. Mae'r farchnad dai mewn ardal neilltuol yn newid yn ddi-baid bob amser ac mae hynny'n wir hefyd am union ffiniau ardaloedd y farchnad dai leol".

Mari Kendall Kells
Cyd-drefnydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

1 Rhagymadrodd

Y bartneriaeth

- 1.1 Lluniodd Cyngor Sir Ynys Môn, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Cyngor Sir Ddinbych, Cyngor Gwynedd ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, yn gweithio mewn partneriaeth â Phrifysgol Cymru Bangor, gonsortwm i ymgymryd ag Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'r cyfranogiad cychwynnol o du rhanddeiliaid lleol wedi gwneud cyfraniad gwerthfawr at yr asesiad a bydd y cysylltiadau a luniwyd yn ystod y cam cyntaf hwn o'r gwaith yn parhau i ddylanwadu ar yr asesiad y tu hwnt i'r adroddiad drafft hwn.

Y broses ymchwil fel arddangosiad o weithio drwy bartneriaeth ar waith

- 1.2 Ar ddechrau'r adroddiad hwn efallai y bydd o gymorth i'r defnyddiwr i ddeall y broses yr ymgwymerwyd â hi i baratoi'r asesiad sylfaen. Mae aelodau'r Bartneriaeth wedi cyfrannu'n fyw at broses yr astudiaeth – rhoddir crynodeb o'r broses yn y llinell amser isod:

Beth ?	Pryd ?
Llunio'r Bartneriaeth	Haf 2006
Ymchwil economaidd gymdeithasol rhagarweiniol i nodweddion ardal yr astudiaeth. Trafodaeth llinell sylfaen.	Hydref 2006
Datblygu partneriaeth rhwng Prifysgol Bangor a phartneriaid eraill	Gaeaf 2006 – yn parhau
Recriwtio Cyd-drefnydd yr asesiad	Gaeaf 2006
Mapio rhagarweiniol ar ardaloedd marchnadoedd tai sythweledol.	Gwanwyn 2007
Casglu data am y farchnad dai	Gwanwyn/Haf 2007
Gweithdy ffactorau sbarduno allweddol	Dechrau Haf 2007
Nodi gwybodaeth am anghenion tai yn unol â gofyniad y Cynulliad i sefydlu strategaethau tai lleol.	Haf 2007
Seminar a gweithdy i randdeiliaid yn Venue Cymru	Hydref 2007
Paratoi Asesiad drafft o'r Farchnad Dai Leol i'w gyhoeddi, yn cynnwys deialog â Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n parhau	Hydref 2007
Ymgynghori am yr Asesiad drafft	Ebrill 2008
Adolygu canlyniadau'r ymgynghoriad	Mai 2008
Cyhoeddi'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol	Mehefin 2008

- 1.3 Ar wahanol adegau yn yr adroddiad hwn mae'r broses ymchwil wedi perthnasu data i ardaloedd daearyddol penodol e.e. ffiniau ward neu awdurdod lleol. Defnyddiwyd yr unedau hyn i gynyddu ein dealltwriaeth o rai o'r materion a'r ffactorau sbarduno allweddol sy'n effeithio ar farchnadoedd tai lleol ac ni ddylid cymryd eu bod yn dynodi datganiadau polisi mewn unrhyw ffordd ar hyn o bryd. Mae'r Bartneriaeth yn cydnabod nad yw marchnadoedd tai lleol yn cadw'n gaeth at ffiniau o'r fath ond maent yn arf defnyddiol er mwyn trefnu data a hybu trafodaeth am ganfyddiadau'r asesiad drafft.

Strwythur yr adroddiad

- 1.4 Mae'r asesiad felly yn esbonio pwrpas (pennod 2), adolygu'r cyd-destun polisi i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (pennod 3), mae'n disgrifio ardal yr astudiaeth (pennod 4) ac yna'n ystyried gwybodaeth am y cyd-destun economaidd gymdeithasol ac yn nodi'r ffactorau sbarduno allweddol yn y marchnadoedd tai lleol (pennod 5). Mae'n cynnig profil tai (pennod 6) ac yn nodi'r ffactorau sbarduno allweddol yn y marchnadoedd tai lleol. Caiff materion ynglŷn â fforddioldeb eu hadolygu (Pennod 7) gan arwain at wybodaeth am yr Angen am Dai (pennod 8). Mae'r rhain yn gosod y cyd-destun er mwyn diffinio 13 o ardaloedd marchnadoedd tai lleol (pennod 9). Rhoddir y casgliadau (pennod 10) cyn amlinellu'r camau nesaf i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru (pennod 11). Ceir atodiadau manwl fel dogfennau ategol.
- 1.5 Dylai'r darlennydd nodi mai dim ond cychwyn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru yw'r adroddiad sylfaen. Mae data economaidd a cymdeithasol yn newid yn gyson ac mae'r adroddiad yma yn nodi'r sefyllfa yn ganol 2007. Mi fydd y prosiect 3 blynedd, yn ymhelaethu ar nifer o bwyntiau allweddol sy'n gwarantu ymchwilio pellach a hefyd yn rhoi sylw i unrhyw fylchau yn yr asesiad y mae angen eu hastudio a'u dadansoddi ymhellach - bylchau a ddaeth i'r amlwg i ddechrau yn yr adroddiad hwn. Tynnir sylw at y materion hyn yn y Camau Nesaf (pennod 10).

2 Pwrpas

2.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw cyflwyno'r asesiad llinell sylfaen o'r farchnad dai lleol yng ngogledd-orllewin Cymru ar gyfer ymgynghori yn ffurfiol. Mae'r broses ymgynghori yn ganolog i sicrhau cyfraniad randdeiliaid yn y broses o asesiad marchnad tai lleol. Yn ychwanegol i rannu ein gwybodaeth hyd yma pwrpas y ddogfen yw agor trafodaeth am Ardaloedd Marchnadoedd Tai (AMT) yn Ogledd Orllewin Cymru. Unwaith mae'r broses ymgynghori wedi ei gwblhau bydd yn bosib diffinio marchnadoedd tai fydd yn ei droi yn galluogi ystyriaeth ac angen a galw o fewn yr ardaloedd yma. Nid asesiad llawn yw'r adroddiad sylfaen ond llwyfan r gyfer gwaith pellach i'r dyfodol.

2.2 Bydd yr asesiad yn darparu tystiolaeth a fydd yn sylfaen wrth baratoi polisïau a strategaethau allweddol yn cynnwys:

- strategaethau cymunedol a'r gwaith sydd i gael ei wneud gan fyrdau gwasanaethau lleol;
- cynlluniau datblygu lleol;
- strategaethau tai lleol

a bydd o fudd i bartneriaethau lleol sy'n gweithio ar brosiectau megis strategaethau iechyd a lles. Bydd yr asesiad drafft hwn o fudd hefyd wrth weithredu ac adolygu strategaethau lefel uwch megis Cynllun Gofodol Cymru a gallai fod yn sail i benderfyniadau a wneir mewn perthynas ag Arian Cydgyfeirio.

2.3 Fodd bynnag, mantais fawr yr asesiad hwn yw na chyfyngir arno gan ffiniau unrhyw awdurdod unedol unigol a bydd hyn yn golygu bod modd archwilio materion trawsffiniol a thrawsbynciol, ac atebion posibl iddynt, mewn mwy o ddyfnder. Dywed Arweiniad y Cynulliad¹:

Cydnabu Bramley et al (2000) yr angen i awdurdodau ystyried y dewis o ardal ddaearyddol y maent yn seilio eu hasesiadau o'r farchnad dai arni yn ofalus. Yn aml, yn enwedig o amgylch ardaloedd trefol, gall ardaloedd gweithredol marchnadoedd tai weithredu ar draws ffiniau awdurdodau lleol. Mewn mannau eraill, yn cynnwys ardaloedd gwledig, gall fod gwahaniaeth amlwg yn y galw am dai rhwng gwahanol aneddiadau neu is-ardaloedd.

Bydd y ddaearyddiaeth y seiliwyd Partneriaeth yr asesiad hwn arni yn golygu bod modd edrych ar yr holl faterion hyn.

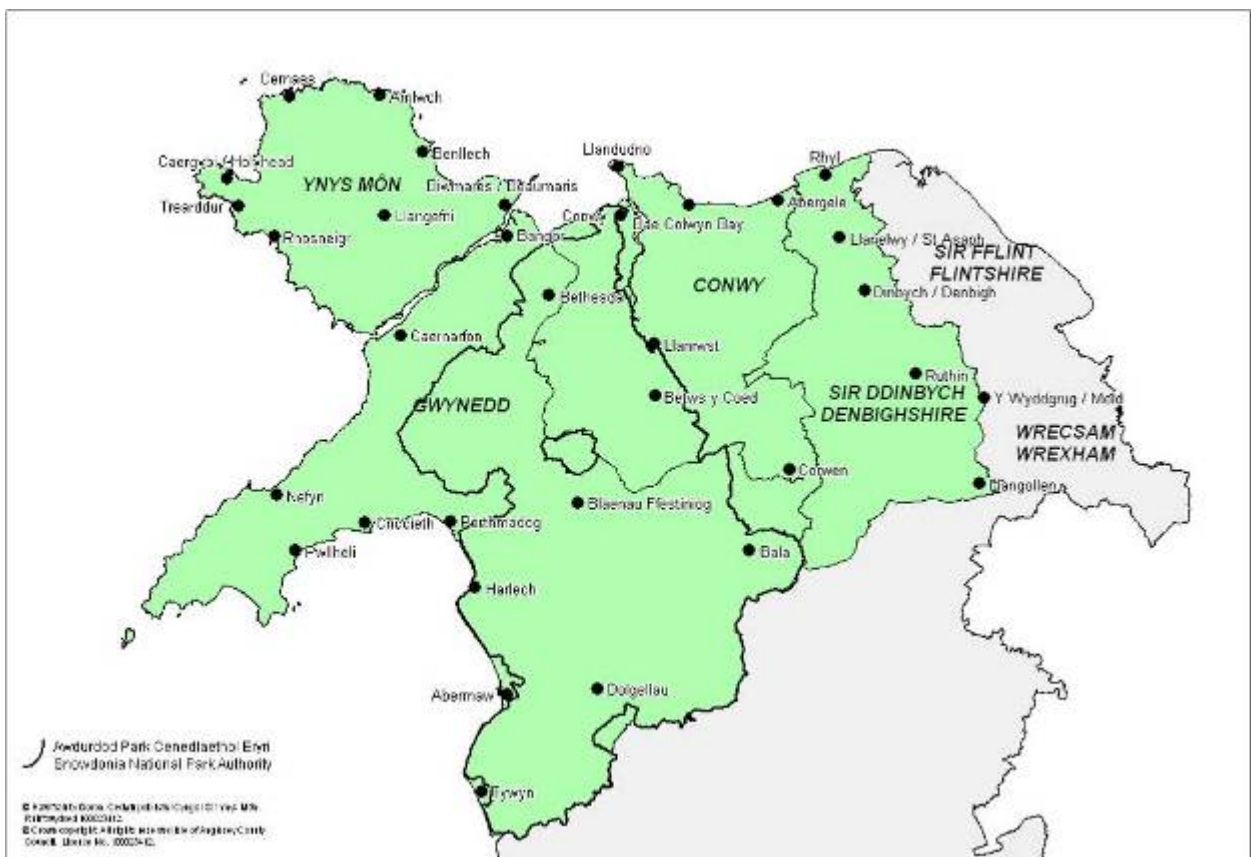
¹ Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006, td.10.

3 Ardal yr astudiaeth

Disgrifiad o ardal yr astudiaeth

- 3.1 Mae Mapiau 1-2 yn dangos ardal yr astudiaeth, yn ymestyn o Brestatyn yn y dwyrain i Ben Llŷn a Chaergybi yn y gorllewin, Tywyn (Gwynedd) yn y de a Llangollen yn y dwyrain. Mae'n ardal amrywiol sy'n cynnwys ardaloedd cymharol ymylol (Llŷn a gogledd Ynys Môn), tirweddau sydd â gwarchodaeth genedlaethol (Parc Cenedlaethol Eryri a Llŷn, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a Bryniau Clwyd) ac aneddiadau trefol mwy ar hyd yr arfordir (Bangor, Llandudno, Bae Colwyn, y Rhyl, Abergele). Mae'n ardal â nodweddion ieithyddol a diwylliannol unigryw lle mae'r Gymraeg yn cael ei siarad gan nifer fawr o'r trigolion. Mae yma forlin hir ac yn y pen gorllewinol ceir y cysylltiadau ag Iwerddon dros y môr drwy borthladd Caergybi.

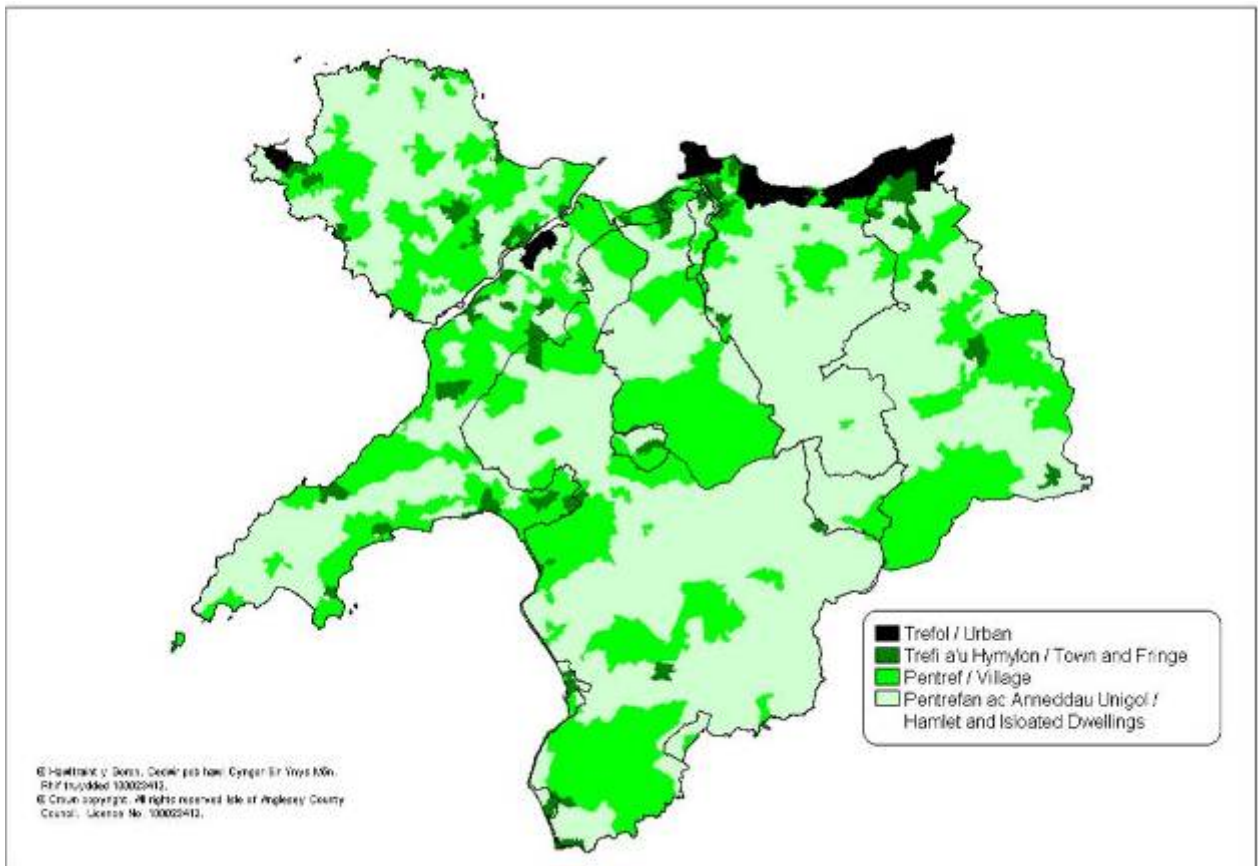
Map 1: Ardal y astudiaeth



- 3.2 Nid yw ardal yr astudiaeth yn cynnwys siroedd y Fflint a Wrexham yng ngogledd-ddwyrain Cymru. Mae'r ardaloedd hyn yn fwy trefol/diwydiannol eu natur a chanddynt berthynas gryfach â Swydd Gaer a gogledd-orllewin Lloegr, fel sy'n amlwg yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-ddwyrain Cymru.

- 3.3 Mae Sir Ddinbych a Chonwy wedi'u lleoli yng nghanol gogledd Cymru ac mewn rhai ffyrdd gellir eu hystyried yn ardal sydd â chymeriad pontio rhwng y Gogledd-orllewin a'r Gogledd-ddwyrain. Mae gan y ddwy sir ran fwy trefol ar hyd y glannau sy'n cyferbynnu â chefnwlad wledig ddymunol. Mae Gwibffordd yr A55 yn ffin fras rhwng y ddau gymeriad gwahanol hynny. Fodd bynnag, oherwydd ei lleoliad 'canolog' gyda dylanwad tua'r dwyrain a'r gorllewin, mae Cyngor Sir Ddinbych yn cymryd rhan hefyd yn yr Asesiad Lleol o'r Farchnad Dai yng Ngogledd-ddwyrain Cymru ac, o fewn yr Asesiad hwnnw, roedd yn ymddangos yn arbennig fod gan Sir Ddinbych gysylltiadau cryfach â Chonwy nag â'i chymydog arall, Sir y Fflint.
- 3.4 Mae Gwibffordd yr A55 a phrif reilffordd arfordir y gogledd yn adnoddau sy'n cael eu rhannu ar y cyfan ar draws gogledd ardal yr astudiaeth, er nad ydynt efallai mor berthnasol i'r rhannau mwy ymylol. Mae rheilffordd arfordir y Cambria yn gwasanaethu Dwyfor a Meirionydd yng Ngwynedd. Mae de Gwynedd yn rhan o ardal yr astudiaeth ond mae'n cael ei chynnwys hefyd ym mharth Canol Cymru yn y cynllun gofodol.
- 3.5 Mae'r ardaloedd mwyaf poblog wedi'u lleoli ar hyd arfordir y gogledd yng ngogledd-orllewin Cymru – mae hyn i'w weld yn glir ym Map 2.
- 3.6 Mae pwysau arbennig mewn ardaloedd o warchod tirlun (Parc Eryri ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Llyn a Môn) oherwydd atyniad naturiol a safon byw. Mae Parc Cenedlaethol Eryri yn ardal hardd o ansawdd eithriadol o ran ei thirwedd ond ceir yma rwydwaith o drefi a phentrefi gwledig gan mwyaf, â rhywfaint o gymunedau arfordirol Dyffryn Ardudwy. O ganlyniad, mae'r Parc yn cynnwys amrywiaeth o sefyllfaoedd o ran tai - yn cynnwys y pwysau sy'n deillio o'r 'cychod gwenyn' twristiaeth sy'n arwain at amrywiadau tymhorol yn y galw am lety. Mewn rhai cymunedau, mae pwysau mudo ar alw am ael gartrefi neu lefydd i ymddeol yn ychwanegu at broblemau fforddiadwy, ac yn creu problemau ar gyfer cynnal cymunedau.

Map 2: Dadansoddiad Tref-Cefn Gwlad



- 3.7 Mae Môn a Gwynedd gyda chynnwys o gymunedau gwledig a trefol. Mae'r clwstwr o anheddau o gwmpas y Menai (Bangor, Caernarfon a Llangefni) gyda'r canolfannau poblogaeth fwyaf ac yn cyferbynnu a phentrefi bychan ar ffiniau Eryri ac yn Llyn. Mae gan y ddwy sir arfordir hir sydd yn cynnig llefydd fyw atyniadol a safon o fyw da.

4 Y cyd-destun polisi

Y cyd-destun polisi cenedlaethol

- 4.1 Mae'r trefniant cydweithio y seiliwyd yr asesiad hwn arno yn cael ei hyrwyddo gan bolisi cenedlaethol megis Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ar Dai ² sy'n argymhell sefydlu partneriaethau rhwng awdurdodau lleol a rhanddeiliaid lleol. Mae hyn hefyd yn unol â gweledigaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru i Gymru, Creu'r Cysylltiadau, drwy 'rannu'r un nodau a ... gweithio ar draws ffiniau swyddogaethol a sefydliadol'³, ac â'r egwyddorion a amlinellwyd yn adroddiad Beecham 'Beyond the Boundaries'.⁴
- 4.2 Yn fwy diweddar mae adran Cymunedau Byw dogfen Llywodraeth Cynulliad Cymru 'Cymru'n Un, Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru' yn dangos bod 'gan bawb hawl i gartref fforddiadwy fel perchennog, fel rhan-berchennog neu fel tenant'⁵. Mae'r asesiad drafft o'r farchnad dai yn cyfrannu gwybodaeth tuag at y camau gweithredu a all ymateb i'r agenda hon.
- 4.3 Drwy nodi anghenion tai a darparu asesiad llawn o'r farchnad dai bydd canfyddiadau'r adroddiad hwn yn fodd i ddeall y marchnadoedd tai yng ngogledd-orllewin Cymru yn well. Bydd hyn yn galluogi awdurdodau lleol a rhanddeiliaid i gyflawni'r weledigaeth a nodwyd yng Nghynllun Gofodol Cymru, Tachwedd 2004:

Byddwn yn cynnal ein cymunedau drwy fynd i'r afael â'r sialensiau sy'n codi yn sgil newid yn y boblogaeth a newid economaidd; byddwn yn tyfu mewn ffyrdd fydd yn gwella ein gallu cystadleuol ac ar yr un pryd yn lledaenu ffyniant i ardaloedd llai breintiedig a lleihau effeithiau amgylcheddol negyddol; byddwn yn gwella ein hamgylchedd naturiol ac adeiledig er ei fwyn ei hun ac am yr hyn a gyfranna at ein lles ni; a byddwn yn cynnal ein hunaniaeth unigryw.

- 4.4 Mae Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru⁷, yn cynnwys gweledigaeth ar gyfer dyfodol tai yng Nghymru. Ymysg yr elfennau yn y weledigaeth hon mae perchnogaeth gynaliadwy, cynnydd o ran ansawdd a chyflenwad yn y sector rhentu preifat, dyraniadau'r sector rhentu cymdeithasol yn ateb y dyheadau, cael gwared â digartrefedd lle mae pobl heb do uwch eu pen, cynyddu nifer y cynlluniau

² Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mehefin 2006

³ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Creu'r Cysylltiadau: Gwell Gwasanaethau i Gymru*, 2004, td.6.

⁴ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Beyond Boundaries - Review of Local Service Delivery (Beecham Review)*, Gorff 2006

⁵ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Cymru'n Un: Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru*, (2007), td.16.

⁶ td. 7,

⁷ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2002

"Cefnogi Pobl" ac amlygu problemau tai cymunedol ac unigol pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig gan hybu cydraddoldeb drwy hynny.

4.5 Amlinellir sut mae modd gwireddu gweledigaeth o'r math hwn mewn nifer o adroddiadau yn cynnwys dogfen Polisi Cynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru⁸ sy'n datgan y dylai polisïau a chynigion cynllunio 'hyrwyddo patrymau datblygu cynaliadwy' drwy:

- hyrwyddo aildddefnyddio tir llwyd
- asesu'r berthynas rhwng gwaith a chartref gyda golwg ar leihau pellteroedd cymudo
- lleoli datblygiadau dwysedd uchel yn agos at gysylltiadau trafndiaeth
- annog defnydd cymysg yng nghanol trefi gan integreiddio defnyddiau masnachol a phreswyl
- darparu tai fforddiadwy mewn cymunedau trefol a gwledig.

4.6 Newidiwyd elfennau o'r polisi cynllunio cenedlaethol gan Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ar Dai² oedd yn pwysleisio bod rhaid i awdurdodau cynllunio lleol 'sicrhau bod digon o dir ar gael, neu y bydd ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei fesur yn ôl y targedau a nodwyd yn y cynllun datblygu.' Yn ogystal, dylent ddarparu cymysgedd o dai fforddiadwy a thai ar gyfer y farchnad a hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg a dylent hefyd 'roi sylw i'r cyfle a'r posibilrwydd o adfer, addasu, clirio ac ailddatblygu.'⁹

Y cyd-destun polisi rhanbarthol

4.7 Cyn cyflwyno Cynllun Gofodol Cymru, mabwysiadodd Fforwm Economaidd Gogledd Cymru Strategaeth Datblygu Gogledd Cymru¹⁰. Cyflwynai hon weledigaeth i ogledd Cymru, yn cynnwys yr ardal a gwmpasir gan gonsortiw yr Asesiad o'r Farchnad Dai yng ngogledd-orllewin Cymru, 'fel rhanbarth lle mae pobl, busnes ac amgylchedd unigryw yn creu amgylchiadau llwyddiant' gan ddatgan mai 'cynhyrchiant, gallu cystadleuol, adfywiad a chynhwysiant sydd wrth galon yr agenda hwn'.

4.8 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru yn nodi bod strategaeth gogledd Cymru wedi cael ei fframio gan bum thema, yn cynnwys 'Cynnig Gogledd Cymru'. Ymysg y materion a nodwyd yn y thema hon roedd gwella gogledd

⁸ Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002, td.12-td.13, td.17-td.18.

⁹ Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

¹⁰ Fforwm Economaidd Gogledd Cymru, 2004, td.9.

Cymru fel lle i fyw ynddo. Roedd hyn yn cynnwys yr angen am ymchwil i ba mor effeithlon y mae marchnad dai'r Gogledd yn gweithio, gan dynnu sylw at:

- wella'r 'cynnig preswyl' (darparu mwy o amrywiaeth o ddewisiadau tai),
- gwella tai mewn ardaloedd sy'n dirywio,
- penderfynu faint o angen sydd am dai fforddiadwy.

- 4.9 Mae'n ymddangos y gallai paratoi'r ddau Asesiad o'r Farchnad Dai yng Ngogledd Cymru, hwn a'r Asesiad o'r Farchnad Dai yng Ngogledd-ddwyrain Cymru, helpu i fynd i'r afael â rhai o'r pwyntiau hyn. Gallai hefyd adlewyrchu'r ffaith i strategaeth gogledd Cymru ganfod amrywiaeth gofodol gan nad yw gogledd Cymru yn ardal unfurf. Mae rhai materion sy'n gyffredin ar draws y rhanbarth ac eraill sy'n benodol i rai mannau.
- 4.10 Cyhoeddwyd yr arweiniad Cynllunio Rhanbarthol i Ogledd Cymru¹¹ gan gonsortwm o saith awdurdod cynllunio lleol ym mis Hydref 2002. Roedd yr arweiniad yn cynnwys yr egwyddorion cynllunio rhanbarthol – yn eu mysg roedd cymunedau ffyniannus lle mae angen 'sicrhau bod graddfa'r dyraniadau tai yn briodol i'w hanghenion ac yn gyson â'r ddarpariaeth gwasanaethau a swyddi'. Adlewyrchwyd hyn yn y strategaeth oedd yn datgan 'darparu tai ar raddfa ac mewn lleoliadau sy'n gynhaliath i gymunedau presennol a datblygu economaidd'.
- 4.11 Nid oedd yr Arweiniad Cynllunio Rhanbarthol yn rhwymo'r awdurdodau ond roedd yn ystyriaeth berthnasol wrth baratoi Cynlluniau Datblygu a bydd y ffigurau tai a argymhellwyd yn yr adroddiad hwnnw'n cael eu hystyried yn ddiweddarach yn yr Asesiad hwn.
- 4.12 Mae Cynllun Gofodol Cymru yn nodi cyfres o ardaloedd cynllunio gofodol yng Nghymru nad ydynt yn cadw at ffiniau gweinyddol.¹² Mae'r ardaloedd cynllunio gofodol a nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru'n cynnwys Gogledd-orllewin Cymru (Eryri a Môn), Gogledd-ddwyrain Cymru (Gororau ac Arfordir) a Chanol Cymru sydd i gyd yn perthyn i rannau o ardal astudio yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru.

Y weledigaeth i **Eryri a Môn** yw:

Amgylchedd naturiol a ffisegol o ansawdd uchel yn cynnal economi wedi'i seilio ar wybodaeth a diwylliant a fydd yn helpu'r ardal i

¹¹ Grŵp Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru, td.21.

¹² td.38, td.41, td.45.

gynnal ei chymeriad neilltuol, i gadw pobl ifanc a'u denu'n ôl ac i gynnal y Gymraeg.

Y weledigaeth i'r **Gororau a'r Arfordir** yw:

Ardal sy'n harneisio'r ffactorau sbarduno economaidd ar y naill ochr a'r llall o'r ffin, gan leihau anghydraddoldebau a gwella ansawdd asedau naturiol a ffisegol yr ardal.

Y weledigaeth i **Ganol Cymru** yw:

Byw a gweithio o ansawdd uchel mewn aneddiadau llai sydd wedi'u lleoli mewn amgylchedd gwych, gan ddarparu modelau dynamig o ddatblygu cynaliadwy gwledig, a chan symud i weithgareddau sydd â gwerth ychwanegol uwch ym mhob sector.

Y cyd-destun polisi lleol

4.13 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn pwysleisio pwysigrwydd seilio polisi tai a chynllunio ar dystiolaeth asesiad o'r farchnad dai yn lleol sy'n 'datblygu dealltwriaeth o natur a lefel y galw am dai a'r angen yn eu marchnadoedd tai lleol.¹³ Bydd asesiad o'r farchnad dai leol felly yn rhoi i awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill y dystiolaeth sy'n ofynnol i gael polisiâu cryf mewn Cynlluniau Datblygu Lleol, a Strategaethau Tai sydd wedi'u seilio ar wybodaeth, a bydd o gymorth wrth weithio ar strategaethau cymunedol, corfforaethol, yn cynnwys:

- Gwella Bywyd Môn,
- Gwynedd ar y Cyd,
- Troi syniadau'n realiti - Conwy,
- Gweledigaeth i Sir Ddinbych 2025
- Llunio'r Dyfodol (Adroddiad drafft Cynllun Rheoli a CDLI Eryri).

4.14 Mae adroddiad "Llunio'r Dyfodol" yw dogfen gynhwysfawr ar gyfer rheoli bob agwedd o Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'n gyd lynu ac yn integreiddio cynlluniau eraill o fewn Parc Eryri lle maen nhw yn amharu ac amcan a phwrrpas y parc. Mae hefyd yn gosod amcanion ar gyfer dyfodol y parc cenedlaethol am 20-30 mlynedd a dylid ystyried yr angen am dai fforddiadwy o fewn cymunedau'r parc a sut mae hyn yw ei ystyried o dan oblygiadau cymdeithasol ac economaidd yr awdurdod.

¹³ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol*, 2006, td.7.

- 4.15 Mae Strategaeth Dai Leol pob Awdurdod Lleol yn nodi'r blaenoriaethau tai i'r ardal ac yn helpu i benderfynu ar y blaenoriaethau o ran dyrannu grantiau tai cymdeithasol. Mae'n ymdrin â materion cynnal a chadw, rheoli a buddsoddi.
- 4.16 Mae cynlluniau datblygu yn darparu gweledigaeth gyffredinol a fframwaith ar gyfer penderfyniadau yn ymwneud â defnydd tir i'r dyfodol. Mae'r sefyllfa o ran cynlluniau datblygu yn amrywio ar draws y consortiwm. Ceir crynodeb isod:

Awdurdod	Sefyllfa
Ynys Môn	Gwaith ar y CDLI wedi dechrau. Strategaeth sy'n cael ei ffafrio i fod i gael ei chyhoeddi ym mis Mai/Mehefin 2008.
Conwy	Strategaeth sy'n cael ei ffafrio wedi cael ei chyhoeddi ac yn cael ei hadolygu ar ôl ymgynghori.
Sir Ddinbych	Strategaeth sy'n cael ei ffafrio wedi cael ei chyhoeddi ac yn cael ei hadolygu ar ôl ymgynghori.
Gwynedd	CDU yn parhau ac ymchwiliad wedi'i gwblhau. Adroddiad yr arolygydd wedi ei gyhoeddi ym mis Rhagfyr 2007.
Eryri	Gwaith wedi dechrau ar y CDLI a strategaeth sy'n cael ei ffafrio wedi ei chyhoeddi ym mis Chwefror 2008

- 4.17 Ymysg y materion tai allweddol y dylid rhoi sylw iddynt mewn Cynlluniau Datblygu Lleol mae:

- sefydlu strategaeth aneddiadau, yn aml yn cynnwys dynodi is-ardaloedd,
- hierarchaeth o aneddiadau (o brif ganolfannau i bentrefannau gwledig),
- dyrannu tir ar gyfer tai, i ddiwallu'r gofynion sy'n cael eu cynllunio,
- cynnal cyflenwad o dir,
- cymysgedd o fathau o anheddau,
- darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae cyhoeddi Asesiad sylfaen o'r Farchnad Dai Leol yn gyfraniad pwysig tuag at baratoi cynlluniau datblygu cryf.

Crynodeb

- 4.18 Bydd paratoi Aseiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhoi gwybodaeth i'r bartneriaeth a rhanddeiliaid eraill am y galw a'r angen am dai yn ardal yr astudiaeth. Bydd yr aseiad yn sylfaen i strategaethau lleol a rhanbarthol a bydd yn cryfhau ymyriadau polisi. Gall chwarae rhan dyngedfennol yn dylanwadu ar y polisiau tai sydd i gael eu cynnwys mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.

5 Y cyd-destun economaidd gymdeithasol a'r ffactorau sbarduno allweddol yn y farchnad dai

Rhagymadrodd

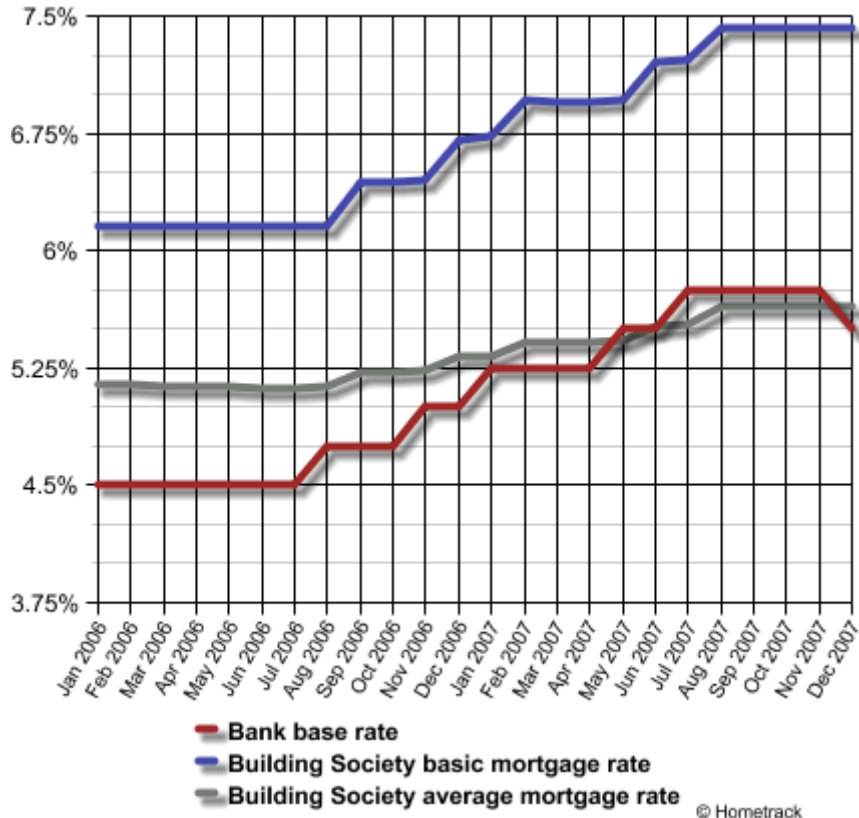
- 5.1 Nid dim ond materion lleol a chyfansoddiad ardal yr astudiaeth sy'n pennu beth sy'n digwydd ym marchnadoedd tai Gogledd-orllewin Cymru. Rhaid ystyried y cyd-destun ehangach (macro) hefyd, ac mae'r ffactorau hyn yn aml y tu hwnt i reolaeth gwneuthurwyr polisi lleol. Dim ond y ddealltwriaeth gyfredol o'r materion hyn y gall yr asesiad hwn ei hadlewyrchu. Fodd bynnag, dylid nodi bod macro newid economaidd mawr wedi digwydd tra oedd yr astudiaeth hon yn cael ei pharatoi, sy'n dangos bod y ffactorau sy'n effeithio ar farchnadoedd tai yn gallu newid yn sylweddol, ac yn gyflym, dros gyfnod cymharol fyr o amser. Mae'r rhan hon o'r asesiad yn rhoi trosolwg byr ar rai o'r macro ffactorau hyn yn ogystal ag edrych ar rai o'r ffactorau sbarduno economaidd gymdeithasol yn ardal yr astudiaeth. Manylir ar ganfyddiadau economaidd gymdeithasol pellach yn atodiad 1.

Macro economeg

- 5.2 Wrth osod y tôn macro economaidd ar gyfer yr asesiad hwn o'r farchnad dai, gwelwn fod y farchnad dai ar hyn o bryd yn ansicr. Mae cyfraddau llog ar gynnydd. Rhwng mis Mehefin a mis Hydref 2006 cynyddodd cyfraddau llog o 4.5% i 4.95%; roedd y duedd hon yn parhau wrth i'r asesiad hwn gael ei lunio ac erbyn 5ed Gorffennaf 2007 roedd wedi cynyddu i 5.75%. Mae'n dal yn destun dadl a ddylai'r DU ddisgwyl codiadau pellach, ond pleidleisiodd Comisiwn Ariannol Banc Lloegr ar 4ydd Hydref i gadw'r gyfradd fel y mae am y tro. Mae cynnydd mewn cyfraddau llog yn gwneud morgeisi'n ddrutach a gall rwystro pobl rhag prynu cartref. Ar y llaw arall mae cyfraddau is, fel a gafwyd dros y degawd diwethaf yn fras, yn ei gwneud yn haws i bobl fenthycu symiau mwy ac ymdopi felly â phrisiau tai uwch. Wrth i'r asesiad hwn o'r farchnad dai leol gael ei gyhoeddi mae'r sylw yn y wasg i dai'n cael eu hadfeddiannu wedi cynyddu, er bod y lefelau'n dal yn isel o'u cymharu â chyfnodau blaenorol pan fu problemau o'r fath.
- 5.3 Mae'r ffactor macro economaidd unigol hwn yn dangos pam na all yr asesiad o'r farchnad dai leol ond ystyried materion y farchnad dai fel yr ydym yn eu deall ar hyn o bryd ac nid yw sylwebwyr economaidd yn ôl pob golwg yn glir ynglŷn â pha dueddiadau fydd i'w gweld yn yr economi ehangach dros y blynyddoedd i ddod. Mae llawer fodd bynnag yn rhagweld economi llai bywiog nag yn y gorffennol agos. Câi

hyn ei adlewyrchu yn Adolygiad Cynhwysfawr y Canghellor o Wariant ac yn y Datganiad Cyn y Gyllideb ym mis Hydref 2007.

Mae Graff 1 yn dangos y newidiadau diweddar mewn cyfraddau llog



Ffynhonnell: Banc Lloegr, 2007

Ffactorau sbarduno economaidd gymdeithasol ardal yr astudiaeth

- 5.4 Cynhaliwyd astudiaeth helaeth o brif nodweddion economaidd gymdeithasol yr ardal yn gynnar yn yr asesiad. Y canfyddiadau allweddol oedd:-

Tabl 1: Lefelau Poblogaeth 2006

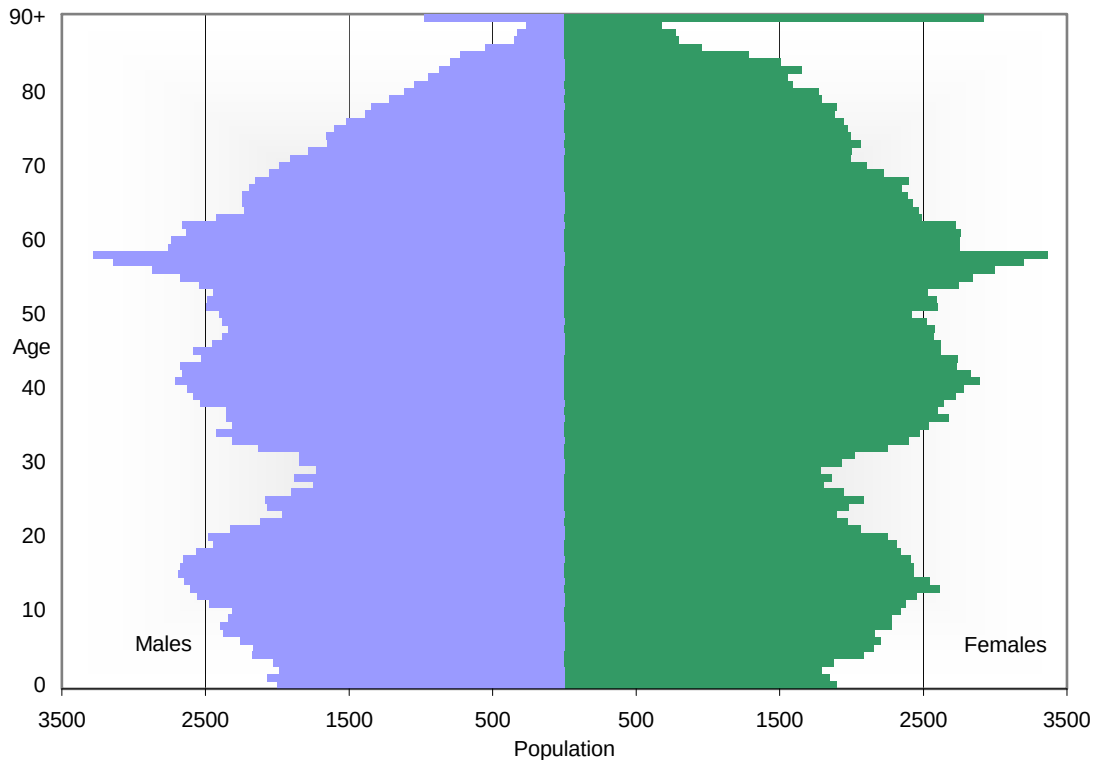
Awdurdod	Niferoedd
Ynys Môn	68,884
Conwy	111,273
Sir Ddinbych	96,089
Gwynedd	118,250
Cyfanswm	394,496
Eryri (amcangyfrif poblogaeth o fewn y cyfanswm o 394,496)	25,482*

Ffynhonnell: ONS, Amcangyfrif canol blwyddyn 2006 * Cyfrifiad 2001

Proffil oedran

- 5.5 Mae'r pyramid poblogaeth isod yn dangos bod nifer y rhai sydd yn eu 50au hwyr wedi cyrraedd lefel uchel. Mae hyn yn cynrychioli'r rhai a anwyd ar ôl y rhyfel ac ymhen 10 mlynedd bydd y cynnydd hwn wedi symud i fyny'r pyramid. Mae'r pyramid poblogaeth hefyd yn dangos gostyngiad yn y rhai sydd yn eu 20au, sy'n amlygu'r allfudo ymysg pobl ifanc sy'n ymadael i geisio cyfleoedd addysg bellach a gwaith.

Ffigur 1: Pyramid poblogaeth 2005 yn ôl oedran a rhyw i Ogledd-orllewin Cymru

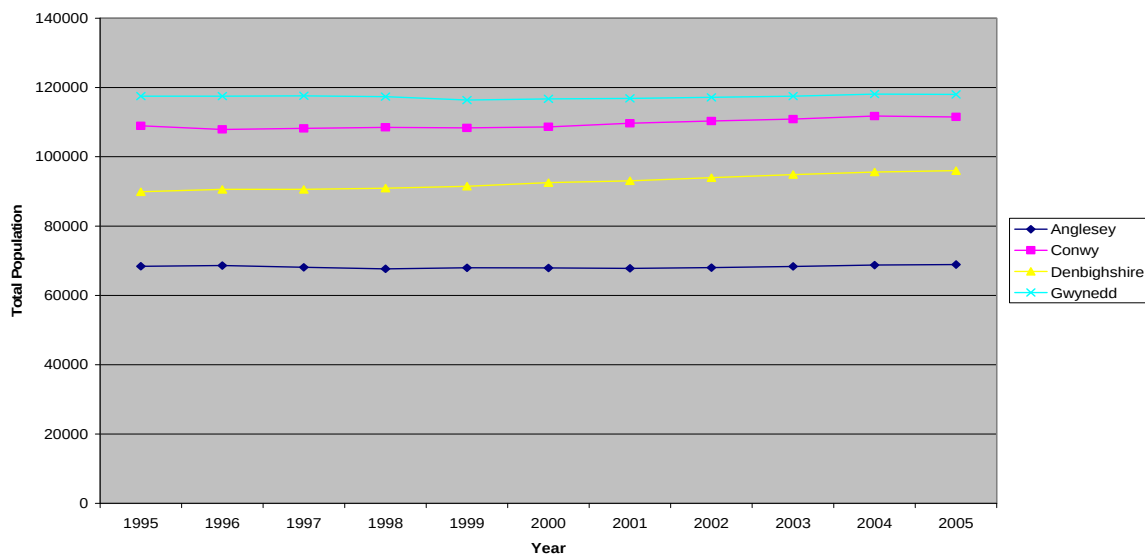


Ffynhonnell: Amcangyfrifon canol blwyddyn 2005

Newidiadau poblogaeth

- 5.6 Mae niferoedd poblogaeth Gogledd-orllewin Cymru wedi aros yn gymharol sefydlog yn y cyfnod 10 mlynedd 1995-2005. Er enghraifft, cynyddodd Gwynedd o 117,526 ym 1995 i 117,985 yn 2005 ac ardal yr awdurdod lleol hwn sy'n parhau i fod â'r nifer fwyaf o boblogaeth drwyddi draw yng Ngogledd-orllewin Cymru. Yn Sir Ddinbych y gwelwyd y cynnydd mwyaf yn y boblogaeth dros yr un cyfnod, o 89,911 ym 1995 i 95,991 yn 2005. Mae Graff 2 yn dangos y newidiadau ym mhoblogaeth pob awdurdod yn ystod y cyfnod.

Graff 2: Poblogaeth 1995-2005



Ffynhonnell: Deilliwyd o amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn 1995-2005

Mudo

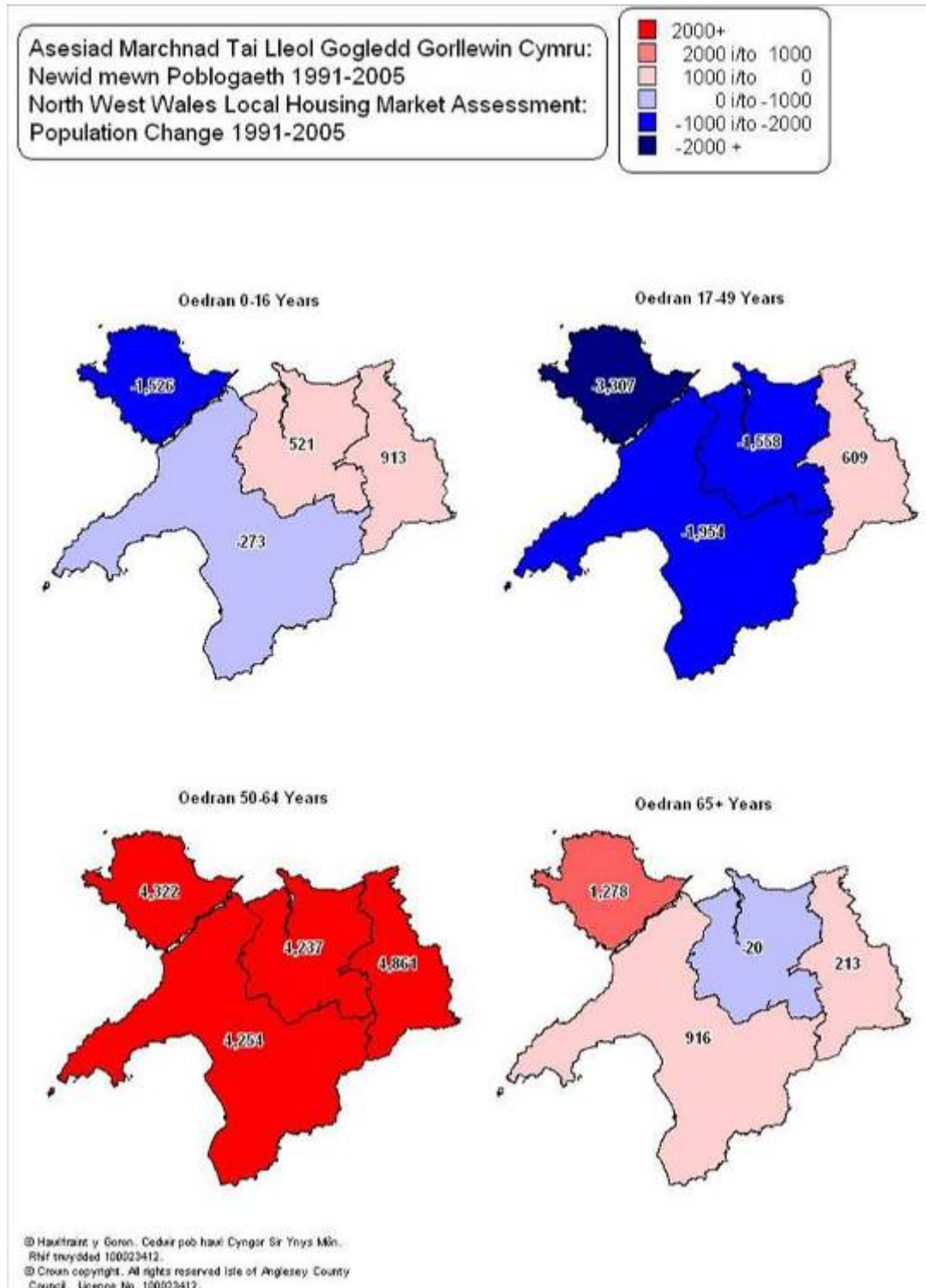
- 5.7 Yr hyn nad yw Graff 2 yn ei bortreadu fodd bynnag yw nad yw niferoedd poblogaeth cyson Gogledd-orllewin Cymru i'w priodoli i newid naturiol: yn hytrach, mae mudo net wedi chwarae rhan bwysig yn sefydlogrwydd y lefelau poblogaeth. Manylir ar hyn gogyfer â phob awdurdod yn atodiad 1 ond mae'n pwysleisio'r rôl ganolog y gall mudo ei chwarae yn dylanwadu ar y farchnad dai ac yn pennu newidiadau mewn ardaloedd lleol.

Mudo o'r tu allan i'r DU

- 5.8 Dangosai'r ffigurau a ddeilliwyd o'r Gofrestr Yswiriant Gwladol fod mewnffudo gan wladolion o'r tu allan i'r DU yn dangos cynnydd o 30.9% mewn gweithwyr mudol rhwng 2002 a 2006 yng Ngogledd-orllewin Cymru ac mai Sir Ddinbych sydd wedi gweld y cynnydd mwyaf, sef 33.6%. Er bod y cynnydd hwn drwyddo draw yn fach o'i gymharu â'r boblogaeth gyfan dylid seinio rhybudd yma gan nad yw'r Gofrestr Yswiriant Gwladol ond yn cofnodi gweithwyr mudol sydd wedi cofrestru i weithio, nid y rhai sydd heb gofrestru. Felly, nid yw hyn o reidrwydd yn dangos y darlun llawn o ran y mewnlifiad o weithwyr mudol. Yn Atodiad 1 ceir siart sy'n dangos cofrestriadau Yswiriant Gwladol gwladolion o'r tu allan i'r DU rhwng 2002 a 2006. Mae'r asesiad wedi nodi'r duedd hon ond mae'n credu bod angen gwneud gwaith pellach er mwyn deall yr effaith ar farchnadoedd tai lleol Gogledd-orllewin Cymru yn llawnach. Mae hwn yn fater sy'n roi pwysau cynyddol ar lety ac nid yw'r pwysau hwnnw'n cael ei adlewyrchu'n llawn yn y cynlluniau a'r strategaethau cyfredol.

Poblogaeth oedran gweithio

Mapiau 3: Newid poblogaeth 1991-2005



Ffynhonnell: Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn y cofrestrwydd cyffredinol

Noder: ni ellir dadgyfuno'r data i ardal Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

- 5.9 Mae'r mapiau uchod yn dangos y bu gostyngiad yn y boblogaeth oedran gweithio a chynnydd sylweddol yn y garfan oedran 50-64 rhwng 1991 a 2005. Yn wir, yn ôl

amcanestyniadau'r Cynulliad Cenedlaethol o'r cyfraddau sefydlu aelwydydd sydd wedi'u seilio ar 2003, bydd y nifer o aelwydydd a phobl 65+ oed yn ben arnynt yn cynyddu o chwarter bron rhwng 2006 a 2016.

5.10 I grynhoi, y canfyddiadau demograffig allweddol i Ogledd-orllewin Cymru yw:

- Lefel poblogaeth weddol sefydlog ond strwythur oedran sy'n heneiddio,
- Gostyngiad yn y bobl o oedran gweithio,
- Gostyngiad yn y bobl yn y grwpiau oedran iau,
- Cynnydd sylweddol yn y grwpiau oedran hŷn,
- Newidiadau pwysig oherwydd mudo ond rhywfaint o ansicrwydd ynglŷn ag effaith mudo gan wladolion o'r tu allan i'r DU.

Micro economeg

5.11 Mae ffactorau economaidd rhyngwladol hefyd yn effeithio ar ficro economeg ardal neilltuol. Mae Adolygiad Economaidd Cymru yn rhybuddio y gellir disgwyl i lefelau uwch o gystadleuaeth, yn enwedig yn economïau enfawr Tsieina ac India, sy'n datblygu, ond hefyd yn y gwladwriaethau sydd wedi'u derbyn i'r UE, effeithio ar y rhagolygon swyddi gweithgynhyrchu rhanbarthol.¹⁴ Fel y dangosir yn y tabl isod, mae'r economïau lleol yn Sir Ddinbych ac ar Ynys Môn yn arbennig o ddibynnol ar y diwydiant gweithgynhyrchu.

5.12 Mae lefelau diweithdra uchel yn dangos bod problemau economaidd mewn ardal. Mae'r tabl isod yn crynhoi'r lefelau diweithdra yng Ngogledd-orllewin Cymru. Mae Ynys Môn yn sefyll allan fel yr ardal awdurdod lleol sydd â'r lefel uchaf o ddiweithdra; fodd bynnag, mae'n dal islaw lefel ddiweithdra Cymru ar gyfartaledd. Ar ben hynny, nodai'r ffigurau diweithdra a gofnodwyd am 2006 gan system weinyddol Canolfan Byd Gwaith fod y cyfraddau diweithdra wedi gostwng 0.2% ar Ynys Môn a 0.1% yng Ngwynedd. Arhosodd statws diweithdra Conwy yr un fath yn 2006 a dim ond Sir Ddinbych a welodd gynnydd o 0.1% yn yr un flwyddyn.¹⁵

¹⁴ Ysgol Fusnes Caerdydd, *Welsh Economic Review*, Cyf 19.1 Gwanwyn 2007-10-10, td 15.

¹⁵ Ysgol Fusnes Caerdydd, *Welsh Economic Review*, Cyf 19.1 Gwanwyn 2007-10-10, td 16.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru
Adroddiad llinell sylfaen – drafft ymgynghoriad

Tabl 2: Y nifer o weithwyr ym mhob sector diwydiannol yn 2004

	Conwy (yn cynn PCE)		Sir Ddinbych		Gwynedd (yn cynn PCE)		Yny Môn	
	Cyfan- swm	%	Cyfan- swm	%	Cyfan- swm	%	Cyfan- swm	%
Swyddi gweithwyr yn ôl diwydiant								
Gweithgynhyrchu	1,900	5.4	4,600	12.7	3,600	8.1	3,100	15.8
Adeiladu	1,600	4.3	2,100	5.7	1,900	4.3	1,100	5.9
Gwasanaethau	32,200	89.5	29,600	81.1	38,600	86.1	14,600	75.1
Dosbarthu, gwestyau a thai bwyta	13,800	38.3	9,600	26.2	12,700	28.3	5,000	25.5
Trafnidiaeth a chyfathrebu	1,300	3.5	1,400	3.8	1,300	2.9	1,200	6.0
Cyllid, TG, gweithgareddau busnes eraill	2,900	8.2	2,200	5.9	3,600	8.0	1,800	9.5
Gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd	12,100	33.6	14,700	40.2	17,600	39.1	5,700	29.1
Gwasanaethau eraill	2,200	6.0	1,800	5.0	3,500	7.8	1,000	5.1
Ynglwm wrth dwristiaeth	6,000	16.7	4,300	11.8	5,900	13.1	2,000	10.2

Ffynhonnell: NOMIS, ystadegau swyddogol y farchnad lafur

Sylwch fod y categorïau a restrir uchod wedi dod o'r Annual Business Enquiry (ABI). Mae cyflogaeth ynglwm wrth dwristiaeth yn cyfeirio at westyau, tai bwyta, meysydd gwerysyla, bariau, llyfrgelloedd, archifdai, amgueddfeydd, trefnwyr teithiau, gweithgareddau chwaraeon a gweithgareddau adloniant eraill.

Noder: ni ellir dadgyfuno'r data i ardal Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

Tabl 3: Ystadegau'r farchnad lafur, Ebrill 2005 – Mawrth 2006

	Gweithwyr		Hunangyflogedig		Di-waith	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Cymru	-	61.9	-	8.6	-	5.1
Ynys Môn	24,400	60.5	4,700	10.8	1,500	4.9
Conwy	39,600	61.4	9,400	13.1	1,800	3.4
Sir Ddinbych	36,500	63.1	6,400	10.7	2,000	4.5
Gwynedd	41,800	59.3	10,000	13.7	1,900	3.5

Ffynhonnell: NOMIS, ystadegau swyddogol y farchnad lafur

Canfod y ffactorau sbarduno allweddol mewn marchnadoedd tai lleol

- 5.13 O'r data hwn am nodweddion ardal yr astudiaeth trefnwyd gweithdy i ddatblygu gwell dealltwriaeth o'r ffactorau sbarduno. Datblygwyd matrices i gynorthwyo'r broses hon a oedd yn ystyried effaith debygol y ffactorau sbarduno a pha mor debygol oeddynt o ddylanwadu ar farchnadoedd tai Gogledd-orllewin Cymru. Y pethau a gâi eu hystyried yn ffactorau sbarduno allweddol oedd y pethau hynny a fydd yn effeithio ar y farchnad dai ar draws yr is-ranbarth cyfan dros y 5 mlynedd nesaf, ac a allai hefyd gael effaith ymhellach i'r dyfodol. Gall ffactorau sbarduno fod yn ffactorau sy'n denu neu'n atal.

- 5.14 Caiff pob ffactor sbarduno ei raddio o ran tebygolrwydd uchel, canolig neu isel ac effaith bosibl (dangosir hyn fel disgwyliadwyedd/effaith yn y rhestr isod). Gall 'disgwyliadwyedd' adlewyrchu pa mor sicr yr ydym y bydd ffactor sbarduno yn cael effaith a/neu pa mor dda yr ydym yn gallu rhagamcanu/darogan sut y bydd y ffactorau hyn yn datblygu yn y dyfodol.

Matrics 1

Tebygolrwydd uchel	Dim	• Mudo wrth ymddeol • Newidiadau yn y ddarpariaeth gwasanaethau mewn ardaloedd gwledig	• Cynnydd mewn aelwydydd un person • Strwythur poblogaeth sy'n heneiddio • Cyfyngiadau capasiti • Patrymau cymudo
Tebygolrwydd canolig	Dim	• Nimby-yddiaeth • Stoc sy'n heneiddio/cyflwr y stoc • Ansawdd bywyd	• Stoc dai cymdeithasol sy'n crebachu
Tebygolrwydd isel	Dim	• Mudo o'r gwledydd sydd wedi'u derbyn i'r UE • Stoc gwag	• Enillion/colledion swyddi • Cymhareb prisiau tai i incwm • Polisiâu, targedau, strategaethau ALLau/Llywodraeth
	Effaith fach	Effaith ganolig	Effaith fawr

- 5.15 Gwnaed gwaith dadansoddi pellach i ganfod y ffactorau sbarduno sy'n cael effaith fawr, fel y'u rhestrir isod:-

Effaith fawr a disgwyliadwyedd uchel

- Cynnydd mewn aelwydydd un person
- Strwythur oedran sy'n heneiddio
- Cyfyngiadau capasiti a chyflenwad (e.e. ddim yn adeiladu digon/y lleoliadau anghywir)
- Patrymau cymudo

Effaith fawr a disgwyliadwyedd canolig

- Stoc tai cymdeithasol sy'n crebachu

Effaith fawr a disgwyliadwyedd isel

- Enillion/colledion swyddi – isel/uchel
- Cymhareb prisiau tai i incwm – isel/uchel

- Polisiâu, targedau a strategaethau ALLau, Llywodraeth ac asiantaethau eraill

5.16 Tynnwyd sylw at lawer o'r ffactorau sbarduno uchod mewn gweithdai i randdeiliaid a gynhaliwyd gan y bartneriaeth. Bydd y data ansoddol a gasglwyd yn y gweithdai yn cyfrannu tuag at lunio'r proffil mwy manwl o ardaloedd y farchnad dai yng nghan nesaf yr asesiad.

6 Y proffil tai

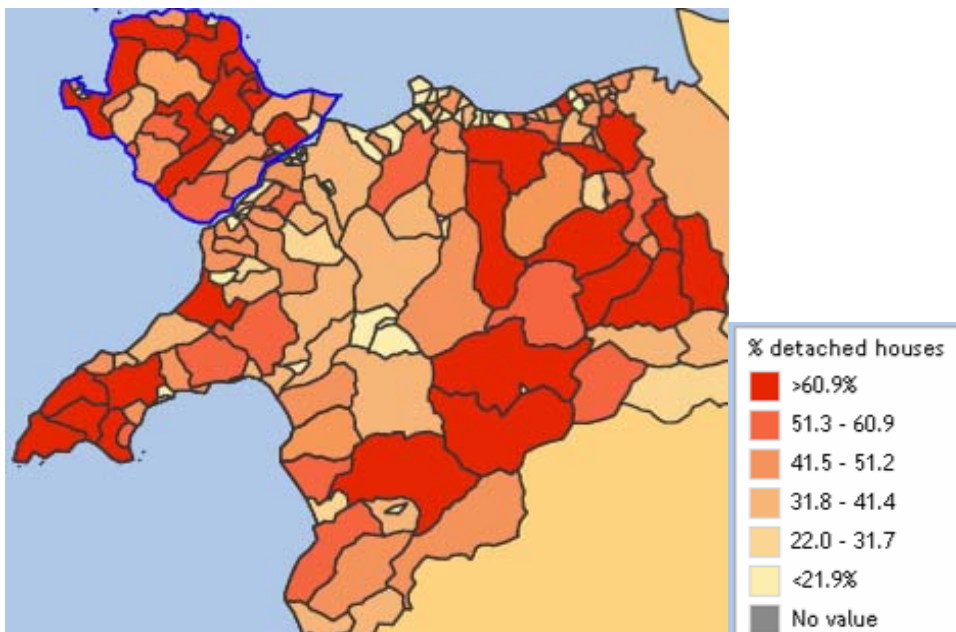
Rhagymadrodd

- 6.1 Un elfen hanfodol o'r asesiad o'r farchnad dai leol yw deall y stoc dai sydd ar gael yng Ngogledd-orllewin Cymru. Gan edrych ar ddeiliadaeth tai, y math o dai a'r cyflenwad, mae'r adran hon yn rhoi trosolwg byr o'r proffil tai yng Ngogledd-orllewin Cymru; mae gwybodaeth bellach am gyflwr y stoc yn ogystal â deiliadaeth, prisiau a newidiadau yn y galw dros amser i'w gweld yn y nodiadau technegol (atodiad 2).

Mathau o eiddo

- 6.2 Cadarnhaodd Cyfrifiad 2001 mai **tai sengl** yw'r gyfran fwyaf o fathau o annedd yn ardal pob awdurdod lleol yng Ngogledd-orllewin Cymru. Roedd 15,068 o'r math hwn o eiddo ar Ynys Môn, 48.6% o'r stoc ar yr ynys ac roedd 44.3% i'w cael yn Sir Ddinbych. Mae Map 3 yn dangos y wardiau lle'r oedd dros 60.9% o dai sengl. Mae clystyrau o wardiau sydd â mwy na 60.9% yn arbennig o amlwg yn ardaloedd marchnadoedd tai Gogledd Ynys Môn, Penrhyn Llŷn, y Bala a Dyffryn Clwyd.

Map 4: Eiddo sengl

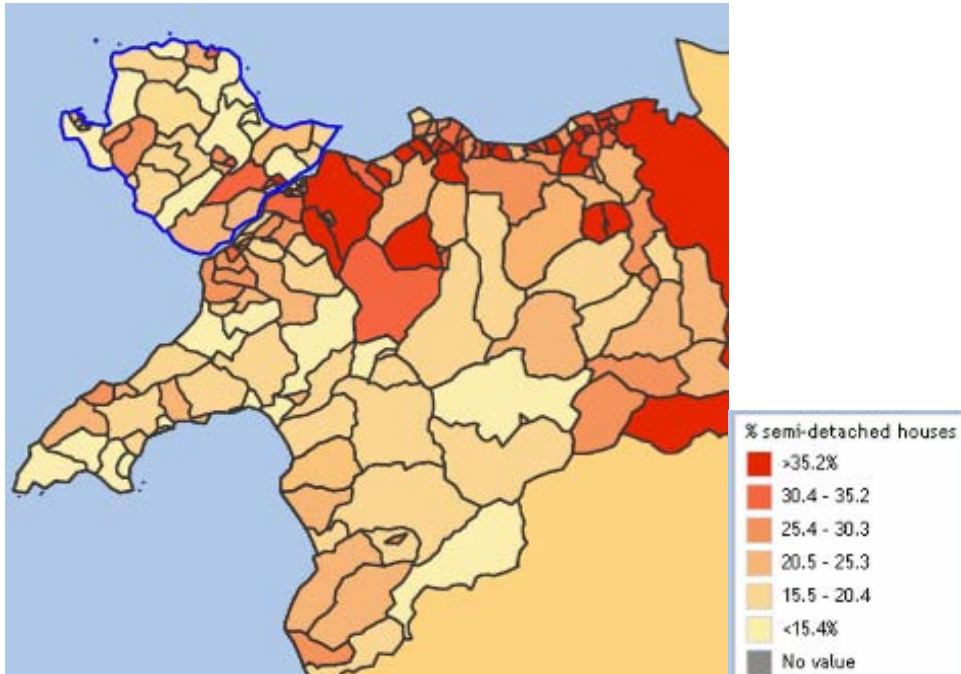


Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001, Map © Hometrack 2007

Ardaloedd awdurdodau lleol Conwy a Sir Ddinbych sydd â'r gyfran fwyaf o **eiddo pâr** yn eu stoc dai. Cofnododd y Cyfrifiad fod gan Conwy 16,279 o dai, sy'n cyfateb i 35.3% o'r holl fathau o eiddo yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw. Roedd gan Sir Ddinbych 13,067 o dai pâr, 31.4% o'r holl fathau o dai. Mae crynodiadau neilltuol o

uchel o dai pêr wedi'u lleoli yn y wardiau ar hyd strîbed yr arfordir, yn arbennig ardaloedd marchnadoedd tai Menai, Llandudno, Bae Colwyn a'r Rhyl.

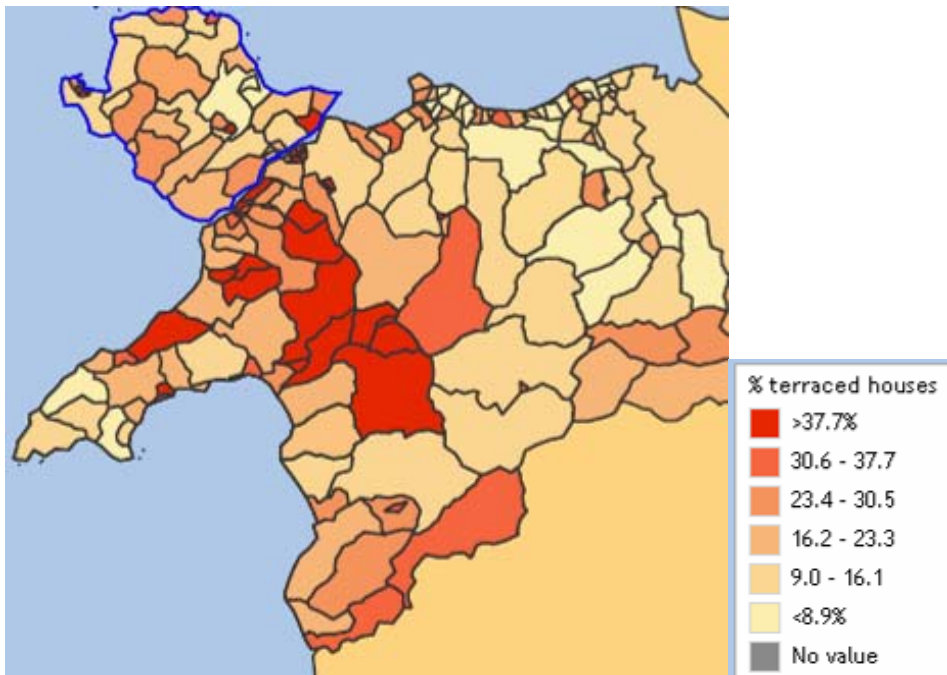
Map 5: Tai pêr



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001, Map © Hometrack 2007

- 6.4 Mae clystyrau o wardiau sy'n cynnwys cyfran uchel o **dai teras** wedi'u lleoli'n bennaf yn ardal marchnad dai Porthmadog. Mae hyn hefyd yn adlewyrchu'r math o ddiwydiannau y codwyd tai fel hyn ar eu cyfer yn wreiddiol gan fod llawer ohonynt yn agos at chwareli, yn cynnwys Blaenau Ffestiniog a Dinorwig. O'r pedair ardal awdurdod lleol, Gwynedd sydd â'r gyfran uchaf o dai teras gyda 32.3%, 18,321 o dai o'r math hwn wedi'u cofnodi gan Gyfrifiad 2001 ac ar Ynys Môn roedd 7,483 o dai, 20.1% o'r stoc dai, yn dai teras. Sir Ddinbych sydd â'r nifer lleiaf o dai teras, dim ond 5,499.

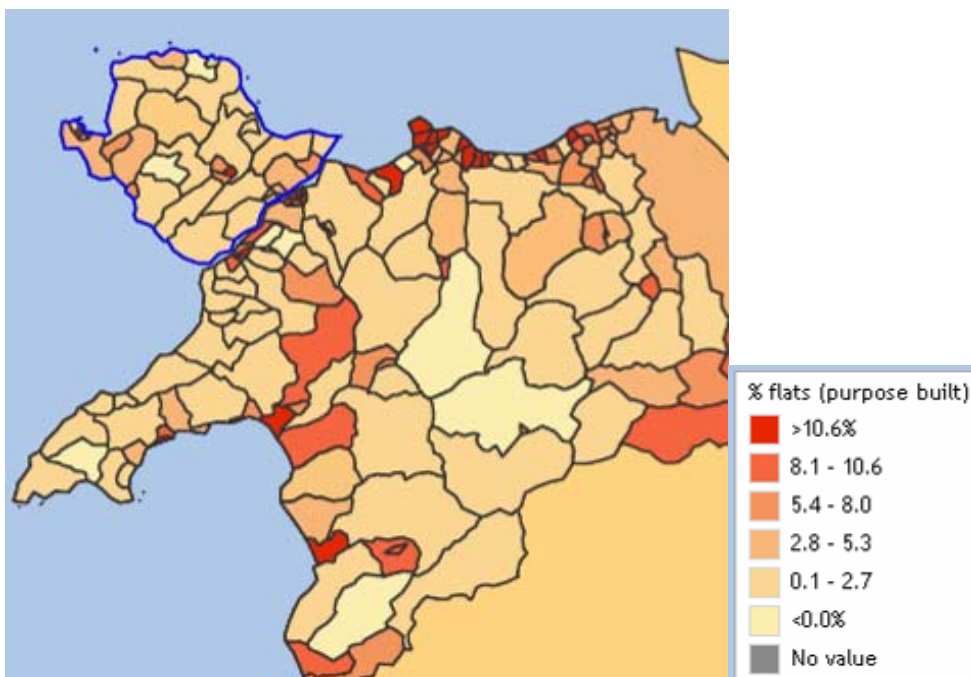
Map 6: Tai teras



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001, Map © Hometrack 2007

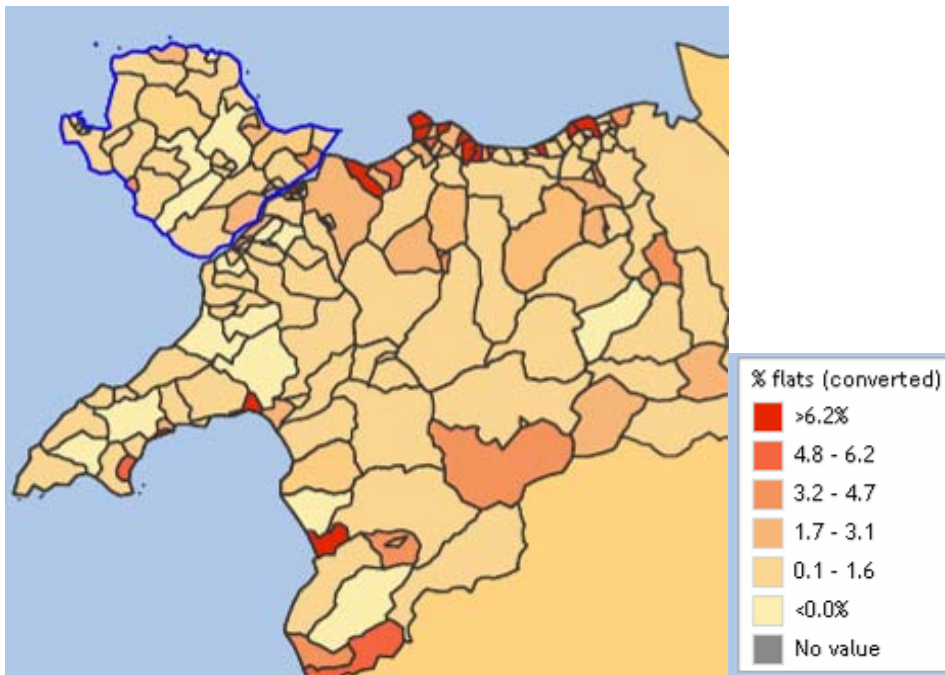
- 6.5 O'i chymharu ag ardaloedd y 3 awdurdod lleol arall, Conwy sydd â'r gyfran fwyaf o **flociau o fflatiau a godwyd yn bwrpasol**; maent yn 9.7% o stoc dai Conwy ac mae adeiladau sydd wedi'u haddasu'n fflatiau yn 5.9% o'r stoc. Mae'r mwyafrif o'r mathau hyn o eiddo wedi'u lleoli mewn wardiau trefol ac arfordirol yn ardaloedd marchnadoedd tai Llandudno a Bae Colwyn.

Map 7: Fflatiau a godwyd yn bwrpasol



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001, Map © Hometrack 2007

Map 8: Fflatiau a addaswyd



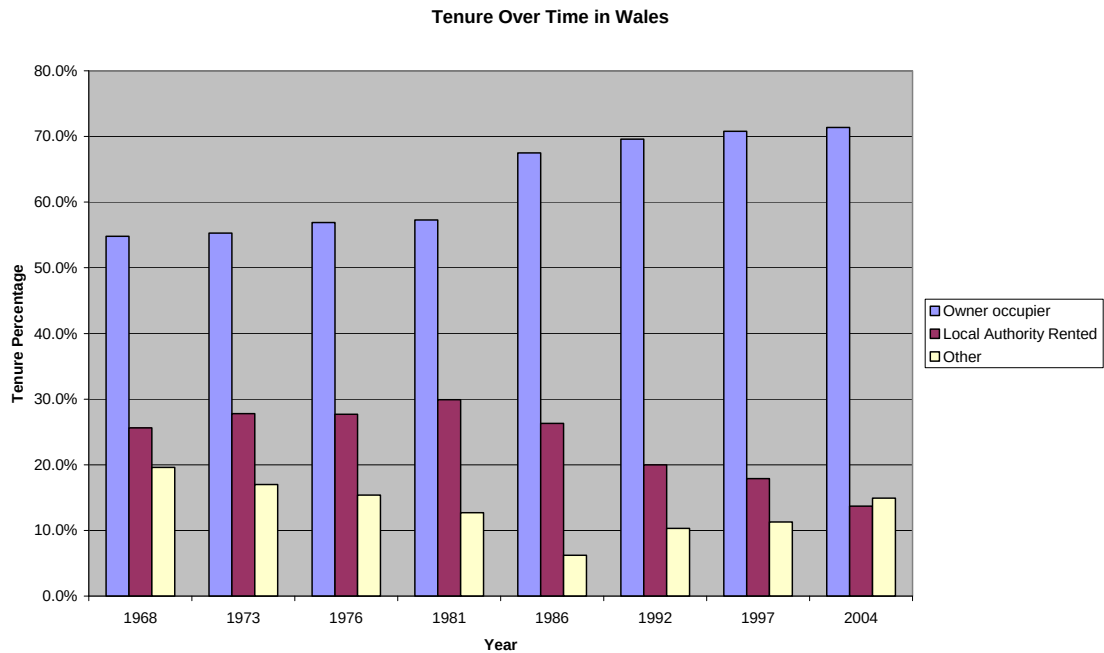
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001, Map © Hometrack 2007

Deiliadaeth

- 6.6 Dangosai Arolwg Byw yng Nghymru gynnydd mewn perchen-feddiannwyr o 69.6% o'r boblogaeth ym 1992 i 70.8% ym 1997 a 71.4% yn 2004. Perchen-feddiannaeth yw'r math o ddeiliadaeth sydd â'r gyfran fwyaf o bell ffordd yng Ngogledd-orllewin Cymru, fel sy'n wir am Gymru gyfan.
- 6.7 Mae'r siart isod hefyd yn dangos y newid mewn deiliadaethau eraill (preifat ar rent ac ar rent gan landlord cymdeithasol cofrestredig) rhwng 1968 a 2004. Ym 1968 roedd 29% o boblogaeth Cymru yn y categori deiliadaeth hwn a bryd hynny dim ond 48% oedd mewn perchen-feddiannaeth. Yn arwyddocaol, mae eiddo ar rent oddi wrth yr awdurdod lleol wedi gostwng yn gyson ers cyflwyno'r Hawl i Brynu ym 1980, ac mae'r uchod yn dangos yn glir fod effeithiau'r polisi hwn yn dechrau dangos erbyn 1986. Gan nad oes fawr ddim stoc newydd i'w rhentu yn cael ei chodi gan yr awdurdodau lleol, ni chafwyd cyflenwad newydd i wneud iawn am y gostyngiad yn y ddeiliadaeth hon. 1986 yw'r pwynt newid o ran deiliadaethau eraill hefyd; o'r adeg hon cynyddodd tai preifat ar rent a deiliadaeth gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i bron i 15% o ddeiliadaeth Cymru yn 2004.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru
Adroddiad llinell sylfaen – drafft ymgynghoriad

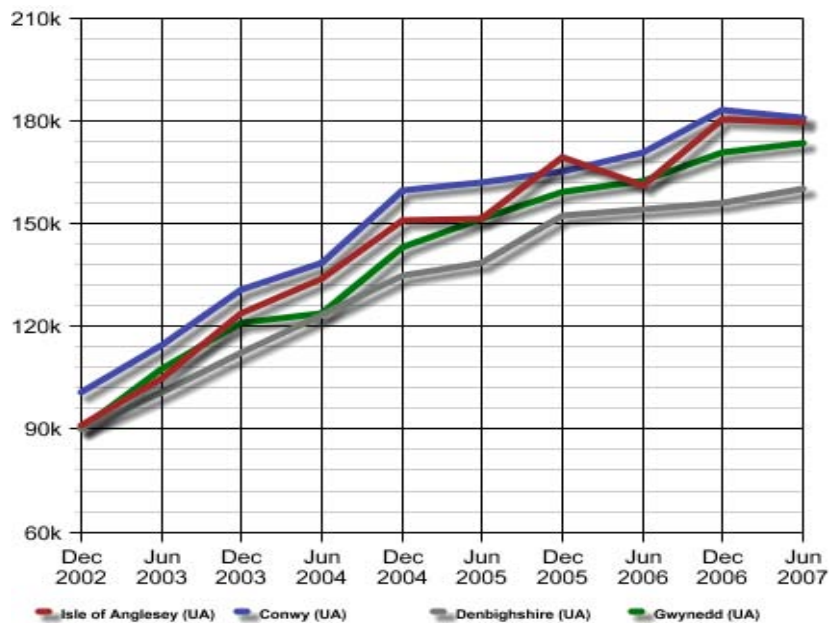
Siart 1



Ffynhonnell: Derliwyd o Arolwg Byw yng Nghymru 2004

- 6.8 Mae perchentyaeth, y ddeiliadaeth bennaf yng Ngogledd-orllewin Cymru, wedi gweld cynnydd enfawr ym mhrisiau tai rhwng 2002 a 2007 fel y dangosir yn y graff isod. Mae sut y bydd y graff hwn yn edrych dros y blynyddoedd i ddod yn destun dyfalu. Fodd bynnag, bydd monitro newidiadau o'r fath yn dal i fod yn flaenoriaeth i'r asesiad hwn o'r farchnad dai leol.

Graff: 3 Prisiau tai ar gyfartaledd



Ffynhonnell: Hometrack

Y Cyflenwad

- 6.9 Amcangyfrifai Ystadegau Tai Cymru 2005 fod cyfanswm o 32,203 o anheddau ar Ynys Môn, 53,129 o anheddau yng Nghonwy, 40,217 o anheddau yn Sir Ddinbych a 57,226 yng Ngwynedd. Mae hyn yn gyfanswm o 182,775. Mae rhagor o wybodaeth am y nifer o dai a gwblhawyd bob blwyddyn, gan fynd yn ôl cyn belled â 1995 i rai awdurdodau, i'w gweld yn atodiad 2.

Eiddo gwag

- 6.10 Mae rhywfaint o ddadlau ynglŷn â'r nifer o eiddo gwag yng Ngogledd-orllewin Cymru. Mae data cymharol am eiddo gwag ar gael o Gyfrifiad 2001, ond mae rhai awdurdodau lleol unigol o fewn y bartneriaeth yn cynnal astudiaethau unigol i asesu'r sefyllfa ymhellach. Adroddodd Cyfrifiad 2001 ar ofod aelwydydd heb ei feddiannu, gofod aelwydydd gwag ac ail gartrefi/llety gwyliau, fel y dangosir yn y tabl isod.

Tabl 4

	Ynys Môn (AU)		Conwy (AU)		Sir Ddinbych (AU)		Gwynedd (AU)		PCE	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Gofod aelwyd a feddiannir	28,354	91.4	48,062	93.2	39,891	95.7	49,237	86.7	11,211	20.8
Ail gartref/ llety gwyliau	1,159	3.7	1,184	2.3	356	0.9	4,453	7.8	1,915	13.7
Gofod aelwyd heb ei feddiannu	2,678	8.6	3,488	6.8	1,804	4.3	7,559	13.3	2,763	19.8
Gofod aelwyd gwag	1,519	4.9	2,304	4.5	1,448	3.5	3,106	5.5	848	6.1
Cyfanswm	31,032	100	51,550	100	41,695	100	56,796	100	13,974	100

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001

- 6.11 Gellir adeiladu ar y wybodaeth llinell sylfaen a dynnwyd ynghyd am y farchnad dai leol i archwilio'r angen a'r galw tebygol am gartrefi yn y dyfodol. Bydd y nifer o aelwydydd yn dal i gynyddu ar draws ardal yr astudiaeth a gall dealltwriaeth o'r newidiadau hyn helpu i lywio'r gwaith cynllunio a pholisi tai ar gyfer y blynyddoedd i ddod.

Amcanestyniadau Llywodraeth y Cynulliad i Ogledd Cymru

- 6.12 Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol wedi cynhyrchu amcanestyniadau i Ogledd Cymru ar ran Llywodraeth y Cynulliad sy'n adrodd fel a ganlyn:

Tabl 5 – Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd Llywodraeth Cynulliad Cymru (ONS) ar gyfer Gogledd Cymru – 2003-2026

Llywodraeth Cynulliad Cymru Amcanestyniadau seiliedig ar 2003 ar gyfer Gogledd Cymru				
	2003	2026	Newid 2003-26	
Amcanestyniadau poblogaeth	670,800	698,000*	27,200	4%
Amcanestyniadau aelwydydd	285,200	330,900	45,700	16%

* Dim ond hyd at 2023 y mae LICC wedi darparu amcanestyniadau poblogaeth, felly mae ffigur 2026 wedi'i allosod

- 6.13 Fodd bynnag, nid yw'r amcanestyniadau a gynhyrchwyd gan ONS wedi cael eu dadgyfuno i ardaloedd yr awdurdodau lleol oherwydd problemau methodoleg. Roedd angen gwaith pellach felly i gynhyrchu deunydd sy'n berthnasol i bob awdurdod ac i ardal yr astudiaeth o'r farchnad dai leol.

Amcanestyniadau Gogledd Cymru

- 6.14 Yn ystod 2006-2007, cydweithredodd awdurdodau Gogledd Cymru i gynhyrchu amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd, ac ystyriasant beth y bydd amcanestyniadau o'r fath yn ei olygu o ran cyflenwi anheddau drwy'r cynlluniau datblygu. Mae'r gwaith hwn yn cael ei weld fel elfen hollbwysig wrth symud y Cynlluniau Datblygu Lleol o'r math newydd yn eu blaen, ac wrth ddiweddarau'r amcanestyniadau blaenorol ar gyfer ardal Gogledd Cymru.
- 6.15 Mae tueddiadau demograffig rhanbarthol yn elfen allweddol i awdurdodau cynllunio lleol unigol wrth iddynt fwrw ymlaen â'r gwaith ar y Cynlluniau Datblygu Lleol ac fel sylfaen i'w strategaethau tai. Mae'r awdurdodau cynllunio lleol yn gweithio gyda'i gilydd ar draws Gogledd Cymru i gymryd tueddiadau demograffig rhanbarthol i ystyriaeth ac mae'r gwaith hwn hefyd yn cwmpasu'r awdurdodau sy'n rhan o gonsortwm Asesiad Gogledd-orllewin Cymru o'r Farchnad Dai Leol.
- 6.16 Mae Polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru yn nodi'r amcanestyniadau aelwydydd cenedlaethol ac is-genedlaethol diweddaraf¹⁶ fel y man cychwyn er mwyn asesu gofynion aelwydydd. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol weithio gyda'i gilydd, a chyda rhanddeiliaid priodol, i ddosrannu amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth y Cynulliad i bob awdurdod, neu i gytuno ar eu hamcanestyniadau rhanbarthol eu hunain, a seilir ar bolisi. Mae'r gwaith hwn yn fewnbwn gwerthfawr er mwyn deall y cyflenwad posibl o anheddau a ddaw ar gael i ddiwallu'r galw a nodir yn yr astudiaeth hon.

¹⁶ 2003

- 6.17 Mae consensws ymysg yr awdurdodau ynglŷn â dosraniad lleol rhagolygon poblogaeth y rhanbarth ac, ar sail y rhain, y dyraniadau anheddau i'r dyfodol. Mae'n awgrymu dosrannu'r ffigurau rhanbarthol i bob awdurdod cynllunio yn unol â'r canllawiau cenedlaethol a bwriedir hyn i helpu pob awdurdod i gyflawni'r prawf "cadernid" yn y Cynlluniau Datblygu Lleol sy'n cael eu datblygu.
- 6.18 Mae Awdurdodau Gogledd Cymru wedi nodi'r ffigurau tai isod i adlewyrchu'r gwaith lleol ar amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd.

Tabl 6 – dosraniad arfaethedig fesul Awdurdod Cynllunio Lleol (2008-2023)

	Gofyniad blynyddol	Ffigur cyfatebol pymtheg mlynedd
Ynys Môn	175	2,625
Gwynedd	215	3,225
Conwy	355	5,325
PCE	40	600
Sir Ddinbych	425	6,375
Is-gyfanswm ardal astudiaeth LHMA Gogledd-orllewin Cymru	1,210	18,150
Sir y Fflint	480	7,200
Wrecsam	420	6,300
Gogledd Cymru	2,110	31,650

- 6.18 Gall yr awdurdodau hefyd roi caniatâd i dai fforddiadwy uwchlaw'r ffigur hwn. Caiff y ffigurau eu monitro drwy adroddiadau monitro blynyddol y Cynlluniau Datblygu Lleol a'r astudiaethau argaeledd tir i sicrhau bod cyflenwad pum mlynedd o gartrefi'n cael ei gynnal.
- 6.19 Un cam pwysig wrth gytuno ar ffigurau llinell sylfaen yw ystyried y goblygiadau gyda rhanddeiliaid allweddol yn cynnwys cynrychiolwyr etholedig, y diwydiant datblygu, cydweithwyr ar y cynllun gofodol ac eraill sy'n darparu gwasanaethau cyhoeddus. Bydd trafodaeth barhaus gyda rhanddeiliaid am yr asesiad llinell sylfaen o'r farchnad dai leol yn help hefyd gyda'r dasg hon.
- 6.20 Mae Awdurdodau Gogledd Cymru wedi nodi'r ffigurau tai canlynol i adlewyrchu'r gwaith lleol ar amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd.

Crynodeb

- 6.21 Mae'r trosolwg hwn o'r stoc dai bresennol ar draws ardal yr astudiaeth yn dangos yr amrywiadau o ran y cymysgedd a'r math o anheddau. Mae'r rhain yn ffactorau pwysig sy'n dylanwadu ar y sefyllfa marchnadoedd tai ar draws Gogledd-orllewin Cymru ar hyn o bryd ac i'r dyfodol.

7 Fforddioldeb

Y cyd-destun polisi

- 7.1 Mae ystyriaethau ynglŷn â fforddioldeb cartrefi i'w prynu a'u rhentu yn ganolog i lawer o'r drafodaeth ddiweddar am farchnadoedd tai. Ym Mhennod 5 nodwyd peth o'r ansicrwydd sydd ynghlwm wrth facro economeg ond wrth inni gyhoeddi'r asesiad llinell sylfaen hwn nodir bod y canllawiau polisi cenedlaethol yn ei gwneud yn glir fod 'fforddioldeb' yn ystyriaeth ganolog mewn polisi tai a chynllunio. Dywed Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog¹⁷ fod angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae rhaid ei chymryd i ystyriaeth wrth lunio polisïau'r cynllun datblygu. Mae Asesiadau o Farchnadoedd Tai Lleol yn darparu'r sylfaen tystiolaeth sy'n gefn i bolisïau i ddarparu tai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn cynllunio defnydd tir. Un o amcanion allweddol y bennod hon felly yw archwilio'r materion yn ymwneud â fforddioldeb, prisiau tai a lefelau rhent a pherthynas y rhain ag incymau yn ardal yr astudiaeth.
- 7.2 Atgyfnerthwyd y Datganiad Polisi Cynllunio Interim gan Nodyn Cyngor Technegol 2 ar Gynllunio a Thai Fforddiadwy¹⁸ a oedd, ym mharagraff 9.1.4, yn cadarnhau bod asesiad yn hanfodol fel sylfaen i bolisïau cadarn a bod rhaid iddo gynnwys monitro fel bod modd adlewyrchu ymatebion i ofynion tai sy'n newid mewn cynlluniau datblygu a strategaethau tai sy'n cael eu diweddarau. Yn olaf, roedd cynhyrchu 'Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy' ym mis Mehefin 2006 yn cwblhau cyfres o ganllawiau newydd sy'n pwysleisio rôl dyngedfennol Asesiadau o Farchnadoedd Tai Lleol i roi dealltwriaeth o'r angen a'r galw ar draws Cymru.
- 7.3 Cydnabu Adolygiad Barker¹⁹ mai dim ond 37% o aelwydydd newydd oedd yn gallu fforddio prynu tŷ yn y DU yn 2002, o'i gymharu â 46% yn y 1980au hwyr. Er bod adolygiad Barker wedi cael ei leoli'n bennaf mewn cyd-destun Seisnig, yr oedd yn rhybuddio:

Declining affordability also has wider consequences, restricting labour market flexibility, hampering the delivery of public services and leading to longer commuting times affecting individuals' quality of life and environment.

¹⁷ Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mehefin 2006

¹⁸ Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

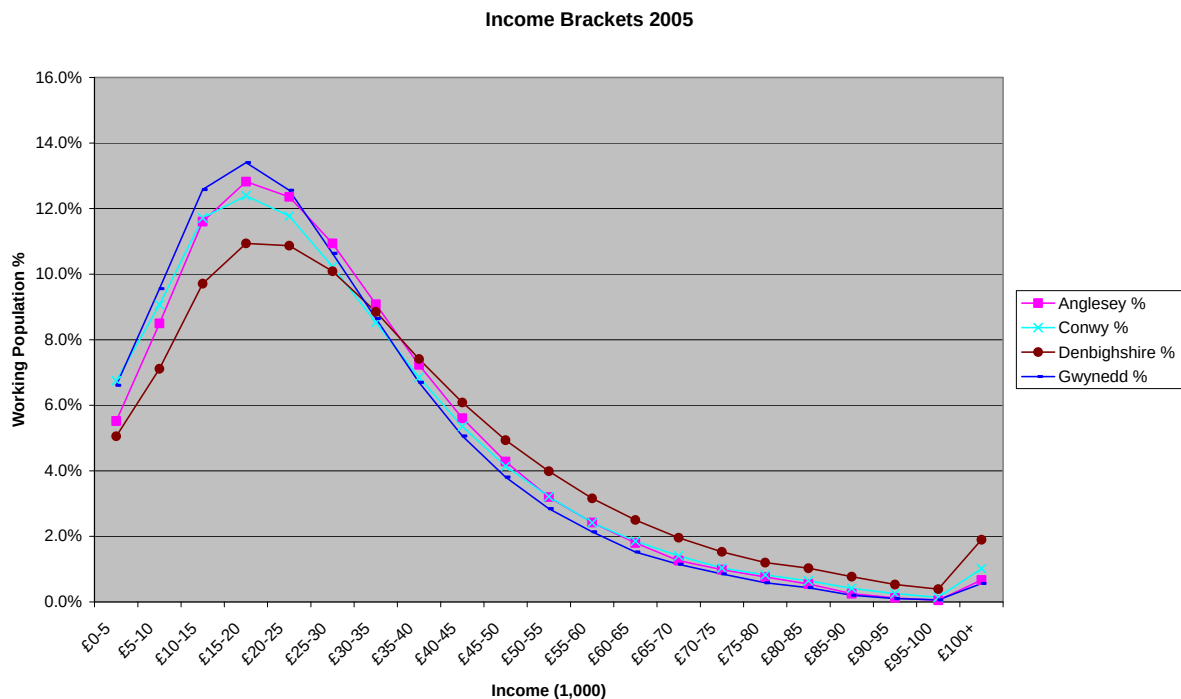
¹⁹ *Interim Report – Analysis*, 2003, td.7.

- 7.4 Fforddioldeb sy'n pennu a oes gan aelwydydd y gallu ariannol i brynu neu i rentu ar y farchnad agored heb gymhorthdal, ac mae'r rhai nad yw'r gallu hynny ganddynt yn troi at yr opsiynau tai fforddiadwy.

Incymau lleol

- 7.5 O edrych ar Graff 4 isod, mae data CACI Paycheck yn datgelu bod y gyfran fwyaf o boblogaeth weithio Gogledd-orllewin Cymru yn ennill tua £20 mil yn 2005. Gwynedd oedd â'r gyfran fwyaf, 13.4% o'r boblogaeth weithio, 12.8% ar Ynys Môn, 12.4% yng Nghonwy a dim ond 10.9% yn Sir Ddinbych. Er mai Sir Ddinbych oedd â'r canrannau isaf o rai yn ennill rhwng £5-10 mil a £30-35 mil, hi oedd â'r canrannau uchaf o rai yn ennill dros £35-40 mil a £100 +.

Graff 4



Ffynhonnell: CACI Paycheck 2005

Noder: nid yw'r data wedi cael ei ddadgyfuno i ardal PCE

Eiddo ar werth ac ar rent

- 7.6 Mae'r adran hon o'r asesiad yn ystyried gwybodaeth am bris eiddo sydd ar werth neu ar rent yn ardal yr astudiaeth, yn ôl mathau gwahanol o eiddo.

Eiddo preifat ar rent

- 7.7 Mae'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol yn diffinio rhent preifat yn fforddiadwy os nad yw aelwydydd gweithiol sy'n ymgymryd â thenantiaethau newydd ar fudd-dal tai nac yn gwario mwy na 25% o'u hincwm ar rent.²⁰ Caiff y terfyn fforddioldeb hwn ei gymhwyso i ddata incwm CACI a'i gymharu â ffigurau rhentu canolrifol ar draws ardal y consortiwm (fe'u diweddarwyd ddiwethaf ym mis Awst 2006) ar sail datganiadau ystadegol gan werthwyr eiddo lleol sy'n cael eu casglu gan Hometrack.

Tabl: 7

	Incwm Blynnyddol Canolrifol	Rhent blynnyddol canolrifol eiddo 1 llofft	Rhent blynnyddol canolrifol eiddo 2 llofft	Rhent blynnyddol canolrifol eiddo 3 llofft
Ynys Môn	£22,500	£4,732	£5,096	£5,356
Conwy	£22,500	£4,160	£5,980	£6,552
Sir Ddinbych	£17,500	£4,472	£5,668	£6,292
Gwynedd	£22,500	£1,924	£5,096	£6,552

Ffynhonnell: CACI Paycheck 2005, Hometrack

Noder: nid yw'r data wedi cael ei ddadgyfuno i ardal PCE

- 7.8 Yr unig rent canolrifol yn y tabl uchod sy'n cael ei ystyried yn fforddiadwy yn ôl y diffiniad hwn yw'r rhent ar eiddo 1 llofft yn ardaloedd pob un o'r pedwar awdurdod lleol gan fod pob rhent blynnyddol am yr eiddo hwn o dan y £5,625 ar Ynys Môn ac yng Nghonwy a Gwynedd ac islaw'r £4,375 yn Sir Ddinbych. Dim ond eiddo 2 llofft yn Sir Ddinbych ac eiddo 2 llofft ar Ynys Môn ac yng Ngwynedd sy'n cael eu hystyried yn fforddiadwy. Yn ardaloedd pob un o'r 5 awdurdod lleol, ni fyddai unrhyw breswylwr sy'n ennill yr incwm canolrifol neu lai yn gallu fforddio rhentu eiddo 3 llofft. Yn ardaloedd pob un o'r 4 awdurdod unedol ac yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri ni fyddai unrhyw breswylwr sy'n ennill yr incwm canolrifol neu lai yn gallu fforddio rhentu eiddo 3 llofft.

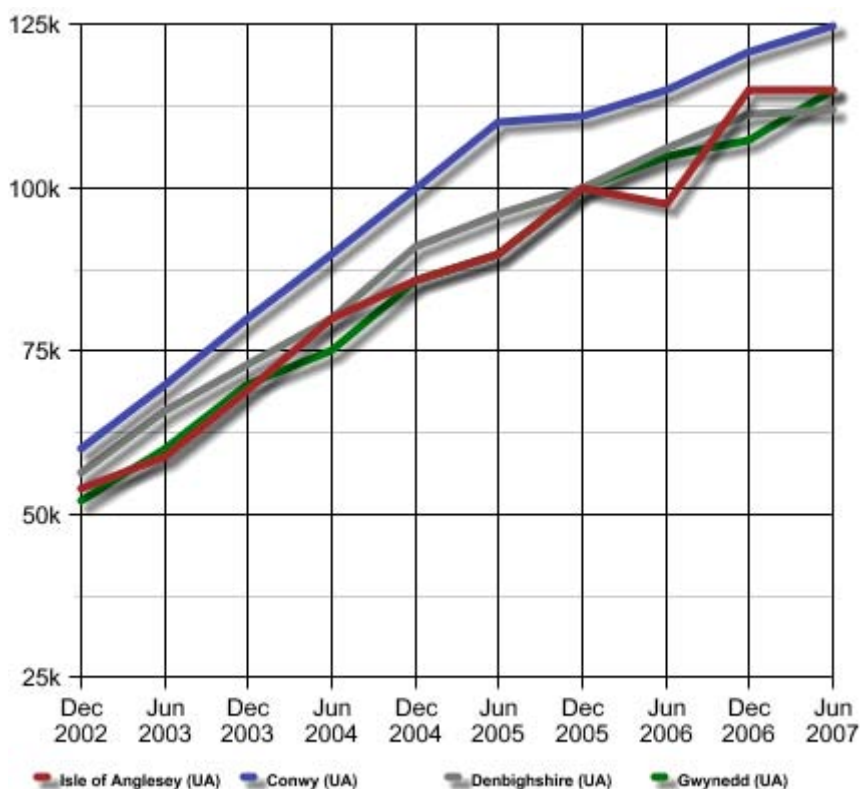
Perchen-feddiannaeth

- 7.9 Dywed Canllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru²¹ fod prisiau tai y chwarterl isaf yn cael eu defnyddio i asesu fforddioldeb gan fod hynny'n adlewyrchu'r pris lefel mynediad nodweddiadol yn hytrach na'r eiddo rhataf sydd ar gael gan y bydd y prisiau isaf yn adlewyrchu ansawdd neu ffactorau amgylcheddol is-safonol.

²⁰ Tŷ'r Cyffredin, *Rent Levels, Affordability and Housing Benefit Research Paper*, 1998, td.36.

²¹ Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006, td.43.

Graff 5: Prisiau eiddo'r chwartel isaf



Ffynhonnell: Hometrack

Tabl: 8

	Incwm Blynnyddol	Prisiau eiddo lefel mynediad i bob math o eiddo	
	Canolrif	Chwartzel isaf	Cymhareb prisiau tai i incwm
Ynys Môn	£22,500	£117,300	5.2
Conwy	£22,500	£126,200	5.6
Sir Ddinbych	£17,500	£112,700	6.4
Gwynedd	£22,500	£111,200	4.9

Ffynhonnell: CACI Paycheck, y Gofrestrfa Tir

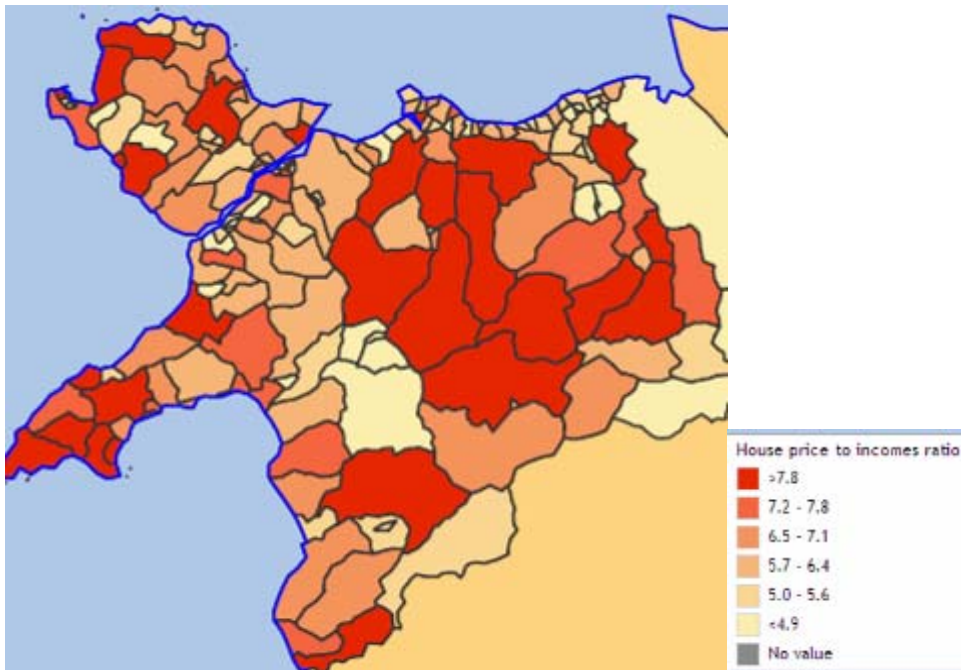
Noder: nid yw'r data wedi cael ei ddadgyfuno i ardal PCE

- 7.10 Pan gaiff y prisiau tai lefel mynediad hyn (fel yr oeddent ym mis Rhagfyr 2006 ac wedi'u talgrynnu i'r cant agosaf) eu cymharu â lefelau incwm aelwydydd canolrifol (CACI Paycheck 2005) yng Ngogledd-orllewin Cymru, daw'n amlwg nad yw'r gymhareb prisiau tai i incwm yn agos at 3.5 yn ardal unrhyw un o'r awdurdodau lleol. Yn wir, yn Sir Ddinbych, mae'r gymhareb incwm yn 6.4 i 1, felly byddai rhaid i aelwyd allu cael morgais sydd dros 6 gwaith maint incwm yr aelwyd. Er bod yr enghraifft uchod yn fras iawn yn yr ystyr nad yw'n cymhwyso cyfalaf i incwm yr aelwyd, mae'n ateb y diben o synnu sylw at yr amrywiant amlwg sydd i'w weld bellach yng Ngogledd-orllewin Cymru rhwng incymau a chost prynu ar lefel mynediad.

“Dwysfannau” eiddo

- 7.11 Mae'r problemau fforddioldeb yn fwy amlwg mewn rhai ardaloedd. Dangosir rhai “dwysfannau” lle mae'r gymhareb prisiau tai i eiddo yn uwch na 7.8 i 1 ar y map isod. Ymysg yr enghreifftiau mae'r wardiau sydd wedi'u lleoli yn Ardal Marchnad Dai Penrhyn Llŷn ac Ardaloedd Marchnadoedd Tai Dyffryn Conwy a'r Bala.

Map 9: Cymhareb prisiau tai i incymau



Ffynhonnell: Hometrack a CACI Paycheck, Map © Hometrack 2007 (diweddarwyd y data ddiwethaf ym mis Mehefin 2007)

- 7.12 Mae'r berthynas rhwng incwm a phrisiau tai yn dangos y gallai fod angen am fesurau polisi penodol i helpu cymunedau sydd mewn sefyllfa neilltuol o anodd, er y gallai gofynion polisi cenedlaethol gyfyngu ar natur yr ymatebion polisi lleol hynny.
- 7.13 Mae canfyddiadau manwl y rhan hon o'r astudiaeth ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn atodiad 3 – proffil fforddioldeb.

8 Anghenion tai

- 8.1 Dros y degawd diwethaf mae newidiadau yn y farchnad dai ar draws Gogledd-orllewin Cymru wedi arwain at hoelio llawer o sylw ar anghenion tai mewn cymunedau lleol. Fel y dywedodd Llywodraeth Cynulliad Cymru:

In much of Wales there is a net shortage of affordable housing, and decisions about how much more to build should be based on levels of housing need. This chapter looks at the need, rather than the demand, for affordable housing.²²

- 8.2 Mae pob un o'r pedwar awdurdod lleol sydd wedi bod yn rhan o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru wedi cynnal Arolwg Anghenion Tai drwy wahanol ymgynghorwyr o fewn y 7 mlynedd diwethaf. Mae'r paragraffau isod yn crynhoi'r Asesiadau o'r Anghenion Tai a gynhaliwyd gan bob ALI hyd yma. Bydd rhaid i bob asesiad gael ei ystyried ar ei haeddiant ei hun gan fod amrywiannau rhwng dyddiadau a sampl pob un.
- 8.3 Cynhaliwyd Arolwg Anghenion Tai Cyngor Sir Ynys Môn gan Fordham Research yn 2001 a chafodd yr adroddiad llawn ei gyhoeddi ym mis Rhagfyr y flwyddyn honno. Roedd y sampl yn cynnwys 500 o gyfweiliadau wyneb yn wyneb a 4,289 o ymatebion i arolwg drwy'r post – sampl llawn o 4,789 o ymatebion a bwysolwyd gogyfer ag unrhyw duedd fesuradwy, 'this was done in terms of estimates of the numbers of households in each tenure group as well as estimates of the numbers of resident households in each of 40 sub-areas.'²³ Yn gyfan gwbl, amcangyfrifodd Fordham y byddai angen cyfanswm o **311** o unedau fforddiadwy y flwyddyn am y 5 mlynedd nesaf er mwyn clirio'r anghenion presennol sydd wedi cronni ac i ymdopi â'r angen newydd sy'n codi.
- 8.4 Cynhaliwyd Astudiaeth Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy o'r Anghenion Tai gan Opinion Research Services yn 2002 ar ffurf arolwg wyneb yn wyneb o 1500 o aelwydydd, a chyfrifiad drwy'r post o ardaloedd gwledig wedi'i seilio ar hapsampl cynrychiadol. Amcangyfrifwyd mai **209** oedd y diffyg unedau fforddiadwy y flwyddyn dros gyfnod o 5 mlynedd. Ffigurau ar gyfer ardal awdurdod lleol Conwy yw'r asesiad o'r anghenion tai ac nid ydynt wedi cael eu dadgyfuno i'r ddau awdurdod cynllunio sy'n gweithredu yng Nghonwy (ardal awdurdod cynllunio lleol Conwy ac ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri).

²² Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Local Housing Market Assessment Guide*, 2006, td. 61.

²³ Fordham Research, *Isle of Anglesey County Council Housing Needs Survey Volume 1 – Assessing Housing Need*, 2001, td.15.

- 8.5 Cynhaliodd Fordham Research Astudiaeth o'r Galw yn y Farchnad a'r Angen am Dai i Gyngor Sir Ddinbych yn 2003. Fe'i seiliwyd ar 303 o gyfweiliadau wyneb yn wyneb a 3,198 o ymatebion i holiadur drwy'r post. Pwysolwyd data'r arolwg i sicrhau ei fod yn gynrychiadol o'r holl aelwydydd yn Sir Ddinbych – cafodd hyn ei wneud o ran y nifer o aelwydydd ym mhob is-ardal ac o fewn y pum prif grŵp deiliadaeth. **645** uned y flwyddyn oedd y diffyg tai fforddiadwy a amcangyfrifwyd gan Fordham am gyfnod o 5 mlynedd.
- 8.6 Cynhaliwyd Asesiad Cyngor Gwynedd o'r Angen am Dai gan Market Research Wales yn 2002 ac fe'i seiliwyd ar raglen o gyfweiliadau wyneb yn wyneb mewn 3,250 o aelwydydd ar sail hapsampl. Cafodd y sampl ei haenu yn ôl 13 o feysydd cyflenwi gwasanaethau allweddol yng Ngwynedd, gyda dosbarthiad cyfartal o 250 o gyfweiliadau i gael eu cynnal ym mhob maes rhwng mis Rhagfyr 1998 a mis Ionawr 1999. Amcangyfrifwyd gan Market Research Wales mai cyfanswm o **314** o unedau fforddiadwy y flwyddyn am gyfnod o 5 mlynedd oedd y diffyg. Ffigurau ar gyfer Gwynedd gyfan yw'r asesiad o'r anghenion tai ac nid ydynt wedi cael eu dadgyfuno i'r ddau awdurdod cynllunio sy'n gweithredu o fewn yr awdurdod lleol (ardal awdurdod cynllunio lleol Gwynedd ac ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri).
- 8.7 Yn y gorffennol mae Asesiadau o'r Anghenion Tai wedi cael eu harwain gan yr awdurdodau llai ac nid oedd disgwyl i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri fel awdurdod cynllunio lleol ymgymryd ag asesiad o'r angen am dai. O ganlyniad, nid oes gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (nac awdurdodau cynllunio lleol Gwynedd a Chonwy) ddata wedi'i ddadgyfuno o'r asesiadau o'r anghenion tai y cyfeirir atynt yn 8.3 ac 8.5 uchod.
- 8.8 Fel rhan o'r adroddiad llinell sylfaen hwn, ceisiodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru yn gyntaf ddilyn Fersiwn A o ganllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru er mwyn cynnal yr asesiad, gan ddefnyddio dim ond ffynonellau eilaidd i amcangyfrif yr angen ym mhob awdurdod lleol a'r parc cenedlaethol. Cododd amryw o broblemau technoleg gwybodaeth a phroblemau eraill o ran echdynnu'r data o gofrestr tai pob awdurdod lleol ac awdurdod tai nes iddi ddod yn amlwg y byddai'r dull hwn yn cymryd mwy o amser nag a ganiateid gan Lywodraeth y Cynulliad i gyflwyno'r adroddiad cychwynnol ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru. Fodd bynnag, yn atodiad 4 ceir yr Asesiad o'r Anghenion Tai lleol yn dilyn Fersiwn A o ganllawiau Llywodraeth y Cynulliad a gwblhawyd am ardal awdurdod lleol Conwy. Mae'r un cyfrifiad hwn yn gosod y cynsail ar gyfer yr Asesiadau o'r Anghenion Tai a gaiff eu cynnal yn y dyfodol fel rhan o ail gam yr

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru am ardal pob awdurdod lleol a'r parc cenedlaethol.

Crynodeb

- 8.9 Mae'r dadansoddiad llinell sylfaen hwn wedi dibynnu ar arolygon o'r angen am dai sy'n bodoli eisoes, a luniwyd ar wahanol ddyddiadau. Mewn rhai mannau ychwanegwyd at yr arolygon hyn gan waith Swyddogion Galluogi ym Maes Tai yng Nghefn Gwlad, neu astudiaethau lleol eraill sydd wedi diweddarau'r arolygon cychwynnol. O ystyried pwysigrwydd y ddadl am anghenion tai, bydd rhaid i'r bartneriaeth benderfynu'n fuan yn ystod cam nesaf y gwaith a oes gwaith arolygu ychwanegol yn ofynnol i ddiweddarau'r holl arolygon presennol ac, os felly, pa waith. Un ffocws i'r gwaith hwn fydd y cofrestri tai statudol sy'n cael eu dal gan yr awdurdodau lleol. Gallai gwaith arolygu pellach o'r fath ychwanegu at y data eilaidd sydd gennym ar hyn o bryd ac ychwanegu at yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

9 Nodi ardaloedd marchnadoedd tai lleol

Cyflwyniad

- 9.1 Yn seiliedig ar astudio cyd-destun y farchnad dai a'r prif ffactorau, mae'r adran hon o'r adroddiad yn amlinellu dadansoddiad o ardaloedd marchnadoedd tai drafft drwy Ogledd Orllewin Cymru. Mae'r asesiad drafft yn nodi 13 o ardaloedd marchnadoedd tai lleol posibl (map 12) ac mae'r adran hon o'r adroddiad yn egluro sut nodwyd yr ardaloedd. Nid yw'r ardaloedd hyn yn derfynol a phrif bwrpas y cyfnod ymgynghori yw ceisio cael ymateb a sylwadau ar y canfyddiadau drafft hyn.
- 9.2 Nodir bod y Canllawiau'n egluro mai ardaloedd marchnadoedd tai gweithredol yw'r 'ardal ddaearyddol lle mae cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio'. Er mwyn ymchwilio i'r rhyngberthynas hon ac i helpu i nodi'r marchnadoedd tai, mae'r asesiad yn cychwyn edrych ar farchnadoedd tai a materion perthnasol yn seiliedig ar batrymau teithio-i'r-gwaith.
- 9.5 Mae Map 10 yn dangos bod cyfran uchel o'r bobl sy'n byw ar **Ynys Môn** yn teithio i Wynedd i weithio. Mae tua 7,000* o bobl (dros 20.1% o'r boblogaeth oed gweithio) yn byw yn Ynys Môn ac yn gweithio yng Ngwynedd. Mae 70% o'r trigolion yn byw ac yn gweithio yn Ynys Môn; dyma'r lefel isaf o hunangynhwysiad yng Ngogledd Orllewin Cymru.
- 9.6 Mae lefel uchel o hunangynhwysiad yng **Ngwynedd** gan fod 91% (47,000) o'i thrigolion yn gweithio yng Ngwynedd. Mae tua 1,000 o weddill y boblogaeth yn gweithio yn Ynys Môn a 1,000 yng Nghonwy.
- 9.7 Yng **Nghonwy** mae 74% o'r trigolion yn gweithio o fewn ardal yr awdurdod lleol; sy'n lefel ychydig uwch o hunangynhwysiad nag yn Ynys Môn. Mae cysylltiadau cryfaf Conwy gyda Sir Ddinbych gyda mwy na 7,000 o drigolion yn gweithio yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw, tra bod 3,000 o drigolion Sir Ddinbych yn gweithio yng Nghonwy.
- 9.8 Yn **Sir Ddinbych** y mae'r nifer uchaf o drigolion sy'n gweithio y tu allan i Gymru o'i gymharu ag ardaloedd awdurdodau lleol eraill yng Ngogledd Orllewin Cymru; mae 6.8% o'r trigolion yn y categori hwn. Yn Sir Ddinbych hefyd mae'r ganran uchaf (11.4%) o drigolion sy'n gweithio mewn ardaloedd awdurdod lleol eraill yng Nghymru, gyda 2,000 yn gweithio yn Wrecsam a 3,000 yn Sir y Fflint. Mae 73% o boblogaeth

* Nodwch fod y ffigurau uchod wedi'u talgrynu i'r fil agosaf.

Sir Ddinbych yn byw ac yn gweithio o fewn ardal yr awdurdod lleol. Mae'r lefel yma o hunangynhwysiad ychydig is na Chonwy ac yn uwch nag Ynys Môn. Mae'r Asesiad o Farchnad Dai Leol Gogledd Ddwyrain Cymru'n cyd-fynd â'r darlun hwn, sef fod gan Sir Ddinbych gysylltiadau cryfach â'r Gogledd Orllewin o safbwynt patrymau byw a gweithio na gydag ardaloedd awdurdodau lleol eraill yn ardal asesu Gogledd Ddwyrain Cymru.

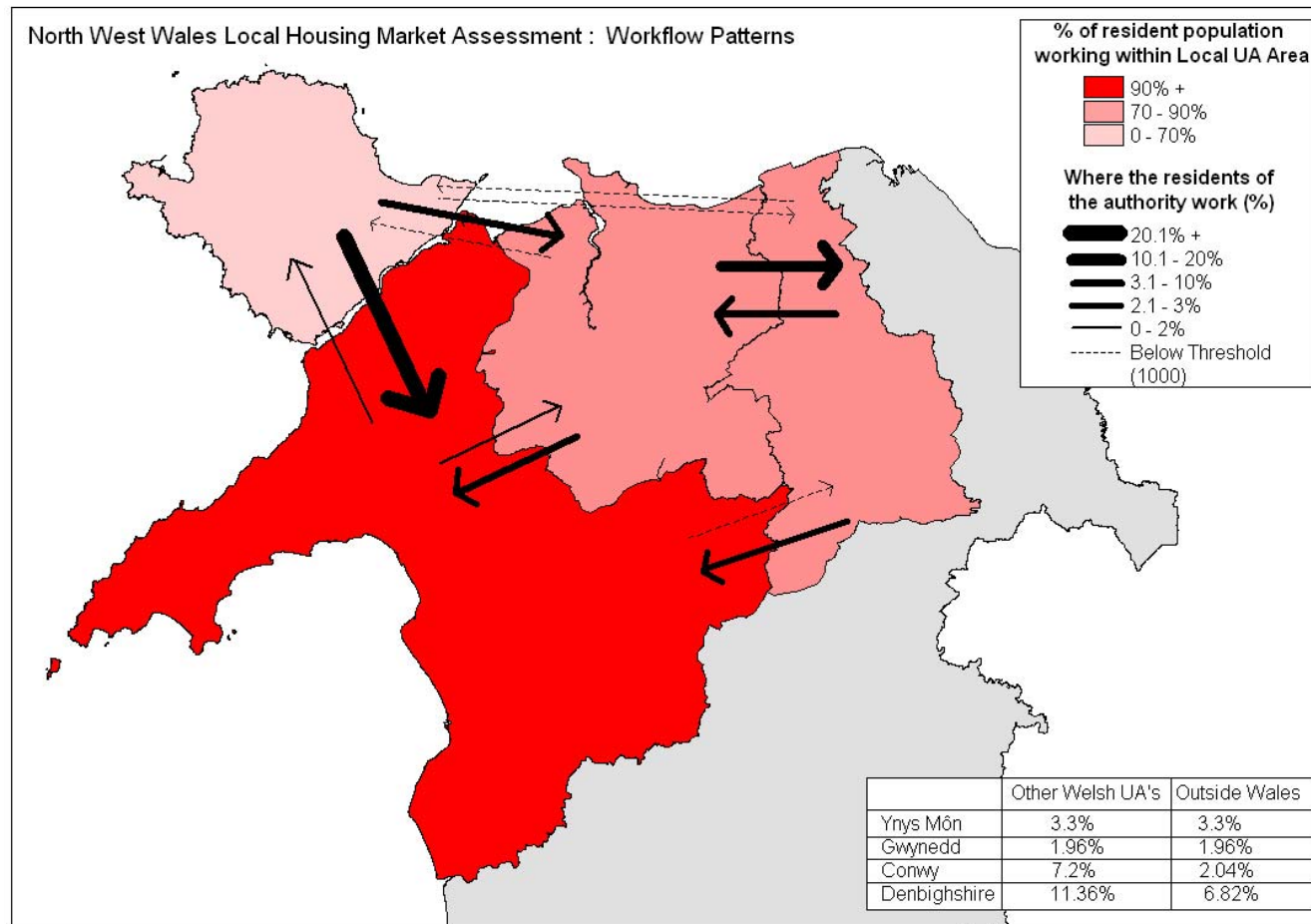
Methodoleg

- 9.9 Ar ôl sefydlu pwysigrwydd patrymau teithio i'r gwaith fel ffactor allweddol i helpu i nodi marchnadoedd tai lleol posibl, penderfynodd partneriaeth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Gogledd Orllewin Cymru (NWWLHMA) ddefnyddio'r Ardaloedd Teithio-i'r-Gwaith yn seiliedig ar Gyfrifiad 2001 fel blociau adeiladu ar gyfer nodi marchnadoedd tai lleol yn ddaearyddol ar lefel awdurdod is-unedol. Yn seiliedig ar ardaloedd cynnyrch ehangach y lefel is, nid yw'r Ardaloedd Teithio-i'r-Gwaith yma wedi'u cyfyngu gan ffiniau awdurdod lleol, a cheisir nodi marchnadoedd cyflogaeth hunangynhwysol. A ninnau eisoes wedi paratoi mapiau marchnadoedd tai lleol yn seiliedig ar wybodaeth leol, mae dadansoddiad o'r data ar lefel Ardaloedd Teithio-i'r-Gwaith wedi helpu i fireinio dealltwriaeth y bartneriaeth o ardaloedd marchnadoedd tai lleol. Gan gyfuno'r ddau ddull, lluniwyd map cychwynnol o ardaloedd marchnadoedd tai lleol ac fe'i cyflwynir ym map 12.
- 9.10 Defnyddiwyd sawl ffordd o edrych ar ardaloedd marchnad mewn gweithdy Ardaloedd Marchnad Tai yn cynnwys unedau censiws fel blociau adeiladu. Yn ymateb gorau i'r sefyllfa oedd defnydd o ffiniau wardiau yn gyd-destun ardaloedd trafello i waith ac fe fapiwyd haen i ddechrau deallt AMT yn yr ardal. Nid yw hyn yn dweud bod y bartneriaeth AMDLI yn gweld ffiniau marchnadoedd yn union fel ffiniau wardiau ond wrth ddefnyddio'r wardiau maen bosib arbrofi'r gwahanol ardaloedd. Nid dylid gweld y ffiniau wardiau fel rhai pendant - meant yn rhoi ffordd o ddadansoddi data o'r censiws i ardaloedd.
- 9.11 Wrth adailadu profils a mapio'r ardaloedd marchnad tai maen hanfodol i ymgynghori fel rhan o'r egwyddor gweithio mewn partneriaeth. Mae'r broses ymgynghori wedi ei dechrau yn barod trwy'r gweithdy rhandalwyr yn Venue Cymru (Hydref 2007). Un mater sydd dan drafodaeth yn barod o fewn y bartneriaeth yw'r ffiniau Awdurdod Lleol sydd yw gweld yn cyfuno ar ardaloedd marchnad tai yn ganolbarth Cymru. Yn bellach gofynnwyd pe bai yn well torri ardal 8 lletraws yn dangos gwell dealltwriaeth o farchnadoedd tai yn yr ardal honno.

- 9.12 Tystiolaeth bellach o farchnadoedd tai fydd angen ystyried gan y bartneriaeth yw dalgylch ysgolion neu ardaloedd papurau lleol. Mae'r bartneriaeth hefyd yn cytuno bydd angen dadansoddi o AMTLI gawn dealt bod "in geographically peripheral areas it is particularly likely that there will be some degree of overlap with other functional housing markets".

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru
Adroddiad llinell sylfaen – drafft ymgynghoriad

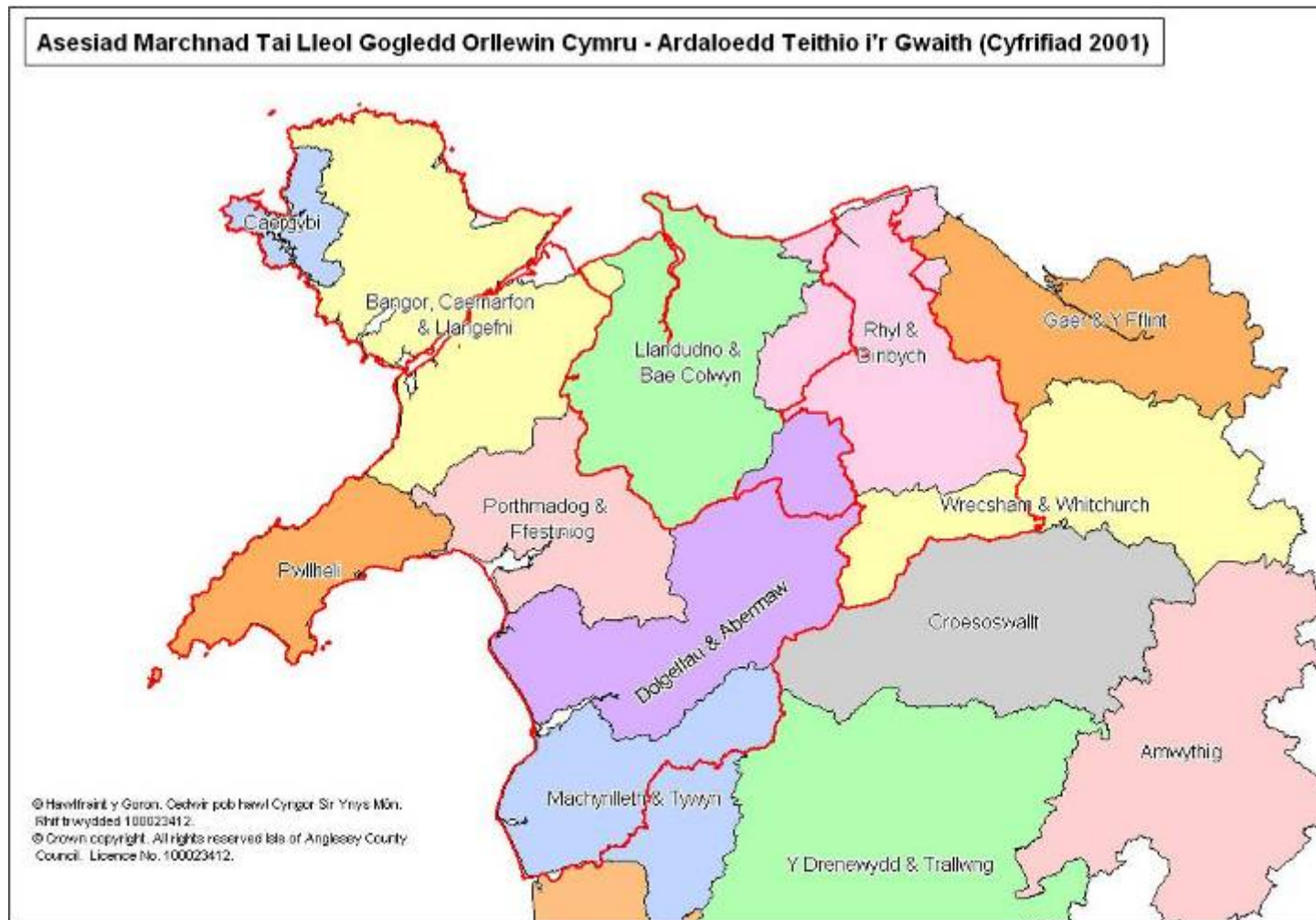
Map 10: Patrymau cymudo



Ffynhonnell: Ystadegau Cymudo Swyddfa Ystadegau Gwladol 2005

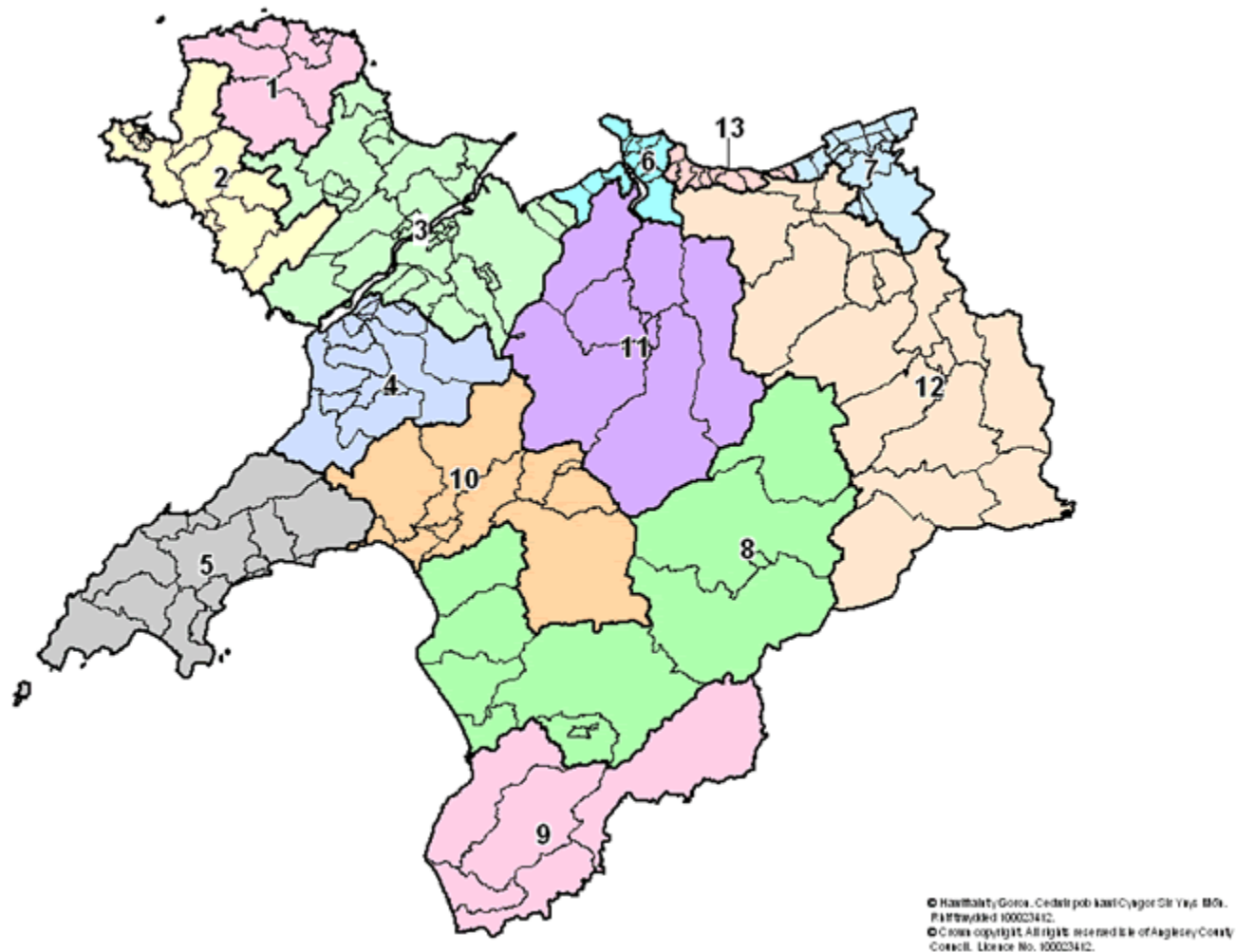
Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru
Adroddiad llinell sylfaen – drafft ymgynghoriad

Map 11: Ardaloedd Teithio i'r Gwaith



Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru
Adroddiad llinell sylfaen – drafft ymgynghoriad

Map 12: ardaloedd marchnadoedd tai lleol (LHMA), yn seiliedig ar wardiau



Rhif LHMA	Enw
LHMA01	Gogledd Môn
LHMA02	Caergybi
LHMA03	Menai
LHMA 04	Caernarfon
LHMA05	Pen Llŷn
LHMA06	Llandudno
LHMA07	Rhyl
LHMA08	Bala
LHMA09	De Gwynedd
LHMA10	Porthmadog
LHMA11	Dyffryn Conwy
LHMA12	Dyffryn Clwyd
LHMA13	Bae Colwyn

Ffynhonnell: Ystadegau Cymudo Swyddfa Ystadegau Gwladol 2005

Proffiliau ardaloedd marchnadoedd tai lleol

- 9.13 O weithio gyda'r 13 o farchnadoedd tai gwelir fod gan bob un broffil economaidd penodol. Er enghraifft yn 2001 yn **ardal marchnad dai Gogledd Môn (1)** roedd dros 7% o'r boblogaeth yn gweithio ym maes amaethyddiaeth o'i gymharu â dim ond 2.5% yng Nghymru. Roedd y gyfran uchaf o'r rhai a gyflogid yng Ngogledd Môn ym maes gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd yn debyg i broffiliau Gogledd Orllewin Cymru a Chymru. Yr ardaloedd mwyaf poblog yw Cemaes ac Amlwch er bod gan Gogledd Môn ddwyseidd o ddim ond 0.52 unigolyn yr hectar yn yr ardal farchnad gyfan. Roedd yr ardal farchnad hon yn wreiddiol yn gartref i un o fwyngloddiau copr mwyaf y byd ym Mynydd Parys ger Amlwch. Ond erbyn 2001 yn yr ardal farchnad hon oedd y lefel uchaf o anweithgarwch economaidd ymysg y rhai rhwng 16-74 (43%) yng Ngogledd Orllewin Cymru a'r lefel uchaf o ddiweithdra.²⁴ Lleolir gorsaf bŵer yr Wylfa ger Bae Cemaes a chychwynnodd gynhyrchu trydan yn 1971, ond y bwriad yw rhoi gorau i'r cynhyrchu yn 2010. Mae Cyngor Sir Ynys Môn²⁵ yn gweithio gyda phartneriaid i liniaru'r effaith ar yr economi lleol trwy fanteisio ar Raglen Môn a Menai er mwyn lleihau effaith dadgomisiynu'r Wylfa.
- 9.14 Yn **ardal marchnad dai Caergybi (2)** ceir porthladd fferi yn nhref Caergybi ac o'i gymharu ag ardaloedd marchnadoedd tai lleol eraill, yma roedd y ganran uchaf o drigolion yn gweithio ym maes y diwydiant trafnidiaeth, 9% o'i gymharu â dim ond 5.1% yng Nghymru.²⁶ Yn ddiweddar fe fuddsoddwyd yn y Porthladd yng Nghaergybi ac mae ffocws cyson ar y potensial i adfywio'r glannau. Nid yn unig bwriedir i'r diwydiant morol a hamdden ehangu, mae Caergybi hefyd yn borth rhyngwladol pwysig gyda'r potensial i elwa yn sgil y cysylltiadau ag Iwerddon. Nodir hyn yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae Cyngor Sir Ynys Môn hefyd wedi clustnodi tref Caergybi ar gyfer Strategaeth Adfywio. Yn ardal farchnad Caergybi mae'r ganran uchaf o'r rhai sy'n gweithio mewn diwydiant gweithgynhyrchu yng Ngogledd Orllewin Cymru, mae 17% o'r boblogaeth sy'n gweithio o fewn y sector hwn, sy'n debyg i'r ffigur ar gyfer Cymru, sef 17.3%.
- 9.15 Mae **ardal marchnad dai Menai (3)** yn cynnwys dinas Bangor, a nifer o drefi/pentrefi mawr gan gynnwys Benllech, Llangefni, Llanfairpwll, Biwmares a Phorthaethwy, Y Felinheli a Bethesda. Mae atyniadau yn yr ardal farchnad hon yn cynnwys castell Biwmares, y pentref gyda'r enw hiraf – Llanfairpwll a thraeth Benllech. Roedd

²⁴ Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 (gweler atodiad 4)

²⁵ Uned Datblygu Economaidd, *Cynllun Busnes 2007-2008*,

²⁶ Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 (gweler atodiad 4)

adroddiad ESYS²⁷ hefyd yn cydnabod 'Ardal Graidd Menai' fel ardal o dwf economaidd ac mae'n rhestru'r canlynol fel prif gyfranwyr at y twf mewn cyflogaeth yn yr is-ardal: Y Brifysgol gyda'i chanolfannau ymchwil niferus, er enghraifft y Ganolfan Optoelectroneg Ddiwydiannol a Masnachol, Canolfan Rhagoriaeth Cydweithio Technolegol a Diwydiannol, Sefydliad Ymchwil Meddygol a Gofal a phosibiliadau pellach a thwf ffynonellau buddsoddi eraill gan gynnwys IBM ar gyfer Technium CAST a leolir ym Mangor. Roedd yr adroddiad hefyd yn amlinellu bod maes gweinyddiaeth gyhoeddus a'r sector iechyd a gofal yn Ardal Graidd Menai yn bwysig iawn i dwf economaidd; cyfeirir yn arbennig at Ysbyty Gwynedd gan mai dyma brif ganolfan Ymddiriedolaeth GIG Gogledd Orllewin Cymru. Nid yw'n syndod felly fod gan Menai dros 34% o'r boblogaeth yn gweithio ym maes gweinyddiaeth gyhoeddus, gyda'r sector addysg ac iechyd yr uchaf yng Ngogledd Orllewin Cymru.²⁸

- 9.16 Tref Caernarfon yw'r brif ganolfan adwerthu yn **ardal marchnad dai Caernarfon (4)**. Mae hefyd yn ardal dwristaidd bwysig gan fod nifer o safleoedd hanesyddol yn yr ardal farchnad hon yn cynnwys Castell Caernarfon. Mae 22% o boblogaeth yr ardal farchnad yn gweithio yn y diwydiant dosbarthu, gwestai ac arlwy, sydd ychydig yn uwch na ffigur Cymru ar gyfer yr un diwydiant. Un o'r cyflogwyr mwyaf yn yr ardal yw Cyngor Sir Gwynedd, ond mae yna gyflogwyr eraill yn y sector cyhoeddus sy'n golygu bod 32% o weithwyr yn yr ardal farchnad dai yn gweithio yn y sectorau gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd. Yn nhref Caernarfon yn ddiweddar buddsoddwyd yn ardal Doc Fictoria gyda chynlluniau adfywio deunydd cymysg yn cynnwys fflatiau. Dangosodd y sesiwn rhanddeiliaid i NWWLHMA fod nifer o randdeiliaid lleol yn credu y bydd hyn yn sbarduno twf yn yr ardal farchnad dai hon gan fod Caernarfon wedi cael ei ystyried fel "man cymharol wael" o ran y farchnad dai.
- 9.17 Mae **ardal marchnad dai Pen Llŷn (5)** ym mhwynt mwyaf gorllewinol Gogledd Orllewin Cymru. Mae 8.3% o'r boblogaeth yn gweithio ym maes amaethyddiaeth yn yr ardal farchnad hon, sy'n uwch na'r ffigur ar gyfer Gogledd Môn ac yn sylweddol uwch o'i gymharu â ffigur Cymru, sef 2.5%. Mae un rhan o bump o'r boblogaeth rhwng 16-74 yn gweithio o gartref ac mae 27% o'r trigolion yn gweithio yn y diwydiant dosbarthu, gwestai ac arlwy. Mae atyniadau twristaidd: traethau Nefyn ar arfordir gogledd Pen Llŷn a'r traethau yn Abersoch a Chricieth yn denu mwy o dwristiaid i'r ardal farchnad hon ac yn creu "ardaloedd â phroblemau" o ran eiddo o ystyried y galw mawr am ail gartrefi a thai haf.

²⁷ LlyC, *Dyfodol Economaidd Gogledd Orllewin Cymru*, 2006, p.13.

²⁸ Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001

- 9.18 Mae'r pum ardal marchnad dai y cyfeiriwyd atynt uchod yn ffurfio, yn fras, ardal Eryri a Môn yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae camau'r Cynllun ar gyfer yr ardal hon yn cynnwys cynlluniau i fuddsoddi ymhellach mewn ffynonellau ynni amgylcheddol eraill, yr economi gwybodaeth yn arbennig yn gysylltiedig â'r sector morol ac ynni morol. Roedd Cynllun Gofodol Cymru hefyd yn nodi bod Ardal Graidd Menai, hynny yw, y clwstwr o drefi o amgylch yr Afon Menai, yn ardal bwysig o safbwynt gweithgarwch economaidd yn y dyfodol.
- 9.19 Mae'r 3 ardal farchnad dai ganlynol yn rhan o Ogledd Ddwyrain Cymru, y Ffin a'r Arfordir yng Nghynllun Gofodol Cymru er bod yr ardal hon hefyd yn ymestyn i Sir y Fflint a Wrecsam.
- 9.20 Mae **ardal marchnad dai Llandudno (6)** yn cynnwys trefi twristaidd o bwys fel Conwy a'i safleoedd treftadaeth gan gynnwys Castell Conwy. Roedd tref Llandudno'n wreiddiol yn lleoliad twristaidd Fictoraidd ac mae'n dal i ddenu nifer sylweddol o dwristiaid i'r ardal. Mae Venue Cymru'n theatr newydd o bwys cenedlaethol. Yn cyfateb i hyn, gan yr ardal marchnad dai hon mae'r gyfran uchaf o drigolion sy'n gweithio yn y diwydiant dosbarthu, gwestai ac arlwygo o'i gymharu â ffigur Gogledd Orllewin Cymru sy'n 24.7% a ffigur Cymru, sef 21.7% Mae Cynllun Gofodol Cymru'n nodi bod Llandudno, Conwy a Chyffordd Llandudno'n ganolbwynt economaidd fel canolfan wasanaeth, adwerthu a chyflogaeth sy'n cysylltu Gogledd Ddwyrain a Gogledd Orllewin Cymru. Cyffordd Llandudno fydd y lleoliad ar gyfer swyddfeydd newydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yng Ngogledd Cymru ac mae disgwyl y bydd hyn yn effeithio ar y farchnad dai leol wrth i gyflogaeth newydd o bwys gael ei sefydlu.
- 9.21 Ger ardal marchnad dai Llandudno mae **ardal marchnad dai Bae Colwyn (13)** sy'n cynnwys tref arfordirol Bae Colwyn a Llandrillo-yn-rhos. Yr ardal farchnad dai hon yw'r fwyaf dwys ei phoblogaeth yng Ngogledd Orllewin Cymru; yn ôl Cyfrifiad 2001 roedd dros 11.22 o bobl i bob hectar o'i gymharu â ffigur Cymru, sef 1.40. Roedd 32% yn gweithio ym maes gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd a 26.6% yn y diwydiant dosbarthu, gwestai ac arlwygo. Mae'r ardal marchnad dai hon wrth ymyl **ardal marchnad dai'r Rhyl (7)** sy'n cynnwys trefi arfordirol Abergele a Rhyl. Yn ogystal â'r parc busnes yn Llanelwy lle mae nifer o wasanaethau gweinyddu, busnes a chanolfannau gweinyddiaeth gyhoeddus, mae gweithgynhyrchwyr fel Pilkington yn Llanelwy ac Indesit ym Modelwyddan yn yr ardal marchnad dai hon. Ym Modelwyddan hefyd mae ysbyty cyffredinol yr ardal, yn addas iawn roedd y ganran uchaf o'r trigolion (28%) yn gweithio ym maes gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac

iechyd.²⁹ Un datblygiad pwysig yn y dyfodol yn yr ardal marchnad dai hon yw Datblygiad Gorllewin Rhyl. Yn ôl Briff Datblygu Cyngor Sir Ddinbych mae bwriad i adfywio Gorllewin Rhyl i wella anghydbwysedd daliadaeth yn yr ardal, gwella'r mannau agored ac uwchraddio swyddogaeth twristiaeth yn yr ardal.

- 9.22 Mae'r 5 ardal marchnad dai canlynol hefyd yn ffurfio un o ardaloedd Cynllun Gofodol Cymru, ardal y Canolbarth er bod hon yn cynnwys y rhan fwyaf o Ganolbarth Cymru a Gorllewin Cymru gan gynnwys siroedd Ceredigion a Phowys. Mae'r 5 ardal marchnad dai yn ffurfio'r ardal fwyaf gogleddol o'r Canolbarth ac mae'n cynnwys **ardal marchnad dai Porthmadog (10)**. Mae'r ardal marchnad dai hon at ei gilydd wedi'i lleoli o fewn Parc Cenedlaethol Eryri, ardal yn ôl ESYS³⁰ lle mae perfformiad cyflogaeth yn iach, a nodir cyfranwyr a sectorau cyflogaeth pwysig ym maes amaethyddiaeth a choedwigaeth. Sectorau allweddol eraill o ran cyflogaeth yn y parc cenedlaethol yw'r sectorau twristiaeth, ac mae'r atyniadau yn yr ardal marchnad dai hon yn cynnwys chwarel lechi Llanberis. Yn ardal marchnad dai Porthmadog roedd bron i 30% yn gweithio yn y diwydiant dosbarthu, gwestai ac arlwyio.
- 9.23 Yn yr un modd mae rhan sylweddol o **ardal marchnad dai Dyffryn Conwy (11)** o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Mae Betws-y-coed yn un o ganolfannau gweithgaredd twristaidd yn yr ardal marchnad dai hon. Mae gweithgarwch economaidd yn yr ardal hon yn uchel, yn 64% yn ôl Cyfrifiad 2001, oedd hefyd yn nodi bod un rhan o bump o'r boblogaeth rhwng 16-74 yn gweithio o gartref.
- 9.24 Mae **ardal marchnad dai Bala (8)** ac **ardal marchnad dai De Gwynedd (9)** wedi'u lleoli'n gyfan gwbl o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'r ddwy ardal yn debyg yn yr ystyr bod y ddwy ar yr arfordir gorllewinol ac mae'r ddwy'n ardaloedd gwledig eu natur ar y cyfan. Tebyg yw nifer y bobl i bob hectar, 0.18 yn y Bala a 0.19 yn Ne Gwynedd. Mae'r diwydiant amaethyddol hefyd yn sector cyflogaeth pwysig yn y ddwy, yn ôl Cyfrifiad 2001 roedd 8% yn Ne Gwynedd a 9% yn y Bala yn gweithio yn y diwydiant hwn. Yn yr un modd, tebyg yw canrannau'r ddwy ardal o safbwynt y rhai sy'n gweithio yn y diwydiannau pwysig eraill yn cynnwys gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd, y diwydiant gwestai ac arlwyio.
- 9.25 O blith y pum ardal marchnad dai yn ardal y Canolbarth yng Nghynllun Gofodol Cymru, nid yw'r **ardal marchnad dai Dyffryn Clwyd (12)** wedi'i lleoli'n rhannol nac yn gyfan gwbl o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. Yma mae'r gweithgarwch economaidd

²⁹ Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001

³⁰ LlyC, *Dyfodol Economiadd Gogledd Orllewin Cymru*, 2006, p.66.

uchaf (66%) yng Ngogledd Orllewin Cymru. Roedd data ansoddol o sesiwn rhanddeiliaid yr NWWLHMA yn nodi bod teimlad bod economi'r ardal hon yn gwyro mwy i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o'i gymharu â'r pedair ardal marchnad dai arall yn y Canolbarth.

- 9.26 Ar ôl cyhoeddi'r adroddiad llinell sylfaen bydd cryfhau'r aseiad gyda gwybodaeth fwy manwl o'r stoc tai presennol, newidiadau mewn profils o'r galw ac angen am dai er mwyn creu dealltwriaeth ddyfnach o anghenion tai ardal yr astudiaeth.

Crynodeb

- 9.27 Mae arolygiad o'r prif ddata economaidd a cymdeithasol yn gyd-destun patrymau trafelilio i waith dros ardal yr astudiaeth wedi arwain at gyd nabod 13 Ardal Marchnad Tai. Mi fydd ymgynghori a rhanddeiliaid yn cyfrannu at arolygu'r adroddiad sylfaen yma ac yn werthfawr i'r gwaith wrth symud ymlaen. Mae gan y bartneriaeth rhai cwestiynau sydd heb ei ateb am ffiniau rhwng rhai ardaloedd ac mi fydd sylwadau rhanddeiliaid yn werthfawr i ystyried hyn yn bellach.

10 Casgliadau

10.1 Paratowyd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i Ogledd Cymru gan gonsortiwm dan arweiniad cychwynnol awdurdodau lleol. Mae'r consortiwm wedi'i gydlynw gan unigolyn a benodwyd o Brifysgol Bangor ar leoliad gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Bydd proses yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn parhau dros y ddwy flynedd nesaf er mwyn helpu i fireinio a gwella'r asesiad, a chydlynir ymatebion lleol i dasgau eraill a nodwyd yn y rhaglen waith i'r dyfodol. Yn sgil arian craidd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, llwyddwyd i wireddu rhaglen "Creu'r Cysylltiadau" gan fynd ar draws ffiniau trefniadol a daearyddol.

10.2 Ar ôl adolygu amrediad eang o ddata cymdeithasol ac economaidd mae'r prif ffactorau ar gyfer marchnadoedd tai drwy Ogledd Orllewin Cymru wedi cael eu hawgrymu, ac fe'u hadolygir ar ôl ymgynghori. Mae'r ffactorau'n cynnwys:

- Newid demograffig yn adlewyrchu'r berthynas rhwng newid naturiol yn nifer trigolion yr ardal yn erbyn ymfudo net i'r ardal, effeithiau allfudo a strwythur y boblogaeth leol sy'n heneiddio. Y symudiad tuag at niferoedd cynyddol aelwydydd person sengl a'r pwysau y mae hyn yn ei roi ar gyflenwad y farchnad dai.
- Bydd economi'r ardal yn agored i nifer o newidiadau a bydd yn derbyn cymorth ariannol cydgyfeirio o Ewrop am y blynyddoedd i ddod. Rhagwelir y bydd y newidiadau yn y sectorau economaidd lleol yn effeithio ar gadernid rhai marchnadoedd tai lleol. Mae newid demograffig hefyd yn effeithio ar y boblogaeth sydd o oed gweithio.

Ceir nifer o ystadegau mwy manwl am yr ardal astudiaeth yn yr atodiad technegol i'r prif adroddiad hwn.

10.3 Gellir ystyried y ffactorau a nodir yn yr astudiaeth ar sail patrymau teithio i'r gwaith sydd yn fras, yn ôl yr hyn a awgrymir yn yr asesiad, yn ffurfio'r marchnadoedd tai lleol. Nodir tri ar ddeg (13) o ardaloedd marchnad dai. Tra bod rhai o'r rhain o fewn ffiniau un awdurdod yn unig (e.e. Llŷn yng Ngwynedd) mae rhai o'r ardaloedd eraill yn draws ffiniol eu natur (e.e. ardal farchnad Menai).

10.4 Mae nifer o sialensiau o bwys yn wynebu marchnadoedd tai yn yr ardal astudiaeth. Maent yn gysylltiedig â materion yn ymwneud â bod yn fforddiadwy a chyflenwad a chyflwr yr economi yn y dyfodol. Maent yn cynnwys materion yn ymwneud â diwylliant y system gynllunio a'i gallu i sicrhau'r newidiadau angenrheidiol mewn marchnadoedd tai.

- 10.5 Ond mae yna ystyriaethau pwysig sy'n gysylltiedig â chydweithio rhwng awdurdodau lleol o ran rheoli data a sicrhau systemau cyson. Mae'r materion hyn wedi'u cynnwys yn rhan o raglen waith consortiwm yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol.
- 10.6 Bellach mae angen i'r consortiwm/bartneriaeth fydd yn goruchwyllo'r gwaith hwn gael ei adolygu a'i ehangu er mwyn ymgysylltu'n well y tu hwnt i'r partneriaid awdurdod lleol sy'n aelodau craidd.
- 10.7 Un ystyriaeth allweddol i'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol i Ogledd Orllewin Cymru fu adeiladu capasiti/sgiliau er mwyn cynnal y math hwn o waith yn y dyfodol. Trwy fabwysiadu dull consortiwm mewn partneriaeth â'r Brifysgol y gobaith yw y bydd sgiliau a phrofiad yn cryfhau ac yn cael ei gynnal yn lleol fel y gall rhanddeiliaid elwa yn sgil y broses honno. Yn wir mae'r gwaith o baratoi'r adroddiad cychwynnol hwn wedi dibynnu ar wahanol gyfraniadau gan staff o wahanol Gynghorau sy'n gweithio i friff cyffredin.
- 10.8 Bydd yr aseiad hefyd yn elwa o'r ymgynghori gyda rhanddeiliaid, a bydd unrhyw ymateb i'r adroddiad hwn yn cael ei ystyried yn ofalus i helpu i sicrhau aseiad cadarn o'r farchnad fydd yn cyfrannu at waith ar strategaethau tai, cynllunio, adfywio a gofodol ar gyfer y blynyddoedd i ddod.

11 Y camau nesaf

- 11.1 Pwrpas y bennod hon yw caboli'r prosiect ar gyfer y cam nesaf. Mae'r bartneriaeth yn cydnabod bod ei hamcanion yn uchelgeisiol ac eang eu cwmpas, ac mai dim ond drwy weithredu'n gadarn ar batrwm egwyddorion rheoli prosiect y gellir llwyddo. Rhaid sicrhau bod y cynnydd yn cael ei fonitro a'i werthuso wrth i'r prosiect symud drwy'r rhaglen dair blynedd.

Amserlennu a threfnu fesul cam

- 11.2 Mae'r broses o gynnal yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd-orllewin Cymru i gael ei chwblhau drwy nifer o gamau gwahanol. Mae ysgrifennu'r adroddiad hwn yn dynodi bod y cam cyntaf wedi cael ei gwblhau ac roedd hynny'n golygu:

- sefydlu'r bartneriaeth gychwynnol,
- ymwneud rhagarweiniol â rhanddeiliaid lleol,
- diffinio marchnadoedd tai,
- adrodd y canfyddiadau rhagarweiniol fel sylfaen ar gyfer ymgynghori â rhanddeiliaid,
- darparu deunydd i helpu gyda'r gwaith o ddatblygu strategaethau tai a chynlluniau datblygu lleol.

Mae'r tasgau ar gyfer cam nesaf y gwaith yn cynnwys:

- cryfhau cyfranogiad rhanddeiliaid,
- adolygu canlyniadau'r ymgynghori a newid yr asesiad o'r ardaloedd marchnadoedd tai fel sy'n angenrheidiol,
- diweddarau'r data anghenion tai am ardal yr astudiaeth ar lefel awdurdodau lleol, y parc cenedlaethol a'r farchnad dai,
- bwrw ymlaen â gwaith asesu Sipsiwn a Theithwyr i sicrhau bod sylw'n cael ei roi i faterion llety,
- datblygu gwell dealltwriaeth o ofynion aelwydydd pobl dduon a phobl o leiafrifoedd ethnig.

Caiff y tasgau hyn eu hadolygu yng ngoleuni'r ymatebion i'r adroddiad llinell sylfaen hwn.