

Ail Gynllun Datblygu  
Lleol Newydd Bwrdeistref  
Sirol Caerffili 2020-2035

# EB6 Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

*Ebrill 2018*

This document is available in English,  
and in other languages and formats on request.

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg, ac  
mewn ieithoedd a fformatau eraill ar gais.

# Tabl Cynnwys

<b>Tabl Ffigurau .....</b>	<b>iv</b>
<b>1.0 Cyd-destun Deddfwriaethol a Pholisi .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Cyflwyniad .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Y Cyd-destun Polisi Lleol .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Ymgysylltu â Rhanddeiliaid.....</b>	<b>9</b>
<b>1.6 Asesu'r Angen am Dai Fforddiadwy .....</b>	<b>9</b>
<b>1.7 Cynllun Comisiynu Cefnogi Pobl 2017-2020 .....</b>	<b>9</b>
<b>1.8 Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr (2015).....</b>	<b>10</b>
<b>1.9 Cydraddoldeb ac Amrywiaeth .....</b>	<b>10</b>
<b>1.10 Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol .....</b>	<b>11</b>
<b>2.0 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Cyflwyniad .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Proffil Demograffig.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3 Y Farchnad Dai .....</b>	<b>17</b>
Deiliadaeth.....	17
Perchen Feddiannaeth .....	20
Y Sector Rhentu Preifat .....	28
Sector Rhentu Cymdeithasol .....	30
Fforddiadwyedd .....	34
<b>3.0 Diffinio Marchnadoedd Tai .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1 Cyflwyniad .....</b>	<b>37</b>
<b>3.2 Pennu Ffiniau Marchnadoedd Tai .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3 Llunio Casgliadau .....</b>	<b>63</b>
<b>4.0 Angen am Dai sy'n Codi o'r Newydd .....</b>	<b>69</b>

4.1	Cyflwyniad .....	69
4.2	Cyfanswm Aelwydydd Rhagamcanol .....	69
4.3	Angen am Dai sy'n Codi o'r Newydd .....	73
5.0	Aelwydydd Presennol sy'n Mynd i Angen.....	86
5.1	Cyflwyniad .....	86
5.2	Cyfanswm Aelwydydd yn Mynd i Angen .....	86
5.3	Diwygio Lles .....	90
6.0	Ôl-groniad o'r Angen am Dai.....	92
6.1	Cyflwyniad .....	92
6.2	Ôl-groniad o'r Angen am Dai Cymdeithasol.....	92
6.3	Ôl-groniad o Angen am Dai Canolradd.....	96
7.0	Cyflenwad Tai Fforddiadwy .....	99
7.1	Cyflwyniad .....	99
7.2	Gosodiadau Tai Cymdeithasol Rhagamcanol.....	99
7.3	Cyflenwad Tai Fforddiadwy Newydd sydd wedi'i Ymrwmo .....	103
7.4	Unedau Cynlluniedig i'w Tynnu o Reolaeth .....	107
7.5	Cyfanswm y Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol .....	107
7.5	Cyfanswm Cyflenwad Cynhyrchion Canolradd .....	110
8.0	Y Gofyniad am Dai Fforddiadwy .....	113
8.1	Cyflwyniad .....	113
8.2	Statws y Prif Ffigurau .....	113
8.3	Cyfanswm yr Angen Net am Dai Fforddiadwy .....	113
8.4	Cyfanswm yr Angen Net am Unedau Rhent Cymdeithasol.....	115
8.5	Trosiant Tai Rhent Cymdeithasol .....	115

8.6	Dadansoddiad o'r Canlyniadau .....	117
9.	Casgliad .....	124
9.1	Cyflwyniad .....	124
9.2	Tueddiadau Marchnadoedd Tai.....	124
9.3	Dewisiadau Aelwydydd.....	125
9.4	Cyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Fforddiadwy	126
9.5	Rhentu Canolradd .....	127
9.6	Llety Pobl Hŷn .....	127
9.7	Llety Hygyrch Rhent Cymdeithasol .....	128
9.8	Ystyriaethau Polisi Allweddol .....	129
9.9	Ymwadiad .....	131
	Llyfryddiaeth.....	132
	Atodiad 1 Arolwg o Dai Lleol.....	134
1.1	Cyflwyniad .....	134
1.2	Methodoleg.....	134
1.3	Proffil Ymatebwyr.....	135
1.4	Pobl Hŷn .....	153
1.5	Sipsiwn a Theithwyr.....	155

## Tabl Ffigurau

Map Thematig 2.1: Map o Fwrdeistref Sirol Caerffili .....	12
Ffigur 2.1: Amcangyfrifon Poblogaeth Canol Blwyddyn .....	13
Tabl 2.1: Cydrannau Newid yn y Boblogaeth 2010-11 i 2015-2016.....	14
Tabl 2.2: Amcangyfrifon Poblogaeth Canol Blwyddyn ar Lefel Wardiau (2016) .....	15
Tabl 2.3: Proffil Oedran Trigolion Caerffili .....	15
Tabl 2.4: Newid yn y Math o Aelwydydd 2014 i 2022.....	16
Ffigur 2.2: Deiliadaeth Aelwydydd .....	18
Tabl 2.5: Dadansoddiad o Ddeiliadaethau .....	18
Ffigur 2.3: Mathau o Anheddau .....	19
Tabl 2.6: Mathau o Eiddo yn ôl Ardal Strategaeth.....	19
Ffigur 2.4: Newidiadau mewn Prisiau Tai (bwrdeistref sirol Caerffili).....	20
Ffigur 2.5: Prisiau Tai Newydd Dros Gyfnod .....	21
Ffigur 2.6: Prisiau Tai yn ôl Math o Eiddo .....	22
Ffigur 2.7: Gwerthiannau Blynyddol yn ôl Maint.....	22
Ffigur 2.8: Canran y Gwerthiannau yn ôl Math o Eiddo .....	23
Ffigur 2.9: Amser a Gymerwyd i Werthu mewn Wythnosau .....	24
Ffigur 2.10: Y Gwahaniaeth Rhwng Prisiau Tai Ail Law a Thai Newydd.....	25
Ffigur 2.11: Tai wedi'u Hadeiladu'n Newydd ar Safleoedd Bach a Mawr .....	26
Ffigur 2.12: Niferoedd wedi'u Cwblhau yn ôl Math o Farchnad .....	27
Tabl 2.7: Eiddo Gwag wedi'u Dychwelyd i Feddiannaeth .....	28
Ffigur 2.13: Newidiadau mewn Rhenti Preifat yn ôl Maint Ystafelloedd Gwely 2010-2016 ....	29
Tabl 2.8: Cyfraddau Lwfans Tai Lleol o 1 Ebrill 2017 .....	30
Ffigur 2.14: Unedau a Brynwyd Drwy Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.....	31
Ffigur 2.15: Y Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy Ychwanegol yng Nghaerffili 2007-8 i 2015-16 .	33
Tabl 2.9: Cyllid Llywodraeth Cymru a Ddyfernir y Flwyddyn .....	33
Ffigur 2.16: Unedau Adran 106 a Gyflenwyd yn ôl Blwyddyn .....	34
Ffigur 2.17: Enillion Blynyddol Gros Chwartzel Isaf seiliedig ar Breswylfa ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, 2010 i 2016 (£).....	35
Ffigur 2.18: Pris Tŷ Chwartzel Isaf ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, y Flwyddyn yn Dod i Ben Ch3-2010 i'r Flwyddyn yn Dod i Ben Ch3-2016 (£).....	35
Ffigur 2.19: Cymhareb Pris Tŷ Chwartzel Isaf i Enillion Blynyddol Gros Chwartzel Isaf seiliedig ar Breswylfa ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, 2010 i 2016 .....	36
Map Thematig 3.1: Ardaloedd Marchnad Rhentu Eang yn Ne Ddwyrain Cymru .....	38
Map Thematig 3.2: Ardaloedd Marchnad Lleol yr Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol .....	40
Map Thematig 3.3: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig (2005).....	41
Map Thematig 3.4: Ardaloedd Marchnadoedd Tai wedi'u Diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol .....	42
Map Thematig 3.5: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig AVHA .....	43
Map Thematig 3.6: Parthau Codi Tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol .....	45
Tabl 3.1: Niferoedd yn Darllen Papurau Newydd yn ôl Papur Newydd a Lleoliad Daearyddol .....	46
Map Thematig 3.7: Niferoedd yn Darllen Papurau Newydd yn ôl Papur Newydd a Lleoliad Daearyddol .....	46
Tabl 3.2: Ardaloedd Marchnadoedd Tai wedi'u Diffinio yn yr Arolwg o Dai Lleol.....	47
Tabl 3.3: Bwriadau i Symud yn ôl Ardal Marchnad Dai .....	48
Map Thematig 3.8: Symudiadau Aelwydydd yn ôl Cyfeiriad Presennol a Blaenorol .....	49
Map Thematig 3.9: Ardaloedd Teithio i'r Gwaith (2011).....	50
Map Thematig 3.10: Lleoliadau Teithio i'r Gwaith .....	51
Map Thematig 3.11: Lleoliad Ystadau Tai Newydd.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabl 3.4: Pris Tŷ Cyfartalog yn ôl Ward (Chwefror 2017) .....	55
Ffynhonnell: Hometrack.....	55
Map Thematig 3.12: Pris Tŷ Cyfartalog yn ôl Ward yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017).....	56
Tabl 3.5: Prisiau Chwartzel Isaf yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017).....	57

Map Thematig 3.13: Prisiau Chwartzel Isaf yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017).....	58
Tabl 3.6: Gwerth Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr (Chwefror 2017) .....	59
Map Thematig 3.14: Gwerth Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr (Chwefror 2017) ....	60
Tabl 3.7: Cost Wythnosol – Eiddo 2 Ystafell Wely Preifat Canolrifol (Chwefror 2017) .....	61
Tabl 3.8: Ffeithiau Allweddol – Y Galw am Dai (Awst 2013).....	62
Map Thematig 3.15: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018.....	66
Tabl 3.9: Cyfrif Poblogaeth yn ôl Ardal Marchnad Dai .....	67
Tabl 4.1: Amcanestyniadau Aelwydydd Sail-2014 ar gyfer Cymru (Bwrdeistref Sirol Caerffili) .....	69
Map Thematig 4.1: Twf Aelwydydd Rhagamcanol 2017-22, yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	72
Ffigur 4.1: Enillion Wythnosol Gros (Canolrifol) Cyfartalog yn ôl Blwyddyn (£) .....	73
Tabl 4.2: Pris Tŷ Lefel Mynediad (Cyfartalog) ac Incwm sydd ei Angen ar gyfer Morgais yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	74
Tabl 4.3: Incwm sydd ei Angen ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	76
Tabl 4.4: Angen Perchentyaeth Cost Isel yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	78
Tabl 4.5: Gofyniad Tai Cymdeithasol yn ôl Nifer o Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	80
Tabl 4.6: Angen Rhent Canolradd yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	82
Tabl 4.7: Gofyniad sy'n Codi o'r Newydd am Dai Cymdeithasol yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely .....	84
Tabl 4.8: Angen Rhent Cymdeithasol yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabl 4.9: Cyfanswm yr Angen sy'n Codi o'r Newydd yn ôl Fforddiadwyedd.....	85
Ffigur 5.1: Cyfanswm Gorchmynion Morgais a Landlordiaid yn ôl Blwyddyn .....	87
Tabl 5.1: Ymgeisydd Digartref yn ôl Grŵp Oedran.....	88
Tabl 5.2: Ymgeisydd Digartref yn ôl Ethnigrwydd .....	88
Tabl 5.3: Cyfanswm yr Aelwydydd yn Mynd i Angen yn ôl Nifer o Ystafelloedd Gwely, Ward ac Ardal Marchnad Dai.....	89
Ffigur 5.2: Tenantiaethau ag Ôl-ddyledion ar 31 Mawrth yn ôl Blwyddyn a Chyfnod .....	90
Tabl 6.1: Ôl-groniad Blynyddol o Dai Cymdeithasol yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely, ac yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabl 6.2: Ôl-groniad Blynyddol o'r Angen am Dai Canolradd .....	97
Tabl 7.1: Nifer Gyfartalog o Osodiadau'r Flwyddyn yn ôl Math o Eiddo, Maint ac Ardal .....	101
Tabl 7.2: Cyflenwad o Lety Rhent Cymdeithasol wedi'i Ymrwymo y flwyddyn yn ôl math o eiddo, maint ac ardal .....	105
Tabl 7.3: Cyfrifiad y Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol .....	107
Tabl 7.4: Cyfanswm Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol yn ôl Math o Eiddo, Maint ac Ardal Marchnad Dai y flwyddyn .....	108
Tabl 7.5: Cyflenwad 5 Mlynedd wedi'i Ymrwymo ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel (Cyfanswm) .....	111
Tabl 7.6: Cyflenwad 5 mlynedd wedi'i Ymrwymo ar gyfer Rhent Canolradd (Cyfanswm)....	112
Tabl 8.1: Cyfanswm yr Angen Net am Dai Fforddiadwy.....	113
Tabl 8.2: Trosiant Cyfartalog yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely (Rhent Cymdeithasol).....	117
Tabl 8.3: Gofyniad am Dai Cymdeithasol yn Cynnwys Trosiant yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai, ac yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely .....	119
Tabl 8.4: Gofyniad Blynyddol am Berchentyaeth Cost Isel yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai a Nifer Ystafelloedd Gwely .....	122

Tabl 8.5: Gofyniad Blyneddol am Rhent Canolradd yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai a Nifer Ystafelloedd Gwely..... **Error! Bookmark not defined.**

#### Atodiad

Tabl 1.1: Ymatebion yn ôl Ardal Marchnad Dai.....	135
Tabl 1.2: Math o Lety Ymatebwyr yn ôl Ardal Marchnad Dai .....	136
Tabl 1.3: Deiliadaeth Ymatebwyr yn ôl Ardal Marchnad Dai .....	137
Tabl 1.4: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd, Maint Eiddo ac Ardal Marchnad Dai .....	139
Tabl 1.5: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd a Deiliadaeth .....	141
Ffigur 1.1: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd a Deiliadaeth .....	142
Ffigur 1.2: Symudiadau yn y Gorffennol yn ôl Graddfa Amser.....	142
Ffigur 1.3: Meddianwyr Cyntaf Cartref yn ôl Ardal Marchnad Dai.....	143
Tabl 1.6: Lleoliad Cartref Blaenorol yn ôl ardal Marchnad Dai.....	143
Ffigur 1.4: Rhesymanau dros Symud i'r Cartref Presennol.....	145
Tabl 1.7: Graddfeydd Amser ar gyfer Disgwyl Symud .....	145
Ffigur 1.5: Rhesymanau dros Symud yn y Dyfodol .....	146
Ffigur 1.6: Nifer Ystafelloedd Gwely mewn Tai yn y Gorffennol a'r Dyfodol o Gymharu â Chartref Presennol.....	148
Ffigur 1.7: Incwm Aelwydydd y Flwyddyn yn ôl Ardal Marchnad Dai .....	150
Ffigur 1.8: Costau Llety yn ôl Ardal Marchnad Dai.....	151
Tabl 1.8: Dewis Ddeiliadaeth Aelwydydd sy'n Ffurio'n Newydd.....	151
Ffigur 1.9: Dewisiadau Lleoliad Aelwydydd sy'n Ffurio'n Newydd .....	152
Tabl 1.9: Gallu Fforddio Tai'r Sector Preifat .....	153
Ffigur 1.10: Dewis Math o Dŷ ar gyfer Pobl Hŷn sy'n Dymuno Symud .....	154
Tabl 1.10: Math o Lety ar gyfer Pobl hŷn sy'n Debygol o Symud .....	155



## 1.0 Cyd-destun Deddfwriaethol a Pholisi

### 1.1 Cyflwyniad

Mae asesiadau o'r farchnad dai leol yn chwarae rhan bwysig yn y sylfaen dystiolaeth y bydd awdurdodau lleol yng Nghymru'n ei defnyddio i baratoi cynlluniau datblygu lleol a strategaethau tai lleol. Maent hefyd yn llywio cynhyrchu cynlluniau datblygu rhaglenni (grant tai cymdeithasol) a gyflwynir gan awdurdodau lleol i Lywodraeth Cymru, ac yn cynorthwyo cyd-drafodaethau ar gytundebau Adran 106 rhwng awdurdodau lleol a datblygwyr sector preifat (rhwymedigaethau cynllunio yn seiliedig ar yr adran honno o *Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*).

Yr asesiad o'r farchnad dai leol ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (y Cyngor) yw hwn, ac mae wedi'i lunio yn unol â chanllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2006 a 2014). Mae'n cwmpasu'r cyfnod Ebrill 2018 – Mawrth 2020. Bydd asesiad diwygiedig yn cael ei gyhoeddi gan y Cyngor ym mis Ebrill 2020.

Mae strwythur yr asesiad hwn o'r farchnad dai leol yn cynnwys yr adrannau canlynol:

- Adran 1 – mae'n rhoi trosolwg o'r cyd-destun cenedlaethol a lleol sy'n rheoli cynhyrchu asesiadau o'r farchnad dai leol;
- Adran 2 – mae'n darparu dadansoddiad o'r farchnad dai yn y fwrdeistref sirol drwy edrych ar dueddiadau demograffig a'r deiliadaethau tai amrywiol;
- Adran 3 – mae'n ystyried y fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer nodi'r ardaloedd marchnadoedd tai sy'n bodoli yn y fwrdeistref sirol;
- Adran 4 – mae'n dadansoddi ystod o ffynonellau er mwyn nodi lefel yr angen am dai sy'n codi o'r newydd;
- Adran 5 – mae'n dadansoddi ystod o ffynonellau er mwyn nodi lefel yr aelwydydd presennol sy'n cael eu hunain mewn angen am dai;
- Adran 6 – mae'n dadansoddi ystod o ffynonellau er mwyn nodi ôl-groniad o angen am dai cymdeithasol a thai canolradd;
- Adran 7 – mae'n dadansoddi ystod o ffynonellau er mwyn nodi'r cyflenwad o dai fforddiadwy trwy dai cymdeithasol yn cael eu hail-osod a darpariaeth newydd;
- Adran 8 – mae'n dod â'r wybodaeth o adrannau 3-6 at ei gilydd er mwyn nodi cyfanswm y gofyniad net am dai fforddiadwy; ac
- Adran 9 – mae'n llunio casgliadau o'r adrannau blaenorol.

## 1.2 Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

Mae gan awdurdodau lleol ran strategol bwysig yn ymwneud â thai a chyfrifoldebau statudol mewn perthynas â gweithrediad y farchnad dai. At ddibenion yr asesiad o'r farchnad dai leol, mae'r darnau canlynol o ddeddfwriaeth a dogfennau strategol yn allweddol:

### Deddf Tai 1985

Mae Adran 8 *Deddf Tai 1985* yn pennu gofyniad ar awdurdodau lleol i ystyried yr angen am dai yn eu hardaloedd mewn perthynas â darparu llety tai pellach. Mae'r adolygiad hwn o'r asesiad o'r farchnad dai leol yn darparu dealltwriaeth gynhwysfawr o'r farchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau tai a chynllunio strategol effeithiol.

### Deddf Tai (Cymru) 2014

Mae Rhan 3 *Deddf Tai (Cymru) 2014* yn pennu gofyniad ar awdurdodau lleol yng Nghymru i gynnal asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn eu hardal. Dylid diweddarau hwn bob 5 mlynedd.

### Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Nod *Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015* yw gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru er mwyn creu Cymru y carem i gyd fyw ynddi, nawr ac yn y dyfodol. Mae'r Ddeddf yn amlinellu saith o nodau llesiant:

1. Cymru lewyrchus;
2. Cymru gyfnerth;
3. Cymru iachach;
4. Cymru sy'n fwy cyfartal;
5. Cymru o gymunedau cydlynus;
6. Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu; a
7. Chymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang.

Mae darparu tai o ansawdd ddigon da ar gyfer eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy, yn thema drawsbynciol a fydd yn helpu cyflawni llawer o'r nodau llesiant, gan gynnwys Cymru sy'n fwy cyfartal, Cymru o gymunedau cydlynus, Cymru lewyrchus a Chymru iachach.

Mae'r Ddeddf yn rhoi egwyddor datblygu cynaliadwy ar waith, sy'n dweud wrth gyrff cyhoeddus sut i fynd ati i fodloni'u dyletswydd o dan y Ddeddf. Mae 5 peth y mae angen i gyrff cyhoeddus feddwl amdanynt er mwyn dangos eu bod wedi cymhwyso'r egwyddor:

1. Hirdymor;
2. Atal;
3. Integreiddio;
4. Cydlafurio; a

## 5. Chynnwys.

Mae'r gofyniad i gynhyrchu'r asesiad hwn a'r modd y'i cynhaliwyd yn cysylltu'n amlwg â'r egwyddor.

### Strategaeth Dai Genedlaethol (2010)

Ymagwedd Llywodraeth Cymru at dai, fel yr amlinellwyd yn *Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru*, yw:

- darparu mwy o dai o'r math iawn a chynnig mwy o ddewis;
- gwella cartrefi a chymunedau, gan gynnwys effeithlonrwydd ynni cartrefi newydd a chartrefi presennol; a
- gwella gwasanaethau a chymorth yn gysylltiedig â thai, yn enwedig i bobl sy'n agored i niwed a phobl o grwpiau lleiafrifol.

Mae'r strategaeth yn amlygu bod gan awdurdodau lleol rôl i asesu'r angen am dai a chynllunio lle ddylent gael eu hadeiladu, ond mae hefyd yn nodi rôl cymdeithasau tai a'r sector preifat i ddarparu cartrefi o safon a chefnogi miloedd o swyddi yn y diwydiant adeiladu a diwydiannau cysylltiedig.

Mae'n nodi'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y galw am dai, gan gynnwys poblogaeth sy'n heneiddio, cynnydd mewn aelwydydd un person a ffactorau economaidd sy'n effeithio ar fforddiadwyedd. Mae'n pwysleisio'r blaenoriaethau ar gyfer y dyfodol, sy'n cynnwys yr angen i gynyddu nifer y tai fforddiadwy i'w prynu neu'u rhentu yn y lleoliad iawn.

### Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

Mae *Polisi Cynllunio Cymru* (LIC, 2016) yn pennu polisiau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Mae'n atgyfnerthu'r ymagwedd fel y'u hamlinellwyd yn y Strategaeth Dai Genedlaethol (LIC, 2010), yn ogystal â nodi canllawiau ar rôl asesiadau o'r farchnad dai leol:

*“Rhaid i awdurdodau lleol ddeall eu system dai gyfan fel y gallant ddatblygu polisiau sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, i'w cynnwys yn eu strategaethau tai lleol a'u cynlluniau datblygu. Dylent wneud yn siŵr bod polisiau'r cynllun datblygu yn seiliedig ar asesiad diweddar o'r holl ofynion o ran tai ledled ardal y cynllun a thros oes y cynllun. Dylai staff cynllunio a thai yr awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol, gan gynnwys adeiladwyr tai preifat, i gynhyrchu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Rhaid i Asesiadau gynnwys monitro fel bod modd adlewyrchu ymatebion i ofynion tai newidiol mewn cynlluniau datblygu a strategaethau tai wedi'u diweddar”.*

Mae'r angen am dai fforddiadwy yn ystyriaeth bwysig wrth gynllunio, ac mae'n rhaid ystyried hyn wrth lunio polisiau cynlluniau datblygu. Mae asesiadau o'r farchnad dai leol yn darparu'r sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisiau i gyflenwi tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir.

Mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed awdurdod-cyfan ar gyfer tai fforddiadwy (a fynegir fel niferoedd o gartrefi) yn seiliedig ar yr asesiad o'r farchnad dai leol, a nodi'r cyfraniadau disgwylidig y bydd yr ymagweddau polisi a amlygwyd yn y cynllun datblygu yn eu gwneud i gwrdd â'r targed hwn.

### Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Mae *Nodyn Cyngor Technegol 2* (LIC, 2006), a ddarllenir ar y cyd â Pholisi Cynllunio Cymru, yn rhoi arweiniad ymarferol ar ddarparu tai drwy'r system gynllunio. Mae Paragraff 3.1 yn pwysleisio'r angen i gydweithio, gan gynnwys y gofyniad sydd ar yr awdurdodau tai a'r awdurdodau cynllunio i gynnal asesiadau o'r farchnad dai leol ar y cyd â'r rhanddeiliaid allweddol.

Mae *Nodyn Cyngor Technegol 2* yn diffinio tai fforddiadwy fel:

*"...tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl. Fodd bynnag, sylweddolir y gall rhai cynlluniau arwain at berchnogaeth lawn. Os felly, rhaid cael trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. Mae tai fforddiadwy'n cynnwys:*

- *Tai rhent cymdeithasol;*
- *Tai canolradd."*

Dylai awdurdodau lleol gynnal asesiadau o'r farchnad dai leol er mwyn gweld beth yw natur a maint yr angen am dai yn eu marchnad dai leol. Yr asesiadau hyn yw'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer strategaethau tai lleol ac ar gyfer cynlluniau datblygu. Dylai asesiad o'r farchnad dai leol fynd ati i asesu:

- nifer yr aelwydydd sydd yn yr ardal ar hyn o bryd, ynghyd â'r nifer a ddisgwylir, gan nodi pa fathau o aelwydydd ydynt;
- y galw a'r angen, ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, ymhlith yr aelwydydd hyn am dai fforddiadwy ac am dai ar y farchnad agored, a beth y byddai hynny'n ei olygu o ran nifer net y tai a ddarperir;
- sut mae'r dosbarthiad o'r angen a'r galw'n amrywio ar draws ardal y cynllun, er enghraifft rhwng yr ardaloedd trefol a gwledig; ac
- anghenion neilltuol grwpiau penodol o safbwynt llety, gan gynnwys aelwydydd digartref, grwpiau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, prynwyr tro cyntaf, myfyrwyr, pobl anabl, pobl hŷn a Sipsiwn a Theithwyr.

### Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006)

Mae *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006) yn amlinellu'r modd y gall awdurdodau lleol asesu'r angen a'r galw am dai yn eu cymunedau.

Mae'r arweiniad yn cydnabod mai ciplun o'r sefyllfa ar adeg benodol yw asesiadau o'r farchnad dai leol. Bydd y farchnad dai mewn ardal yn newid o hyd, felly hefyd union ffiniau ardal y farchnad dai leol. Mae'r arweiniad, felly, yn ceisio cydbwysu rhoi cyngor ar ddull technegol o asesu nifer yr aelwydydd

y mae angen tai ychwanegol arnynt, â chydabod y cyfyngiadau ymarferol rhag cyflawni asesiad pendant o'r galw a'r angen ar draws y farchnad dai gyfan.

Mae'r arweiniad yn darparu:

- dull cam wrth gam o asesu'r galw a'r angen am dai drwy nodi'r offer a'r technegau y gellir eu defnyddio ar gyfer asesu;
- yn nodi ffynonellau data allweddol i annog mwy o gysondeb o ran ymagwedd ac allbwn;
- anogaeth i awdurdodau i weithio gydag awdurdodau cyffiniol wrth asesu'r galw a'r angen am dai o ran marchnadoedd tai lleol;
- dull cyson, safonedig o asesu y gellid ei ddefnyddio gan y rheini sy'n gweithio ar y lefel ranbarthol, isranbarthol a lleol fel rhan o ddatblygu polisi cynllunio a thai; a
- modd o asesu anghenion y rheini y mae angen tai fforddiadwy arnynt. Mae hyn yn cynnwys ystyried anghenion grwpiau penodol fel pobl ddigartref, grwpiau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, Sipsiwn a Theithwyr, pobl ag anableddau, pobl hŷn, pobl ifanc, gweithwyr allweddol, myfyrwyr, ceiswyr lloches, ffoaduriaid a phobl leol mewn ardaloedd gwledig.

#### Dechrau Arni gyda'ch Aseiad o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw Cam wrth Gam (Diweddarwyd Tachwedd 2014)

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru arweiniad cam wrth gam ar gyfer paratoi aseidiadau o'r farchnad dai leol yn 2014. Bwriadwyd i'r arweiniad hwn ategu, ond nid disodli'r *Arweiniad i Aseu'r Farchnad Dai Leol (LIC, 2006)*. Mae'n darparu'r man cychwyn ar gyfer cyfrifo'r angen am dai yn feintiol, ac aseiad o'r farchnad dai leol.

Nod yr arweiniad hwn yw cyflwyno dull mwy cyson o gynnal aseidiadau o'r farchnad dai leol drwy annog awdurdodau lleol i gynnal yr aseidiadau hyn yn fewnol.

#### Cyfarwyddyd Gweinidogol

Ym mis Mai 2013, ysgrifennodd Gweinidog Tai ac Adfywio Llywodraeth Cymru at bob un o'r awdurdodau lleol i ailadrodd y gofyniad am i aseidiadau o'r farchnad dai leol gael eu cynhyrchu a'u hadolygu'n gyfnodol bob dwy flynedd. Nododd fod allbynnau aseidiadau o'r farchnad dai leol yn cael eu defnyddio i lywio cynlluniau datblygu lleol.

### 1.3 Y Cyd-destun Polisi Lleol

#### Cytundeb Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd

Mae'r Cyngor yn un o'r deg awdurdod lleol ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd sydd wedi llofnodi Cytundeb Ddinesig gwerth £1.2 biliwn, gyda'r nod o ddarparu 25,000 o swyddi newydd a denu buddsoddiad ychwanegol o'r sector preifat. Mae'r Fargen Ddinesig yn cefnogi datblygu tai ac adfywio, gydag ymrwymiad i gynnydd mewn adeiladu tai er mwyn mynd i'r afael â phrinderau tai dybryd.

Bydd Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru, yn ymrwmo i greu cynllun datblygu strategol integredig sy'n ymgorffori defnyddio tir ar gyfer tai a chyflogaeth gyda chynlluniau trafndiaeth ehangach. Bydd y cynllun strategol yn darparu'r glasbrint sylfaenol ar gyfer datblygu ar draws y brifddinas-ranbarth. Nid yw gwaith wedi dechrau'n ffurfiol ar gynllun datblygu strategol, ond byddai'r asesiad o'r farchnad dai leol a gynhyrchir gan bob un o'r 10 awdurdod lleol yn ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer anghenion am dai fforddiadwy yn y dyfodol.

#### Cynllun Datblygu Lleol hyd at 2021 (mabwysiadwyd yn 2010)

Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor yw'r fframwaith statudol ar gyfer datblygu a defnyddio tir o fewn y fwrdeistref sirol hyd at 2021. Un o amcanion allweddol cynllun datblygu lleol yw *“sicrhau bod ystod ddigonol a phriodol o safleoedd tai ar gael ar draws y Fwrdeistref Sirol yn y lleoliadau mwyaf addas i fodloni anghenion pob rhan o'r boblogaeth o safbwynt tai.”*

Roedd yr asesiad o'r farchnad dai leol yn 2007 a diweddariadau blynyddol dilynol yn ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer datblygu polisiâu tai yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys polisi *SP15 Targed ar gyfer Tai Fforddiadwy* a pholisi *CW11 Rhwymedigaeth Cynllunio Tai Fforddiadwy*. Mae'r olaf yn cydnabod pwysigrwydd parhaus yr asesiad diweddaraf o'r farchnad dai leol fel rhan o'r dystiolaeth ar gyfer cyd-drafod tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio (cytundebau Adran 106), drwy nodi lefel yr angen ar gyfer mathau arbennig o dai.

Bydd y cynllun mabwysiedig yn darparu fframwaith cynllunio'r Cyngor hyd nes y daw i ben ar ddiwedd 2021 neu hyd nes y caiff ei ddisodli gan gynllun newydd.

#### Strategaeth Dai Leol

Cynhwyswyd y weledigaeth ar gyfer tai yn y fwrdeistref sirol yn strategaeth dai leol y Cyngor o'r enw, *'Pobl, Eiddo, Lleoedd: Strategaeth Dai ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili (2008 – 2013)'*. Roedd y ddogfen hon yn dadlau o blaid darparu tai fforddiadwy o ansawdd da ac fe'i datblygwyd drwy ymgynghori'n eang gydag ystod o randdeiliaid.

Bydd yr asesiad hwn o'r farchnad dai leol yn darparu'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer datblygu strategaeth dai leol newydd yn 2018.

### Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2007

Yn 2007 comisiynwyd Fordham Research i gynnal asesiad o'r farchnad dai leol yn y fwrdeistref sirol. Yn gyffredinol, nododd yr asesiad o'r farchnad dai leol fod angen 516 o unedau'r flwyddyn. Nodwyd tair ardal marchnad dai gan yr astudiaeth:

- De – angen net o 417 o unedau'r flwyddyn;
- Canol – angen net o 161 o unedau'r flwyddyn; a
- Gogledd – gwarged o 64 uned y flwyddyn.

Roedd yr astudiaeth yn edrych ar y gofynion maint ar gyfer eiddo cymdeithasol ar rent, lle nodwyd angen am 1 ystafell wely (51 uned y flwyddyn), 2 ystafell wely (128 o unedau'r flwyddyn) a 4 ystafell wely (12 uned y flwyddyn). Roedd gwarged o eiddo â 3 ystafell wely (45 y flwyddyn).

### Diweddariadau Blynyddol i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2008 i 2011

Diweddarwyd asesiad Fordham o'r farchnad dai leol yn flynyddol o 2008 i 2011. Roedd y ffigur net yn amrywio ar draws y cyfnod amser hwn yn sgil cynnydd i rentu a newidiadau i'r cyflenwad tai fforddiadwy. Roedd y diweddariad diweddaraf, a gwblhawyd ar gyfer 2011/12, yn amlygu angen am 530 o unedau'r flwyddyn.

### Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2015

Ar ôl cyhoeddi *Dechrau Arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw Cam wrth Gam* (LIC a CLILC, 2014), aeth y Cyngor ati i baratoi ei asesiad diweddaraf o'r farchnad dai leol yn fewnol gan ddilyn yr arweiniad rhagnodedig. Roedd y ddogfen, a gyhoeddwyd yn Ebrill 2015, yn nodi angen net am 526 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn. Nodwyd mai tai rhent cymdeithasol oedd yr angen pennaf hwn (469 o unedau'r flwyddyn), gydag angen am 16 o gynhyrchion rhent canolradd y flwyddyn a 40 o unedau perchentyaeth cost isel. Mae'r asesiad o'r farchnad dai leol yn nodi bod cyfanswm y gofyniad am unedau rhent cymdeithasol wedi'i chwyddo'n artiffisial gan y ffaith nad oedd modd asesu ôl-groniad yr angen am dai canolradd gan nad oedd y Cyngor na'r cymdeithasau tai yn cadw cofrestr ffurfiol o'r bobl hynny yr oedd angen tai fforddiadwy arnynt.

O safbwynt daearyddol, mae'r angen mwyaf am eiddo rhent cymdeithasol yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (247 o unedau'r flwyddyn) a Basn Caerffili (223 o unedau'r flwyddyn). Yn Islwyn Isaf ceir angen net am 84 o unedau bob blwyddyn. Mae gwarged net o dai fforddiadwy o hyd (85 uned y flwyddyn) ym Mlaenau'r Cymoedd (sydd fwy neu lai'n gyfwerth ag ardal 'Ogleddol' Fordham).

O ran y mathau o eiddo, ym mhob ardal ceir gwarged o eiddo 3 ystafell wely anghenion cyffredinol, ond mae angen am eiddo ag 1 a 4 ystafell wely ym mhob ardal. Mae angen eiddo â dwy ystafell wely ym mhob ardal ac eithrio Blaenau'r Cymoedd.

#### **1.4 Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg**

Datblygwyd yr asesiad hwn gan ddefnyddio methodoleg gymeradwy Llywodraeth Cymru, fel y nodwyd yn y paragraffau uchod.

Mae'r wybodaeth a geir yn yr asesiad wedi'i dadansoddi'n ddaearyddol ar dair lefel:

1. awdurdod lleol;
2. ardal marchnad dai (gweler adran 2); a
3. ward.

Yr ardaloedd marchnadoedd tai, fel y nodwyd yn adran 3, yw:

1. Basn Caerffili;
2. Blaenau'r Cymoedd;
3. Islwyn Isaf; a
4. Coridor Cysylltiadau Gogleddol.

Aseswyd y gofyniad am dai fforddiadwy gan ddefnyddio'r deiliadaethau canlynol:

1. Tai cymdeithasol (anghenion cyffredinol, tai ar gyfer pobl hŷn a thai hygyrch);
2. Tai rhent canolradd; a
3. Perchentaeth cost isel.

Mae'r asesiad hwn wedi dadansoddi elfennau amrywiol y farchnad dai ar y tair lefel a restrwyd uchod. Cyflawnwyd hyn trwy ddarparu trosolwg o ystadegau economaidd-gymdeithasol a demograffig yn ymwneud â'r farchnad dai, drwy adolygu'r arolwg ansoddol o dai lleol a gynhaliwyd yn 2013 (gweler Atodiad 1) a chynnal asesiad meintiol o'r angen am dai (gweler adrannau 4 i 8).

Mae arweiniad ar gynnal arolygon tai lleol (Atodiad A - LIC, 2006) yn dweud mai dim ond bob rhyw bum mlynedd y mae angen eu hailadrodd yn gyffredinol. O ystyried bod yr arolwg diwethaf o dai lleol wedi'i gynnal o fewn y ffrâm amser hwn, penderfynwyd peidio â chynnal arolwg ar gyfer yr asesiad hwn.

Defnyddiwyd ystod o setiau data i gynnal yr asesiad hwn. Cyfeirir at yr holl ffynonellau a darperir llyfryddiaeth tuag at ddiwedd yr adroddiad hwn. Mae'r prif ffynonellau data fel a ganlyn:



- Hometrack (gwasanaeth gwybodaeth am dai drwy danysgrifiad);
- Y Swyddfa Ystadegau Gwladol; a
- Stats Cymru.

Fel rhan o'r broses dadansoddi data, gallai'r wybodaeth a gyflwynir yn y paragraffau canlynol fod wedi'u talgrynnu, ac o ganlyniad, efallai nad ydynt yn gwneud cyfanswm union.

## 1.5 Ymgysylltu â Rhanddeiliaid

Mae'r Cyngor wedi cydweithredu gydag ystod o randdeiliaid lleol sydd â dealltwriaeth dda o'r modd y mae'r farchnad dai yn gweithredu ar draws y fwrdeistref sirol a'r rhanbarth i gynhyrchu'r asesiad hwn. Mae'r rhanddeiliaid hyn yn cynnwys cynrychiolwyr o blith adeiladwyr / datblygwyr tai preifat, asiantau gosod ac asiantau eiddo a chymdeithasau tai.

## 1.6 Asesu'r Angen am Dai Fforddiadwy

At ddibenion yr asesiad hwn, mae'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006) (paragraffau 5.1-5.3) yn ystyried bod tai yn fforddiadwy:

*"... lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl."*

Mae'r diffiniad hwn yn ymwneud â thai rhent cymdeithasol a thai canolradd, ond nid yw'n cynnwys tai'r farchnad agored, a ddosberthir fel a ganlyn:

*"tai preifat ar werth neu ar rent y pennir eu prisiau ar y farchnad agored ac nad oes gan yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw reolaeth ar bwy sy'n eu meddiannu."*

Drwy'r asesiad o'r farchnad dai leol yn gyffredinol, mae'r asesiad hwn yn nodi'r angen am dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf hefyd.

## 1.7 Cynllun Comisiynu Cefnogi Pobl 2017-2020

Mae'r rhaglen Cefnogi Pobl yn darparu cymorth yn gysylltiedig â thai ar hyd Caerffili i bobl sy'n agored i niwed, ac mae hyn yn cynnwys unrhyw un sy'n 16 oed neu'n hŷn sy'n ei chael hi'n anodd cadw eu cartref, sydd mewn perygl o gollu eu swydd neu y mae angen cymorth arnynt i symud neu help gyda'u harian. Mae'r gwasanaeth hwn yn rhad ac am ddim i drigolion Caerffili a chaiff ei ddarparu beth bynnag yw'r math o ddeiliadaeth. Mae gan y Cyngor gontractau gyda 34 o ddarparwyr ar gyfer gwasanaethau cymorth yn gysylltiedig â thai sy'n ategu gwasanaethau eraill a ddarperir gan yr Awdurdod Lleol, sef y Gwasanaeth Iechyd a'r Gwasanaeth Prawf.

Mae tîm Cefnogi Pobl Caerffili yn gweithio'n agos gyda Cartrefi Caerffili; mae 5 aelod o staff wedi'u cydleoli o fewn y tîm Cyngor ar Dai, a cheir staff wedi'u lleoli'n ddaearyddol ar nifer o ystadau ledled y fwrdeistref, a gwasanaethau penodol i bobl sy'n cysgu allan. Hefyd, mae Cefnogi Pobl yn ariannu gweithiwr pwrpasol ar gyfer yr unigolion sy'n cael eu rhoi mewn llety gwely a brecwast.

Mae'r galw am wasanaethau cymorth yn gysylltiedig â thai yn cynyddu o flwyddyn i flwyddyn ac yn 2016/2017, cafodd 4,733 o bobl gymorth, ac yn 2017/2018, 573. Yn 2016/2017, cymerom 1,831 o atgyfeiriadau newydd i gael cymorth fel y bo'r angen, ac yn 2017/2018, cawsom 2,219 o atgyfeiriadau newydd. Cymorth i'r bobl sy'n fwyaf agored i niwed yn ein bwrdeistref yw hwn, yn cael ei ddarparu yn eu cartref.

Ceir 1,969 o unedau llety â chymorth ar draws y fwrdeistref, gan gynnwys cynlluniau llety gwarchod i'r henoed a llety penodol wedi'i staffio'n amser llawn neu'n rhan-amser i unigolion sy'n dioddef iechyd meddwl gwael, sydd ag anabledd dysgu, neu sy'n unigolyn ifanc agored i niwed, yn dianc rhag cam-drin domestig neu'n ddigartref, a phrin y bydd unrhyw leoedd gwag ar draws unrhyw un o'n tai llety â chymorth.

Mae'r tîm Cefnogi Pobl yn gweithio gyda thîm y Strategaeth Dai i sicrhau bod pob datblygiad newydd yn ystyried yr angen am lety neu ddarpariaeth â chymorth i unigolion sydd wedi symud ymlaen o lety â chymorth. Mae'r angen pennaf am eiddo un ystafell wely oherwydd gofynion penodol y defnyddwyr gwasanaeth sy'n cael cymorth ar hyn o bryd. Mae polisiau gosod tai lleol a fabwysiadwyd gan landlordiaid, ynghyd â meini prawf yn gysylltiedig â dyled tai yn y polisi dyrannu cyffredin wedi cael effaith niweidiol ar sicrhau llety i'r holl grwpiau sy'n agored i niwed y mae'r tîm Cefnogi Pobl yn gweithio gyda hwy.

## **1.8 Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr (2015)**

Mae *Rhan 3 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014* yn pennu gofyniad ar awdurdodau lleol i gynnal asesiad er mwyn sicrhau bod anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n byw neu'n teithio yn eu hardal yn cael eu hasesu, ac y cynllunnir ar eu cyfer. Cynhaliwyd Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr gan y Cyngor yn 2015. Canfu'r asesiad nad oedd unrhyw ofyniad am ddarpariaeth safle parhaol neu safle tramwy yn y fwrdeistref sirol. Gellir cael mwy o fanylion am yr asesiad ar wefan y Cyngor: <http://www.caerphilly.gov.uk/My-Council/Strategies,-plans-and-policies/Housing/Gypsy-and-Traveller-Accommodation-Assessment> .

## **1.9 Cydraddoldeb ac Amrywiaeth**

Mae'r Cyngor yn casglu data monitro cydraddoldebau fel mater o drefn gan bob ymgeisydd newydd sydd eisiau ymuno â'r gofrestr tai cyffredin. Fel rhan o'r broses gofrestru, gofynnir i ymgeiswyr gwblhau cyfres o gwestiynau am

gydraddoldeb er mwyn nodi'u nodweddion gwarchoddedig. Mae'r rhan hon o'r ffurflen yn anorfodol ac mae ei chwblhau yn gwbl ddibynnol ar barodrwydd ymgeiswyr i ddarparu'r wybodaeth hon.

Pan gyflwynwyd y gofrestr tai cyffredin ym mis Rhagfyr 2016, cafodd rhyw 3,500 o geisiadau o restrau aros blaenorol eu symud drosodd i greu'r rhestr unigol. Dim ond data rhannol yr oedd y ceisiadau hyn yn ei gynnwys gan nad aethpwyd ati'n hanesyddol i fonitro cydraddoldebau ar draws yr holl nodweddion gwarchoddedig. Fel rhan o ymarferiad ailgofrestru sy'n mynd rhagddo ar hyn o bryd, disgwyliwn weld cynnydd sylweddol yn lefel y data am gydraddoldebau a gesglir, yn amodol ar barodrwydd ymgeiswyr i ddarparu'r wybodaeth hon.

Mae data am gydraddoldebau wedi'i ddefnyddio fel rhan o'r dadansoddiad o anghenion tai a amlinellir yn adrannau 3-7. Fodd bynnag, dim ond lle mae gennym ddigon o wybodaeth ar gael i alluogi ei dadansoddi'n ystyrllon, e.e. oedran, rhyw ac anabledd, y gwneir hyn. Disgwyliwn dros y blynyddoedd nesaf y bydd lefel y data am gydraddoldebau a gesglir yn cynyddu, ac y gellir cyflwyno dadansoddiad manylach o gydraddoldebau mewn asesiadau o'r farchnad dai yn y dyfodol.

## **1.10 Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol**

Mae'r asesiad hwn yn disodli'r asesiad blaenorol a gyhoeddwyd gan y Cyngor ym mis Ebrill 2015.

Prif ddiben yr asesiad yw darparu sylfaen dystiolaeth a fydd yn sail ar gyfer paratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd a chynhyrchu strategaeth dai leol. Caiff ei ddefnyddio hefyd i lywio cynhyrchu cynlluniau datblygu rhaglenni (grant tai cymdeithasol) a chynorthwyo cyd-drafodaethau gydag adeiladwyr tai y sector preifat ar gytundebau Adran 106 (rhwymedigaethau cynllunio).

## 2.0 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai

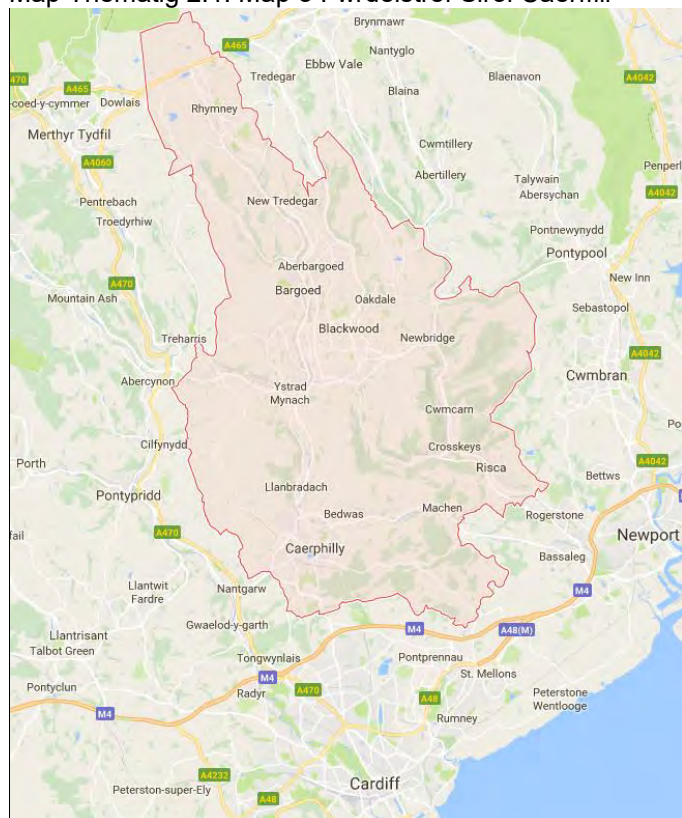
### 2.1 Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o'r data allweddol yn ymwneud â'r farchnad dai ym mwrdeistref sirol Caerffili, gan ganolbwyntio ar broffil demograffig a thueddiadau diweddar ar draws y deiliadaethau tai gwahanol.

Ceir gwahaniaethau sylweddol yn y farchnad dai ar draws y fwrdeistref sirol, o ran prisiau tai, gwerthoedd rhenti a'r galw am dai. Archwilir y gwahaniaethau ar sail wardiau yn fanwl yn adran 3 – Diffinio Marchnadoedd Tai.

Mae'r fwrdeistref sirol yng Nghymoedd De Cymru ac mae wedi'i lleoli i'r gogledd o Gaerdydd. Mae'n rhannu ffiniau gyda nifer o awdurdodau lleol, gan gynnwys Blaenau Gwent, Caerdydd, Merthyr Tudful, Casnewydd, Powys, Rhondda Cynon Taf a Thorfaen.

Map Thematig 2.1: Map o Fwrdeistref Sirol Caerffili



Ffynhonnell: <https://www.google.co.uk/maps/place/Caerphilly+County+Borough>

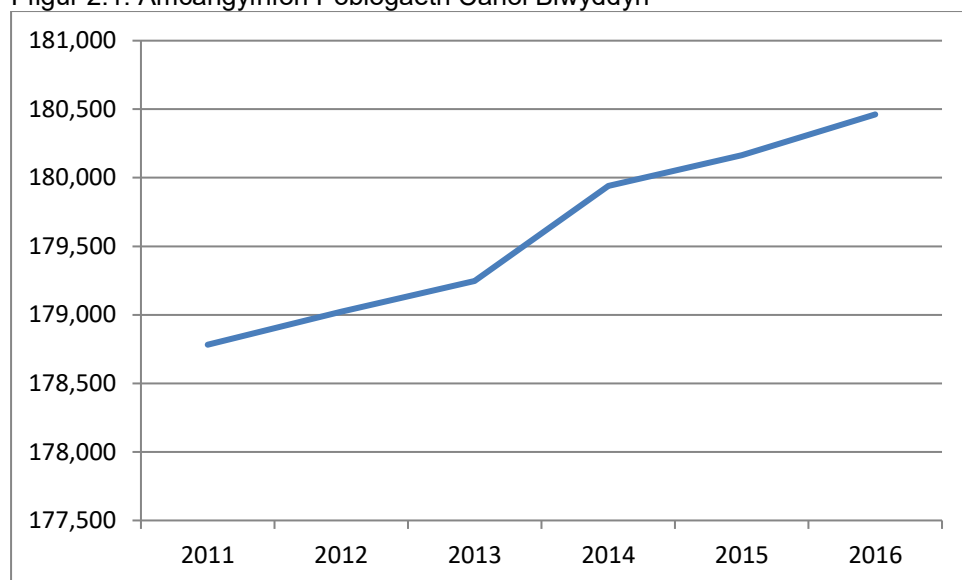
Mae'r ardal yn cynnwys cymysgedd o ardaloedd trefol, gan gynnwys prif drefi Caerffili, Bargod, Coed Duon, Rhisga ac Ystrad Mynach, ynghyd â nifer o aneddiadau cymoedd llai. Mae oddeutu 80% o'r fwrdeistref sirol yn gefn gwlad, sy'n adnodd gweledol a hamdden pwysig i drigolion ac ymwelwyr.

## 2.2 Proffil Demograffig

Mae amcangyfrifon poblogaeth Llywodraeth Cymru (cafwyd o Stats Cymru) yn dangos Caerffili fel y 5<sup>ed</sup> awdurdod lleol mwyaf yng Nghymru gyda phoblogaeth amcangyfrifedig o 180,462 (2016).

Mae'r siart isod yn dangos amcangyfrif o nifer y bobl sy'n byw yn y fwrdeistref sirol. Mae'n dangos bod y boblogaeth wedi cynyddu bron i 1% ers 2011.

Ffigur 2.1: Amcangyfrifon Poblogaeth Canol Blwyddyn



Ffynhonnell: Stats Cymru

Mae Tabl 2.1 isod yn rhoi dadansoddiad o'r newid poblogaeth yn ôl math o gydran yn y fwrdeistref sirol yn cwmpasu'r cyfnod 2010-11 i 2015-16. Mae'n dangos bod y boblogaeth, o ddechrau 2010 hyd at ddiwedd 2016, wedi cynyddu 1.33%, neu ar gyfartaledd 0.22% y flwyddyn. Mae genedigaethau yn ystod y cyfnod hwn wedi gostwng fymryn (4.91%) ac mae marwolaethau wedi cynyddu fymryn (2.15%). Mae ymfudo net a newidiadau eraill wedi gostwng 89.86% ond mae'n dal i ddangos allfudo net bach. Roedd mewnfudo net mewn dwy o'r tair blynedd.

Tabl 2.1: Cydrannau Newid yn y Boblogaeth 2010-11 i 2015-2016

Blwyddyn	Poblogaeth ar ddechrau'r flwyddyn	Newid naturiol yn y cyfnod		Cyfanswm Newid naturiol yn y cyfnod	Mudo net a newidiadau eraill yn y cyfnod	Poblogaeth ar ddiwedd y flwyddyn	% Newid
		Geni yn y cyfnod	Marw yn y cyfnod				
2010-2011	178,101	2,199	1,721	478	-203	178,782	0.38%
2011-2012	178,782	2,081	1,669	412	-172	179,022	0.13%
2012-2013	179,022	2,045	1,782	263	-38	179,247	0.13%
2013-2014	179,247	2,084	1,686	398	296	179,941	0.39%
2014-2015	179,941	2,058	1,859	199	24	180,164	0.12%
2015-2016	180,164	2,091	1,758	333	-35	180,462	0.17%

Ffynhonnell: Stats Cymru

Mae Tabl 2.2 isod yn rhoi dadansoddiad o boblogaeth amcangyfrifedig 2016 yn ôl wardiau. Mae'n dangos mae'r wardiau â'r niferoedd uchaf o bobl yn byw ynddynt yw Pen-yr-heol (6.9%) a Bedwas, Tretomos a Machen (6%). Y wardiau â'r niferoedd isaf o bobl yn byw ynddynt yw Gilfach (1%) a Phontlotyn (1%).

Tabl 2.2: Amcangyfrifon Poblogaeth Canol Blwyddyn ar Lefel Wardiau (2016)

Ward	Cyfanswm	%
Aberbargod	3,854	2.1%
Abercarn	5,500	3.0%
Cwm Aber	6,829	3.8%
Argoed	2,825	1.6%
Bargod	6,180	3.4%
Bedwas, Tretomos a Machen	10,793	6.0%
Coed Duon	8,443	4.7%
Cefn Fforest	3,889	2.2%
Crosskeys	3,390	1.9%
Crymlyn	5,971	3.3%
Cwm Darran	2,501	1.4%
Gilfach	2,054	1.1%
Hengoed	5,678	3.1%
Llanbradach	4,247	2.4%
Maes-y-cwmwr	2,198	1.2%
Moriah	4,531	2.5%
Morgan Jones	7,320	4.1%
Nelson	4,656	2.6%
Trecelyn	6,464	3.6%
Tredegar Newydd	4,834	2.7%
Pengam	3,866	2.1%
Penmaen	5,416	3.0%
Pen-yr-heol	12,495	6.9%
Pontllan-fraith	8,589	4.8%
Pontlotyn	1,917	1.1%
Dwyrain Rhisga	6,400	3.5%
Gorllewin Rhisga	5,186	2.9%
Catwg Sant	7,727	4.3%
Sant Iago	5,934	3.3%
Martin Sant	8,651	4.8%
Twyn Carno	2,437	1.4%
Ynys-ddu	4,052	2.2%
Ystrad Mynach	5,635	3.1%
<b>Cyfanswm</b>	<b>180,462</b>	

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Mae proffil oedran Caerffili o gymharu â Chymru yn dangos cyfran uwch o bobl ifanc a'r rheini oedran gweithio na chyfartaledd Cymru, a chyfran is o bobl 65 oed a hŷn.

Tabl 2.3: Proffil Oedran Trigolion Caerffili

	0 i 15 oed	16 i 64 oed	65 oed a hŷn
<b>Caerffili</b>	18.9%	62.2%	18.8%
<b>Cymru</b>	17.9%	61.7%	20.4%

Ffynhonnell: Stats Cymru

Er bod cyfran y bobl hŷn sy'n byw yn fwrdeistref sirol yn is na gweddill Cymru, bu cynnydd cyson yn nifer y bobl yn y categori 65+ oed o 25,888 yn 2001 i 34,006 yn 2016, sy'n gynydd cyfrannol o 15.3% o gyfanswm y boblogaeth i 18.8% o gyfanswm y boblogaeth.

Mae amcangyfrifon aelwydydd 2016 yn dynodi bod 76,086 o aelwydydd yn y fwrdeistref sirol. Fel y nodwyd yn yr amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014, roedd mwyafrif yr aelwydydd yng Nghaerffili yn 2014 yn aelwydydd dau berson heb unrhyw blant (31%), yna aelwydydd un person (27.6%). Bydd llawer o'r aelwydydd hyn yn cynnwys un neu fwy o bobl hŷn (65+ oed). Mae nifer yr aelwydydd unig riant, gydag un oedolyn ac un neu fwy o blant yn gyfwerth ag 8% o'r holl aelwydydd.

Mae'r amcanestyniadau poblogaeth yn seiliedig ar 2014 yn dynodi, os yw tueddiadau'r gorffennol yn parhau, bydd y boblogaeth pobl 65 oed neu hŷn yn cynyddu i 37,785 erbyn diwedd y cyfnod a gwmpesir gan yr asesiad hwn (2023). Mae amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2014 yn seiliedig ar dueddiadau ac ond yn dynodi beth allai ddigwydd pe bai rhagdybiaethau cynt yn seiliedig ar dueddiadau yn dod yn wir. Nid yw amcanestyniadau “...yn ystyried effeithiau polisiâu llywodraeth leol neu ganolog ar lefelau poblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd yn y dyfodol, nac ar gyfer newidiadau yn ffordd o fyw'r boblogaeth. Hynny yw, nid yw'r amcanestyniadau aelwydydd hyn ar gyfer awdurdodau lleol yn rhagolygon seiliedig ar bolisi; maent yn dangos yr hyn y disgwylir iddo ddigwydd os bydd y tueddiadau presennol yn parhau.”

Er y dylid bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r amcanestyniadau hyn, os rhoddir ystyriaeth i'r mathau o aelwydydd rhagamcanol a ddisgwylir erbyn 2023 (sef diwedd y cyfnod asesu hwn), nodir y disgwylir i gyfran a nifer aelwydydd llai (1 person a 2 berson) gynyddu, ond rhagamcenir y bydd y gyfran o aelwydydd mwy yn dirywio'n bennaf. Bydd goblygiadau ynghlwm â'r rhain ar gyfer y math o dai fydd eu hangen ar gyfer y dyfodol, gan y bydd yn golygu, yn ddamcaniaethol, y byddai angen tai llai ar bobl i ddiwallu'u hanghenion.

Tabl 2.4: Newid yn y Math o Aelwydydd 2014 i 2022

Math o Aelwyd	% yn 2014	% yn 2022	% Gwahaniaeth
1 person	27.6	28.8	1.3
2 berson (Dim plant)	31.0	31.3	0.3
2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	4.7	5.1	0.4
3 pherson (Dim plant)	7.7	7.4	-0.3
3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	7.5	7.0	-0.5
3 pherson (1 oedolyn, 2 o blant)	2.2	2.0	-0.1
4 person (Dim plant)	2.5	2.6	0.1
4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	10.2	9.4	-0.8
4 person (1 oedolyn, 3 o blant)	0.8	0.7	-0.1
5+ person (Dim plant)	0.4	0.5	0.0
5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	5.1	4.7	-0.4
5+ person (1 oedolyn, 4+ o blant)	0.3	0.4	0.1

Ffynhonnell: Stats Cymru

Mae amcangyfrifon tai Llywodraeth Cymru yn dangos y bu dirywiad ym maint cyfartalog aelwydydd, o 2.43 o bobl ym mhob annedd yn 2001 i 2.36 yn 2016. Rhagamcenir y bydd hyn yn gostwng ymhellach i 2.25 o bobl ym mhob annedd erbyn 2039. Fodd bynnag, ceir un o'r meintiau aelwydydd cyfartalog uchaf yng Nghymru o hyd yng Nghaerffili. Mae hyn yn ganlyniad nifer o ffactorau, yn cynnwys fforddiadwyedd tai yn sgil prisiau tai uwch ac incymau isel, sy'n arwain at lawer o blant nad ydynt yn ddiwynnol yn byw gyda rhieni



gan nad ydynt yn gallu fforddio symud i'w llety eu hunain, a diffyg stoc tai addas i ddiwallu anghenion aelwydydd.

### Ethnigrwydd

Mae Cyfrifiad 2011 yn nodi bod 98.3% o drigolion wedi'u categorio yn bobl 'Gwyn,' gyda 0.65% wedi'u dosbarthu fel pobl 'Cymysg,' 0.75% yn 'Asiaidd', 0.14% yn bobl 'Duon' ac 0.11% yn 'Arall.' Dangosodd ymchwil o'r Policy Exchange (2016) y ceir maint aelwydydd cyfartalog is (2.1-2.4 o bobl fesul aelwyd) yn y categorïau Gwyn Prydeinig, Du Caribiaidd a Du Affricanaidd, yn gyffredinol, nag aelwydydd Pacistanaidd neu Fangladeshaid (3.2-3.6 o bobl fesul aelwyd). Mewn ardaloedd â niferoedd uchel o aelwydydd Asiaidd, gallai hyn gael effaith ar y farchnad dai gyda materion yn gysylltiedig â gorlenwi neu lety anaddas. Dangosodd Cyfrifiad 2011 mai dim ond canran fach o aelwydydd Asiaidd sy'n byw yn y fwrdeistref sirol ac, o ganlyniad, mae hyn yn annhebygol o gael dylanwad sylweddol ar ofynion tai yn y dyfodol.

### Sipsiwn a Theithwyr

Dangosodd Cyfrifiad 2011 fod yna nifer fach o drigolion sy'n categorio'u hunain yn 'Sipsi neu Deithiwr Gwyddelig' - cyfanswm o 31 ohonynt, neu 0.02% o gyfanswm y boblogaeth. Ystyriwyd bod mwyafrif y rheiny sy'n nodi'u hunain yn 'Sipsi neu Deithiwr Gwyddelig' yn byw mewn llety brics a mortar adeg y Cyfrifiad ac nid oedd yn bosibl canfod eu bwriadau o ran symud i lety amgen. Aeth yr Asesiad diweddar o Lety i Sipsiwn a Theithwyr (CBSC, 2015) ati i ystyried ystod o ffynonellau data a nododd nad oedd unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod gofyniad am i safle parhaol neu safle tramwy gael eu darparu o fewn y fwrdeistref sirol.

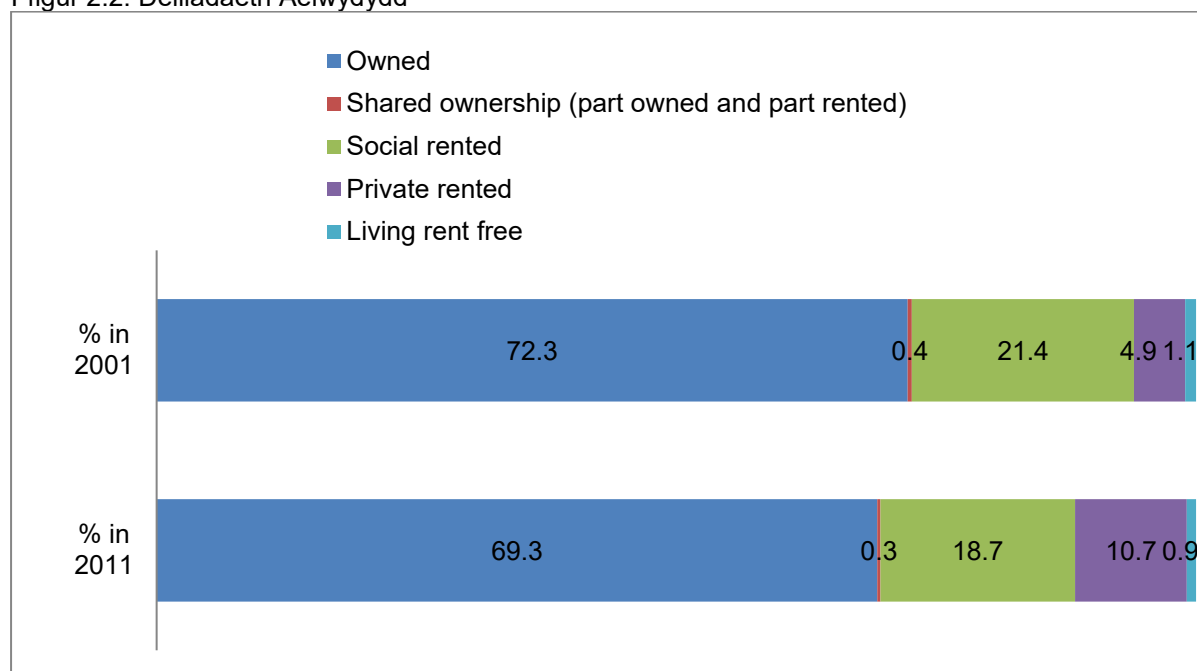
## **2.3 Y Farchnad Dai**

### **Deiliadaeth**

Ar adeg Cyfrifiad 2011, roedd 74,479 o aelwydydd yn y fwrdeistref sirol. Fel y dangosir yn Ffigur 2.2, mae'r mwyafrif o aelwydydd yn berchen ar eu cartref eu hunain, naill ai'n llwyr neu gyda morgais. Fodd bynnag, roedd gostyngiad bach mewn perchentyaeth rhwng 2001 a 2011 o 72.3% i 69.3%. Mae'r patrwm hwn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol ac mae'n gysylltiedig â fforddiadwyedd tai a'r gallu i gael morgais.

Mae cyfraddau rhanberchnogaeth wedi aros yn gyson isel, ond bu cynnydd sylweddol mewn aelwydydd rhentu preifat (o 4.9% i 10.7%), sy'n gysylltiedig â'r gostyngiad mewn perchnogaeth am fod y farchnad rhentu preifat, yn gyffredin, yn gwasanaethu'r rheini nad ydynt yn gallu camu ar yr ysgol dai oherwydd incymau annigonol neu gynilo i gael morgais. Roedd dirywiad bach yn y farchnad rhentu cymdeithasol rhwng Cyfrifiadau 2001 a 2011, a allai fod yn gysylltiedig â gostyngiad yn y stoc tai cymdeithasol trwy werthiannau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael.

Ffigur 2.2: Deiliadaeth Aelwydydd



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011

Mae Tabl 2.5 isod yn darparu dadansoddiad o ddeiliadaethau. Mae'n dangos mai perchentyaeth (gyda morgais neu heb forgais a rhanberchnogaeth) yw'r math o ddeiliadaeth fwyaf poblogaidd.

Tabl 2.5: Dadansoddiad o Ddeiliadaethau

Deiliadaeth	Nifer	%
Perchen yn llwyr	24,192	32.5%
Perchen gyda morgais neu fenthyciad	27,447	36.9%
Rhanberchnogaeth	216	0.3%
Rhentu preifat - landlord neu asiantaeth osod	7,182	9.6%
Rhentu preifat - cyflogwr	32	0.0%
Rhentu preifat - ffrind neu berthynas	712	1.0%
Rhentu gan y Cyngor (Awdurdod Lleol)	10,464	14.1%
Rhentu cymdeithasol arall	3,502	4.7%
Byw yn ddi-rent	674	0.9%
Arall	73	0.1%
Cyfanswm	74,494	

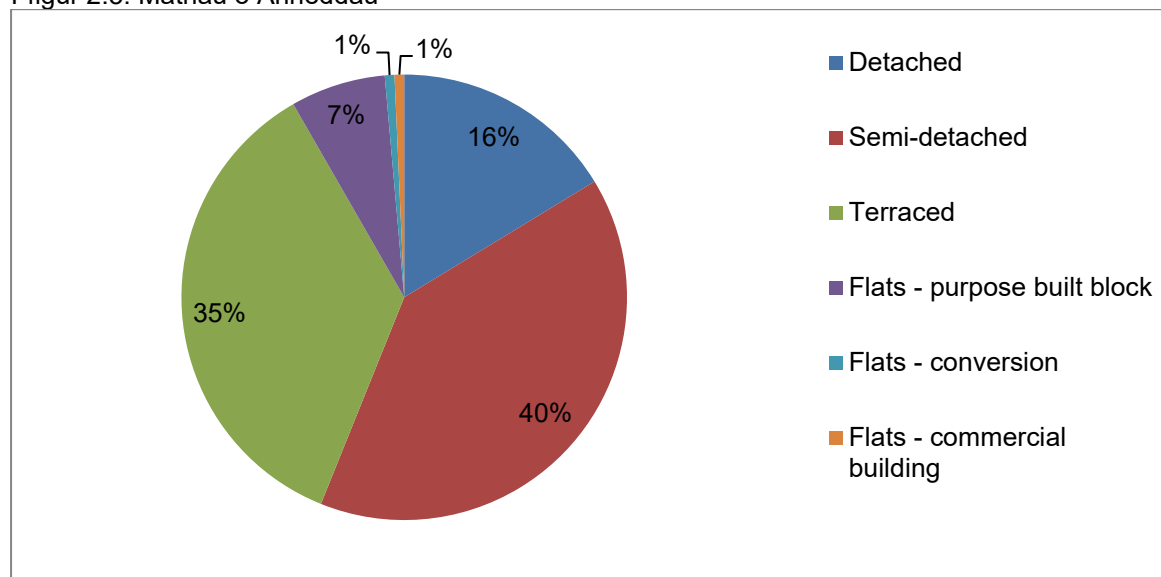
Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

### Mathau o eiddo

Fel y dangosir yn Ffigur 2.3 isod, mae mwyafrif yr eiddo yn y fwrdeistref sirol yn dai pâr (40%) neu'n dai teras (35%), ar gyfrannau gryn dipyn yn uwch na chyfartaledd Cymru. Ceir cyfran uchel o dai teras cyn-1900 yn yr hen gymunedau glofaol, fel yn awdurdodau eraill y cymoedd. Hefyd, ceir nifer fawr o ystadau tai cymdeithasol mawr sy'n cynnwys tai pâr 2 a 3 ystafell wely yn bennaf, a fyddai'n cyfrif am gyfran fawr o'r stoc tai pâr. Ceir cyfran is o lawer o anheddau sengl yn y fwrdeistref sirol o gymharu â chyfartaledd Cymru

(16.3% o gymharu â 27.7% ledled Cymru). Mae cyfran y fflatiau yn is na chyfartaledd Cymru hefyd.

Ffigur 2.3: Mathau o Anheddau



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 [cafwyd o Hometrack]

Ceir amrywiadau sylweddol ledled y fwrdeistref sirol, gyda lefelau sylweddol uwch o dai teras (cyfartaledd o 54.1%) ym Mlaenau'r Cymoedd nag yn rhannau eraill o'r fwrdeistref sirol. Mae hyn yn bennaf yn sgil y ffaith fod y tai yn y rhan hon o'r fwrdeistref sirol wedi'u hadeiladu dros gyfnod amser cymharol fyr i gwrdd â'r galw aruthrol am dai a grëwyd gan y chwyldro diwydiannol, ac roedd topograffeg y Cymoedd Uchaf yn addas ar gyfer datblygiad teras. Mae'r diffyg tai wedi'u hadeiladu'n newydd yn yr ardal dros flynyddoedd olynol wedi arwain at ddiffyg amrywiaeth yn y stoc tai hefyd.

Mae'r gyfran uchaf o dai pâr yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a Basn Caerffili (ar bron i 20%), sy'n adlewyrchu nifer y datblygiad adeiladau newydd yn yr ardaloedd hyn, ac mae hynny wedi amrywio'r stoc tai.

Tabl 2.6: Mathau o Eiddo yn ôl Ardal Strategaeth

	Blaenau'r Cymoedd %	Coridor Cysylltiadau Gogleddol %	Islwyn Isaf %	Basn Caerffili %
Tai sengl	9.1	19.7	9.2	19.6
Tai pâr	28.0	47.0	34.0	40.4
Tai Teras	54.1	27.4	45.3	30.6
Fflatiau - bloc wedi'i adeiladu'n bwrpasol	6.9	4.7	9.2	8.3
Fflatiau - addasiad	1.0	0.6	1.2	0.5
Fflatiau - adeilad masnachol	0.9	0.6	0.9	0.6
Adeiledd symudol neu dros dro	0.0	0.0	0.1	0.1
Mewn annedd a rennir	0.0	0.0	0.1	0.0

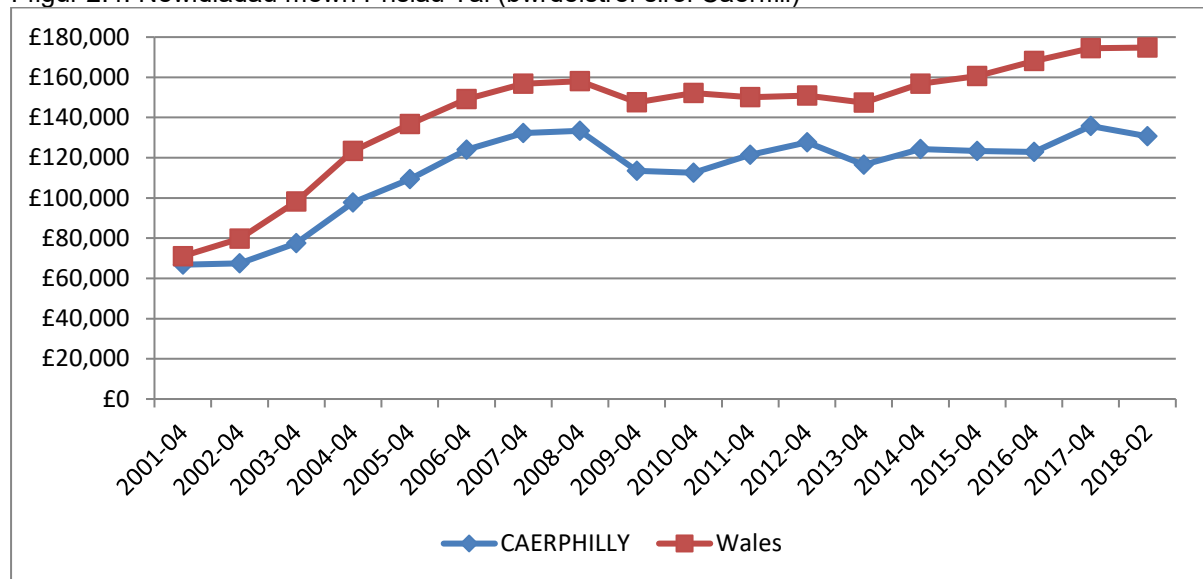
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 [cafwyd o Hometrack]

## Perchen Feddiannaeth

### Prisiau Eiddo

Mae Ffigur 2.4 isod yn dangos newidiadau mewn prisiau tai cyfartalog ym mwrdeistref sirol Caerffili rhwng Ebrill 2001 a Chwefror 2018. Yn gyson â thuaddiadau cenedlaethol, fe wnaeth prisiau tai cyffredinol gynyddu'n sylweddol rhwng 2001 a 2008 o £66,803 i £133,345. Yn dilyn y dirywiad economaidd, fe wnaeth prisiau tai ostwng i £113,510 yn Ebrill 2009 ond mae prisiau wedi codi erbyn hyn i ychydig o dan eu man uchaf yn 2008, gyda phris cyfartalog tai yn Chwefror 2018 yn £130,645.

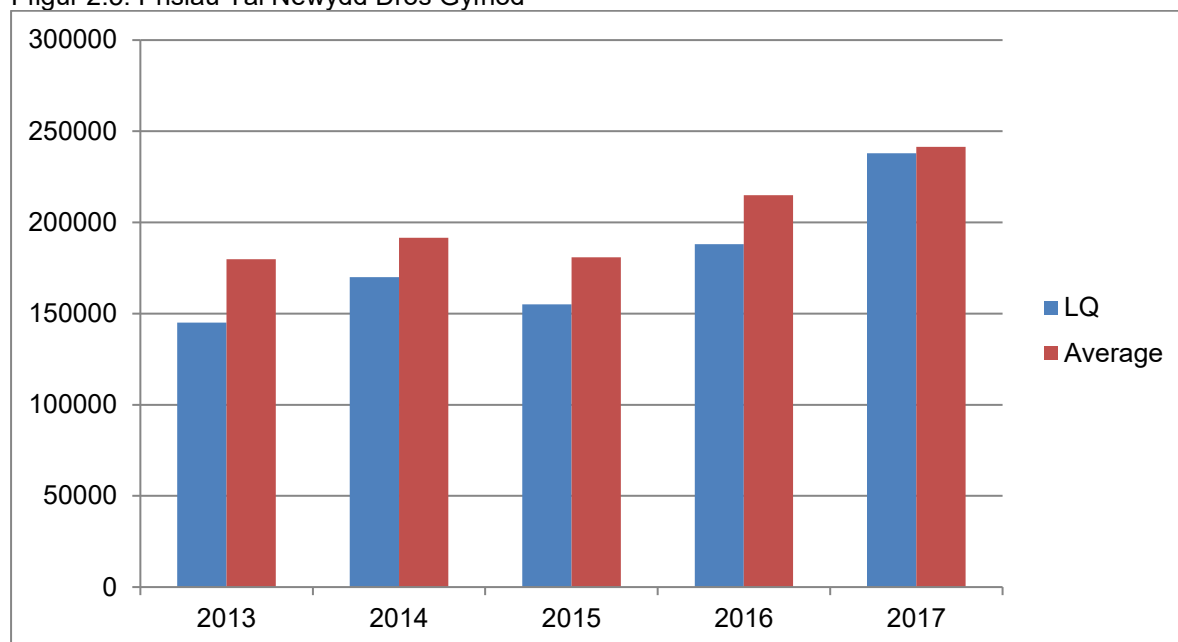
Ffigur 2.4: Newidiadau mewn Prisiau Tai (bwrdeistref sirol Caerffili)



Ffynhonnell: Data Prisiau Tai Cofrestrfa Tir y DU

Mae pris tai sydd wedi'u hadeiladu'n newydd wedi cynyddu hefyd dros y 4 blynedd diwethaf, fel y dangosir yn Ffigur 2.5 isod, gyda phrif cyfartalog eiddo newydd yn codi o £179,313 yn 2013 i £241,422 yn 2017. Mae prisiau'r chwarter isaf, a fyddai'n unedau newydd llai yn gyffredinol, wedi codi o swm tebyg.

Ffigur 2.5: Prisiau Tai Newydd Dros Gyfnod



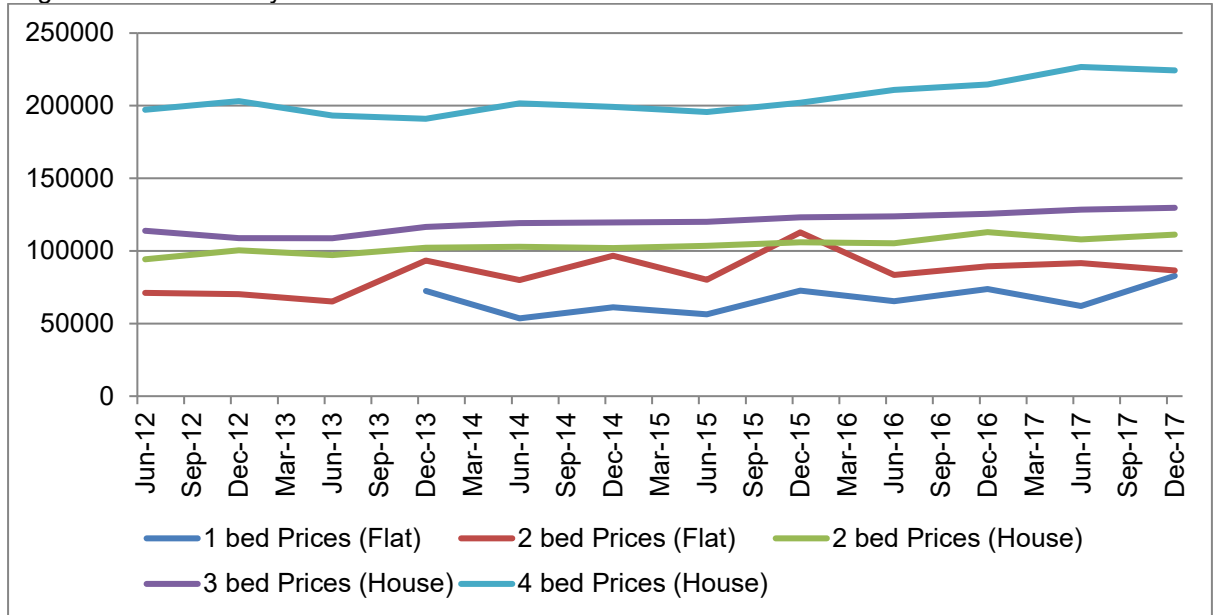
Ffynhonnell: Hometrack

Ceir gwahaniaeth sylweddol mewn prisiau tai gan ddibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely mewn eiddo. Mae Ffigur 2.6 isod yn nodi bod eiddo â phedair ystafell wely gryn dipyn yn uwch eu gwerth nag eiddo â thair ystafell wely, gyda gwahaniaeth gwerth o ryw £95,000 rhyngddynt. Natur y stoc dai sydd i gyfrif am y gwahaniaeth sylweddol mewn gwerthoedd. Mae llawer o'r stoc pedair ystafell wely yn y fwrdeistref sirol wedi'i adeiladu yn yr 20 mlynedd diwethaf yn y rhannau o'r fwrdeistref sirol ag iddynt werth uwch, ac mae'n fwy tebygol o fynnu gwerth uchel felly. Mae eiddo tair ystafell wely yn cynnwys mwy o gymysgedd o dai o ran oedran, math, lleoliad a maint, a bydd cynnwys stoc gwerth is, gan gynnwys cyn anheddau'r Cyngor ac eiddo teras traddodiadol, yn anochel yn lleihau'r pris tŷ cyfartalog.

Ychydig o wahaniaeth mewn pris a geir rhwng eiddo 2 a 3 ystafell wely - gwahaniaeth o £10,000-20,000 yn unig yn y blynyddoedd diwethaf. Eto, natur y stoc dai sydd i gyfrif am hyn, gydag eiddo teras traddodiadol â dwy a thair ystafell wely yn benodol yn gweld ychydig iawn o wahaniaeth mewn gwerth.

Mae'r prisiau ar gyfer fflatiau un ystafell wely a dwy ystafell wely wedi bod yn amrywiol dros y cyfnod amser, ond mae hyn yn sgil y lefelau isel o brynu a gwerthu fflatiau ym mhob blwyddyn.

Ffigur 2.6: Prisiau Tai yn ôl Math o Eiddo

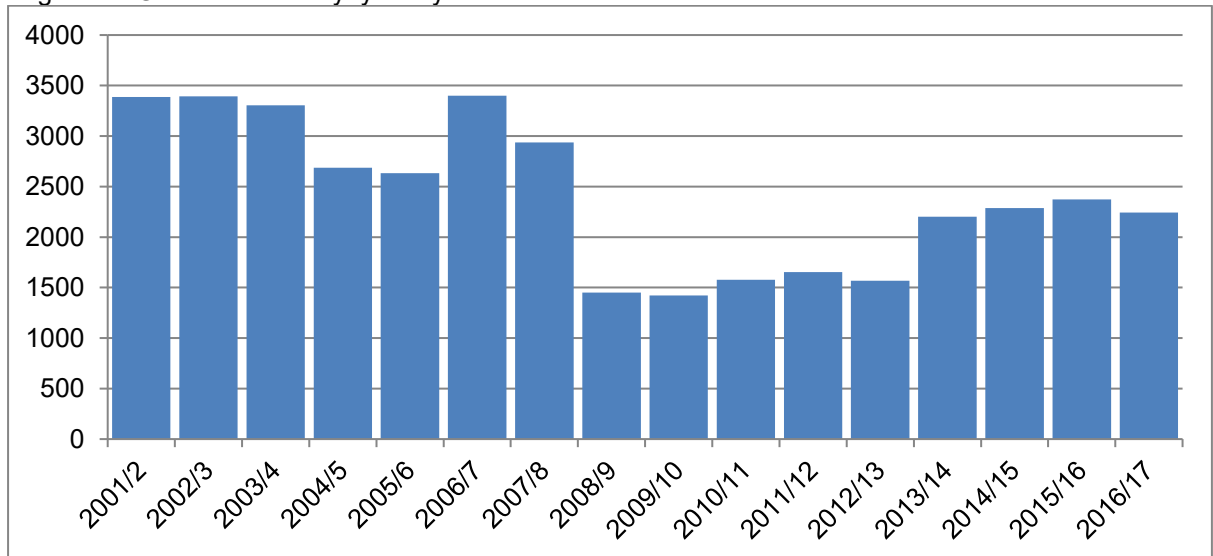


Ffynhonnell: Hometrack

### Maint Gwerthiannau

Mae nifer y gwerthiannau fesul blwyddyn ar gyfer y cyfnod 1 Ebrill i 31 Mawrth wedi'i chofnodi gan y Gofrestrfa Tir. Roedd gwerthiannau eiddo ar ddechrau'r 2000au ym mwrdeistref sirol Caerffili dros 3,300. Arhosodd y ffigur hwn ar dros 2,600 o unedau'r flwyddyn yn cael eu gwerthu hyd at ddechrau'r argyfwng ariannol yn 2008, pan ddisgynnodd nifer y gwerthiannau tai i lai nag 1,500 o unedau'r flwyddyn. Parhaodd y ffigur hwn yn isel am rai blynnyddoedd, ac er y bu cynnydd cyson er 2013/14, nid yw'r ffigurau wedi codi i'w lefelau cyn 2008. Mae'r patrwm gwerthiannau yn ôl maint yn adlewyrchu'r tueddiadau ar gyfer prisiau tai yng Nghaerffili, gyda chynnydd nodedig mewn prisiau tai yn digwydd wrth i'r farchnad ddod yn fwy bywiog o ran galw.

Ffigur 2.7: Gwerthiannau Blynnyddol yn ôl Maint

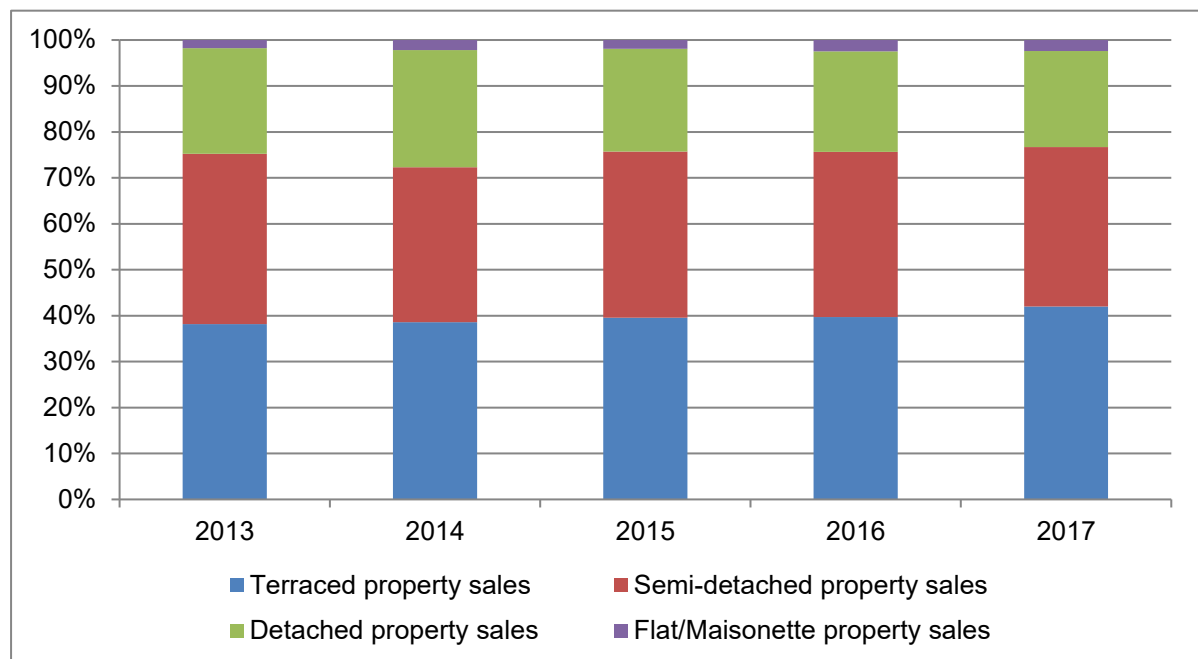


Ffynhonnell: Data Prisiau Tai Cofrestrfa Tir y DU

Dros y pedair blynedd diwethaf, dangosodd data a gafwyd o Hometrack fod cyfran y gwerthiannau tai newydd yn y fwrdeistref sirol yn gyfwerth â rhwng 4% ac 13% o'r cyfanswm gwerthiannau.

O ran y math o eiddo sydd wedi'u gwerthu, tai teras fu bron i 40% o'r holl werthiannau yn gyson dros y blynyddoedd diwethaf, gyda 34-37% o werthiannau yn werthiannau tai pâr, a rhwng 22% a 25% o'r holl werthiannau yn eiddo sengl. Mae gwerthiannau fflatiau yn rhyw 2% o'r holl werthiannau y flwyddyn. O gymharu â'r proffil stoc tai, fel yr amlinellir yn Ffigur 2.8 isod, mae mwy o dai sengl wedi'u gwerthu yn ôl cyfran; maent yn 16% o'r stoc, ond yn cynrychioli hyd at 25% o'r trosiant. Yn ddigon tebyg, mae fflatiau yn gyfanswm o 9% o'r stoc, ond yn cynrychioli 2% yn unig o'r trosiant. Mae'r trosiant yn adlewyrchu'r galw am rai eiddo, gydag anheddau sengl yn ddeniadol i'r rheini y mae angen cartrefi teuluol arnynt. Cyfyngedig yw'r galw am fflatiau yn y fwrdeistref sirol, gyda llawer o'r stoc presennol dan berchnogaeth y cyngor neu gymdeithas dai.

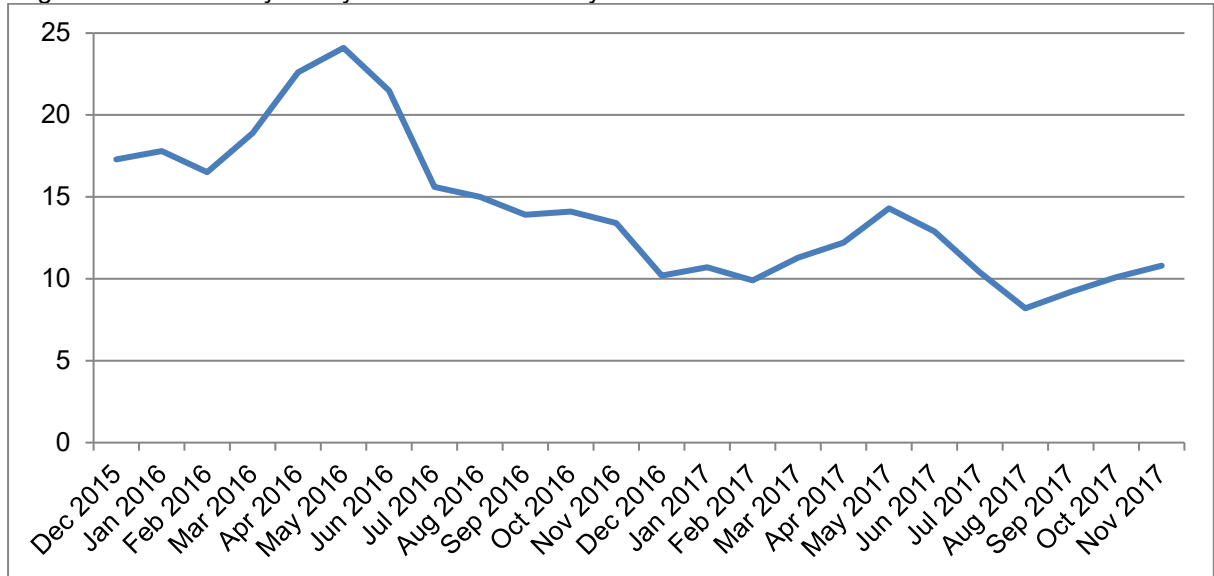
Ffigur 2.8: Canran y Gwerthiannau yn ôl Math o Eiddo



Ffynhonnell: Hometrack

Mae'r amser a gymerwyd i werthu eiddo yn ddangosydd o ba mor dda y mae'r farchnad yn gwneud. Mae data ar gael o'r 2 flynedd diwethaf, sy'n dangos mai'r cyfartaledd amser yw 14 wythnos, gyda'r uchaf yn 24 wythnos a'r isaf yn 8 wythnos. Cyrhaeddodd y ffigur hwn uchafbwynt yn haf 2016, yn dilyn ansicrwydd yn cael ei achosi gan bleidlais Brexit, ond mae wedi lleihau'n gyson ers hynny. Mae'r data diweddaraf o fis Tachwedd 2017 yn nodi ei bod yn cymryd cyfartaledd o 10.8 wythnos i werthu eiddo.

Ffigur 2.9: Amser a Gymerwyd i Werthu mewn Wythnosau



Ffynhonnell: Hometrack

Dangosydd arall o'r farchnad yw'r berthynas rhwng y pris gwerthu gwirioneddol a'r pris gofyn. Mae data ar gael ar Hometrack am y pris gofyn a hysbysebwyd a nodwyd ar Zoopla o gymharu â'r pris gwerthu terfynol a gofnodwyd ar y Gofrestrfa Tir. Mae'r ffigur hwn wedi bod rhwng 94% a 96% yn bennaf yn y 2 flynedd diwethaf. Mae hyn yn debyg i'r pris gofyn i ffigurau gwerthiannau yn awdurdodau lleol eraill y Cymoedd. Mewn mannau lle ceir galw uwch am dai, fel Caerdydd a Sir Fynwy, mae'r ganran yn uwch.

### Prynwyr am y Tro Cyntaf

Mae data o fanc Halifax (cafwyd o'r Daily Telegraph) yn dangos mai'r oedran cyfartalog yn y fwrdeistref sirol ar gyfer prynwr am y tro cyntaf yw 29, sydd fymryn islaw cyfartaledd oedran y DU, sef 30. Mae'r oedran cyfartalog yn ddigon tebyg i awdurdodau cyfagos Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf, ond mae oedran cyfartalog Caerdydd ychydig yn uwch, sef 30 oed.

### Cymorth i Brynu

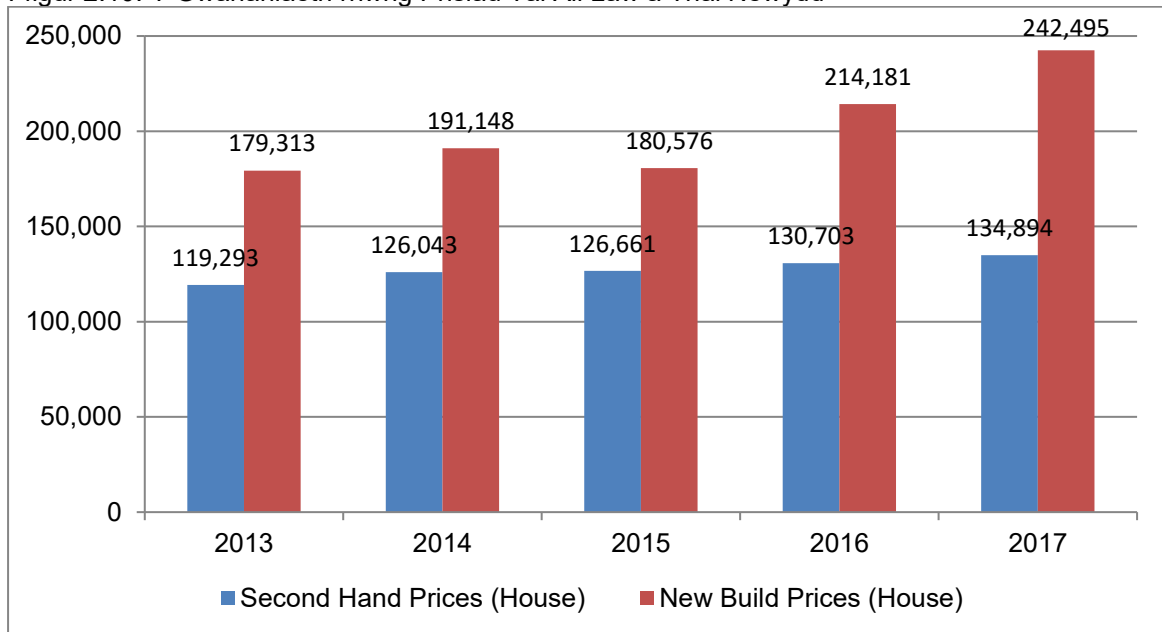
Mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru Llywodraeth Cymru yn cynnig benthyciadau i brynwyr sydd eisiau adeiladu eiddo newydd hyd at £300,000. Mae ar gyfer pob prynwr cartref (nid prynwyr am y tro cyntaf yn unig) a fyddai'n gallu ad-dalu morgais ond nad yw'r gofynion blaendal ganddynt. Mae benthyciad rhannu ecwiti hyd at uchafswm o 20% o bris prynu'r eiddo ar gael. Yn ogystal, mae'n ofynnol i brynwyr ddarparu blaendal o 5% a bydd angen iddynt sicrhau morgais wedyn i dalu'r balans sy'n weddill. Mae data Cymorth i Brynu a gafwyd gan Stats Cymru yn dangos (ers y diweddariad diwethaf yn Ionawr 2018) bod cyfanswm o 212 o geisiadau am gymorth wedi'u cwblhau ledled y fwrdeistref sirol ers cyflwyno'r cynllun yn Ionawr 2014.



## Premiwm Adeiladu Cartref Newydd

Mae'r gost o brynu cartref newydd yn uwch na chost eiddo ail gartref o faint a manyleb debyg; gelwir hyn yn breimiwm adeiladu cartref newydd. Mae data ar gael ar y premiymau ar gyfer y pum mlynedd diwethaf ar gyfer fflatiau a thai. Fodd bynnag, mae'r data ar gyfer fflatiau wedi'i seilio ar sampl fach iawn o fflatiau wedi'u hadeiladu'n newydd, oherwydd y nifer fach o fflatiau a adeiladwyd yn y cyfnod amser. Mae'n rhoi darlun sydd wedi'i gamliwio felly, ac mae wedi'i hepgor o'r Ffigur isod. Mae'r data prisiau tai newydd wedi'i seilio ar sampl fawr ac mae'n adlewyrchiad mwy cywir felly.

Ffigur 2.10: Y Gwahaniaeth rhwng Prisiau Tai Ail Law a Thai Newydd



Ffynhonnell: Hometrack

Fel y gellir gweld o'r data yn ffigur 2.10 uchod, mae cryn wahaniaeth yn y prisiau cyfartalog ar gyfer anheddau ail law ac anheddau wedi'u hadeiladu'n newydd. Mae'r gwahaniaeth canran rhwng anheddau ail law ac anheddau wedi'u hadeiladu'n newydd wedi bod rhwng 43% a 72% yn uwch yn y blynyddoedd diwethaf. Fodd bynnag, dylid nodi bod anheddau wedi'u hadeiladu'n newydd wedi'u codi yn rhannau canol a deheuol y fwrdeistref sirol yn bennaf, lle mae prisiau tai newydd y gellir eu cyflawni yn uwch, tra bod y data ar y farchnad ail law yn ymwneud â'r fwrdeistref sirol gyfan, ac felly, byddai'r cyfartaledd hefyd yn adlewyrchu'r prisiau tai is a gyflawnir ym Mlaenau'r Cymoedd, gan ostwng y cyfartaledd. Oherwydd y nifer isel o bryniannau a gwerthiannau eiddo wedi'u hadeiladu'n newydd ar lefel wardiau, ni ellir ystyried y data hwn yn gywir ar sail fwy lleol.

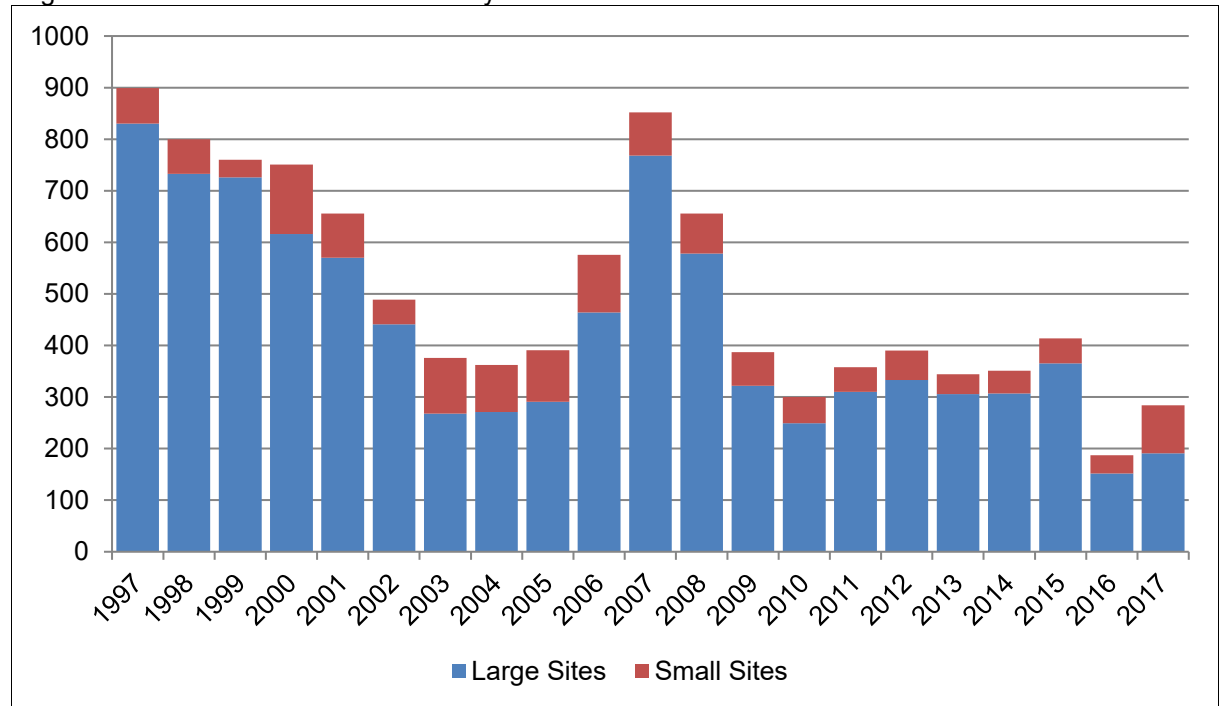
## Datblygu Cartrefi wedi'u Hadeiladu'n Newydd

Mae Ffigur 2.11 isod yn dangos nifer yr anheddau sydd wedi'u datblygu yn y fwrdeistref sirol ers 1997. Gwelir y bu amrywiadau sylweddol mewn cyfraddau cwblhau, am fod cysylltiad cryf rhwng adeiladu tai ac amodau economaidd. Ar adegau o ffyniant, yng nghanol y 1990au a chanol y 2000au

yn benodol, mae niferoedd sylweddol o unedau wedi'u darparu ar safleoedd mawr (10 neu fwy o anheddau) a safleoedd bach (llai na 10 o anheddau). Mae cyfraddau adeiladu tai wedi gostwng yn sylweddol ar adegau o ddirwasgiad, yn fwyaf nodedig ar ôl y cwmp economaidd yn 2008, wrth iddi fynd yn anoddach cael morgeisi a bod mwy o ansicrwydd ynghylch incymau.

Dylanwadir ar gyfraddau adeiladu tai hefyd gan y cyflenwad safleoedd ar gyfer tai. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (a fabwysiadwyd yn 2010) yn gwneud darpariaeth ar gyfer 8,625 o anheddau dros gyfnod 15 mlynedd y cynllun, sy'n gyfwerth â 575 o anheddau y flwyddyn. Mae llawer o'r safleoedd a ddyrannwyd o fewn y cynllun datblygu wedi'u hadeiladu yn gynharach yng nghyfnod y cynllun. Fodd bynnag, mae llawer o'r safleoedd dyranedig nad ydynt wedi'u datblygu eto mewn lleoliadau llai hyfyw fel Blaenau'r Cymoedd, neu safleoedd y mae costau annormal eithriadol ynghlwm wrthynt oherwydd gofynion adfer. Mae'r cyfnod presennol o gyni yn golygu mai cyfyngedig yw'r arian sydd ar gael gan Lywodraeth Cymru i bontio'r bwch hyfywedd mewn ardaloedd adfywio neu lle ceir cyfyngiadau sylweddol.

Ffigur 2.11: Tai wedi'u Hadeiladu'n Newydd ar Safleoedd Bach a Mawr



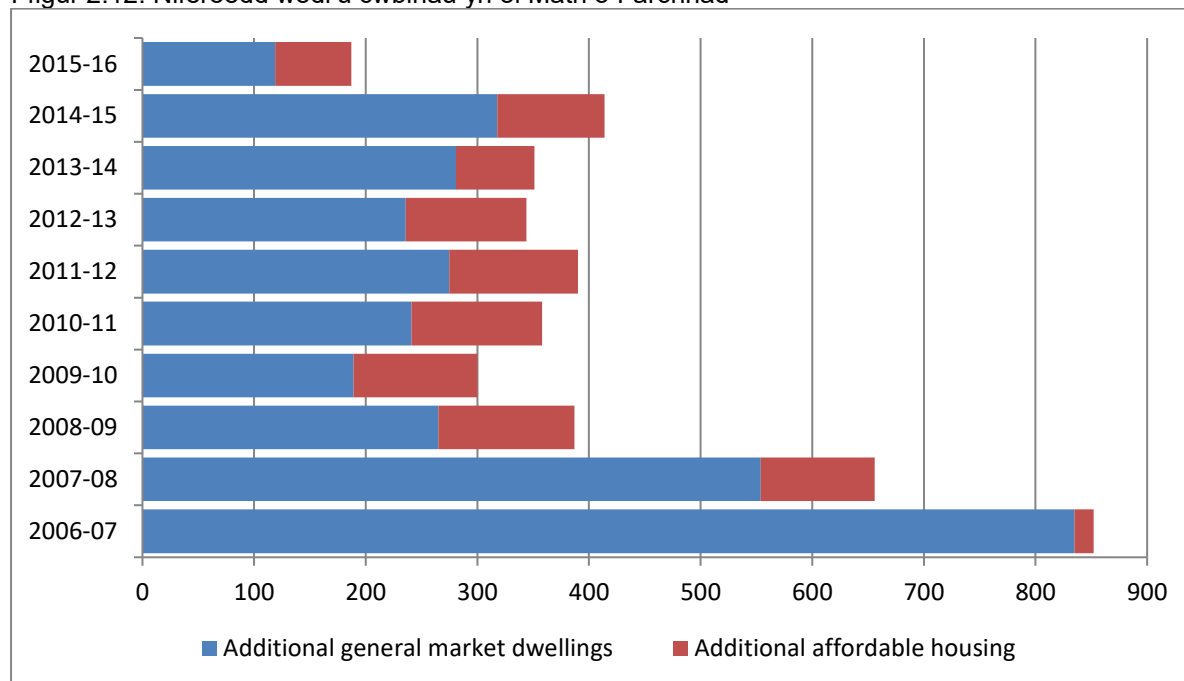
Ffynhonnell: CBSC (Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai)

Er mai cyllid cyfyngedig sydd ar gael i gefnogi datblygu unedau yn y sector preifat, mae cyllid grant wedi bod ar gael ar gyfer cyflawni cynlluniau tai fforddiadwy. O ganlyniad, mae cyfran sylweddol o unedau a gyflawnwyd yn y blynyddoedd diwethaf wedi bod yn fforddiadwy. Mae'r rhan fwyaf o'r unedau hyn wedi'u darparu trwy raglenni adeiladu cymdeithasau tai eu hunain; er hynny, mae cyfran fach o unedau fforddiadwy wedi'u sicrhau trwy gytundebau Adran 106.

Mae'r niferoedd o dai fforddiadwy a gwblhawyd a gynhwyswyd yn y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn is na'r ffigurau a gyflwynwyd yn ffigur

2.15 (darpariaeth tai fforddiadwy) gan fod adroddiad Llywodraeth Cymru yn cynnwys tai fforddiadwy a ddarparwyd drwy ystod o fecanweithiau fel achub morgaeisi, prydlesu'r sector preifat ac ati, nid tai fforddiadwy wedi'u hadeiladu'n newydd yn unig. Mae rhai mân wahaniaethau hefyd mewn dyddiadau cwblhau tai.

Ffigur 2.12: Niferoedd wedi'u cwblhau yn ôl Math o Farchnad



Ffynhonnell: CBSC (Adroddiadau Monitro Blynyddol – Cofnodion data ar gyfer dangosydd gorfodol M2)

### Cartrefi Gweigion

Mae ailddefnyddio cartrefi gweigion yn ffordd gadarnhaol o gynyddu'r cyflenwad tai yn ogystal â gwella amwynder ardal. O 1 Ebrill 2017, roedd 980 eiddo yn y sector preifat a oedd wedi bod yn wag am dros chwe mis. Mae'r Cyngor yn gysylltiedig â'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi, sy'n darparu benthyciadau i ddod â chartrefi gweigion yn ôl i ddefnydd buddiol. Mae'r benthyciadau yn ddi-log ac maent yn werth hyd at £25,000 fesul eiddo. Mae Tabl 2.6 isod yn dangos, ers 2010/11, y daethpwyd â chyfanswm o 281 o gartrefi gweigion yn ôl i ddefnydd drwy ymyrraeth gan y Cyngor.

Mae'r pŵer gan y Cyngor i ddefnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag i gymryd rheolaeth ar eiddo gwag mewn perchnogaeth breifat fel eu bod yn gallu sicrhau meddiannu'r eiddo a'u rheoli. Nid yw'r pŵer hwn wedi'i ddefnyddio hyd yma.

Tabl 2.7: Eiddo Gwag wedi'u Dychwelyd i Feddiannaeth

Blwyddyn	Nifer yr Anheddau Gwag	Nifer wedi'u Dychwelyd i Feddiannaeth	
2017/18	980	46	4.7%
2016/17	1,014	65	6.4%
2015/16	958	37	3.9%
2014/15	932	42	4.5%
2013/14	914	35	3.8%
2012/13	944	29	3.1%
2011/12	941	36	3.8%
2010/11	900	37	4.0%

Ffynhonnell: Dangosydd Perfformiad Cenedlaethol PSR004

## Y Sector Rhentu Preifat

Cyflwynwyd Rhentu Doeth Cymru gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Bydd cyflwyno Rhentu Doeth Cymru yn helpu cynyddu dealltwriaeth y Cyngor o gyfansoddiad y sector rhentu preifat yn y fwrdeistref sirol. Bydd gwybodaeth a gesglir gan Rhentu Doeth Cymru yn cael ei chyflwyno yma mewn asesiadau yn y dyfodol.

Bu newidiadau sylweddol yn y farchnad rhentu preifat ar draws y fwrdeistref sirol yn y blynyddoedd diwethaf. Yn 2001, roedd 3,402 o aelwydydd yn rhentu, ac erbyn 2011 roedd y ffigur hwn wedi dyblu a mwy i 7,995. Mae amcangyfrifon o stociau anheddau Llywodraeth Cymru (Stats Cymru) yn nodi bod 8,091 o anheddau rhent preifat yn y fwrdeistref sirol yn 2015-16, sy'n gyfwerth â rhyw 10% o'r cyfanswm stoc tai.

Ar sail Cyfrifiad 2011, lle mae data ar gael ar ddeiliadaethau ar lefel wardiau, mae'r gyfran uchaf o aelwydydd sy'n byw mewn llety wedi'i rentu'n breifat yn Ystrad Mynach, gydag 16.2%. Gallai gweithwyr ysbyty yn rhentu llety gerllaw eu man gweithio – sef Ysbyty Ystrad Fawr, gyfrif am hyn yn rhannol.

Yr ardaloedd â'r gyfran isaf o stoc rhent preifat yw Twyn Carno, Cefn Fforest, Nelson a Moriah, ar lai nag 8%. Mae Twyn Carno, Cefn Fforest a Moriah i gyd yn ardaloedd â chyfrannau uchel o stoc tai cymdeithasol (dros 34%) a gyda galw cymharol isel, sy'n golygu y gallai'r rheini mewn angen fynd i'r afael â'u gofynion o ran tai yn y sector rhentu cymdeithasol yn hytrach na bod angen iddynt rentu'n breifat. Mae prisiau tai yn gymharol isel yn yr ardaloedd hyn hefyd, yn enwedig yn nwy ward Rhymni, sy'n golygu y gallai'r rheini sy'n gallu fforddio tai ar y farchnad agored brynu eiddo, yn hytrach na bod angen iddynt rentu.

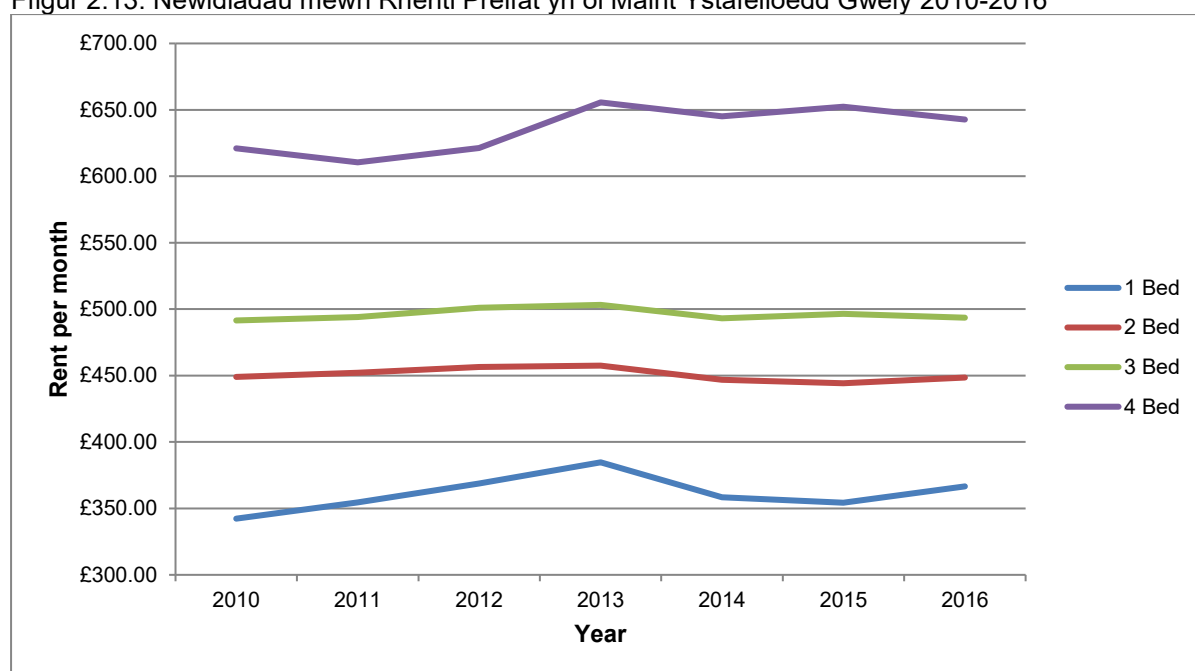
Caiff data ei gofnodi gan Gronfa Ddata Gwybodaeth am Osodiadau Swyddogion Rhenti Cymru ar renti cyfartalog ar draws ardal yr awdurdod lleol yn ôl maint ystafelloedd gwely, er y cydnabyddir y bydd amrywiadau ar draws y fwrdeistref sirol. Mae'r data diweddaraf yn dangos y byddai eiddo 1 ystafell wely yn costio £366 y mis ar gyfartaledd, byddai eiddo 2 ystafell wely yn costio £449, byddai eiddo 3 ystafell wely yn costio £494 a byddai eiddo 4 ystafell wely yn costio oddeutu £643 i'w rhentu. Mae data ar gael hefyd am y

flwyddyn ddiwethaf ar y rhent cyfartalog ar gyfer ystafell mewn tŷ a rennir, sef £261.

Dylid nodi bod y data hwn wedi'i ddarparu gan landlordiaid preifat unigol ac asiantau gosod ar sail data trafodion lle mae rhent wedi'i dalu. Nid yw'n cynnwys unrhyw achosion lle'r oedd yn hysbys fod budd-dal tai yn y taliad.

Mae Ffigur 2.13 isod yn dangos sut mae'r gwerthoedd cyfartalog hyn wedi newid dros y 6 blynedd diwethaf. Fe nodir mai ychydig iawn o amrywio fu mewn rhenti cyfartalog ar gyfer yr eiddo dwy ystafell wely a thair ystafell wely, ond bu cynnydd mewn rhenti ar gyfer eiddo â 4 ystafell wely. Cododd pris eiddo un ystafell wely yn gynnar yn y degawd, ond mae wedi gostwng ychydig yn y 3 blynedd diwethaf.

Ffigur 2.13: Newidiadau mewn Rhenti Preifat yn ôl Maint Ystafelloedd Gwely 2010-2016



Ffynhonnell: Stats Cymru

### Lwfans Tai Lleol

Gallai tenantiaid ar incymau isel sy'n rhentu yn y sector preifat dderbyn cymorth gyda'u costau tai drwy'r Lwfans Tai Lleol. Mae swm y cymorth yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwyd, yn hytrach na maint yr eiddo rhent preifat y mae aelwyd yn byw ynddo.

Mae cyfraddau Lwfans Tai Lleol yn seiliedig ar renti'r farchnad breifat yn cael eu talu gan denantiaid yn yr Ardal Marchnad Rhentu Eang ac fe'u hadolygir bob blwyddyn ar 1 Ebrill. Mae'r cyfraddau o 2017 fel a ganlyn:

Tabl 2.8: Cyfraddau Lwfans Tai Lleol o 1 Ebrill 2017

	<b>Cyfradd wythnosol</b>
Ystafell sengl (mewn eiddo a rennir)	£51.50
1 ystafell wely	£73.64
2 ystafell wely	£94.36
3 ystafell wely	£103.56
4 ystafell wely	£136.25

Ffynhonnell: CBSC, 2017

Oni bai bod eithriad yn berthnasol, mae gan aelwydydd un person lle mae'r unigolyn o dan 35 oed hawl i'r gyfradd ystafell sengl yn unig. Mae'r cyfyngiad hwn wedi achosi problemau fforddiadwyedd i'r rhain o dan 35 oed, ac mae wedi'i gymhlethu gan ddiffyg llety a rennir yn y fwrdeistref sirol.

### Llety Myfyrwyr

Mae dau safle colegau yn y fwrdeistref sirol – Coleg Gwent Campws Crosskeys a Choleg y Cymoedd yn Ystrad Mynach, sy'n cynnig cyrsiau addysg uwch ac addysg bellach. Nid oes llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn y fwrdeistref sirol, ac mae data Cyfrifiad 2011 (a gafwyd o'r Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn dangos bod y mwyafrif helaeth o fyfyrwyr amser llawn sy'n 18 oed neu'n hŷn yn byw gyda'u rhieni (70% yn gyffredinol). Mae nifer fach o fyfyrwyr yn byw mewn aelwydydd 'myfyrwyr i gyd' – 257 o aelwydydd - sy'n llai nag 1% o'r holl aelwydydd sy'n cynnwys myfyriwr (plentyn ysgol neu fyfyriwr amser llawn 4 oed neu'n hŷn). Mae'r aelwydydd 'myfyrwyr i gyd' hyn wedi'u lledaenu ar draws y fwrdeistref sirol, ac nid oes unrhyw ardaloedd penodol a fyddai'n cael eu dosbarthu fel 'ardaloedd myfyrwyr,' sy'n cael eu categoreiddio'n gyffredinol gan grynoadau o eiddo rhent preifat.

### **Sector Rhentu Cymdeithasol**

Mae gwybodaeth a gafwyd o Stats Cymru yn dangos, o 1 Ebrill 2016, bod 14,748 o unedau rhent cymdeithasol yn y fwrdeistref sirol, yn cynnwys 10,852 o unedau ym mherchnogaeth y Cyngor a 3,896 o unedau ym mherchnogaeth cymdeithasau tai.

Mae tai cymdeithasol ar gael ym mhob ward yn y fwrdeistref sirol. Mae nifer yr unedau yn ôl wardiau yn amrywio o 133 o unedau'n unig ym Martin Sant, Caerffili i 1,036 o unedau ym Mhen-yr-heol, Caerffili. Yng Nghymoedd Rhymni Uchaf yn bennaf y mae'r wardiau â'r niferoedd uchaf o dai rhent cymdeithasol – mae gan wardiau Twyn Carno, Moriah, Aberbargod a Phontlotyn dros 25% o'r holl stoc yn y sector rhentu cymdeithasol, felly hefyd wardiau Cefn Fforest a Sant Iago yng Nghaerffili, sy'n cynnwys ystâd Parc Lansbury.

### Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael

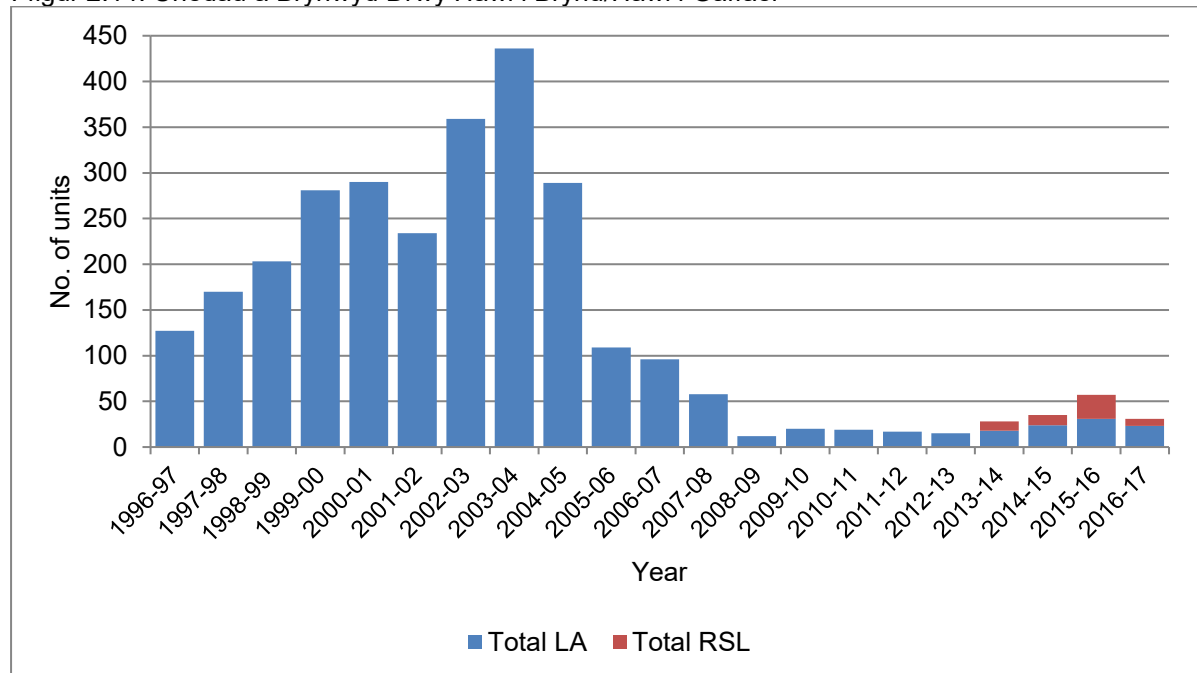
Mae tenantiaid landlordiaid cymdeithasol wedi gallu prynu eu heiddo tŷ cyngor neu eiddo cymdeithasol dai am ddisgownt ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini

prawf. Cyflwynwyd yr Hawl i Brynu yn *Neddf Tai 1980* a'r Hawl i Gaffael gan *Ddeddf Tai 1996*. Ers eu cyflwyno, mae oddeutu 139,000 o anheddau cymdeithasol ar rent wedi'u gwerthu ledled Cymru (cyfwerth â 43% o'r stoc dai ym 1981).

Dim ond ers ffurfio Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili ym 1996 y mae data ar gyfer ar gyfer gwerthiannau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael. Hyd at 2015-16, mae cyfanswm o 2,808 o anheddau wedi'u gwerthu drwy Hawl i Brynu, a 47 o anheddau drwy Hawl i Gaffael, gan arwain at ostyngiad sylweddol yn y stoc tai cymdeithasol sydd ar gael. Ar ddechrau'r 2000au yr oedd y cyfraddau uchaf o werthiannau drwy'r cynllun Hawl i Brynu, ond bu gostyngiad sylweddol yn y gwerthiannau ers 2005-06 i lai na 50 o unedau'r flwyddyn. Dim ond yn y tair blynedd diwethaf y mae'r cynllun Hawl i Gaffael wedi'i ddefnyddio ar gyfer eiddo landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSL).

Yn Ionawr 2018, cafodd Llywodraeth Cymru Gydsyniad Brenhinol i ddiddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig. O ganlyniad, o Ionawr 2019 bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben ar gyfer yr holl denantiaid cyngor a chymdeithasau tai. Daeth yr hawl hon i ben ym mis Mawrth 2018 ar gyfer cartrefi newydd. Bydd y symudiad hwn yn helpu awdurdodau lleol yng Nghymru i fynd i'r afael ag anghenion tai ar gyfer rhent cymdeithasol yn eu hardal trwy gadw'r stoc tai cymdeithasol.

Ffigur 2.14: Unedau a Brynwyd Drwy Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael



Ffynhonnell: Stats Cymru

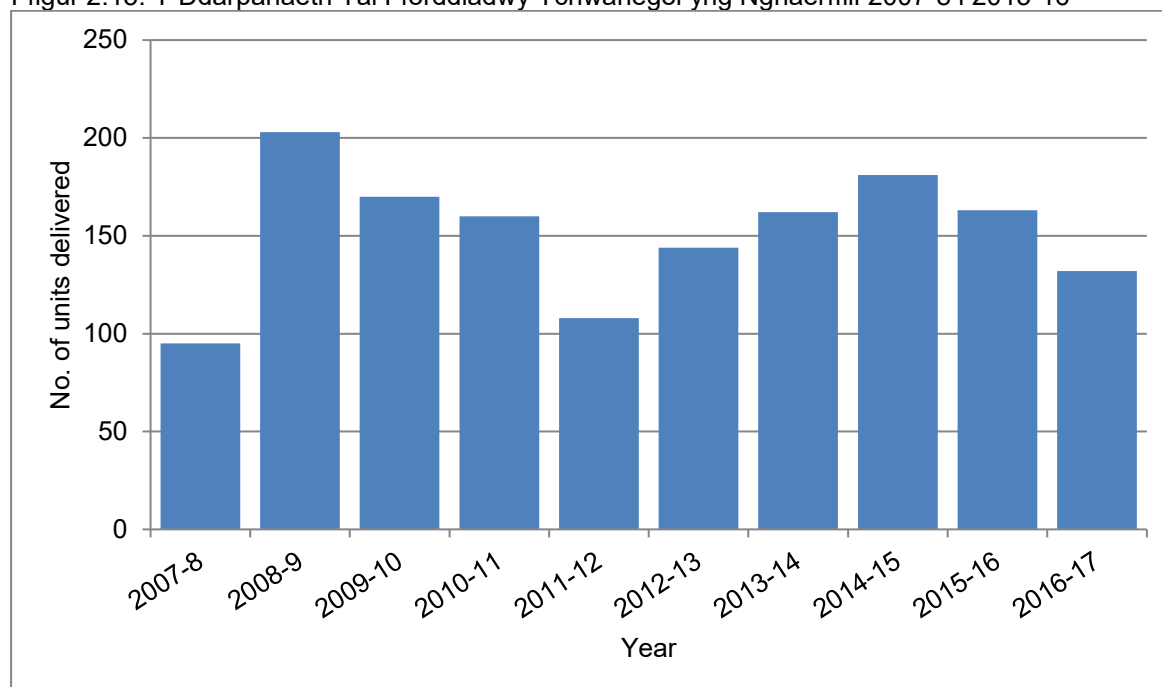
### Darpariaeth Tai Fforddiadwy

Mae Llywodraeth Cymru yn crynhoi data ar nifer yr unedau fforddiadwy ychwanegol a ddarperir bob blwyddyn drwy gynlluniau adeiladu tai newydd neu drwy brynu, prydlesu neu osod unedau presennol lle nad oedd yr unedau yn fforddiadwy cynt.





Ffigur 2.15: Y Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy Ychwanegol yng Nghaerffili 2007-8 i 2015-16



Ffynhonnell: Stats Cymru

Mae'r nifer o dai fforddiadwy a gyflenwir wedi bod yn gyson uchel dros y blynyddoedd diwethaf, er gwaethaf y niferoedd isel o unedau yn cael eu cyflenwi drwy'r system gynllunio trwy gytundebau Adran 106 (rhwymedigaethau cynllunio). Gan y daw llawer o'r cyllid ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol a chynlluniau ariannu eraill, mae lefelau uchel y cyflenwi yn gysylltiedig â maint y cyllid a ddyfernir bob blwyddyn i'r Cyngor.

Tabl 2.9: Cyllid Llywodraeth Cymru a Ddyfernir y Flwyddyn

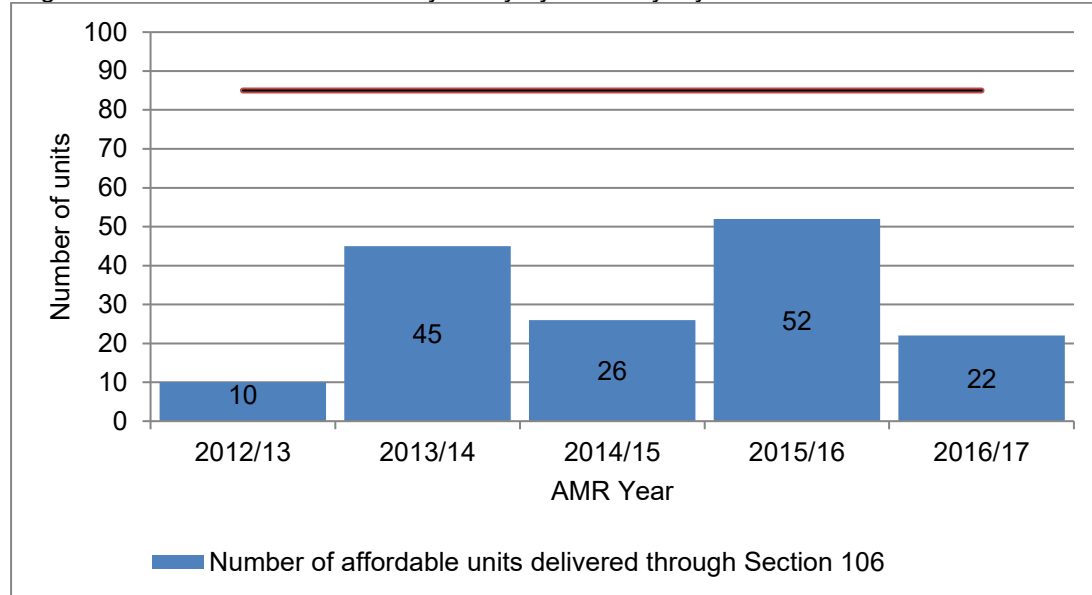
Blwyddyn Ariannol	Cyfanswm Grant Tai Cymdeithasol
2008-09	£12,859,102
2009-10	£7,875,522
2010-11	£4,894,047
2011-12	£4,519,329
2012-13	£4,450,000
2013-14	£7,291,512
2014-15	£4,615,247
2015-16	£6,064,274
2016-17	£5,094,588
<b>Cyfanswm</b>	<b>£57,663,621</b>

Ffynhonnell: CBSC

Mae Ffigur 2.16 yn dangos nifer yr unedau fforddiadwy a gyflenwir bob blwyddyn fel rhan o gytundebau Adran 106 yn y blynyddoedd ers i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu. Dylid nodi bod yr adroddiad monitro blynyddol yn defnyddio gwybodaeth o'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai a gyhoeddwyd ddiwethaf, sy'n ymwneud â'r flwyddyn flaenorol. Mae Ffigur 2.16 hefyd yn cynnwys cymhariaeth yn erbyn y Targed Tai Fforddiadwy a bennwyd ym Mholisi SP15 y Cynllun Datblygu Lleol mewn termau

blynyddol, sy'n gyfwerth ag 85 o unedau'r flwyddyn am y cyfnod rhwng mabwysiadu'r cynllun a diwedd cyfnod y cynllun. Fe nodir bod y nifer wirioneddol o unedau a gyflenwyd trwy gytundebau Adran 106 yn sylweddol islaw'r targed blynyddol.

Ffigur 2.16: Unedau Adran 106 a Gyflenwyd yn Ôl Blwyddyn



Ffynhonnell: Adroddiadau Monitro Blynyddol Caerffili

Pan gymherir nifer yr unedau tai cymdeithasol a gollwyd â'r nifer o unedau tai fforddiadwy newydd a gyflenwir, fe nodir y bu cynnydd net mewn unedau tai fforddiadwy yn y blynyddoedd diwethaf, sef o leiaf 100 o unedau yn y rhan fwyaf o'r blynyddoedd ers 2008/09. Er y bydd hyn yn helpu i fynd i'r afael â'r angen presennol am dai fforddiadwy, mae'r golled sylweddol o stoc tai cymdeithasol ers cyflwyno'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn golygu bod ôl-groniad sylweddol o hyd o bobl sy'n aros i gael eu hail-gartrefu. O Ionawr 2018, roedd 5,320 o geisiadau ar y gofrestr tai cyffredin.

### Fforddiadwyedd

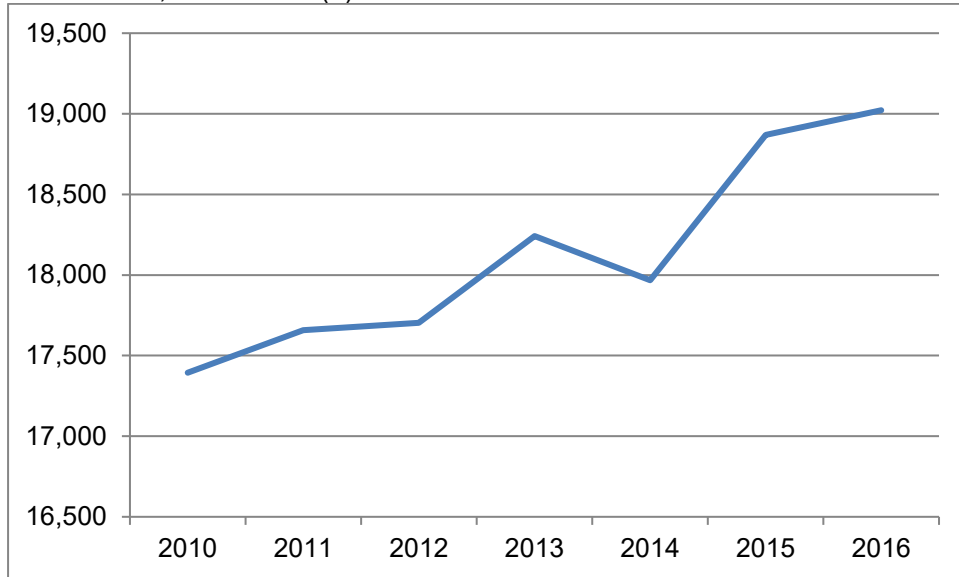
Mae'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (cafwyd o Stats Cymru) yn darparu gwybodaeth am gyflog wythnosol gros gweithwyr amser llawn ar lefel awdurdod lleol. Mae'r arolwg hyn yn dangos mai'r enillion canolrifol cyfartalog yn 2017 oedd £502 yr wythnos, a fyddai'n gyfwerth â chyflog blynyddol o £26,104. Bu cynnydd cyson mewn incymau dros y pum mlynedd diwethaf, yn codi o £450 yn 2010. Cydnabyddir y gallai incymau aelwydydd fod yn uwch os oes mwy nag un aelod mewn cyflogaeth gan yr aelwyd.

Ar sail pris cyfartalog presennol tŷ, sef £127,228 (Rhagfyr 2017), y gymhareb pris tŷ i enillion yw 4.9. Bydd fforddiadwyedd ar lefel leol yn cael ei ystyried ar sail ward wrth ward yn adran 3.

Wrth asesu fforddiadwyedd, mae'n bwysig nodi mynegeion chwarterel isaf, gan mai'r rhain yn ddiethriad yw'r aelwydydd y gall fod angen rhyw fath o gymorth arnynt i gwrdd â'u hanghenion o ran tai. Mae Ffigur 2.17 isod yn dangos

enillion y chwartel isaf yn y fwrdeistref sirol. Mae ffigurau chwartel isaf yn sylweddol is nag enillion canolrifol cyfartalog.

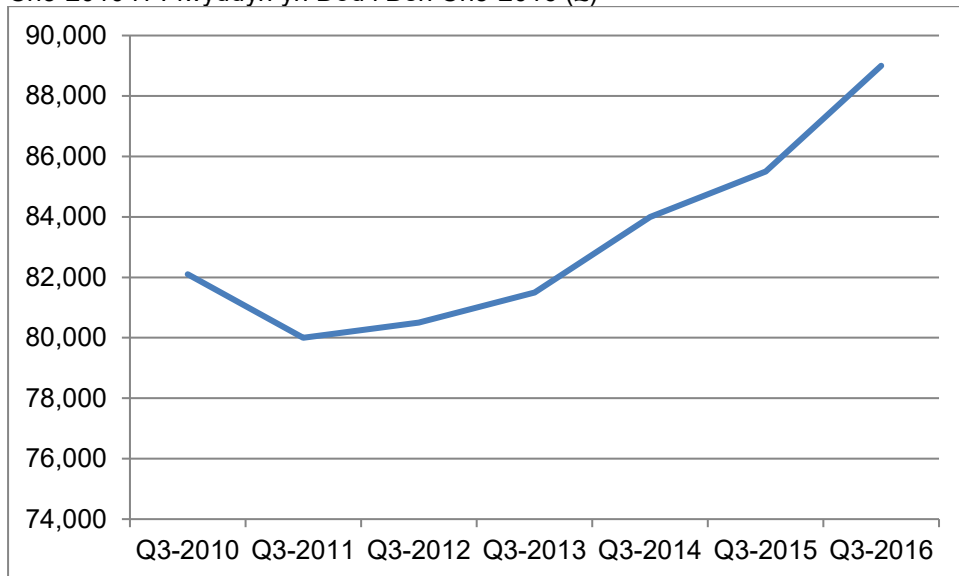
Ffigur 2.17: Enillion Blynyddol Gros Chwartzel Isaf seiliedig ar Breswylfa ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, 2010 i 2016 (£)



Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Mae Ffigur 2.18 isod yn dangos prisiau tai chwartzel isaf yn y fwrdeistref sirol. Ers gostyngiad mewn prisiau o 2010 i 2011, mae prisiau wedi parhau i gynyddu'n raddol.

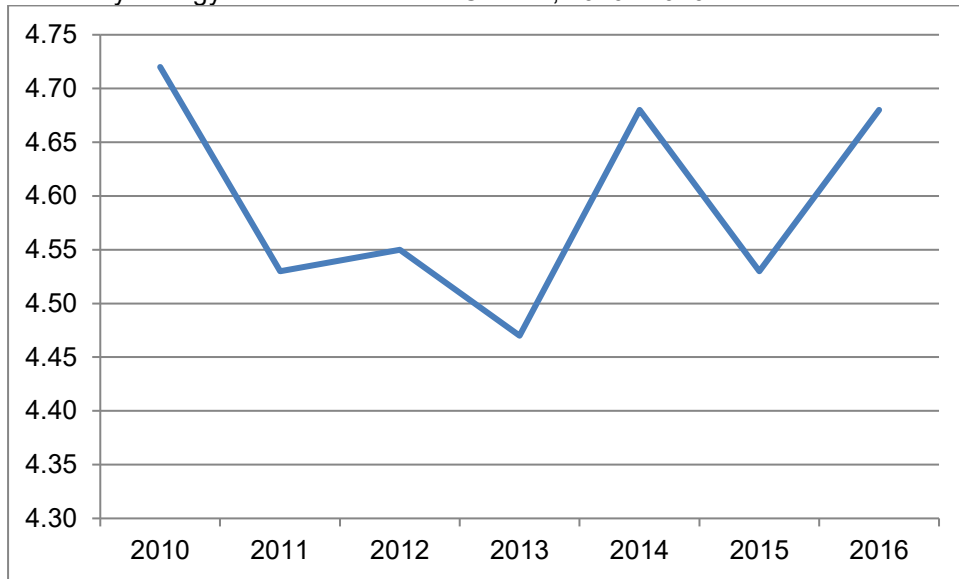
Ffigur 2.18: Pris Tŷ Chwartzel Isaf ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, y Flwyddyn yn Dod i Ben Ch3-2010 i'r Flwyddyn yn Dod i Ben Ch3-2016 (£)



Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Mae Ffigur 2.19 isod yn dangos cymhareb prisiau tai chwartzel isaf i enillion chwartzel isaf yn y fwrdeistref sirol. Ar ddiwedd 2016, roedd prisiau tai 4.68 yn fwy nag enillion. Yn 2010 y gymhareb oedd 4.72.

Ffigur 2.19: Cymhareb Pris Tŷ Chwarter Isaf i Enillion Blynnyddol Gros Chwarter Isaf seiliedig ar Breswylfa ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili, 2010 i 2016



Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

## 3.0 Diffinio Marchnadoedd Tai

### 3.1 Cyflwyniad

Diffinnir marchnadoedd tai yn yr *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006) fel “*yr ardal lle mae'r mwyafrif o aelwydydd sy'n byw yn y sector tai preifat neu sydd am symud i'r sector tai preifat yn barod i chwilio am lety amgen*”. Fel arall, mae'r rhain “*yn cael eu gweld fel yr ardal ddaearyddol lle ceir cysylltiadau amlwg rhwng ble mae pobl yn byw ac yn gweithio.*”

Mae'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006) yn dynodi, gan y bydd marchnadoedd tai yn newid o hyd, ei bod yn anodd pennu union ffiniau marchnadoedd. Yn ogystal, mae marchnadoedd tai yn ymestyn ymhellach na ffiniau awdurdod lleol a dylid rhoi ystyriaeth, felly, i'r farchnad weithredol, a allai weithredu ar draws ffiniau llywodraeth leol. Mae'n rhaid i asesiad o'r galw a'r angen am dai mewn marchnadoedd sy'n ymestyn ar draws ffiniau allu dadgyfuno i'r lefel awdurdod lleol.

### 3.2 Pennu Ffiniau Marchnadoedd Tai

Dylai awdurdodau lleol geisio nodi union ffiniau gofodol ar gyfer eu marchnadoedd tai yn seiliedig ar nifer o ffactorau, yn cynnwys y canlynol fel y'u rhestrwyd yn yr *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006):

- Patrymau adleoli mewn ardaloedd lleol gan berchnogion tai a thenantiaid a'r raddfa annibyniaeth;
- Patrymau teithio i'r gwaith a dadansoddiad o'r berthynas rhwng y man gweithio a'r cartref;
- Ardaloedd lle ceir galw uchel a galw isel am dai; a
- Gwybodaeth arall o astudiaethau blaenorol (e.e. cynlluniau datblygu diweddar, cynlluniau lleol ac astudiaethau capasiti trefol ac astudiaethau academaidd).

Mae gwybodaeth arall ar gyfer y Cyngor yn cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol, Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, adroddiad hyfywedd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, asesiadau blaenorol o'r farchnad dai leol ac Astudiaeth o Farchnad Dai Ranbarthol De Ddwyrain Cymru, yn ogystal â data darllenwyr papur newydd.

#### Archwilio Dulliau ar gyfer Nodi Ardaloedd Cynllunio Strategol (2015)

Paratôdd Prifysgol Caerdydd adroddiad ymchwil i Lywodraeth Cymru fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer diffinio ffiniau ar gyfer 'ardaloedd cynllunio strategol' yng Nghymru, gan gynnwys un ar gyfer Prifddinas-Ranbarth Caerdydd. Rhoddodd yr ymchwil ystyriaeth i nifer o setiau data yn seiliedig ar ffactorau economaidd, amgylcheddol a llesiant. Mae data a fyddai'n berthnasol yn benodol i farchnadoedd tai yn cynnwys Enillion Wythnosol Gros Canolrifol (2014), Llifoedd Cymudwyr (2011), Pris Gwerthu Tŷ Canolrifol

(2013), ac Ardaloedd Marchnad Rentu (Swyddogion Rhenti Cymru). Mae'r adroddiad yn cyfeirio at ymchwil i ardaloedd marchnadoedd tai a gynhaliwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG 2010). Fodd bynnag, mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â Lloegr yn unig, ac er y cydnabyddir bod rhai ardaloedd marchnadoedd tai yn pontio'r ffiniau rhwng Cymru a Lloegr, nid oes dadansoddiad manwl o farchnadoedd tai Cymru.

Mae'r setiau data yn ymwneud â phrisiau tai ac incymau wedi'u diweddarau ers i'r adroddiad ymchwil gael ei gwblhau, ac ystyrir y data diweddaraf isod.

### Ardaloedd Marchnad Rentu Eang

Ardaloedd marchnad rentu eang yw'r ardaloedd daearyddol a ddefnyddir i bennu cyfraddau Lwfans Tai Lleol. Fe'u paratowyd gan Swyddogion Rhenti Cymru ac maent yn diffinio ardaloedd lle mae eiddo o feintiau tebyg yn denu rhenti tebyg. Dangosir y data fel yr ymwna â De Ddwyrain Cymru ar y map isod.

Map Thematig Map 3.1: Ardaloedd Marchnad Rentu Eang yn Ne Ddwyrain Cymru



Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru (2014)

<http://datashare.is.ed.ac.uk/handle/10283/2615?show=full>

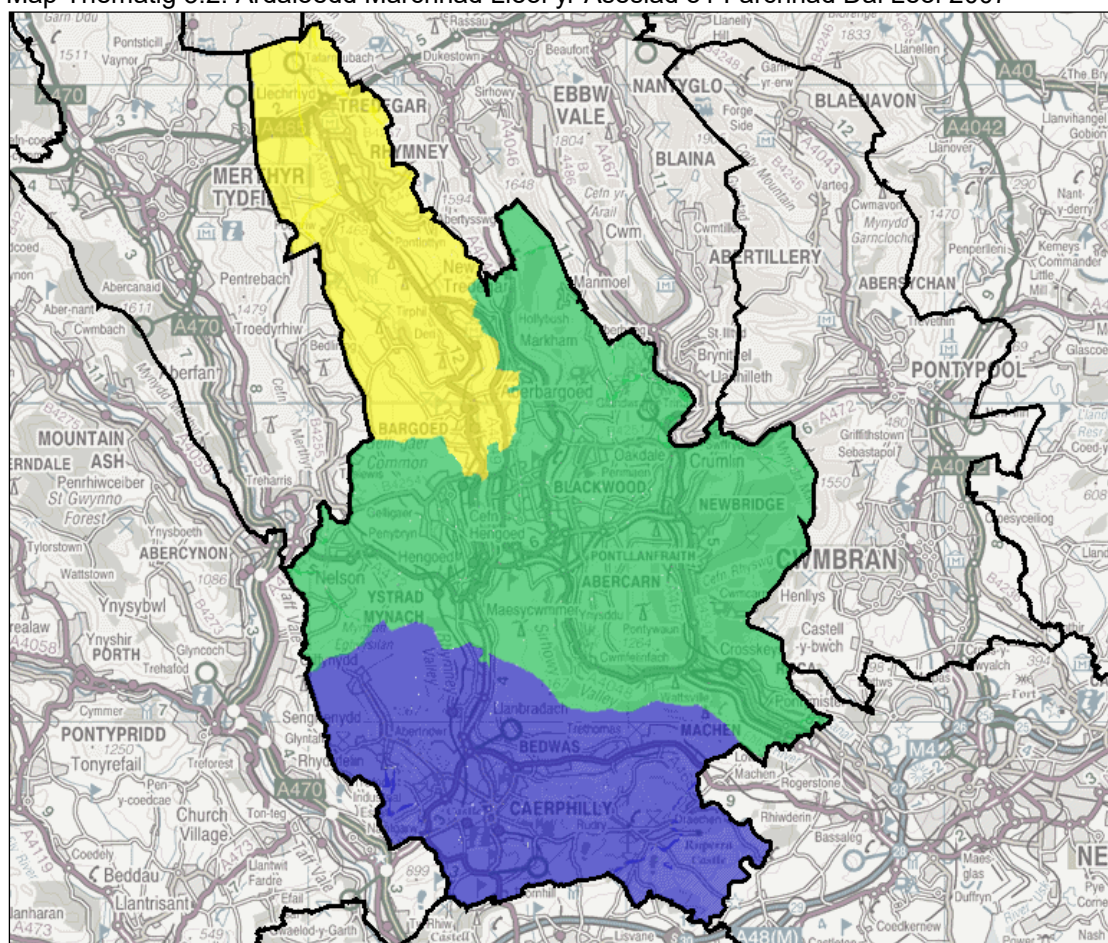
Mae'r map uchod yn dangos bod yr ardaloedd marchnad rhentu eang (llinell lwyd) fel yr ymwnânt â'r fwrdeistref sirol yn cyd-ffinio â ffiniau'r awdurdod lleol, gan ddynodi tebygolrwydd o ran lefelau rhent ar draws y fwrdeistref sirol.

## Aseiad o'r Farchnad Dai Leol gan Fordham Research 2007

Fe wnaeth Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2007 adolygu ystod o ffynonellau data, gan gynnwys cyfweiliadau gyda rhanddeiliaid fel asiantau eiddo ac asiantau gosod, ac Astudiaeth o Farchnad Dai Ranbarthol De Ddwyrain Cymru er mwyn diffinio ardaloedd marchnad priodol. Roedd yr aseiad o'r farchnad dai leol yn diffinio tair is-farchnad:

- 'De' - ardal Basn Caerffili (cod post CF83) gyda'r prisiau tai uchaf;
- 'Canol' – ardal Islwyn Isaf ynghyd â choridor A472 Canol y Cymoedd a Dyffryn Sirhywi Uchaf (codau post CF82, NP11, NP12); a
- 'Gogledd' – Cwm Rhymni Uchaf (codau post CF81, NP22, NP24).

Map Thematig 3.2: Ardaloedd Marchnad Lleol yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2007



Ffynhonnell: Aseiad o Farchnad Dai Leol Caerffili (2007)

## Astudiaeth o Farchnad Dai Ranbarthol De Ddwyrain Cymru (2005)

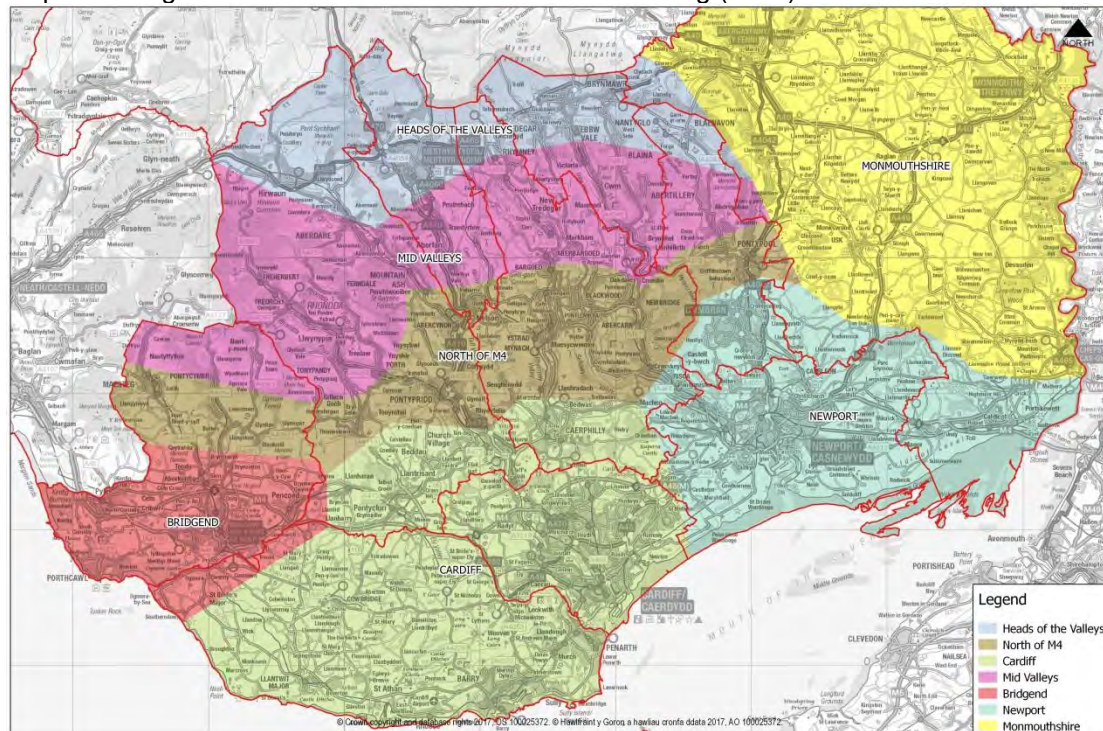
Cynhaliwyd astudiaeth ar gyfer Fforwm Tai Rhanbarthol De Ddwyrain Cymru yn 2005 ar Farchnad Dai Ranbarthol De Ddwyrain Cymru. Mae'r astudiaeth hon yn darparu aseiad cynhwysfawr o'r pum ardal marchnad dai a nodwyd gan y farchnad dai isranbarthol sy'n gweithredu yn y fwrdeistref sirol. Mae'r rhain fel a ganlyn:



- Blaenau'r Cymoedd (ardal Rhymni);
- Canol y Cymoedd (Tredegar Newydd, Cwm Darran, Argoed);
- Gogledd i goridor yr M4 (Cwm Aber, Bargod Fwyaf, cytref canol y Cymoedd, Llanbradach, Islwyn Isaf heb gynnwys Rhisga);
- Casnewydd – Rhisga; a
- Chaerdydd – Basn Caerffili (heb gynnwys Llanbradach a Chwm Aber).

Mae ffiniau'r ardaloedd marchnad hyn wedi'u diffinio drwy ddadansoddiad meintiol ac ansoddol a gynhaliwyd fel rhan o'r astudiaeth, ac fe'u dangosir isod.

Map Thematig 3.3: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig (2005)



Ffynhonnell: Astudiaeth Marchnad Dai Ranbarthol De Dwyrain Cymru (2005)

### Cynllun Datblygu Lleol Bwrdeistref Sirol Caerffili (Hyd at 2021)

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (a fabwysiadwyd yn 2010) yn nodi tair ardal strategaeth ar gyfer y fwrdeistref sirol:

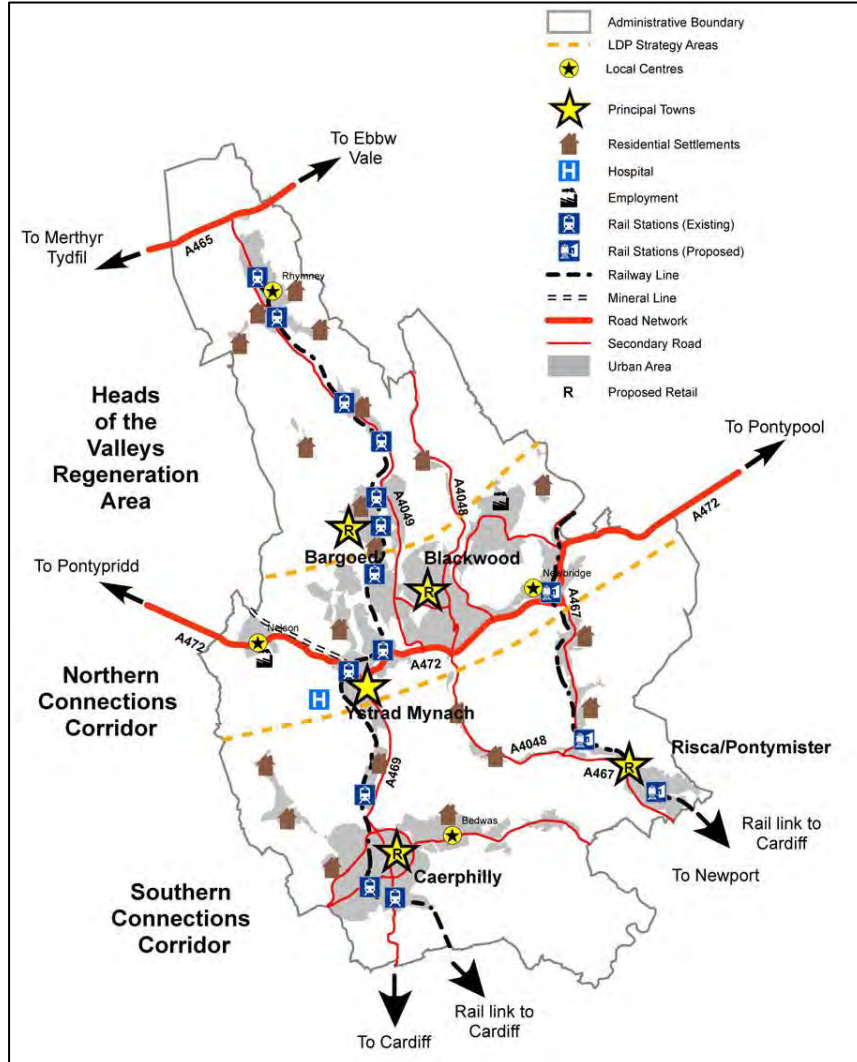
- Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd (Cwm Rhymni Uchaf a Dyffryn Sirhywi Uchaf);
- Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (cytref Canol y Cymoedd); a'r
- Coridor Cysylltiadau Deheuol (Basn Caerffili ac Islwyn Isaf).

Mae'r ardaloedd strategaeth hyn wedi'u diffinio drwy ddadansoddiad gweithredol o'r fwrdeistref sirol ar sail ardaloedd Cynllun Cymunedol (CBSC, 2004) gan ystyried yr ardaloedd gofodol a nodwyd yng Nghynllun Gofodol Cymru (2004; diweddarwyd 2008). Mae'r berthynas rhwng ardaloedd preswyl a'r prif drefi a'r canolfannau lleol sy'n darparu swyddogaethau a gwasanaethau i'r ardaloedd hyn yn ffactor pwysig wrth bennu sut mae

ardaloedd yn gweithredu. Mae'r farchnad dai yn un agwedd ar weithrediad ehangach ardaloedd.

Mae'r ardaloedd strategaeth wedi'u nodi ar y map isod:

Map Thematig 3.4: Ardaloedd Marchnadoedd Tai wedi'u Diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol



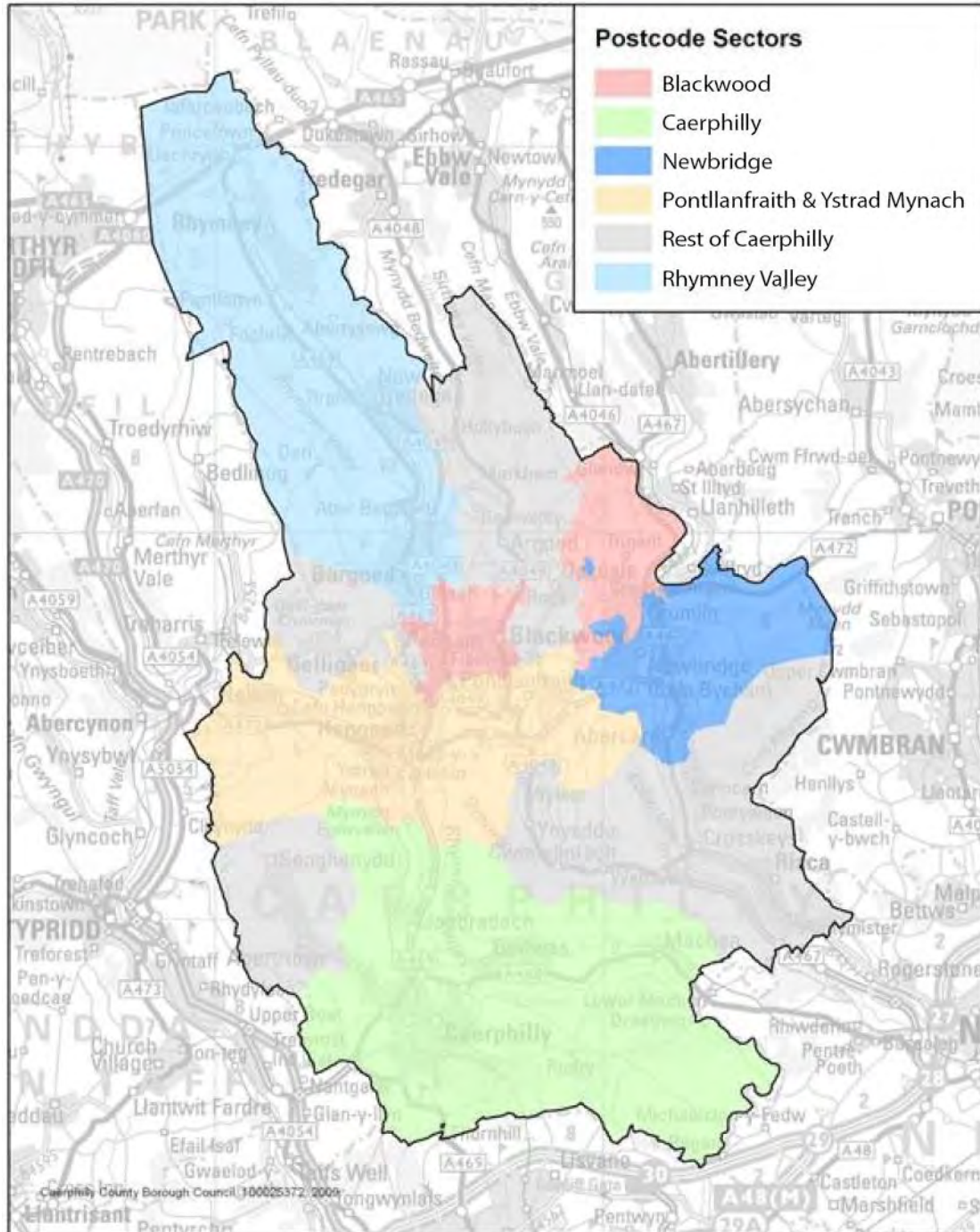
Ffynhonnell: Cynllun Datblygu Lleol Bwrdeistref Sirol Caerffili (2010)

### Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2009)

Fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer pennu polisiau tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol, cynhaliodd y Cyngor ymarferiad er mwyn asesu hyfywedd targedau tai fforddiadwy penodol i ardal. Nodwyd chwech is-farchnad ar gyfer cynnal prawf, ar sail dadansoddiad o brisiau tai yn ôl ardal cod post:

- Caerffili (CF83 1, CF83 2, CF83 3, CF83 8);
- Coed Duon (NP11 3, NP12 1, NP12 3);
- Pontllan-fraith ac Ystrad Mynach (NP12, CF82 7);
- Gweddill Caerffili (NP11 6, NP11 7, NP12 0, CF82 8, CF83 4);
- Trecelyn (NP11 4, NP11 5); a
- Chwm Rhymni (NP22 5, NP24 6, CF81 9).

Map Thematig 3.5: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig AVHA



Ffynhonnell: AVHA (2009), CBSC

Nid yw'r ardaloedd hyn yn cyd-daro o angenrheidrwydd ag ardaloedd yr asesiad o'r farchnad dai, sy'n ystyried mwy o ffactorau na phrisiau tai yn unig, ond gellir edrych arnynt fel 'ardaloedd hyfywedd'. At ddibenion y polisïau tai fforddiadwy, ceir pedwar parth nodedig – yr ardal hyfywedd uchaf (Basn Caerffili, heb gynnwys Cwm Aber) lle mae targed tai fforddiadwy o 40% ar waith, y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (heb gynnwys Trecelyn) lle mae'r targed yn 25%, Islwyn Isaf, Cwm Aber a Threcelyn lle mae'r targed yn 10%, a Blaenau'r Cymoedd lle na cheir unrhyw darged.

## Ardoll Seilwaith Cymunedol

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, a fydd yn cynorthwyo o ran cyflawni amcanion defnyddio tir y Cyngor fel y pennwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r ardoll yn gost uniongyrchol a osodir ar fathau penodol o ddatblygiad ar sail fesul metr sgwâr, gyda'r cyllid a gynhrychir yn cael ei ddefnyddio i sicrhau'r seilwaith sydd ei angen i gynorthwyo datblygu yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol.

Er mwyn llywio'r cyfraddau a bennwyd, comisiynwyd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth gan y Cyngor i gynnal astudiaeth hyfywedd economaidd i wasanaethu fel y sylfaen dystiolaeth i gefnogi polisiau. Aeth yr astudiaeth ati i asesu nifer o safleoedd datblygu sampl ar draws y fwrdeistref sirol er mwyn ystyried y lefelau ardoll y gallai defnyddiau a lleoliadau datblygu amrywiol eu cefnogi. Cafodd gofynion polisi presennol, gan gynnwys y targedau tai fforddiadwy a bennwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, eu hystyried yn yr asesiad.

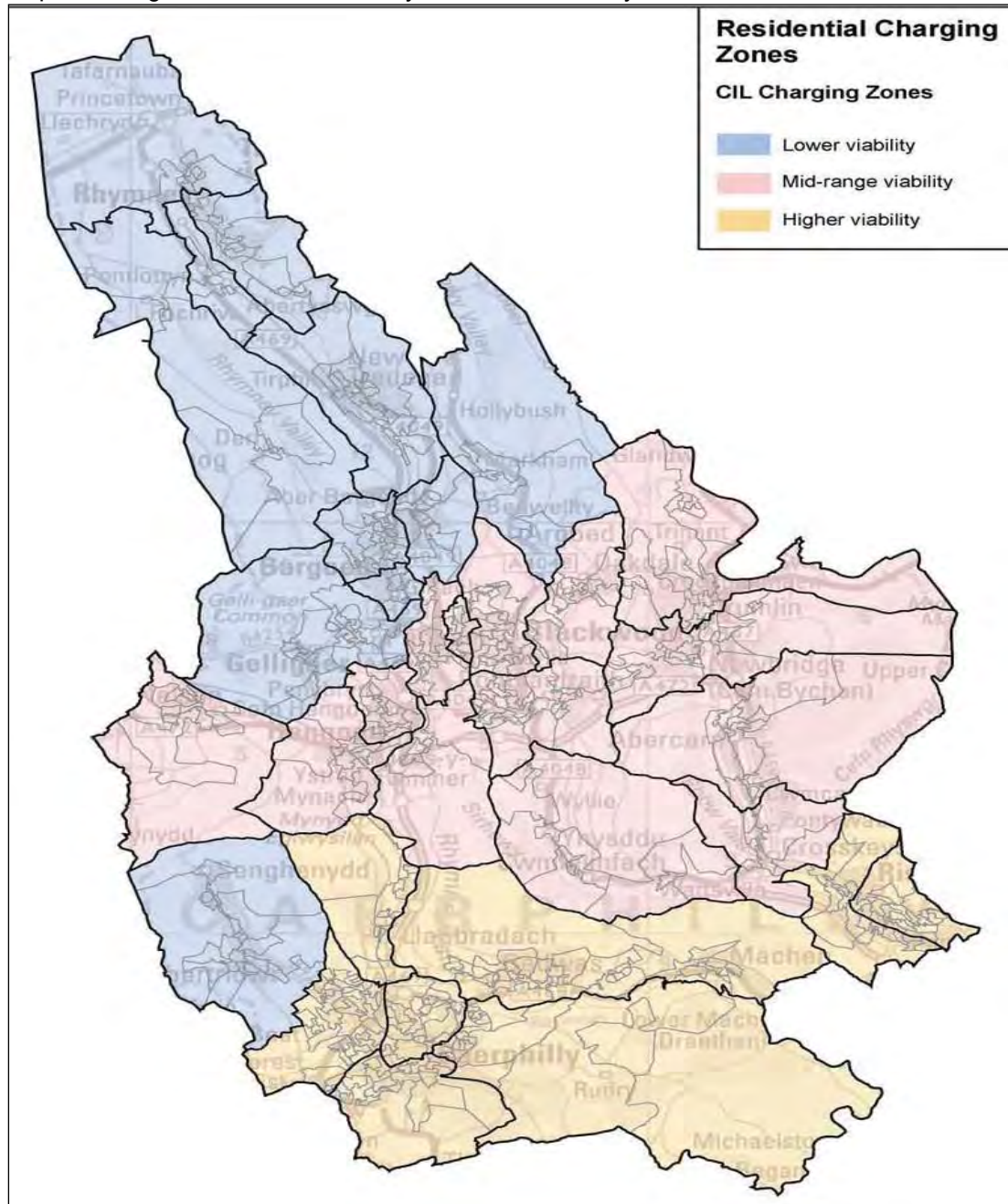
Mae'r astudiaeth yn cydnabod fod y marchnadoedd tai yn amrywio ledled y fwrdeistref sirol, gan amlygu gwerthoedd cryfach ym Masn Caerffili ac yn agosach at goridor yr M4. Mae hefyd yn cydnabod fod gwerthoedd eiddo is yn ardaloedd Ystrad Mynach, Pontllan-fraith a Choed Duon nag ardaloedd sy'n agosach at goridor yr M4. Ym Mlaenau'r Cymoedd, mae gwerthoedd eiddo gryn dipyn yn is na gwerthoedd yng nghanol y cymoedd a rhan isaf y cymoedd.

Ar ôl dadansoddi nifer o safleoedd, daeth Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i'r casgliad fod yna dair ardal hyfywedd nodedig yn y fwrdeistref sirol, fel y dangosir ar y map isod:

- Ardal Hyfywedd Uwch – Basn Caerffili (ac eithrio Cwm Aber) ynghyd â Rhisga;
- Ardal Hyfywedd Canolig – Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol heb gynnwys Catwg Sant ond yn cynnwys wardiau Islwyn Isaf, sef Crosskeys, Abercarn ac Ynys-ddu; ac
- Ardal Hyfywedd Isel – Cwm Rhymni Uchaf, Catwg Sant, Dyffryn Sirhywi Uchaf, Cwm Aber.

Mae'r ardaloedd hyfywedd a ddiffiniwyd yn yr astudiaeth yn weddol gyson â chanfyddiadau gwaith hyfywedd arall sydd wedi'i wneud. Mae Rhisga wedi'i nodi o fewn ardal hyfywedd uchel. Fodd bynnag, dylid nodi y ceir targed tai fforddiadwy is yn Rhisga (10%) nag yng ngweddill yr ardal hyfywedd uchel (Basn Caerffili) lle mai 40% yw'r targed, ac mae hyn wedi'i ystyried yn yr asesiad. Pe bai'r targed tai fforddiadwy yn Rhisga wedi bod yn uwch yn y Cynllun Datblygu Lleol, byddai hyn yn golygu, i'r gwrthwyneb, fod y gwerth gweddilliol sydd ar gael i ddangos hyfywedd i gyflawni'r ardoll yn is. Mewn termau gwerth syml, felly, nid oes modd cymharu Basn Caerffili yn uniongyrchol â Rhisga. Fodd bynnag, mae'n dangos fod marchnad dai Rhisga yn gryfach na gweddill Islwyn Isaf o ran gwerth.

Map Thematiig 3.6: Parthau Codi Tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol



Ffynhonnell: Astudiaeth Hyfywedd Economaidd DVS (2012)

**Adroddiad Newydd y Cyd-bwyllgor Diwydiannol ar gyfer Ymchwil Cyfryngau Rhanbarthol ar y Niferoedd sy'n Darllen Papurau Newydd**

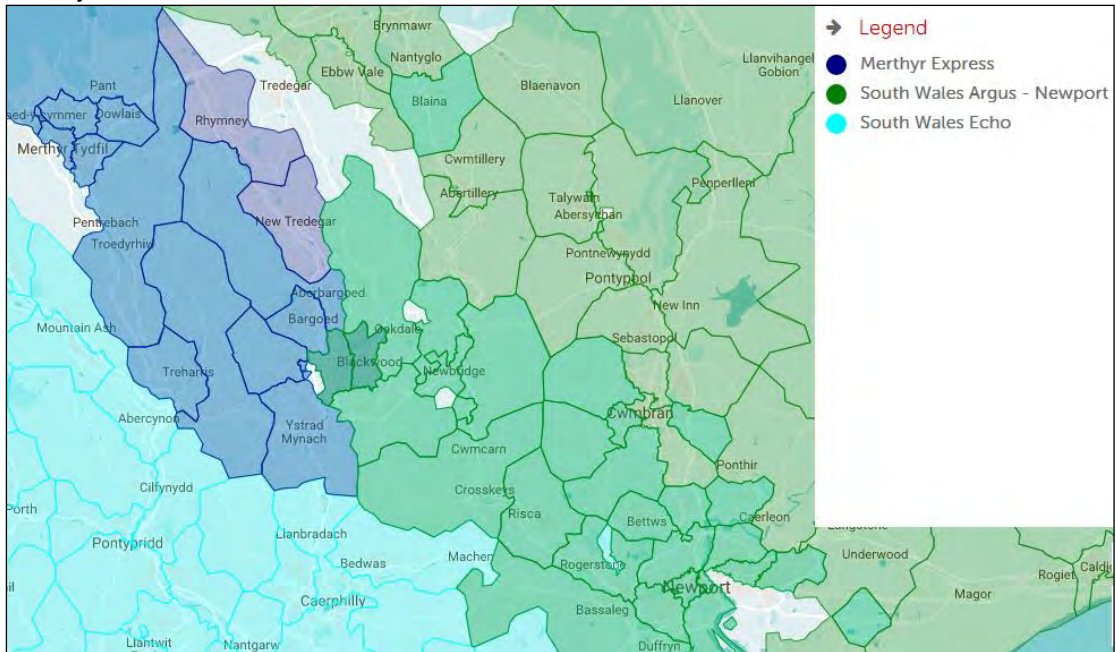
Mae'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (LIC, 2006)* yn nodi y gall y niferoedd sy'n darllen papurau newydd roi cipolwg i'r farchnad dai drwy'r patrwm dosbarthu, a gallai hefyd roi syniad o gwmpas daearyddol tai sydd ar werth. Mae data ar Niferoedd sy'n Darllen Cyhoeddiad Cyfartalog [Average Issue Readership – AIR] yn ôl papur newydd a lleoliad daearyddol ar gael gan y Cydbwyllgor Diwydiannol ar gyfer Ymchwil Cyfryngau Rhanbarthol. Mae ardaloedd wedi'u categorioedd ar sail cod post.

Tabl 3.1: Niferoedd sy'n Darllen Papurau Newydd yn ôl Papur Newydd a Lleoliad Daearyddol

Lleoliad	South Wales Echo		South Wales Argus		Merthyr Express	
	AIR Oedolion	AIR %	AIR Oedolion	AIR %	AIR Oedolion	AIR %
Bedlinog Nelson	281	2.5	0	0	2,310	19.4
Coed Duon Trecelyn	504	1.4	2,239	6.3	910	2.6
Caerffili Bedwas	2,699	6.0	0	0	0	0
Rhymni	68	0.4	0	0	2,900	17.8
Rhisga	11	0.1	1,913	11.1	0	0
Ystrad Bargod	724	2.4	194	0.6	3754	12.4

Ffynhonnell: Y Cyd-bwyllgor Diwydiannol ar gyfer Ymchwil Cyfryngau Rhanbarthol

Map Thematig 3.7: Niferoedd sy'n Darllen Papurau Newydd yn ôl Papur Newydd a Lleoliad Daearyddol



Ffynhonnell: Y Cyd-bwyllgor Diwydiannol ar gyfer Ymchwil Cyfryngau Rhanbarthol (ar-lein)

Mae dau bapur dyddiol y telir amdanynt mewn ardal benodol yn y fwrdeistref sirol – sef South Wales Echo a South Wales Argus, ynghyd â Merthyr Express, sy'n bapur wythnosol.

Papur yr Echo yng Nghaerdydd sydd â'r niferoedd darllen uchaf yn ardal Basn Caerffili, a gellid defnyddio hyn fel dangosydd o berthynas gydag ardal marchnad Caerdydd. Er y ceir nifer uchel o ddarllenwyr yn ardaloedd Ystrad Mynach, Bargod a Nelson, mae llai o bobl yn darllen yr Echo nag sy'n darllen papur Merthyr Express yn yr ardaloedd hyn. Mae'n debygol, fodd bynnag, y gallai fod gwahaniaethau ar draws yr ardaloedd sy'n darllen, gyda'r rheiny sydd agosaf at Ferthyr yn fwy tebygol o ddewis papur yr Express fel eu hoff bapur. Ceir niferoedd uchel yn darllen yr Express yn Rhymni hefyd, ac nid yw hynny'n syndod o ystyried bod yr ardal yn agos i Ferthyr.

Mae cyfradd uchel iawn yn darllen papur yr Argus o Gasnewydd yn Rhisga, a gallai ddynodi bod trigolion Rhisga yn ystyried eu hunain yn rhan o ardal

Casnewydd yn fwy felly na Choed Duon a Threcelyn, lle mae nifer uchel yn darllen yr Argus, ond mae trigolion yn darllen papurau eraill hefyd.

Yn gyffredinol, fodd bynnag, mae'r niferoedd sy'n darllen papurau newydd o ran y ddau bapur dyddiol yn isel iawn yn gyffredinol (ac eithrio Rhisga) gyda llai na 10% o drigolion yn darllen un o'r papurau newydd y telir yn ddyddiol amdanynt. O ganlyniad, mae'n anodd dod i unrhyw gasgliadau ystyrlon ar sail y data hwn yn unig. Felly, dim ond fel gwybodaeth gyd-destunol y dylid ei ddefnyddio i gefnogi ffynonellau data eraill.

### Patrymau Adleoli

Cynhaliwyd arolwg o dai lleol yn 2013 i lywio asesiad o'r farchnad dai leol yn 2015. Darparodd yr arolwg ddata pwysig ar batrymau adleoli blaenorol a symudiadau disgwylidig yn y dyfodol (gweler Atodiad 1). Yn gyson â chanllawiau (Canllawiau Cymru, 2006), ystyrir bod data'r arolwg blaenorol yn berthnasol o hyd o ran patrymau adleoli.

Mae arolwg yr asesiad o'r farchnad dai leol yn 2015 yn dynodi bod 531 o aelwydydd o'r 2,183 o aelwydydd a ymatebodd wedi symud o fewn y 5 mlynedd diwethaf (24.3% o'r holl aelwydydd). O'r rhain, roedd 45 o aelwydydd (8.5%) wedi symud i'r fwrdeistref sirol o rywle arall yn y DU neu o dramor, roedd 85 o aelwydydd (15.6%) wedi symud o ardal awdurdod lleol arall, gyda Chasnewydd a Chaerdydd yn ennyn y nifer uchaf o ymatebion. Roedd 372 o ymatebwyr (70.1%) wedi symud o fewn y fwrdeistref sirol ac ni wnaeth 31 o aelwydydd (5.8%) ddarparu gwybodaeth o ran o ble yr oeddent wedi symud yn flaenorol.

Gan ystyried ond yr ymatebwyr a oedd wedi symud o fewn y fwrdeistref sirol ac a ddarparodd wybodaeth ddaearyddol am y dref neu bentref yr oeddent wedi symud ohonynt, mae'n bosibl cynnal dadansoddiad o faint o aelwydydd a oedd wedi symud o fewn yr un ardal marchnad a faint oedd wedi symud i ran wahanol o'r fwrdeistref sirol. At ddibenion y dadansoddiad hwn, mae'r fwrdeistref sirol wedi'i rhannu yn 4 ardal marchnad – Blaenau'r Cymoedd, y Coridor Cysylltiadau Gogleddol, Islwyn Isaf a Basn Caerffili.

Tabl 3.2: Ardaloedd Marchnadoedd Tai wedi'u Diffinio yn yr Arolwg o Dai Lleol

<b>Ardal Marchnad Bresennol</b>	<b>% o aelwydydd sydd wedi byw yn yr ardal marchnad hon yn flaenorol</b>
Basn Caerffili	90.9
Blaenau'r Cymoedd	86.5
Islwyn Isaf	76.7
Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol	75.4

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2015)

Mae'n amlwg o'r tabl uchod, lle mae pobl wedi symud o fewn y fwrdeistref sirol, eu bod yn gyffredinol wedi symud o fewn yr un ardal ddaearyddol, sy'n helpu i atgyfnerthu dilysrwydd ardaloedd marchnad penodol ym Masn Caerffili a Blaenau'r Cymoedd. Mae'r ganran sy'n symud o fewn ardaloedd Islwyn Isaf a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol ychydig yn is, ond mae'r mwyafrif o

aelwydydd wedi aros o fewn yr un ardal. Mae'r ardaloedd marchnad hyn wedi'u cyfyngu llai yn ddaeryddol, ac felly, mae'n haws symud ar draws ardaloedd marchnad. Mae'n anodd llunio ffiniau clir, yn enwedig mewn ardaloedd fel Abercarn a Threcelyn lle mae cysylltiadau daearyddol cryf gan y ddwy ardal.

Gofynnodd yr arolwg i ymatebwyr hefyd i nodi p'un a oeddent yn bwriadu symud o fewn y 5 mlynedd nesaf, ac os oeddent, i ble yr hoffent symud ac i ble yr oeddent yn disgwyl symud. Mae'r dadansoddiad isod yn canolbwyntio ar ble yr oedd aelwydydd yn disgwyl symud gan fod sail fwy real i hyn nag i ble y byddai aelwydydd yn 'hoffi' symud.

Yn gyffredinol, roedd 541 o aelwydydd yn disgwyl symud yn y 5 mlynedd nesaf (24.8% o'r holl ymatebwyr). O'r rhain, roedd 11.1% yn disgwyl symud i rywle arall yn y DU/Dramor ac roedd 65 arall yn disgwyl symud i awdurdod lleol cyfagos. Roedd 381 o aelwydydd yn disgwyl aros o fewn y fwrdeistref sirol ac roedd 35 aelwyd arall eisiau symud ond nid oeddent yn gwybod i ble.

Dim ond 189 o'r 381 o aelwydydd a ddynododd eu bod yn dymuno aros yn y fwrdeistref sirol nododd leoliad daearyddol o ran pa dref neu bentref yr oeddent eisiau byw ynddynt, ond, felly dangosir yn y tabl isod, dynododd y mwyafrif helaeth eu bod yn dymuno aros yn yr un ardal marchnad lle'r oeddent yn byw yn barod.

Tabl 3.3: Bwriadau i Symud yn ôl Ardal Marchnad Dai

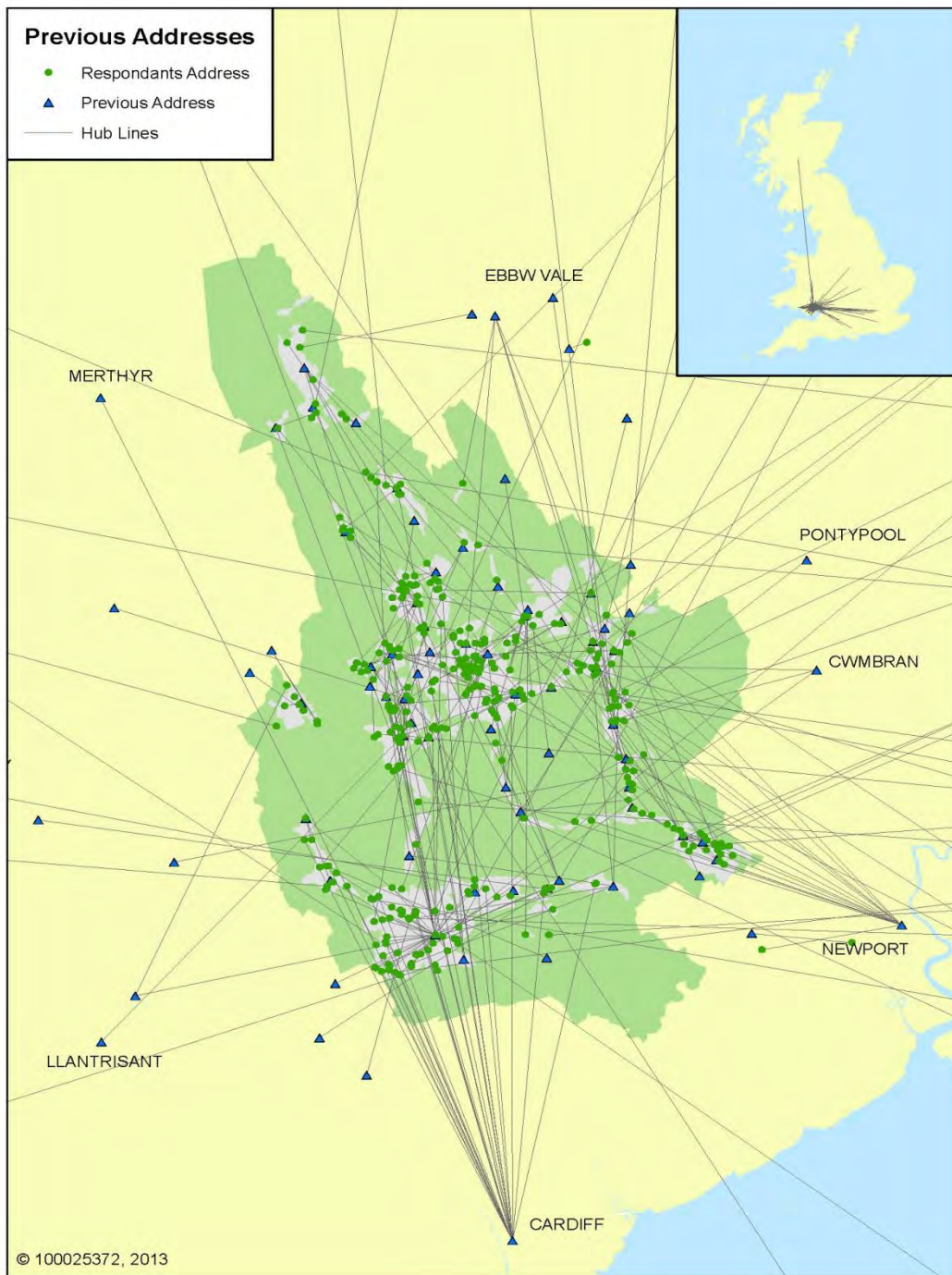
Ardal Marchnad Bresennol	% o aelwydydd a oedd yn disgwyl aros yn yr un ardal marchnad
Basn Caerffili	92.6
Blaenau'r Cymoedd	77.8
Islwyn Isaf	78.6
Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol	85.0

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2015)

Gan fynd yn ôl at y diffiniad o farchnad dai yn yr *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006), y diffiniad yw "yr ardal lle mae'r mwyafrif o aelwydydd sy'n byw yn y sector tai preifat neu sydd am symud i'r sector tai preifat yn barod i chwilio am lety amgen". Mae'n amlwg, o ran symudiadau cynt a symudiadau a ddisgwylir yn y dyfodol yn y 5 mlynedd nesaf, y bydd y mwyafrif o aelwydydd wedi symud neu y byddant yn symud o fewn yr un ardal marchnad ac felly, mae'r 4 o ardaloedd marchnad a nodwyd ar gyfer y dadansoddiad yn realistig o ran y modd y mae'r farchnad yn gweithredu ar hyn o bryd.



Map Thematig 3.8: Symudiadau Aelwydydd yn ôl Cyfeiriad Presennol a Blaenorol



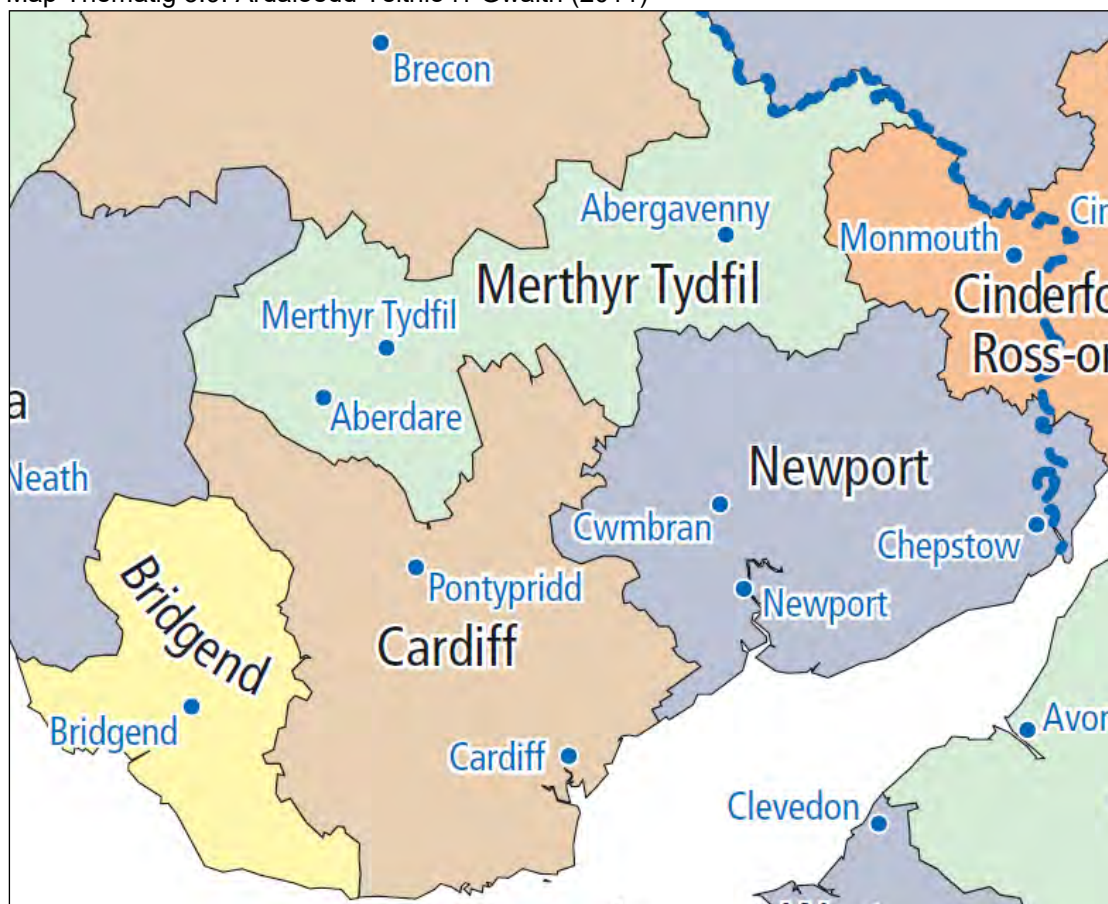
Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2015)

## Ardaloedd Teithio i'r Gwaith

Diffinnir ardal teithio i'r gwaith gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2011) fel "...o'r trigolion sy'n economaidd weithgar, mae o leiaf 75% yn gweithio yn yr ardal, a hefyd, o bawb sy'n gweithio yn yr ardal, mae o leiaf 75% yn byw yn yr ardal." Nid yw eu ffiniau'n gorgyffwrdd ac maent yn gyffiniol, ac yn cwmpasu'r DU gyfan.

Mae'r ardaloedd diweddaraf yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2011. Maent yn dangos bod y fwrdeistref sirol wedi'i rhannu yn dair ardal yn fras – Caerdydd, Merthyr Tudful a Chasnewydd.

Map Thematig 3.9: Ardaloedd Teithio i'r Gwaith (2011)



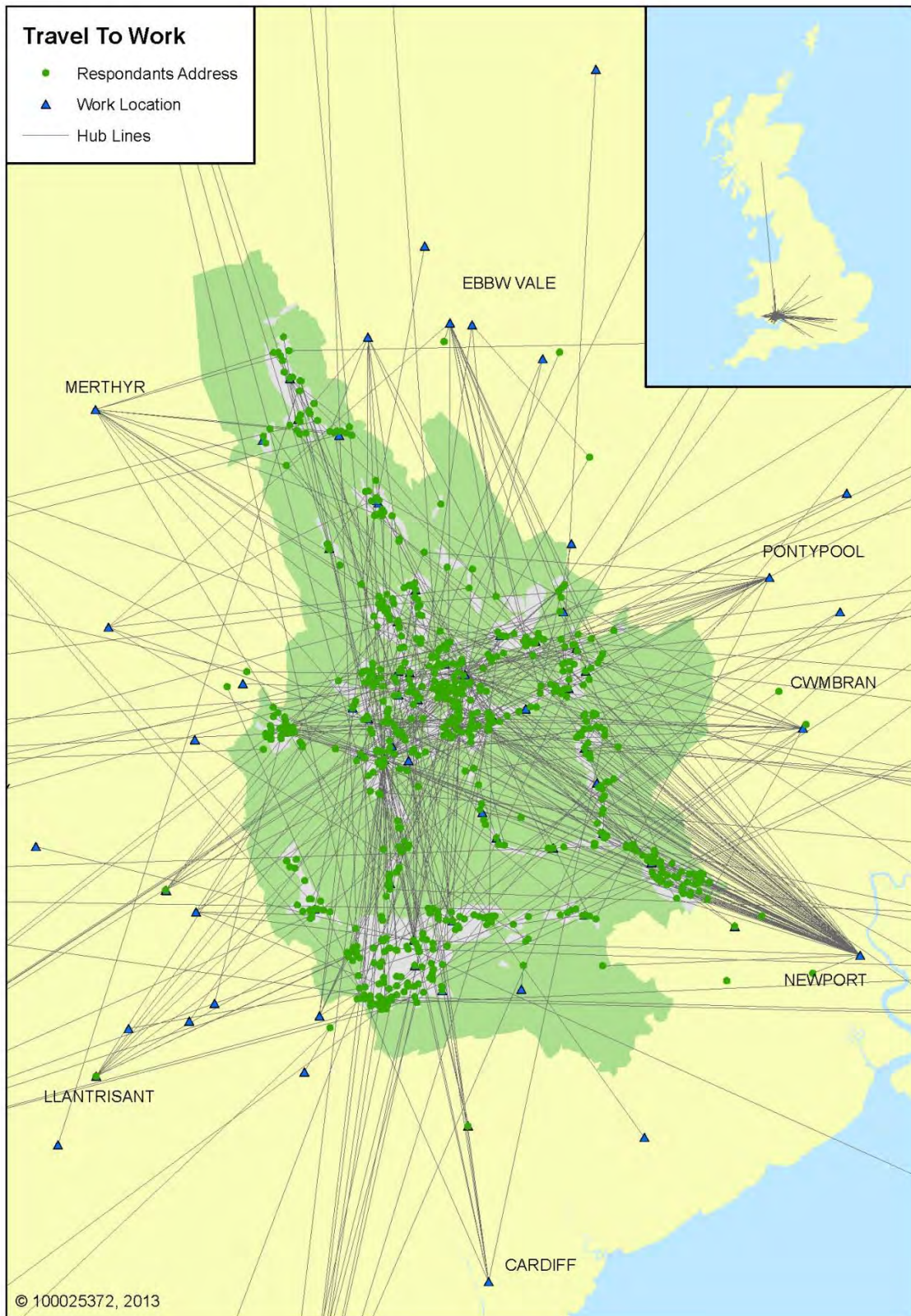
Ffynhonnell: Ardaloedd Teithio i'r Gwaith 2011 (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol)

<https://data.gov.uk/dataset/travel-to-work-areas-december-2011-map-in-the-united-kingdom1>

Yn ôl y disgwyl, mae ardal Caerdydd yn cwmpasu rhan Cwm Rhymini o'r fwrdeistref sirol, ond mae gan Ddyffryn Sirhywi a Chwm Ebwy Isaf fwy o gysylltiadau â Chasnewydd. Mae Rhymini o fewn ardal Teithio i'r Gwaith Merthyr Tudful.

Darparodd yr arolwg tai lleol (CBSC, 2013) wybodaeth am fan gweithio presennol y rheini mewn cyflogaeth y gellir ei hasesu yn erbyn ble mae pobl yn byw er mwyn pennu a yw data'r arolwg sylfaenol yn dangos yr un patrymau ar gyfer yr ardaloedd teithio i'r gwaith.

Map Thematiig 3.10: Lleoliadau Teithio i'r Gwaith



Ffynhonnell: CBSC, 2013

Fel y gellir gweld o'r map, mae canlyniadau o'r arolwg tai lleol (CBSC, 2013) yn dangos patrymau amrywiol o ran teithio i'r gwaith ar draws y fwrdeistref sirol ac i mewn i awdurdodau lleol eraill. Ceir patrwm teithio i'r gwaith amlwg rhwng Casnewydd fel cyrchfan gweithio ac ardal Islwyn Isaf a Chanol y Cymoedd. Hefyd, ceir cysylltiadau cryf i Gaerdydd o Fasn Caerffili a gweddill Cwm Rhymni. Gellir gweld cysylltiadau cryf ar draws y dyffryn hefyd i Bont-y-pŵl a Chwibrân, ond oherwydd yr amrywiaeth cyrchfannau cyflogaeth a nodwyd o'r arolwg, mae'n anodd llunio casgliadau clir ynghylch lle dylai'r ffiniau ar gyfer ardaloedd teithio i'r gwaith gael eu pennu.

### Arolwg o Dai Newydd (2017)

Er mwyn ategu'r arolwg tai lleol (CBSC, 2013), cynhaliwyd arolwg ar gyfer meddianwyr ystadau tai newydd yn benodol. Diben yr arolwg oedd canfod:

- O ble y mae pobl wedi symud i fyw ar y safle tai newydd penodol;
- Beth oedd y prif reswm dros symud (h.y. lleoliad y safle, cyflogaeth, rheswm ariannol, amgylchiadau personol);
- P'un a ydynt wedi symud i safle penodol oherwydd diffyg ystod amrywiol o stoc tai yn rhywle arall;
- Ble mae pobl yn cael eu cyflogi mewn perthynas â'r safle tai dynodedig; a'r
- Mathau o aelwydydd sy'n prynu anheddau newydd.

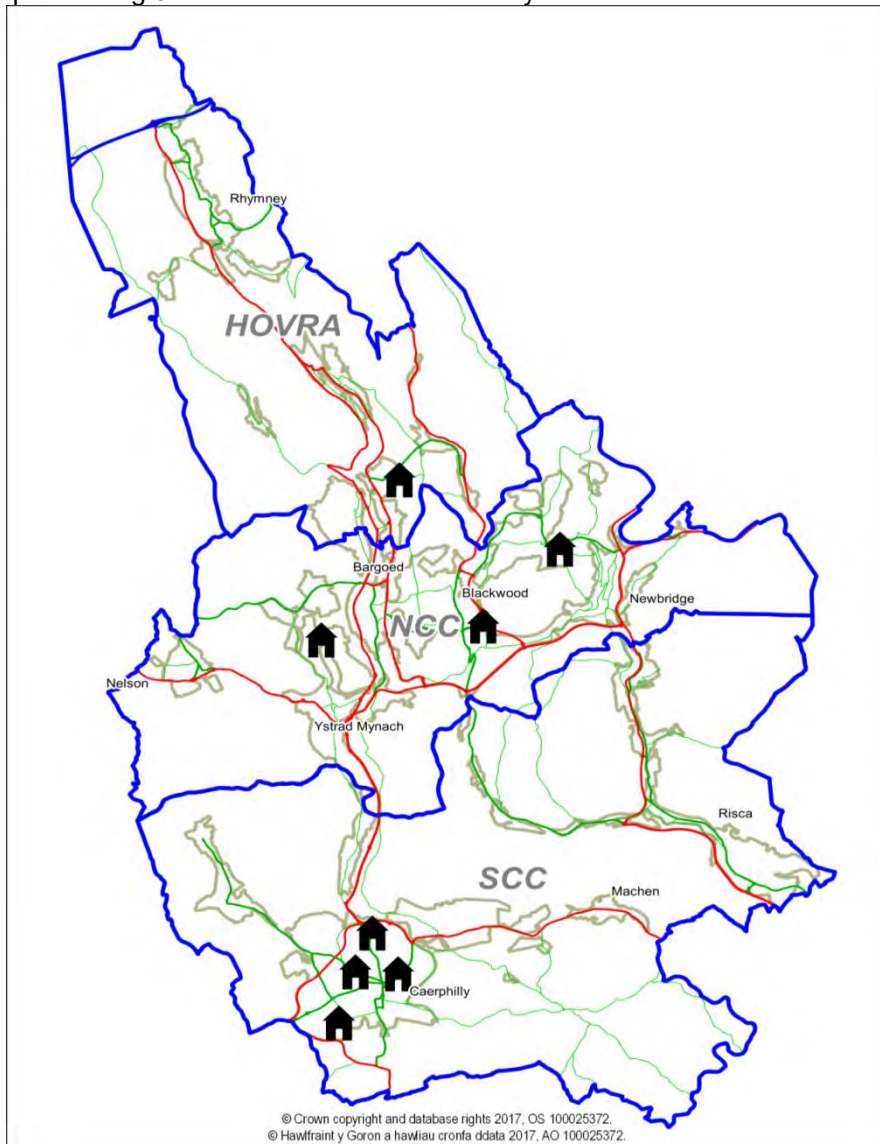
Anfonwyd cyfanswm o 460 o arolygon allan i drigolion 8 o ystadau tai ar draws y tair ardal strategaeth yn y fwrdeistref sirol. Mae'r map isod yn dangos lleoliad y safleoedd. Cafodd cyfanswm o 107 o holiaduron eu dychwelyd, sy'n gyfwerth â chyfradd ymateb o 23%.

Roedd canlyniadau'r arolwg fel a ganlyn:

- Roedd mwyafrif yr aelwydydd ym Mlaenau'r Cymoedd yn hanu o'r fwrdeistref sirol. Roedd arolygon blaenorol o aelwydydd wedi dynodi bod Blaenau'r Cymoedd yn farchnad hunangynhaliol gydag ychydig o bobl yn symud i mewn iddo o du allan i'r ardal. Fodd bynnag, dangosodd yr arolwg am y tro cyntaf fod pobl yn barod i symud i'r gogledd o'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol oherwydd y math a'r maint o eiddo a oedd ar gael.
- Roedd cyfran sylweddol o ymatebwyr o anheddau newydd ym Mlaenau'r Cymoedd yn gweithio mewn ardal awdurdod lleol gyfagos, gyda chyfran fach yn unig yn cael eu cyflogi yng Nghaerdydd.
- Mae tai newydd yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol yn darparu'n bennaf ar gyfer trigolion lleol hefyd – roedd dros hanner yn byw yn yr ardal strategaeth gynt. Lleoliad yr eiddo newydd a'r eiddo ei hun oedd y prif resymau am i bobl brynu tŷ yn yr ardal hon. Roedd dros 80% o bobl yn gallu symud i'r lleoliad o'u dewis.

- Dim ond traean o bobl a ymatebodd o'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol sy'n gweithio yn y fwrdeistref sirol, gyda thraean yn cael eu cyflogi yng Nghaerdydd a thraean arall mewn awdurdodau lleol cyfagos.
- Yn y Coridor Cysylltiadau Deheuol, mae tai newydd yn darparu'n bennaf hefyd ar gyfer y farchnad leol, gydag oddeutu hanner y trigolion yn hanu o'r ardal leol neu'r fwrdeistref sirol ehangach. Fodd bynnag, roedd cysylltiadau clir â Chaerdydd gyda rhyw draean o bobl wedi symud o Gaerdydd i Gaerffili. Byddai wedi bod yn well gan chwarter o bobl symud i ardal arall, Caerdydd yn bennaf, ond nid oedd eiddo addas ar gael neu roedd prisiau tai yn rhy ddrud.
- Roedd bron i hanner y bobl a oedd yn byw ar ystadau tai newydd yn y Coridor Cysylltiadau Deheuol yn teithio i Gaerdydd i weithio.

Map Thematig 3.11: Lleoliad Ystadau Tai Newydd



Ffynhonnell: CBSC (2017)

## Ardaloedd gyda phrisiau tai tebyg

Fel y dangosir yn y tabl isod, mae'r wardiau hynny â'r prisiau tai cyfartalog isaf wedi'u crynhoi yn ardal Blaenau'r Cymoedd. Ardaloedd â'r crynadau uwch na'r cyfartaledd o dai teras yw'r rhain yn bennaf. Yr unig ardal yn ne'r fwrdeistref sirol â phrisiau tai isel yw Cwm Aber, gan ei bod yn rhannu nodweddion tebyg i'r gogledd gyda lefelau uchel o dai teras ac, oherwydd topograffeg yr ardal, aneddiadau sy'n fwy ynysig yn ddaearyddol na rhannau eraill o'r fwrdeistref sirol.

Yn gyffredinol, prisiau tai ym Masn Caerffili (ac eithrio Cwm Aber) yw'r uchaf, ond er hynny, mae'r cyfartaledd yn uchel hefyd mewn rhai wardiau yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (Penmaen a Maes-y-cwmwr), yn enwedig mewn ardaloedd a oedd wedi gweld datblygiadau tai newydd ac mae ganddynt amrywiaeth ehangach o fathau o eiddo.

Mae'r data yn dynodi, er ei bod yn agosach at Goridor yr M4, bod prisiau tai yn ardal Islwyn Isaf (Dwyrain Rhisga, Gorllewin Rhisga, Ynys-ddu, Abercarn a Crosskeys) yn is yn gyffredinol mewn gwirionedd na llawer o'r wardiau ar goridor yr A472. Gallai hyn fod wedi'i ddylanwadu gan y gyfran uwch o anheddau teras yn Islwyn Isaf o gymharu â Chanol y Cymoedd a llai o ddatblygiadau tai newydd yn yr ardal hon.

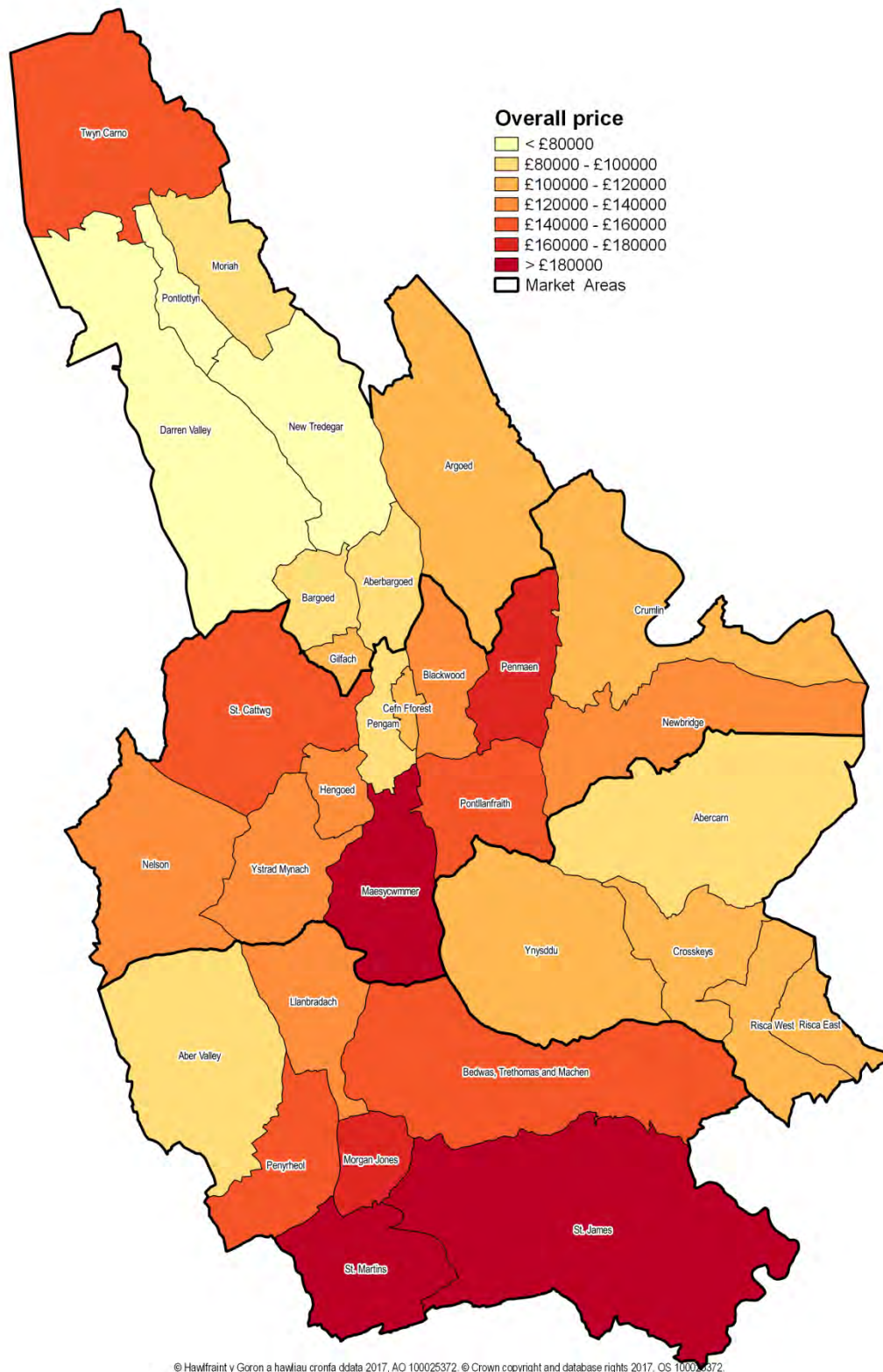
Mae Twyn Carno, ym Mlaenau'r Cymoedd, yn eithriad arall, gan fod y pris tŷ cyfartalog yn gydradd â rhai ardaloedd ym Masn Caerffili. Ceir cyfran uchel o dai cymdeithasol yn y ward o gymharu ag ardaloedd eraill, ac er bod rhywfaint o dai Cyngor wedi'u prynu o dan y polisi Hawl i Brynu, yn gyffredinol ceir trosiant isel o'r mathau rhatach o eiddo. Mae nifer o anheddau sengl mawr wedi'u hadeiladu ar hyd ffordd Blaenau'r Cymoedd ac yn Rhymni dros y blynyddoedd diwethaf, ac mae gwerthiannau'r mathau hyn o eiddo mawr wedi arwain at gyfartaledd uwch na fyddid wedi'i ragweld.

Tabl 3.4: Pris Tŷ Cyfartalog yn ôl Ward (Chwefror 2017)

Ward	Pris Eiddo Cyfartalog	Pris Tŷ Cyfartalog
Cwm Darran	£64,691	<£80,000
Pontlotyn	£69,642	< £80,000
Tredegar Newydd	£70,187	< £80,000
Moriah	£82,031	£80,000- £100,000
Bargod	£83,981	£80,000- £100,000
Aberbargod	£88,421	£80,000- £100,000
Pengam	£93,154	£80,000- £100,000
Abercarn	£93,548	£80,000- £100,000
Cwm Aber	£95,959	£80,000- £100,000
Argoed	£100,538	£100,000-£120,000
Gilfach	£102,461	£100,000-£120,000
Ynys-ddu	£104,367	£100,000-£120,000
Dwyrain Rhisga	£105,338	£100,000-£120,000
Cefn Fforest	£107,300	£100,000-£120,000
Crymlyn	£113,742	£100,000-£120,000
Gorllewin Rhisga	£117,700	£100,000-£120,000
Crosskeys	£118,409	£100,000-£120,000
Coed Duon	£122,408	£120,000 - £140,000
Trecelyn	£124,721	£120,000 - £140,000
Llanbradach	£126,994	£120,000 - £140,000
Nelson	£133,889	£120,000 - £140,000
Hengoed	£137,712	£120,000 - £140,000
Ystrad Mynach	£138,892	£120,000 - £140,000
Pontllan-fraith	£146,587	£140,000 - £160,000
Catwg Sant	£150,767	£140,000 - £160,000
Twyn Carno	£153,333	£140,000 - £160,000
Pen-yr-heol	£154,670	£140,000 - £160,000
Bedwas, Tretomos a Machen	£157,252	£140,000 - £160,000
Morgan Jones	£163,316	£160,000 - £180,000
Penmaen	£174,599	£160,000 - £180,000
Maes-y-cwmwr	£188,000	>£180,000
Sant Iago	£190,790	> £180,000
Martin Sant	£194,492	> £180,000

Ffynhonnell: Hometrack

Map Thematig 3.12: Pris Tŷ Cyfartalog yn ôl Ward yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017)



Ffynhonnell: Hometrack

Hefyd, gellir defnyddio prisiau tai chwartzel isaf, a allai fod yn ddangosydd prisiau eiddo 'lefel mynediad', i bennu prisiau tai tebyg. Fel y gellir gweld o'r data isod, yr ardaloedd â phrisiau tai cyfartalog isel, yn gyffredinol, yw'r



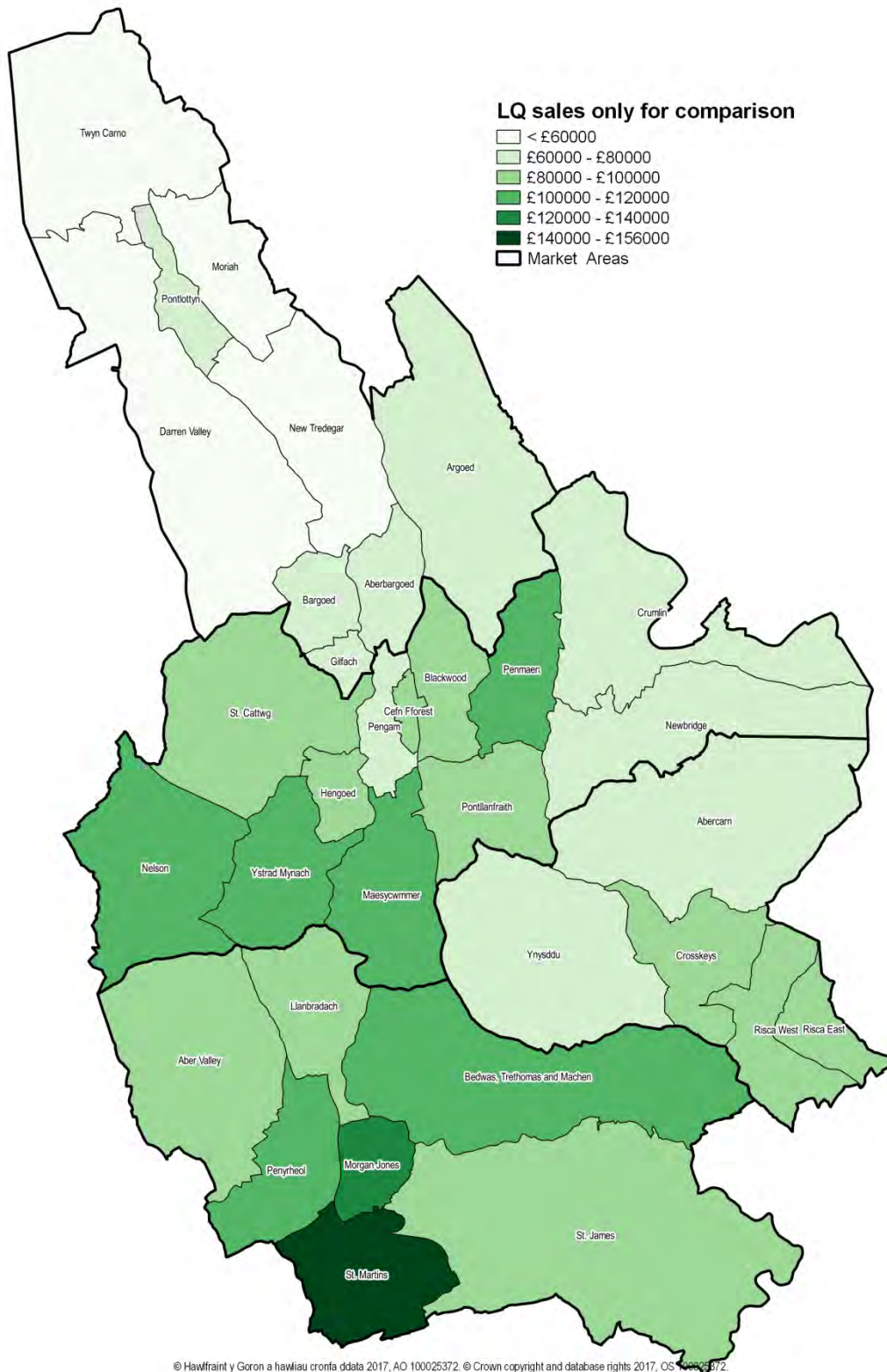
ardaloedd â phrisiau gwerthiannau chwarter isaf isel. Yn ardaloedd Basn Caerffili a Chanol y Cymoedd yn bennaf hefyd y ceir prisiau tai chwarter isaf uchaf. Mae prisiau tai chwarter isaf ar eu hisaf ym Mlaenau'r Cymoedd (gan gynnwys Twyn Carno), a fyddai'n adlewyrchu adwerthiannau hen dai Cyngor a'r gyfran uchel o dai teras yn yr ardaloedd hyn.

Tabl 3.5: Prisiau Chwarter Isaf yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017)

Ward	Prisiau yn seiliedig ar werthiannau chwarter isaf yn unig er mwyn cymharu	Pris Tŷ Cyfartalog
Tredegar Newydd	£43,000	<£60,000
Twyn Carno	£57,000	<£60,000
Cwm Darran	£60,000	£60,000-£80,000
Moriah	£60,000	£60,000-£80,000
Pontlotyn	£61,000	£60,000-£80,000
Aberbargod	£66,000	£60,000-£80,000
Bargod	£70,500	£60,000-£80,000
Abercarn	£74,000	£60,000-£80,000
Argoed	£74,500	£60,000-£80,000
Crymlyn	£75,000	£60,000-£80,000
Pengam	£79,000	£60,000-£80,000
Gilfach	£79,000	£60,000-£80,000
Ynys-ddu	£79,000	£60,000-£80,000
Trecelyn	£80,000	£60,000-£80,000
Cwm Aber	£84,000	£80,000-£100,000
Dwyrain Rhisga	£84,500	£80,000-£100,000
Cefn Fforest	£85,000	£80,000-£100,000
Gorllewin Rhisga	£90,000	£80,000-£100,000
Pontllan-fraith	£90,000	£80,000-£100,000
Sant Iago	£90,000	£80,000-£100,000
Coed Duon	£91,000	£80,000-£100,000
Catwg Sant	£91,000	£80,000-£100,000
Llanbradach	£93,000	£80,000-£100,000
Crosskeys	£95,000	£80,000-£100,000
Hengoed	£97,000	£80,000-£100,000
Penmaen	£102,000	£100,000-£120,000
Nelson	£105,000	£100,000-£120,000
Ystrad Mynach	£112,000	£100,000-£120,000
Bedwas, Tretomos a Machen	£114,000	£100,000-£120,000
Pen-yr-heol	£118,000	£100,000-£120,000
Maes-y-cwmwr	£120,000	£100,000-£120,000
Morgan Jones	£132,500	£120,000-£140,000
Martin Sant	£156,000	>£140,000

Ffynhonnell: Hometrack

Map Thematig 3.13: Prisiau Chwartzel Isaf yn Seiliedig ar Werthiannau yn Unig (Chwefror 2017)



Ffynhonnell: Hometrack

## Gwerthoedd Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr

Gellir ystyried gwerth gwerthiannau fesul metr sgwâr hefyd fel cymhariaeth ar draws ardaloedd. Cyfrifir hyn drwy rannu'r gwerth gwerthiannau cyfartalog gan yr arwynebedd llawn i roi gwerth fesul metr sgwâr, gan olygu y gallai eiddo sengl mawr gostio dwywaith yn fwy nag eiddo teras, ond os yw hefyd ddwywaith y maint o ran arwynebedd llawr, byddai'r ffigur fesul metr sgwâr yr un peth.

Tabl 3.6: Gwerth Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr (Chwefror 2017)

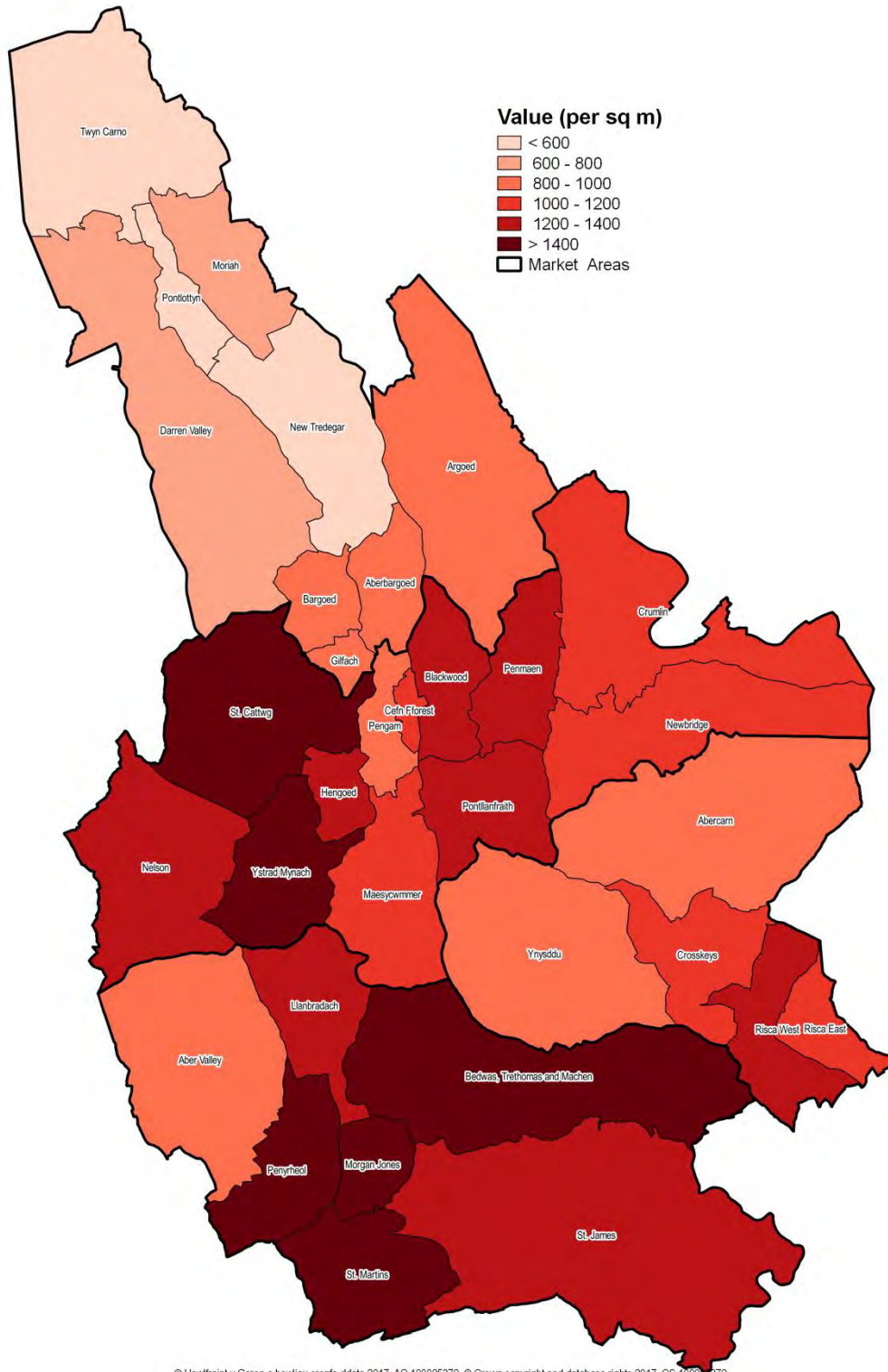
Ward	Gwerth Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr	
Twyn Carno	£521	<£600
Pontlotyn	£527	<£600
Tredegar Newydd	£554	<£600
Moriah	£618	£600-£799
Cwm Darran	£734	£600-£799
Ynys-ddu	£806	£800-£999
Aberbargod	£826	£800-£999
Bargod	£827	£800-£999
Pengam	£846	£800-£999
Cwm Aber	£847	£800-£999
Abercarn	£959	£800-£999
Argod	£967	£800-£999
Gilfach	£992	£800-£999
Trecelyn	£1,009	£1000- £1199
Crosskeys	£1,033	£1000- £1199
Cefn Fforest	£1,035	£1000- £1199
Maes-y-cwmwr	£1,106	£1000- £1199
Dwyrain Rhisga	£1,121	£1000- £1199
Crymlyn	£1,126	£1000- £1199
Gorllewin Rhisga	£1,203	£1200-£1399
Pontllan-fraith	£1,232	£1200-£1399
Hengoed	£1,247	£1200-£1399
Nelson	£1,262	£1200-£1399
Llanbradach	£1,280	£1200-£1399
Coed Duon	£1,337	£1200-£1399
Sant Iago	£1,347	£1200-£1399
Penmaen	£1,399	£1200-£1399
Ystrad Mynach	£1,407	>£1400
Catwg Sant	£1,417	>£1400
Bedwas, Tretomos a Machen	£1,442	>£1400
Pen-yr-heol	£1,557	>£1400
Morgan Jones	£1,630	>£1400
Martin Sant	£1,711	>£1400

Ffynhonnell: Hometrack

Fel y gellir gweld o'r ffigurau uchod, mae gwerthoedd fesul metr sgwâr gryn dipyn yn is ym Mlaenau'r Cymoedd. Mae rhaniad hefyd rhwng dwyrain a gorllewin y fwrdeistref sirol, gyda Basn Caerffili a Chwm Rhymni yn cyflawni

gwerthoedd uwch na Chwm Ebwy Isaf. Mae ardal Coed Duon Mwyaf [Greater Blackwood] yn debyg i Gwm Rhymni o ran gwerthoedd.

Map Thematig 3.14: Gwerth Gwerthiannau Cyfartalog fesul metr sgwâr (Chwefror 2017)



Ffynhonnell: Hometrack

## Marchnadoedd Rhentu

Mae'r gwerthoedd rhent yn y fwrdeistref sirol ar gyfer eiddo lefel mynediad (2 ystafell wely) yn dilyn patrymau tebyg i'r farchnad gwerthiannau. Mae'r gwerthoedd rhentu isaf ym Mlaenau'r Cymoedd, a'r uchaf yn ardaloedd canol Cwm Rhymni a Basn Caerffili. Mae'r tabl isod yn dangos y rhent (canolrifol) cyfartalog wythnosol ar gyfer eiddo 2 ystafell wely mewn trefn esgynnol.

Tabl 3.7: Cost Wythnosol – Eiddo 2 Ystafell Wely Preifat Canolrifol (Chwefror 2017)

<b>Ward</b>	<b>Rhent Lefel Mynediad Wythnosol</b>
Argod	£91.00
Moriah	£91.00
Twyn Carno	£92.44
Cwm Darran	£93.88
Tredegar Newydd	£93.88
Catwg Sant	£94.00
Ynys-ddu	£94.00
Aberbargod	£95.00
Abercarn	£96.00
Pontlotyn	£96.75
Bargod	£97.00
Crosskeys	£97.00
Gilfach	£100.00
Trecelyn	£100.00
Nelson	£101.00
Dwyrain Rhisga	£102.00
Pengam	£103.00
Gorllewin Rhisga	£104.00
Cwm Aber	£108.00
Crymlyn	£108.00
Coed Duon	£109.00
Llanbradach	£109.00
Cefn Fforest	£111.00
Sant Iago	£112.00
Hengoed	£112.50
Bedwas, Tretomos a Machen	£114.00
Pontllan-fraith	£114.00
Pen-yr-heol	£115.00
Maes-y-cwmwr	£118.00
Morgan Jones	£118.00
Ystrad Mynach	£122.00
Penmaen	£123.00
Martin Sant	£132.00

Ffynhonnell: Hometrack

## Data am y Galw am Werthiannau

Mae data wedi bod ar gael yn hanesyddol drwy Hometrack ar lefel cod post ar nifer o ddangosyddion ar gyfer y galw am dai – yr amser a gymerwyd i werthu, canran y pris gofyn a gyflawnwyd, nifer gyfartalog yr ymweliadau fesul

gwerthiant a'r trosiant stoc fel canran o'r stoc tai preifat. Nid yw'r data hwn bellach yn cael ei ddiweddu'n rheolaidd ar lefel is na lefel awdurdod lleol, ond ystyrir ei fod yn ddefnyddiol er mwyn ystyried gwahaniaethau hanesyddol rhwng yr ardaloedd. Fel cymhariaeth, ar draws y fwrdeistref sirol yn gyffredinol, mae data mis Mawrth 2017 yn dynodi y cymer 13 wythnos ar gyfartaledd i werthu, sy'n gyson â'r cyfartaledd rhanbarthol o 12.9 wythnos, ac roedd eiddo yn cyflawni 96.2% o'r pris gofyn o gymharu â'r cyfartaledd rhanbarthol o 94.7%. Fodd bynnag, dros y ddwy flynedd diwethaf, mae cyfartaledd misol o ran amser i werthu wedi amrywio gryn dipyn o 6 i 20 wythnos, a fyddai'n rhannol oherwydd yr amrywiant tymhorol arferol yn ogystal ag ansicrwydd economaidd a gwleidyddol.

Gan edrych ar y data hanesyddol a ddangosir yn y tabl isod, ychydig o amrywio a geir o ran dangosyddion y farchnad ar draws yr ardaloedd cod post yn y fwrdeistref sirol. Mae'r ganran i'r pris gofyn fymryn yn uwch ym Masn Caerffili nag ardaloedd eraill, ac mae'r trosiant fel canran o'r stoc tai preifat fymryn yn uwch eto, a allai fod yn arwydd o farchnad ychydig yn gryfach. Fodd bynnag, o ystyried graddfa fach y gwahaniaeth ar draws yr ardaloedd marchnad, nid yw'n bosibl llunio unrhyw gasgliadau ystyrlon ar sail y data hwn.

Tabl 3.8: Ffeithiau Allweddol – Y Galw am Dai (Awst 2013)

Ardal cod post	Aneddiadau	Wythnosau i werthu	% pris gofyn	Ymweliad fesul gwerthiant	Trosiant fel % o'r stoc tai preifat
NP22	Rhymni	8	90	5	0.9%
NP24	Tredegar Newydd	8	90	5	0.8%
NP12	Argod/Coed Duon Mwyaf	6	90	11	1.1%
NP11	Trecelyn/Islwyn Isaf	4	90	11	1.3%
CF83	Basn Caerffili	9	91	8	1.4%
CF82	Ystrad Mynach	8	90	5	1.3%
CF81	Bargod Fwyaf/Cwm Darran	8	90	5	1.1%
CF46	Nelson	8	90	5	1.4%
	<b>Cyfartaledd rhanbarthol</b>	<b>11.6</b>	<b>92.9</b>	<b>9</b>	

Ffynhonnell: Hometrack

### Arolwg o Asiantau Eiddo

Dosbarthwyd holiadur ym mis Mai 2017 i'r holl asiantau eiddo sy'n gweithredu yn y fwrdeistref sirol er mwyn pennu eu barnau ynghylch faint o farchnadoedd tai yr ystyrient oedd yn bodoli yn y fwrdeistref sirol ac ymhle y dylid llunio'r ffiniau ar gyfer yr ardaloedd marchnadoedd. Hefyd, holwyd Asiantau Eiddo ynglŷn â marchnadoedd tai sy'n croesi ffiniau awdurdodau lleol a ph'un a oedd ffiniau marchnad gwahanol yn bodoli ar gyfer y marchnadoedd prynu a rhentu.

Er bod y gyfradd ymateb ar gyfer asiantau eiddo yn isel (10%), roedd yr ymatebion a dderbyniwyd yn ddefnyddiol o ran cadarnhau ymhle y dylid llunio'r ffiniau ar gyfer yr ardaloedd marchnad. Ystyriwyd bod Rhisga yn yr un ardal marchnad â Thŷ-du yng Nghasnewydd, gyda darpar brynwyr yn barod i edrych yn y ddwy ardal. Fodd bynnag, oherwydd natur y mathau o eiddo,

roedd Rhisga yn cael ei weld fel lle rhatach o ran rhentu ac mae'n fwy bywiog na Thŷ-du o ran eiddo rhentu.

Nododd asiantau eiddo sy'n cwmpasu ardal Islwyn Isaf gynnydd nodedig yn y galw gan bobl o ardal Bryste, sy'n dewis symud i leoedd fel Rhisga am ei fod yn fwy fforddiadwy, mae'r cysylltiadau i'r M4 o dde'r fwrdeistref sirol yn dda, a bydd y gostyngiad yn nhollau Pont Hafren yn Ionawr 2018, a'u diddymu'n llwyr erbyn diwedd 2018, yn gwneud cymudo yn ôl ac ymlaen o'r gweithle yn rhatach.

Nid oedd y galw o ardal Bryste yn ffactor amlwg ym Masn Caerffili, ond roedd cysylltiadau clir gyda marchnad dai Caerdydd, gyda phobl yn dewis byw yng Nghaerffili fel dewis rhatach i Gaerdydd.

Dywedodd yr holl asiantau eiddo nad oedd digon o eiddo ar y farchnad ar hyn o bryd i fodloni'r farchnad brynu, a bod prinder eiddo rhent, yn enwedig eiddo llai. Ym Masn Caerffili yn benodol, roedd yn cymryd mwy o amser i rentu cartrefi teulu.

Yn ogystal, dywedodd asiantau eiddo hefyd fod Islwyn Isaf yn ardal marchnad ar wahân i'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol, er bod tystiolaeth fod y marchnadoedd tai hyn yn ymestyn i mewn i ardaloedd awdurdodau lleol eraill fel Torfaen.

Holwyd asiantau eiddo hefyd ynghylch gwerth rhentu ar gyfer mathau gwahanol o eiddo. Roedd yn amlwg bod rhenti yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol yn debyg i'r rhenti yn Islwyn Isaf, ond roedd prisiau Basn Caerffili gryn dipyn yn uwch.

### **3.3 Llundio Casgliadau**

Mae'n glir o'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn y paragraffau blaenorol fod yna nifer o farchnadoedd tai gweithredol yn y fwrdeistref sirol, ond er hynny, ceir rhywfaint o dystiolaeth sy'n gwrthdaro o ran union ffiniau pob ardal marchnad dai. Mae'n angenrheidiol, felly, ystyried yr holl dystiolaeth er mwyn llunio casgliadau ynglŷn â ffiniau'r ardaloedd marchnad a fydd yn cael eu defnyddio i lywio'r asesiad o'r farchnad dai leol.

Er bod hyfywedd a phrisiau tai yn ystyriaeth, mae'n bwysig nodi nad oes rhaid i'r ardaloedd marchnad dai gyd-daro â'r 'ardaloedd hyfywedd' sydd wedi'u defnyddio ac a fydd yn cael eu defnyddio yn y dyfodol i bennu polisïau penodol fel yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

### Ardal marchnad Blaenau'r Cymoedd

Mae'r farchnad fwyaf gogleddol, y dylid ei galw yn farchnad 'Blaenau'r Cymoedd' er mwyn bod yn gyson gyda'r Cynllun Datblygu Lleol a theminoleg Llywodraeth Cymru, yn ardal benodol yn amlwg. Nodweddir yr ardal hon gan brisiau tai a gwerthoedd rhentu is. Mae'r ardal marchnad hon yn cynnwys wardiau Cwm Rhymni Uchaf, sef Twyn Carno, Moriah, Pontlotyn, Cwm Darran, Tredegar Newydd, Bargod, Gilfach, ac Aberbargod.

Datblygiadau cyfyngedig gan adeiladwyr tai mawr y mae rhan Bargod Fwyaf o Gwm Rhymni Uchaf wedi'u gweld dros y blynyddoedd diwethaf, yn wahanol i ardal ehangach Cwm Rhymni Uchaf, a gellir ei hystyried yn ardal â galw uchel. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth o'r ystod o ffynonellau data uchod yn amlygu fod gwerthoedd prisiau tai yn debyg i werthoedd Cwm Rhymni Uchaf, ac felly, dylid ei ystyried yn rhan o'r un farchnad dai.

Wrth bennu'r ffiniau, dylid nodi, mewn asesiadau blaenorol o'r farchnad dai leol, fod ward Dyffryn Sirhywi Uchaf yn Argod wedi'i chynnwys yn flaenorol yn yr un ardal marchnad ag anheddiad Coed Duon gerllaw, am fod cysylltiadau da rhwng yr ardaloedd. Fodd bynnag, mae'r data am brisiau tai, yr astudiaeth o'r farchnad dai ranbarthol ac ardaloedd strategol y Cynllun Datblygu Lleol i gyd yn dangos fod y ward hon yn rhannu nodweddion â Blaenau'r Cymoedd. Ar y sail hon, ystyrir y dylid cynnwys Dyffryn Sirhywi Uchaf yn ardal marchnad Blaenau'r Cymoedd.

### Ardal marchnad y Coridor Cysylltiadau Gogleddol

Byddai ardal marchnad y Coridor Cysylltiadau Gogleddol yn cyfeirio at wardiau Nelson, Ystrad Mynach, Maes-y-cwmwr, Catwg Sant, Pengam, Hengoed, Coed Duon, Cefn Fforest, Pontllan-fraith, Crymlyn, Penmaen a Threcelyn. Mae cyswllt ffordd yr A472 yn darparu ar gyfer cysylltiadau ar draws y dyffryn rhwng yr aneddiadau, a cheir tystiolaeth o ddata'r arolwg o adleoli tai ar draws yr ardal marchnad.

Cydnabyddir bod perthnasau â marchnadoedd cyffiniol hefyd gan rai o'r wardiau ar gyrion yr ardal marchnad, e.e. Nelson, sydd â chysylltiadau â marchnadoedd tai Merthyr, a Threcelyn, sydd â pherthynas weithredol â marchnad ehangach Rhisga/Isllwyn isaf. At hynny, fel y dangosir o ddata'r arolwg, ceir symudiadau o'r gogledd i'r de, ac fel arall, trwy Gwm Rhymni, Cwm Ebwy a Dyffryn Sirhywi. Disgwylir y bydd rhywfaint o orgyffwrdd gan fod yr Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (LIC, 2006) yn cydnabod nad yw marchnadoedd tai gweithredol ar wahân bob amser. Fodd bynnag, at ddibenion dadansoddi, mae angen diffinio ffiniau ac felly, ystyrir, ar sail y dadansoddiad gweithredol a'r dystiolaeth sydd ar gael, y dylid diffinio'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol fel ardal marchnad yn ei rhinwedd ei hun.



### Ardal marchnad Basn Caerffili

Basn Caerffili yw'r ardal marchnad gwerth uchaf gyda chysylltiadau cryf â marchnad dai Caerdydd. Er y ceir prisiau tai is mewn rhai rhannau o Fasn Caerffili, mae'r nodweddion a'r dadansoddiad gweithredol yn dynodi fod yr ardal yn ardal dai hunangynhwysol, er gyda rhywfaint o symud rhwng trigolion Caerffili a Chaerdydd. Mae hyn yn adlewyrchu canfyddiadau'r asesiad o'r farchnad dai leol yn 2015.

Mae modd diffinio ffiniau penodol ar gyfer yr ardal marchnad, sef wardiau Martin Sant, Sant Iago, Pen-yr-heol, Morgan Jones, Bedwas, Tretomos a Machen a Llanbradach. Er y ceir prisiau tai sylweddol is yng Nghwm Abernag yng ngweddill Basn Caerffili a bod y galw am dai yn is, mae trigolion yn defnyddio gwasanaethau a chyfleusterau Caerffili, ac mae'r cymunedau'n cysylltu'n well â Basn Caerffili nag ardaloedd marchnad eraill, felly dylid cynnwys y ward hon ym Masn Caerffili.

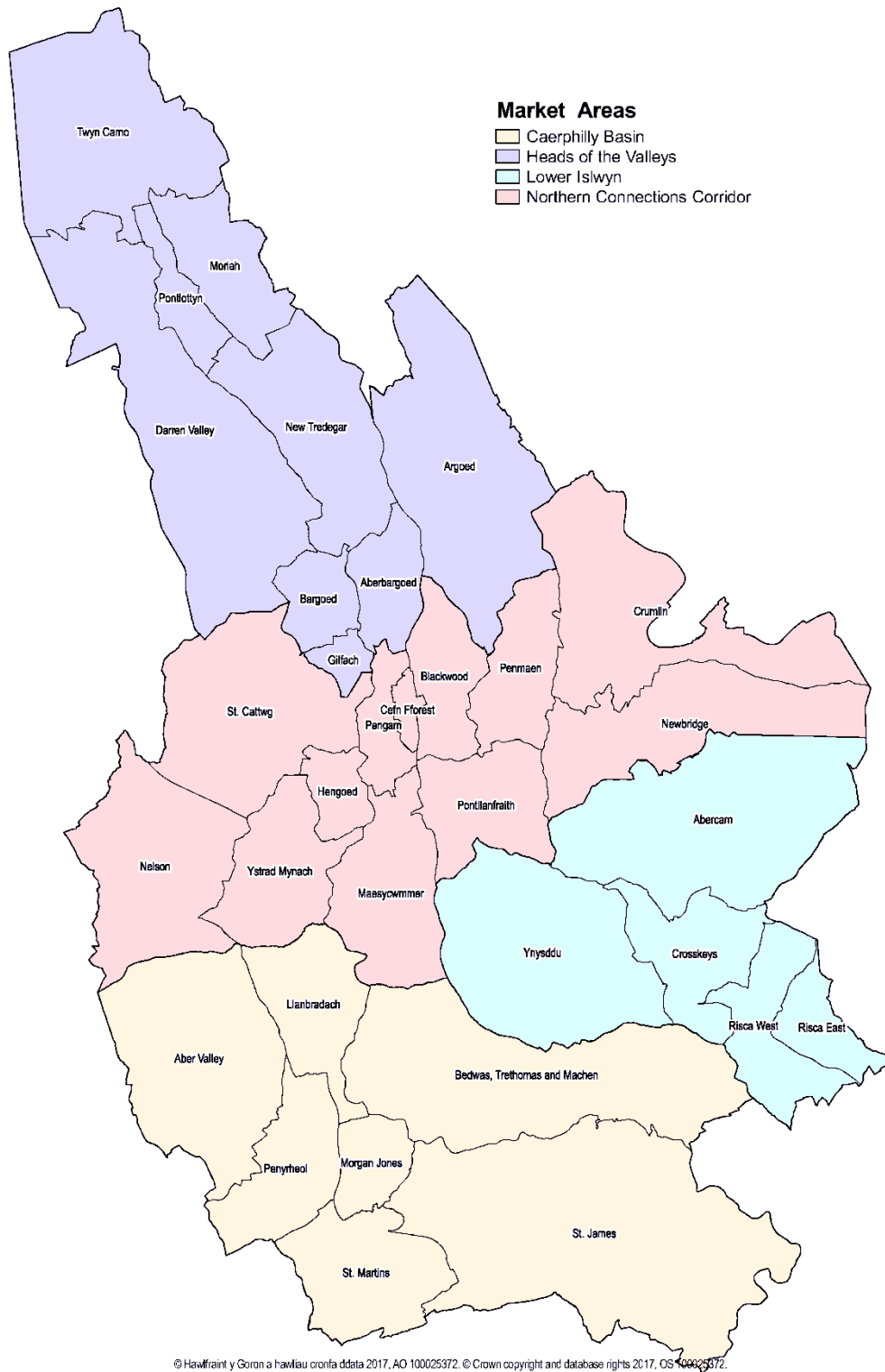
### Ardal marchnad Islwyn Isaf

Mae Islwyn Isaf wedi'i gynnwys fel rhan o'r Coridor Cysylltiadau Deheuol yn strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol, ochr yn ochr â Basn Caerffili. Fodd bynnag, yn nhermau marchnadoedd tai, mae'r ddwy ardal yn farchnadoedd tai penodol gydag Islwyn Isaf yn cysylltu'n dda â marchnad dai Casnewydd yn hytrach na Chaerdydd. Ystyrir mai wardiau Dwyrain Rhisga, Gorllewin Rhisga, Crosskeys, Abercarn ac Ynys-ddu yw Islwyn Isaf.

Mae tystiolaeth yr Ardoll Seilwaith Cymunedol o 2012 yn nodi bod tref Rhisga (y diffinnir fel Dwyrain Rhisga a Gorllewin Rhisga) yn fwy hyfyw na gweddill Islwyn Isaf, er na chefnogir hyn gan ddata ar brisiau tai presennol. Mae rhywfaint o orgyffwrdd yn amlwg rhwng Rhisga a Thŷ-du, ym marchnad Casnewydd, ond nid ystyrir bod Rhisga, mewn cyd-destun astudiaeth bwrdeistref sirol, yn ddigon mawr i fod yn ardal marchnad yn ei rhinwedd ei hun. Mae ganddi swyddogaeth i wasanaethu'r ardal ehangach – wardiau Crosskeys, Abercarn ac Ynys-ddu ac ystyrir bod yr ardal hon, 'Rhisga Fwyaf' yn ardal marchnad cyfiawnadwy, y dylid ei galw yn Islwyn Isaf er mwyn bod yn gyson. Mae'r is-farchnad groes yn cysylltu ag ardal Trecelyn, ac mae cysylltiadau ar draws yr awdurdod lleol i Gasnewydd yn cael eu cydnabod, ond at ei gilydd, ystyrir ei bod yn briodol diffinio Islwyn Isaf yn yr un ffordd ag asesiad 2015 o'r farchnad dai leol.

Dangosir map o'r pedair ardal marchnadoedd arfaethedig isod:

Map Thematig 3.15: Ardaloedd Marchnadoedd Tai Diffiniedig yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018



Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

Mae Tabl 3.9 isod yn rhoi dadansoddiad o'r 4 ardal marchnad yn ôl ward a chyfrif poblogaeth. Mae'r tabl isod yn dangos bod y boblogaeth uchaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol, a'r isaf yn Islwyn Isaf. Yn ôl ward, mae'r boblogaeth uchaf ym Mhen-yr-heol a'r isaf yng Ngilfach a Phontlotyn.

Tabl 3.9: Cyfrif Poblogaeth yn ôl Ardal Marchnad Dai

Wardiau	Pobl	%
Aberbargod	3,854	2.1%
Argod	2,825	1.6%
Bargod	6,180	3.4%
Cwm Darran	2,501	1.4%
Gilfach	2,054	1.1%
Moriah	4,531	2.5%
Tredeggar Newydd	4,834	2.7%
Pontlotyn	1,917	1.1%
Twyn Carno	2,437	1.4%
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>31,133</b>	<b>17.3%</b>
Coed Duon	8,443	4.7%
Cefn Fforest	3,889	2.2%
Crymlyn	5,971	3.3%
Hengoed	5,678	3.1%
Maes-y-cwmwr	2,198	1.2%
Nelson	4,656	2.6%
Trecelyn	6,464	3.6%
Pengam	3,866	2.1%
Penmaen	5,416	3.0%
Pontllan-fraith	8,589	4.8%
Catwg Sant	7,727	4.3%
Ystrad Mynach	5,635	3.1%
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>68,532</b>	<b>38.0%</b>
Abercarn	5,500	3.0%
Crosskeys	3,390	1.9%
Dwyrain Rhisga	6,400	3.5%
Gorllewin Rhisga	5,186	2.9%
Ynys-ddu	4,052	2.2%
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>24,528</b>	<b>13.6%</b>

Cwm Aber	6,829	3.8%
Bedwas, Tretomos a Machen	10,793	6.0%
Llanbradach	4,247	2.4%
Morgan Jones	7,320	4.1%
Pen-yr-heol	12,495	6.9%
Sant Iago	5,934	3.3%
Martin Sant	8,651	4.8%
<b>Basn Caerffili</b>	<b>56,269</b>	<b>31.2%</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>180,462</b>	

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

## 4.0 Angen am Dai sy'n Codi o'r Newydd

### 4.1 Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn edrych ar angen am dai sy'n codi o'r newydd. Diffinnir angen am dai sy'n codi o'r newydd fel yr anghenion ychwanegol hynny am dai y gellir disgwyl yn rhesymol iddynt godi dros gyfnod penodedig. Mae'r lefel angen am dai sy'n codi o'r newydd wedi'i asesu er mwyn cynllunio ar gyfer gofynion y dyfodol am dai dros gyfnod yr asesiad hwn, h.y. y pum mlynedd nesaf. Dadansoddir yr asesiad yn ôl deiliadaeth a maint eiddo, ac yn ddaearyddol ar dair lefel – lefel wardiau, ardal marchnad dai a lefel bwrdeistref sirol.

### 4.2 Cyfanswm Aelwydydd Rhagamcanol

#### Cyfanswm Aelwydydd Rhagamcanol

Mae'r tabl isod yn dangos nifer rhagamcanol yr aelwydydd sy'n byw yn y fwrdeistref sirol am y cyfnod 2017/18-2021/22. Dros y cyfnod hwn, rhagamcenir y bydd cyfanswm nifer yr aelwydydd yn cynyddu 1,471. Rhagamcenir y bydd rhai mathau o aelwydydd yn cynyddu, a rhagamcenir y bydd rhai yn lleihau dros y cyfnod. Mae'r cynnydd mwyaf mewn aelwyd 1 person, ac mae'r lleihad mwyaf mewn aelwydydd 4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn). At ei gilydd, ceir cynnydd rhagamcanol mewn aelwydydd llai (aelwydydd 1 a 2 berson – 1,889) a lleihad mewn aelwydydd mwy (aelwydydd 3-5 person – 418).

Tabl 4.1: Amcanestyniadau Aelwydydd Sail-2014 ar gyfer Cymru (Bwrdeistref Sirol Caerffili)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Newid	%
1 person	21,370	21,568	21,783	21,989	22,194	22,448	1,078	5
2 berson (Dim plant)	23,852	23,971	24,093	24,184	24,283	24,381	529	2.2
2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	3,709	3,767	3,822	3,878	3,936	3,991	282	7.6
3 pherson (Dim plant)	5,867	5,859	5,851	5,835	5,814	5,787	-80	-1.4
3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	5,573	5,554	5,530	5,510	5,488	5,466	-107	-1.9
3 pherson (1 oedolyn, 2 plentyn)	1,599	1,594	1,589	1,585	1,583	1,580	-19	-1.2
4 person (Dim plant)	1,966	1,981	1,995	2,005	2,012	2,018	52	2.6
4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	7,526	7,481	7,432	7,398	7,364	7,327	-199	-2.6
4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)	569	566	564	562	562	560	-8	-1.6
5+ person (Dim plant)	338	343	349	353	358	362	24	7.1
5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	3,780	3,754	3,728	3,706	3,686	3,662	-118	-3.1
5+ person (1 oedolyn, 4+plentyn)	277	285	292	299	307	314	37	13.4
<b>Yr holl aelwydydd</b>	<b>76,426</b>	<b>76,722</b>	<b>77,027</b>	<b>77,306</b>	<b>77,586</b>	<b>77,897</b>	<b>1,471</b>	

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2017

Fel yr eiriolwyd gan yr *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006), deillir yr aelwydydd rhagamcanol o amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru ar sail 2014 ar gyfer y cyfnod 25 mlynedd hyd at 2039, a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2017. Mae'r amcanestyniadau yn seiliedig ar dueddiadau ac ond yn dangos beth allai ddigwydd pe bai rhagdybiaethau blaenorol yn seiliedig ar dueddiadau yn dod yn wir. Nid yw amcanestyniadau “...yn ystyried effeithiau polisiâu llywodraeth leol neu ganolog ar lefelau poblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd yn y dyfodol, nac ar gyfer newidiadau yn ffordd o fyw'r boblogaeth. Hynny yw, nid yw'r amcanestyniadau aelwydydd hyn ar gyfer awdurdodau lleol yn rhagolygon seiliedig ar bolisi; maent yn dangos yr hyn y disgwyilir iddo ddigwydd os bydd y tueddiadau presennol yn parhau...”

Gyda rhagdybiaethau o'r math hwn, daw'r amcanestyniadau yn fwyfwy ansicr wrth i'r cyfnod rhagamcanu fynd rhagddo. Fodd bynnag, mae'r aelwydydd rhagamcanol a ystyriwyd yn y cyfrifiad hwn yn adlewyrchu rhan gynharach y cyfnod rhagamcanu ac mae'r tueddiadau y seiliwyd y ffigurau arnynt, felly, yn fwy diweddar.

Gallai'r amcanestyniadau i bennu nifer yr aelwydydd newydd a ffurfiwyd o fewn y cyfnod asesu hwn fod yn wahanol i'r gofynion aelwydydd ac anheddau a bennir mewn cynlluniau datblygu yn y dyfodol sy'n cwmpasu ardaloedd y fwrdeistref sirol. Mae cynlluniau datblygu yn cwmpasu graddfa amser hwy nag asesiadau'r farchnad dai leol, ac yn ystyried ystod o faterion eraill, yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol.

### Cyfrifiadau ar lefel wardiau

Mae'r cyfrifiad angen am dai yn gofyn am amcangyfrif o aelwydydd sy'n dod i'r amlwg ar lefel is-awdurdod. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru'n darparu amcanestyniadau aelwydydd ar lefel awdurdod lleol yn unig.

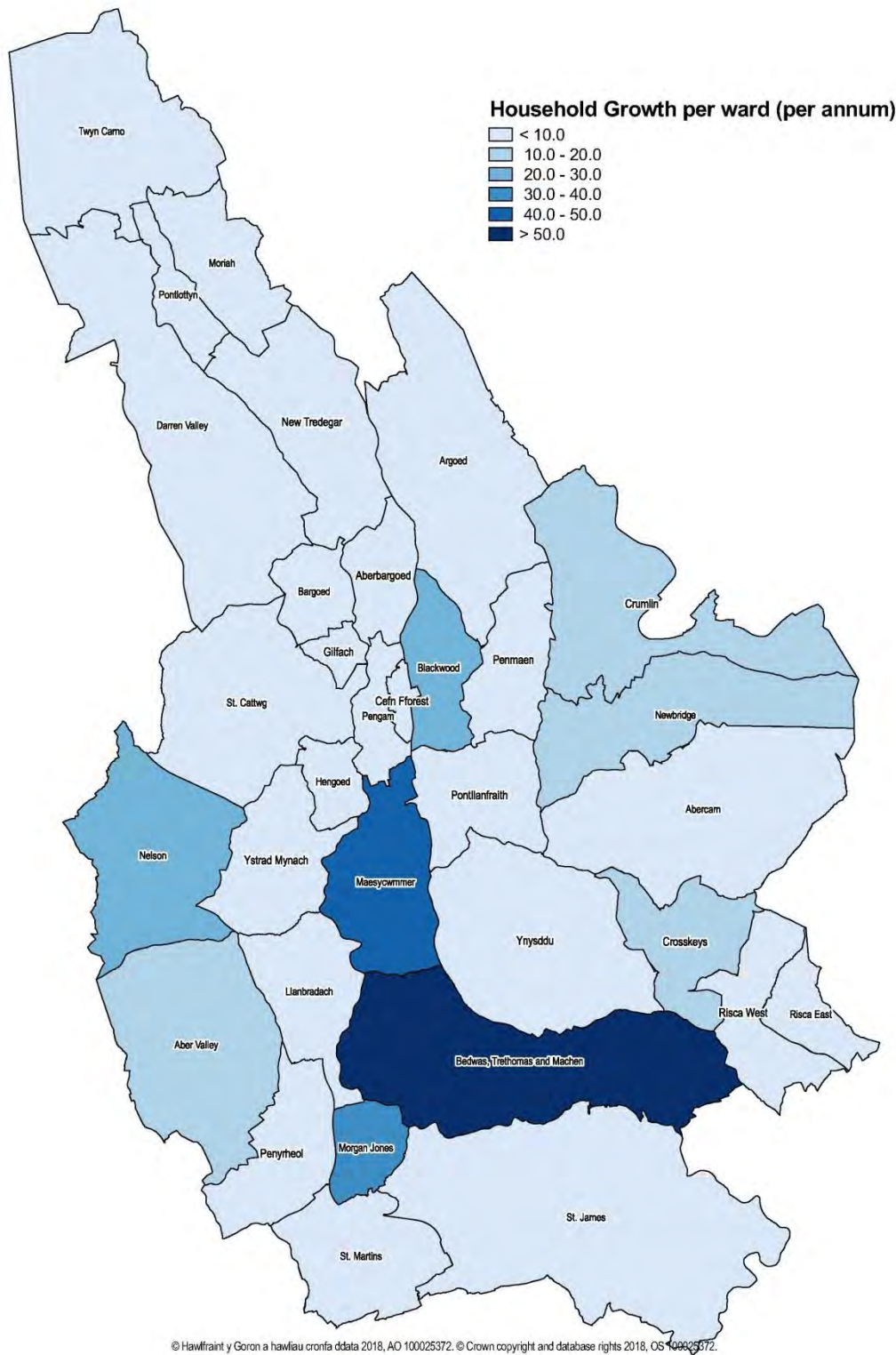
Er mwyn pennu dosbarthiad aelwydydd newydd ar lefel wardiau, mae ymagwedd ochr cyflenwi wedi'i defnyddio i ddadgyfuno'r amcanestyniadau ar sail wardiau, fel yr eiriolwyd gan yr *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (Llywodraeth Cymru, 2006). Gan y bu cynnydd yn nifer yr aelwydydd ers i Gyfrifiad 2011 gael ei gyhoeddi, rhan gyntaf y cyfrifiad oedd amcangyfrif nifer bresennol yr aelwydydd sy'n byw ym mhob ward. Cyfrifwyd hwn trwy bennu nifer yr anheddau a adeiladwyd ym mhob ward ers 2011, gan ddefnyddio data o'r *Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2017*. Gan fod yr astudiaeth yn cyfrifo cynnydd mewn anheddau yn hytrach nag aelwydydd, mae angen cymhwyso cyfradd drosi i gyfrifo nifer yr aelwydydd. Mae Cyfrifiad 2011 yn nodi bod 3.5% o anheddau yn y fwrdeistref sirol yn wag, felly rhagdybir y bydd 3.5% yn llai o aelwydydd nag anheddau. Cafodd amcangyfrif nifer yr aelwydydd ar gyfer pob ward ei ychwanegu wedyn at ffigur aelwydydd Cyfrifiad 2011 i roi amcangyfrif o nifer yr aelwydydd ar gyfer 2017. Mae amcangyfrif 2017 ar lefel debyg i amcanestyniad seiliedig ar 2014 ar gyfer 2017.

Er mwyn amcangyfrif twf yn y dyfodol ar gyfer y cyfnod 2017/18 i 2021/22, cymerwyd data o'r rhagolygon a gynhwyswyd yn yr astudiaeth. Mae'r data hwn yn dangos lle mae niferoedd cwblhau tai ar safleoedd dyranedig ac ar safleoedd â chaniatâd cynllunio o fewn y cyfnod 5 mlynedd nesaf wedi'u cytuno gan y diwydiant datblygu. Mae'r nifer o dai wedi'u cwblhau a ragwelir fesul ward wedi'i chyfrifo fel canran o'r holl dai wedi'u cwblhau.

Mae'r amcanestyniadau aelwydydd ar sail 2014 yn amcangyfrif twf o 1,471 o aelwydydd yn y cyfnod 5 mlynedd a gwmpesir gan yr asesiad o'r farchnad dai leol. Dosrannwyd y twf hwn ar sail canran y cyflenwad sy'n debygol o ddod ymlaen ym mhob ward. Er enghraifft, rhagamcenir y bydd Cwm Aber yn cyflenwi 5.7% o aneddiadau dros y 5 mlynedd nesaf. Amcangyfrifir, felly, y bydd 5.7% o'r cyfanswm twf aelwydydd a ragamcenir ar hyn o bryd o fewn ward Cwm Aber.

Mae'r map thematig isod yn dangos lefel ragamcanol y twf aelwydydd ar gyfer y cyfnod yn ôl wardiau. Mae'n dangos bod y lefelau twf rhagamcanol uwch yn wardiau Bedwas, Tretomos a Machen, Morgan Jones, Maes-y-cwmwr, Nelson a Choed Duon. Mae'r twf rhagamcanol is ym Mlaenau'r Cymoedd, lle disgwylir i lai o safleoedd datblygu ddod ymlaen.

Map Thematig 4.1: Twf Aelwydydd Rhagamcanol 2017-22, yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru a'r JHLAS 2017

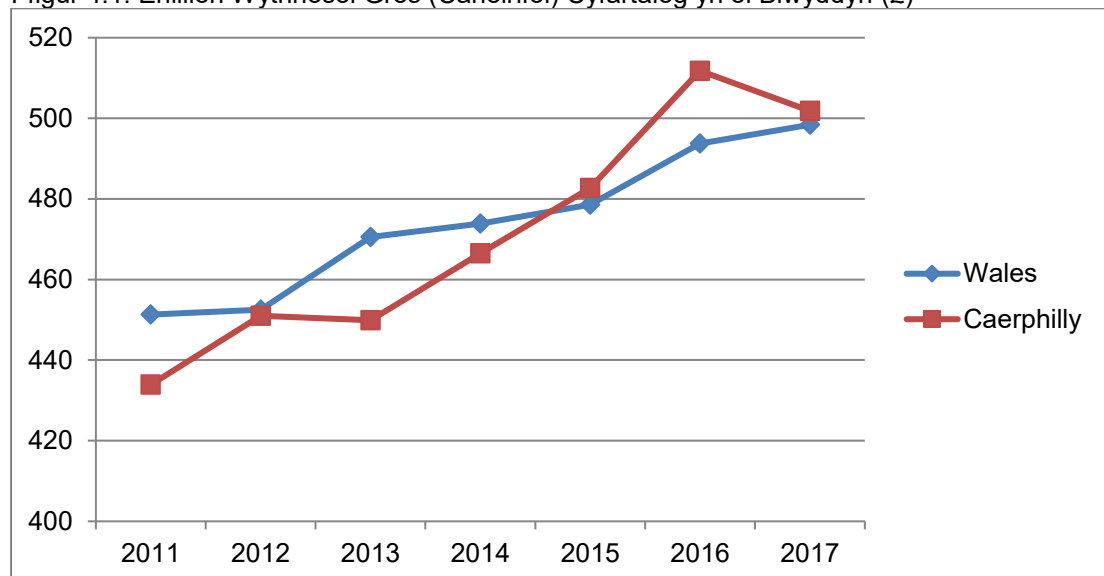


### 4.3 Angen am Dai sy'n Codi o'r Newydd

Ni fydd angen tai fforddiadwy ar yr holl aelwydydd newydd a nodir drwy'r amcanestyniadau aelwydydd; bydd rhai yn gallu cwrdd â'u hanghenion eu hunain o ran tai heb unrhyw fath o gymorth. Defnyddiwyd data CACI Paycheck, a gafwyd drwy Hometrack, i amcangyfrif gwahaniaethau ymhlith aelwydydd newydd a nodwyd ym mhob ward.

Wrth ystyried fforddiadwyedd, mae'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn fan cychwyn defnyddiol; mae'n dangos yr enillion wythnosol gros (canolrifol) cyfartalog yng Nghaerffili ar gyfer yr holl weithwyr amser llawn dros y 7 mlynedd diwethaf (gan nad oes modd cymharu data cyn 2011 â data o 2011 ymlaen). Cymharwyd y data hwn â chyfartaledd Cymru gyfan. Mae'r siart isod yn dangos, dros y cyfnod hwn, fod enillion wythnosol cyfartalog wedi cynyddu 10% yn lleol o gymharu ag 16% yn genedlaethol. Cyfartaledd 2017 yw £501.80 yr wythnos, sy'n gyfwerth â £26,094 y flwyddyn.

Ffigur 4.1: Enillion Wythnosol Gros (Canolrifol) Cyfartalog yn ôl Blwyddyn (£)



Ffynhonnell: Stats Cymru

Bydd yr ychydig baragraffau nesaf, yn eu tro, yn asesu niferoedd yr aelwydydd sy'n gallu fforddio perchentyaeth, naill ai ar y farchnad agored neu berchentyaeth cost isel, neu sy'n gallu rhentu ar werthoedd canolradd neu y mae angen tai cymdeithasol arnynt. Mae'r holl niferoedd aelwydydd wedi'u talgrynnu i'r cyfanrif agosaf felly mae'n bosibl na fydd cyfansymiau yn cyfateb yn union i'r data a ddangosir yn y tablau.

#### Perchentyaeth (y farchnad agored)

Mae arweiniad yn awgrymu bod aelwyd yn debygol o allu fforddio prynu cartref sy'n costio 3.5 gwaith ei incwm gros. (LICC, 2006) Defnyddiwyd y lluosydd 3.5 gwaith i gyfrifo cyfran yr aelwydydd a allai fforddio morgais ar gyfer eiddo lefel mynediad (tŷ teras â dwy ystafell wely). Cymerwyd data am brisiau tai o Hometrack ar ddiwedd chwarter cyntaf 2017. Mae'r tabl isod yn

dangos prisiau eiddo lefel mynediad a'r incwm sydd ei angen i brynu eiddo â dwy ystafell wely.

Mae'r tabl yn dangos bod y pris tŷ lefel mynediad uchaf yn ôl ward yn Martin Sant, ar £191,917 a bod y pris isaf ym Moriah ar £51,000. O ran ardaloedd marchnadoedd tai, mae'r pris lefel mynediad uchaf ym Masn Caerffili (£134,576), lle mae prisiau'n amrywio o £88,750 i £191,917. Mae'r pris lefel mynediad isaf ym Mlaenau'r Cymoedd (£71,457), lle mae prisiau'n amrywio o £51,000 i £97,500. Ceir ystod prisiau tebyg rhwng y Coridor Cysylltiadau Gogleddol ac Islwyn Isaf.

O ran incwm sydd ei angen ar gyfer morgais, roedd hwn yn amrywio o £14,571 i £54,833. Yr enillion canolrifol cyfartalog yn 2017 oedd £502 yr wythnos, a fyddai'n gyfwerth â chyflog blynyddol o £26,104.

Tabl 4.2: Pris Tŷ Lefel Mynediad (Cyfartalog) ac Incwm sydd ei Angen ar gyfer Morgais yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward / Ardal Marchnad Dai	Pris Tŷ Lefel Mynediad	Incwm sydd ei Angen ar gyfer Morgais
Aberbargod	£79,286	£22,653
Argod	£73,300	£20,943
Bargod	£75,643	£21,612
Cwm Darran	£75,635	£21,610
Gilfach	£69,667	£19,905
Moriah	£51,000	£14,571
Tredeggar Newydd	£62,583	£17,881
Pontlotyn	£58,500	£16,714
Twyn Carno	£97,500	£27,857
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>£71,457</b>	<b>£20,416</b>
Coed Duon	£108,143	£30,898
Cefn Fforest	£91,667	£26,191
Crymlyn	£84,125	£24,036
Hengoed	£99,750	£28,500
Maes-y-cwmwr	£147,500	£42,143
Nelson	£117,500	£33,571
Trecelyn	£107,750	£30,786
Pengam	£88,750	£25,357
Penmaen	£114,125	£32,607
Pontllan-fraith	£102,214	£29,204
Catwg Sant	£105,041	£30,012
Ystrad Mynach	£117,158	£33,474
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>£106,977</b>	<b>£30,565</b>

Abercarn	£108,071	£30,877
Crosskeys	£112,731	£32,209
Dwyrain Rhisga	£114,464	£32,704
Gorllewin Rhisga	£87,571	£25,020
Ynys-ddu	£107,500	£30,714
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>£106,067</b>	<b>£30,305</b>
Cwm Aber	£88,750	£25,357
Bedwas, Tretomos a Machen	£148,555	£42,444
Llanbradach	£103,563	£29,589
Morgan Jones	£130,944	£37,413
Pen-yr-heol	£138,963	£39,704
Sant Iago	£139,341	£39,812
Martin Sant	£191,917	£54,833
<b>Basn Caerffili</b>	<b>£134,576</b>	<b>£38,450</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>£103,006</b>	<b>£29,430</b>

Ffynhonnell: Hometrack

O'r 1,471 o aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd a nodwyd fel rhan o amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru yn 2014 (gweler adran 4.2), aseswyd bod 1,308 o aelwydydd yn gallu fforddio perchentyaeth lefel mynediad, ar y farchnad agored, ac o ganlyniad, fe'u hepgorwyd o'r cyfrifiad angen sy'n codi o'r newydd. Caiff opsiynau tai ar gyfer y 163 o aelwydydd sy'n weddill eu hystyried yn y paragraffau canlynol.

#### Perchentyaeth (cost isel)

Yn nodweddiadol, cyfrifir perchentyaeth cost isel fel canran o werthoedd y farchnad agored ar lefel briodol a fydd yn sicrhau bod yr eiddo yn fforddiadwy. Er mwyn bod yn gyson â pholisi cynllunio'r Cyngor, cyfrifwyd perchentyaeth cost isel ar 60% o werthoedd y farchnad agored. Er mwyn asesu'r gofyniad am perchentyaeth cost isel cymhwyswyd disgownt o 40% i werth eiddo lefel mynediad ym mhob ward (gweler tabl 4.3).

Mae'r tabl isod yn dangos yr incwm sydd ei angen ar gyfer morgais i brynu eiddo perchentyaeth cost isel yn ôl ward ac ardal marchnad dai. O ran wardiau, mae'n dangos bod yr incwm yn amrywio o £8,743 ym Moriah i £32,900 ym Martin Sant. O ran ardaloedd marchnadoedd tai, yr incwm cyfartalog uchaf sydd ei angen yw £23,070 ym Masn Caerffili, a'r incwm cyfartalog isaf sydd ei angen yw £12,250 ym Mlaenau'r Cymoedd.

Tabl 4.3: Incwm sydd ei Angen ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward / Ardal Marchnad Dai	Perchentyaeth Cost Isel Lefel Mynediad	Incwm sydd ei Angen ar gyfer Morgais
Aberbargod	£47,572	£13,592
Argod	£43,980	£12,566
Bargod	£45,386	£12,967
Cwm Darran	£45,381	£12,966
Gilfach	£41,800	£11,943
Moriah	£30,600	£8,743
Tredegwr Newydd	£37,550	£10,729
Pontlotyn	£35,100	£10,029
Twyn Carno	£58,500	£16,714
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>£42,874</b>	<b>£12,250</b>
Coed Duon	£64,886	£18,539
Cefn Fforest	£55,000	£15,714
Crymlyn	£50,475	£14,421
Hengoed	£59,850	£17,100
Maes-y-cwmwr	£88,500	£25,286
Nelson	£70,500	£20,143
Trecelyn	£64,650	£18,471
Pengam	£53,250	£15,214
Penmaen	£68,475	£19,564
Pontllan-fraith	£61,328	£17,522
Catwg Sant	£63,025	£18,007
Ystrad Mynach	£70,295	£20,084
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>£64,186</b>	<b>£18,339</b>
Abercarn	£64,843	£18,526
Crosskeys	£67,639	£19,325
Dwyrain Rhisga	£68,678	£19,622
Gorllewin Rhisga	£52,543	£15,012
Ynys-ddu	£64,500	£18,429
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>£63,640</b>	<b>£18,183</b>
Cwm Aber	£53,250	£15,214
Bedwas, Tretomos a Machen	£89,133	£25,467
Llanbradach	£62,138	£17,754
Morgan Jones	£78,566	£22,448
Pen-yr-heol	£83,378	£23,822
Sant Iago	£83,605	£23,887
Martin Sant	£115,150	£32,900
<b>Basn Caerffili</b>	<b>£80,746</b>	<b>£23,070</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>£61,804</b>	<b>£17,658</b>

Ffynhonnell: Hometrack

O'r 163 o aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd a nodwyd bod angen rhyw fath o gymorth arnynt i gwrdd â'u hangen o ran tai, aseswyd bod 35 o aelwydydd yn gallu fforddio perchentyaeth cost isel, fel y dangosir yn nhabl 4.4 isod. Mae'r tabl yn dangos bod yr angen uchaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a bod yr angen isaf ym Mlaenau'r Cymoedd. Yn ôl ward, yng Nghrymlyn oedd yr angen uchaf. Mewn 16 o'r 33 o wardiau, nid oedd unrhyw angen yn codi o'r newydd ar draws yr holl niferoedd ystafelloedd gwely.

Tabl 4.4: Angen Perchentyaeth Cost Isel yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Argod	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Bargod	0.5	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.5
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tredegar Newydd	3.7	0.2	-0.4	0.0	-0.2	3.4
Pontlotyn	1.0	0.1	-0.1	0.0	-0.1	0.9
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>5.3</b>	<b>0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>4.8</b>
Coed Duon	4.8	0.3	-0.5	0.0	-0.2	4.4
Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crymlyn	5.2	0.3	-0.5	0.1	-0.3	4.8
Hengoed	0.7	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.7
Maes-y-cwmwr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Nelson	4.8	0.3	-0.5	0.0	-0.2	4.4
Trecelyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Penmaen	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
Pontllan-fraith	0.7	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.6
Catwg Sant	1.5	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.3
Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>18.1</b>	<b>1.1</b>	<b>-1.9</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>16.6</b>
Abercarn	4.4	0.3	-0.5	0.0	-0.2	4.0
Crosskeys	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.7
Dwyrain Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gorllewin Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ynys-ddu	0.7	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.6
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>7.0</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.4</b>	<b>6.4</b>

Cwm Aber	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	<b>1.8</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Llanbradach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Morgan Jones	4.5	0.3	-0.5	0.0	-0.2	<b>4.1</b>
Pen-yr-heol	1.1	0.1	-0.1	0.0	-0.1	<b>1.0</b>
Sant Iago	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Martin Sant	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>7.6</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.8</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.4</b>	<b>6.9</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>38.0</b>	<b>2.2</b>	<b>-3.9</b>	<b>0.4</b>	<b>-1.9</b>	<b>34.7</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Lleol 2018)

### Rhent canolradd

Gwnaed aseiad wedyn yn erbyn y 128 o aelwydydd a oedd yn weddill i weld a oeddent yn gallu fforddio rhent canolradd.

Model Llywodraeth Cymru o ddarpariaeth tai fforddiadwy yw rhent canolradd, a elwir yn '*Rhent yn Gyntaf*' (2011). Mae'r model yn ei gwneud yn ofynnol i renti canolradd gael eu pennu ar ryw 80% o renti marchnad cymedrig, wrth fod yn gyson â, neu islaw cyfraddau Lwfans Tai Lleol ac uwchlaw rhenti meincnod.

At ddiben yr ymarferiad hwn, pennwyd lefelau rhenti canolradd ar 80% o renti marchnad cymedrig. Cymerwyd data ar brisiau tai a rhenti o Hometrack fel yr oeddent ym mis Mai 2017. Mae'r tabl isod yn dangos y rhenti marchnad, cyfraddau Lwfans Tai Lleol a rhenti meincnod ar gyfer eiddo 2 ystafell wely ac ar gyfer eiddo 3 ystafell wely, yn ôl ward.

Tabl 4.5: Gofyniad Tai Cymdeithasol yn ôl Nifer o Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward / Ardal Marchnad Dai	2 ystafell wely				3 ystafell wely			
	Rhent Marchnad	Aesiad Tai Lleol	Rhent Meincnod	Rhent Canolradd	Rhent Marchnad	Aesiad Tai Lleol	Rhent Meincnod	Rhent Canolradd
Aberbargod	£95.00	£94.36	£89.80	£76.00	£114.00	£103.56	£93.33	£91.20
Argod	£91.00	£94.36	£89.80	£72.80	£125.00	£103.56	£93.33	£100.00
Bargod	£97.00	£94.36	£89.80	£77.60	£106.00	£103.56	£93.33	£84.80
Cwm Darran	£93.88	£94.36	£89.80	£75.10	£92.00	£103.56	£93.33	£73.60
Gilfach	£100.00	£94.36	£89.80	£80.00	£121.00	£103.56	£93.33	£96.80
Moriah	£91.00	£94.36	£89.80	£72.80	£97.50	£103.56	£93.33	£78.00
Tredegar Newydd	£93.88	£94.36	£89.80	£75.10	£98.00	£103.56	£93.33	£78.40
Pontlotyn	£96.75	£94.36	£89.80	£77.40	£99.00	£103.56	£93.33	£79.20
Twyn Carno	£92.44	£94.36	£89.80	£73.95	£103.00	£103.56	£93.33	£82.40
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>								
Coed Duon	£109.00	£94.36	£89.80	£87.20	£114.00	£103.56	£93.33	£91.20
Cefn Fforest	£111.00	£94.36	£89.80	£88.80	£108.00	£103.56	£93.33	£86.40
Crymlyn	£108.00	£94.36	£89.80	£86.40	£106.00	£103.56	£93.33	£84.80
Hengoed	£112.50	£94.36	£89.80	£90.00	£103.00	£103.56	£93.33	£82.40
Maes-y-cwmwr	£118.00	£94.36	£89.80	£94.40	£118.00	£103.56	£93.33	£94.40
Nelson	£101.00	£94.36	£89.80	£80.80	£121.50	£103.56	£93.33	£97.20
Trecelyn	£100.00	£94.36	£89.80	£80.00	£94.00	£103.56	£93.33	£75.20
Pengam	£103.00	£94.36	£89.80	£82.40	£110.00	£103.56	£93.33	£88.00
Penmaen	£123.00	£94.36	£89.80	£98.40	£123.00	£103.56	£93.33	£98.40
Pontllan-fraith	£114.00	£94.36	£89.80	£91.20	£119.00	£103.56	£93.33	£95.20
Catwg Sant	£94.00	£94.36	£89.80	£75.20	£126.00	£103.56	£93.33	£100.80
Ystrad Mynach	£122.00	£94.36	£89.80	£97.60	£129.00	£103.56	£93.33	£103.20



<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>								
Abercarn	£96.00	£94.36	£89.80	£76.80	£103.00	£103.56	£93.33	£82.40
Crosskeys	£97.00	£94.36	£89.80	£77.60	£109.00	£103.56	£93.33	£87.20
Dwyrain Rhisga	£102.00	£94.36	£89.80	£81.60	£115.00	£103.56	£93.33	£92.00
Gorllewin Rhisga	£104.00	£94.36	£89.80	£83.20	£125.00	£103.56	£93.33	£100.00
Ynys-ddu	£94.00	£94.36	£89.80	£75.20	£106.00	£103.56	£93.33	£84.80
<b>Islwyn Isaf</b>								
Cwm Aber	£108.00	£94.36	£89.80	£86.40	£114.00	£103.56	£93.33	£91.20
Bedwas, Tretomos a Machen	£114.00	£94.36	£89.80	£91.20	£138.00	£103.56	£93.33	£110.40
Llanbradach	£109.00	£94.36	£89.80	£87.20	£133.00	£103.56	£93.33	£106.40
Morgan Jones	£118.00	£94.36	£89.80	£94.40	£141.00	£103.56	£93.33	£112.80
Pen-yr-heol	£115.00	£94.36	£89.80	£92.00	£133.00	£103.56	£93.33	£106.40
Sant Iago	£112.00	£94.36	£89.80	£89.60	£130.00	£103.56	£93.33	£104.00
Martin Sant	£132.00	£94.36	£89.80	£105.60	£138.00	£103.56	£93.33	£110.40
<b>Basn Caerffili</b>								

Ffynhonnell: Hometrack a CBSC

Dangosodd yr ymarferiad mai cyfyngedig oedd y posibilrwydd ar gyfer rhentu canolradd, ar sail y model *Rhent yn Gyntaf*, ledled y fwrdeistref sirol. Gellir priodoli'r rheswm am hyn i strwythur y farchnad dai a phroffil y stoc tai.

Mae Tabl 4.5 uchod yn dangos y wardiau hynny lle mae angen cynnyrch rhent canolradd. Mae'r celloedd gwyrdd yn dynodi angen am rentu canolradd, mae'r glas yn dynodi bod y lefel rhent canolradd islaw'r rhent meincnod ac mae'r oren yn dynodi bod y lefel rhent canolradd uwchlaw cyfradd Lwfans Tai Lleol.

O ran eiddo â dwy ystafell wely, dangosodd y dadansoddiad mai dim ond mewn 4 o'r 33 o wardiau yr oedd rhentu canolradd yn briodol. Mewn 24 o wardiau, roedd y lefel rhent canolradd islaw rhent meincnod, ac yn y 5 ward a oedd yn weddill roedd uwchlaw cyfradd Lwfans Tai Lleol. Ar gyfer eiddo â 3 ystafell wely, dangosodd y dadansoddiad mai dim ond mewn 9 o'r 33 o wardiau yr oedd rhentu canolradd yn briodol. Mewn 18 o wardiau roedd y lefel rhent canolradd islaw rhent meincnod, ac yn y 6 ward a oedd yn weddill roedd uwchlaw Lwfans Tai Lleol.

At ddiben y cyfrifiad hwn, rhagdybiwyd y byddai'r bobl hynny sy'n gallu fforddio perchentyaeth cost isel a rhent canolradd yn dewis perchentyaeth cost isel. Felly, o ran niferoedd, aseswyd bod 38 o'r 163 o aelwydydd newydd fesul blwyddyn yn gallu fforddio cost datrysiad rhent canolradd i fynd i'r afael â'u hangen o ran tai, ar sail eu hincwm gan ddefnyddio data CACI. Pennwyd rhenti canolradd ar gyfer pob ward ar 80% o renti marchnad.

Dylid nodi bod rhyw 20 o'r 38 o aelwydydd a nodwyd yn byw mewn ward lle'r aseswyd nad oedd rhent canolradd yn ofynnol oherwydd bod lefelau rhent islaw rhenti meincnod neu uwchlaw cyfraddau Lwfans Tai Lleol (gweler tabl 4.5). Oni bai y byddai'r bobl hyn yn symud i ward lle'r oedd rhentu canolradd yn gweithio, yna byddai'n rhaid cwrdd â'u hanghenion naill ai drwy'r sector rhentu preifat neu rentu cymdeithasol, gan ddibynnu ar eu dewisiadau.

Tabl 4.6: Angen Rhent Canolradd yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Argod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tredegar Newydd	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.7
Pontlotyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>1.9</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.1</b>	<b>1.7</b>
Coed Duon	1.8	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.6

Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Crymlyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Hengoed	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.3</b>
Maes-y-cwmwr	9.7	0.6	-1.0	0.1	-0.5	<b>8.9</b>
Nelson	4.2	0.3	-0.4	0.0	-0.2	<b>3.9</b>
Trecelyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Penmaen	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.1</b>
Pontllan-fraith	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.2</b>
Catwg Sant	0.7	0.0	-0.1	0.0	0.0	<b>0.6</b>
Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>17.0</b>	<b>1.0</b>	<b>-1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>15.6</b>
Abercarn	0.5	0.0	-0.1	0.0	0.0	<b>0.5</b>
Crosskeys	0.6	0.0	-0.1	0.0	0.0	<b>0.6</b>
Dwyrain Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Gorllewin Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Ynys-ddu	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.3</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>1.4</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.1</b>	<b>1.3</b>
Cwm Aber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	12.0	0.7	-1.2	0.1	-0.6	<b>11.0</b>
Llanbradach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Morgan Jones	4.7	0.3	-0.5	0.1	-0.2	<b>4.3</b>
Pen-yr-heol	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	<b>1.7</b>
Sant Iago	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Martin Sant	2.1	0.1	-0.2	0.0	-0.1	<b>1.9</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>20.7</b>	<b>1.2</b>	<b>-2.1</b>	<b>0.2</b>	<b>-1.0</b>	<b>18.9</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>41.0</b>	<b>2.4</b>	<b>-4.2</b>	<b>0.4</b>	<b>-2.1</b>	<b>37.5</b>

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

## Rhentu Cymdeithasol

Mae'r Cyngor a 6 o gymdeithasau tai yn darparu amrywiaeth o dai cymdeithasol ledled y fwrdeistref sirol. Mae'r stoc tai cymdeithasol yn rhyw 19% o'r cyfanswm stoc tai, sef rhyw 14,674 o anheddau (Stats Cymru, 2015/16). Mae'r stoc yn cynnwys tua 3:1 gwaith yn fwy o lety anghenion cyffredinol na llety pobl hŷn.

O ran maint llety, mae canran bresennol y stoc anghenion cyffredinol yn ôl nifer ystafelloedd gwely (oddeutu) 9% ag un ystafell wely, 29% â dwy ystafell wely, 59% â thair ystafell wely, ac mae'r gweddill yn cynnwys llety â phedair neu bump ystafell wely. Ar gyfer llety pobl hŷn, mae hyn yn 51% ag un ystafell wely, 47% â dwy ystafell wely a'r gweddill yn llety â 3 ystafell wely.

Pan dynnwch y bobl a fyddai'n gallu cwrdd â'u hanghenion drwy berchentyaeth lwyr, perchentyaeth cost isel a rhentu canolradd, dim ond 90 o aelwydydd sydd ar ôl. Byddai angen bodloni anghenion yr aelwydydd hyn trwy lety rhent cymdeithasol. Mae'r tabl isod yn rhoi dadansoddiad o'r angen

hwn yn ôl nifer ystafelloedd gwely. Mae'n dangos bod angen am lety 1, 2 a 4 ystafell wely. Nid oes angen am lety â 3 a 5 ystafell wely. Mae'r angen pennaf am lety 1 ystafell wely.

Tabl 4.7: Gofyniad sy'n Codi o'r Newydd am Dai Cymdeithasol yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely

Nifer Ystafelloedd Gwely					
1	2	3	4	5	Cyfanswm
99	6	-10	1	-5	90

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

Defnyddiwyd amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru ar sail 2014 (dangosir yn nhabl 4.1) i ddadansoddi'r angen sy'n codi o'r newydd (dangosir yn nhabl 4.7) yn ôl ward (gweler tabl 4.8). Mae tabl 4.8 isod yn rhoi dadansoddiad o'r 90 o aelwydydd y mae angen tai cymdeithasol arnynt yn ôl nifer ystafelloedd gwely, ac yn ôl ward ac ardal marchnad dai. Mae'n dangos bod y gofyniad mwyaf am lety ag un ystafell wely, a bod gofyniad negyddol am lety â 3 a 5 ystafell wely. Yn ôl ward, mae'r angen pennaf ym Medwas, Tretomos a Machen (16 o aelwydydd), ac yn ôl ardal marchnad dai mae'r angen pennaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (43 o aelwydydd). Mewn 12 o'r 33 o wardiau, ni nodwyd unrhyw angen cyffredinol ar draws yr holl niferoedd ystafelloedd gwely.

Tabl 4.8: Angen Rhent Cymdeithasol yn ôl Nifer Ystafelloedd Gwely, a Ward ac Ardal Marchnad Dai

Ward	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	2.9	0.2	-0.3	0.0	-0.2	2.7
Argod	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Bargod	0.6	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.5
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	1.0	0.1	-0.1	0.0	-0.1	0.9
Tredeg ar Newydd	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pontlotyn	1.2	0.1	-0.1	0.0	-0.1	1.1
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>5.7</b>	<b>0.3</b>	<b>-0.6</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>5.2</b>
Coed Duon	6.2	0.4	-0.6	0.1	-0.3	5.7
Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crymlyn	6.4	0.4	-0.7	0.1	-0.3	5.9
Hengoed	1.2	0.1	-0.1	0.0	-0.1	1.1
Maes-y-cwmwr	15.9	0.9	-1.7	0.2	-0.8	14.6
Nelson	7.4	0.4	-0.8	0.1	-0.4	6.8
Trecelyn	5.4	0.3	-0.6	0.1	-0.3	5.0
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Penmaen	0.6	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.5
Pontllan-fraith	0.9	0.1	-0.1	0.0	0.0	0.8
Catwg Sant	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.8

Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>46.0</b>	<b>2.7</b>	<b>-4.8</b>	<b>0.5</b>	<b>-2.3</b>	<b>42.1</b>
Abercarn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Crosskeys	5.9	0.4	-0.6	0.1	-0.3	<b>5.4</b>
Dwyrain Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Gorllewin Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Ynys-ddu	0.9	0.1	-0.1	0.0	0.0	<b>0.8</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>6.8</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>6.2</b>
Cwm Aber	6.3	0.4	-0.7	0.1	-0.3	<b>5.8</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	17.5	1.0	-1.8	0.2	-0.9	<b>16.1</b>
Llanbradach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Morgan Jones	10.5	0.6	-1.1	0.1	-0.5	<b>9.6</b>
Pen-yr-heol	3.1	0.2	-0.3	0.0	-0.2	<b>2.8</b>
Sant Iago	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Martin Sant	2.9	0.2	-0.3	0.0	-0.2	<b>2.7</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>40.4</b>	<b>2.4</b>	<b>-4.2</b>	<b>0.4</b>	<b>-2.0</b>	<b>37.0</b>
<b>Cyngor Bwrdeistref Caerffili</b>	<b>98.8</b>	<b>5.8</b>	<b>-10.2</b>	<b>1.0</b>	<b>-5.0</b>	<b>90.5</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

### Crynodeb o'r cyfrifiad

Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb o gyfnodau'r cyfrifiad o'r angen sy'n codi o'r newydd, fel y nodwyd uchod. Y man cychwyn yw'r 1,471 o aelwydydd a nodwyd drwy amcanestyniadau Llywodraeth Cymru. Rhennir y ffigur hwn i'r deiliadaethau amrywiol sydd ar gael i fodloni'r angen hwn ar sail aseiad o fforddiadwyedd. Trefnir y tabl yn ôl lefel fforddiadwyedd, gyda'r rhai lleiaf abl i fforddio'u costau tai wedi'u rhestru isaf.

Tabl 4.9: Cyfanswm yr Angen sy'n Codi o'r Newydd yn ôl Fforddiadwyedd

	<b>Aelwydydd</b>	<b>Cyfnod</b>	
Cyfanswm yr Angen Sy'n Codi o'r Newydd	1,471		
Yn gallu fforddio eiddo lefel mynediad ar y farchnad agored	1,308	1	Minws
Yn gallu fforddio perchentyaeth cost isel	35	2	Minws
Yn gallu fforddio rhent canolradd	38	3	Minws
Angen eiddo cymdeithasol ar rent	90	4	Yn gadael

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

## 5.0 Aelwydydd Presennol sy'n Mynd i Angen

### 5.1 Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn ystyried angen sy'n codi o'r newydd ymhlith aelwydydd presennol. Rydym yn asesu hyn drwy edrych ar dueddiadau diweddar i bennu faint o aelwydydd presennol fynd yn mynd i angen o ran tai dros y 5 mlynedd nesaf. Dadansoddir yr asesiad yn ôl maint eiddo ac yn ddaearyddol yn ôl lefel ward, ardal marchnad dai a lefel bwrdeistref sirol.

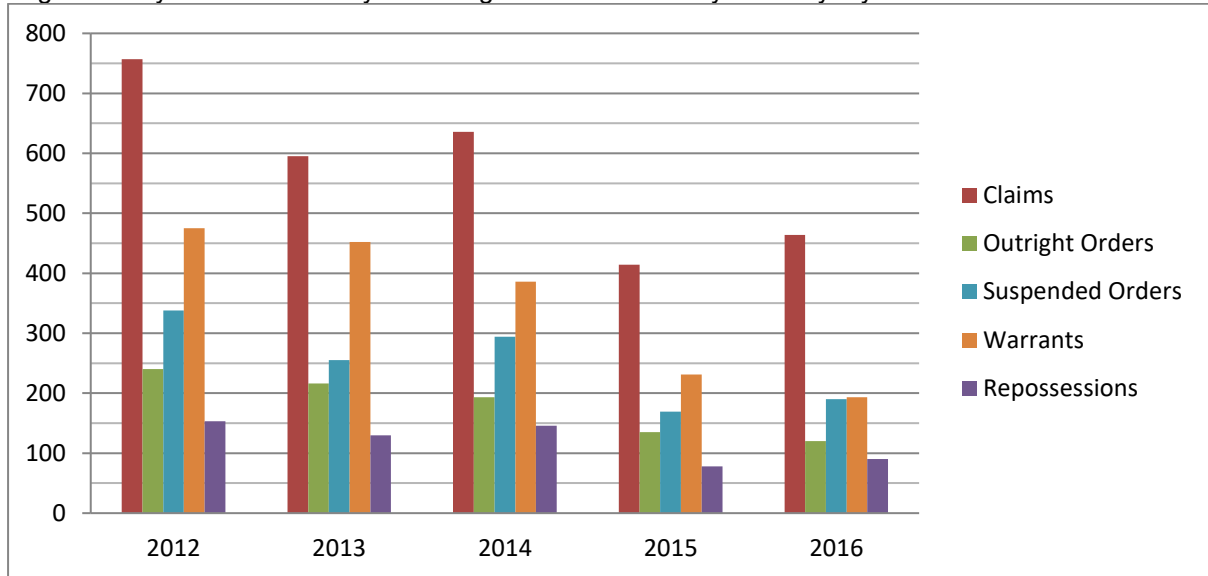
### 5.2 Cyfanswm Aelwydydd yn Mynd i Angen

#### Data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder

Bydd aelwyd yn mynd i angen lle bydd angen iddi symud cartref, am ba reswm bynnag, ond nid yw'n gallu fforddio gwneud hynny. Mae data a gafwyd o'r Weinyddiaeth Gyfiawnder yn dangos nifer y camau gan forgais neu landlord i adennill meddiant. Ni fydd hawliad a wneir am adennill meddiant yn arwain o angenrheidrwydd at fod angen i rywun symud. Gellir datrys rhai hawliadau, drwy ymyrraeth gan yr awdurdod lleol neu asiantaeth arall yn nodweddiadol, ac ni fydd yn symud tuag at orchymyn llwyr, a allai arwain at sefyllfa o ddigartrefedd. Neu gallai'r llys benderfynu rhoi gorchymyn ataliedig ar gyfer adennill meddiant neu beidio â rhoi gorchymyn o gwbl. Hyd yn oed pan roddir gwarant ar gyfer adennill meddiant, gall partïon gyd-drafod trefniant cyfaddawd o hyd er mwyn atal troi allan.

Mae'r ffigur isod yn dangos dadansoddiad o ddata'r Weinyddiaeth Gyfiawnder yn ôl math o gamau a'r flwyddyn ar gyfer y pum mlynedd diwethaf. Dros y cyfnod hwn, mae nifer yr hawliadau a wnaed wedi gostwng o 757 i 464, sef gostyngiad o 39%. Yn yr un cyfnod, mae'r nifer o adfeddiannau wedi gostwng o 153 i 90, sef gostyngiad o 41%. Priodolwn y gostyngiad hwn i nifer o ffactorau gan gynnwys cyfnod maith o gyfraddau llog morgais isel, ymagwedd fwy rhagweithiol gan sefydliadau benthyg wrth reoli ôl-ddyledion, rheolau llymach ar fforddiadwyedd benthyg morgais a'r gwaith sy'n cael ei wneud gan y llywodraeth ganolog a llywodraeth leol i leihau nifer yr achosion o adfeddiannau a gyflwynir i'r llysoedd.

Ffigur 5.1: Cyfanswm Gorchmynion Morgais a Landlordiaid yn ôl Blwyddyn



Ffynhonnell: Y Weinyddiaeth Gyfiawnder

### Data ar Ddigartrefedd

Mae'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC a CLILC, 2014) yn awgrymu defnyddio data ar y niferoedd sy'n ymglyfwno'n ddigartref dros gyfnod o 5 mlynedd i amcangyfrif angen sy'n codi o'r newydd ymhlith aelwydydd presennol. Fodd bynnag, fe wnaeth newidiadau diweddar i ddeddfwriaeth digartrefedd, a ddaeth yn sgil cyflwyno *Deddf Tai (Cymru) 2014*, newydd y ffordd y caiff data ei gasglu gan awdurdodau lleol, gan olygu nad oes modd cymharu data a gasglwyd o dan y ddeddfwriaeth flaenorol â data a gasglwyd o dan y ddeddfwriaeth newydd. Felly, mae data a gasglwyd cyn Ebrill 2015 wedi'i ddiystyru o'r cyfrifiad.

O ystyried pryderon Llywodraeth Cymru ynglŷn ag ansawdd a chywirdeb y data ar ddigartrefedd a gasglwyd yng Nghymru ar gyfer 2015/16, diystyriwyd y data hwn hefyd o'r cyfrifiad. Dangosodd ein dadansoddiad nad oedd data o 2016/17 wedi cofnodi'r sefyllfa'n ddigonol, yn sgil y wybodaeth yn cael ei thynnu o nifer o gronfeydd data TG. Felly, defnyddiwyd allosodiad syml o'r data o'r tri chwarter cyntaf o 2017/18 i ddarparu blwyddyn lawn o ddata.

Cymerwyd y data o resi 5, 6i, 6ii ac 8 o dabl 4 ffurflenni Llywodraeth Cymru a gyflwynwyd gan yr awdurdod lleol. Cynhaliwyd dadansoddiad o'r data o res 7 - *Colli llety rhent neu lety clwm* - gan fod swyddogion yn gwybod yn anecdotaidd y canfuwyd bod llawer o'r rheiny y rhoddwyd hysbysiad Adran 21 iddynt ag ôl-ddyledion rhent hefyd. Dangosodd y dadansoddiad fod ôl-ddyledion rhent gan 27%. Ychwanegwyd y grŵp hwn o bobl at y cyfrifiad. Rhagamcenir felly fod yr angen sy'n codi o'r newydd ymhlith aelwydydd presennol yn 376 o aelwydydd y flwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf.

Mae Tabl 5.1 isod yn rhoi dadansoddiad o ymgeiswyr digartref yn ôl band oedran ar gyfer y flwyddyn 2016/17. Mae'n dangos bod mwyafrif yr ymgeiswyr dros 25 oed, yn rhinwedd y ffaith mai hwn yw'r grŵp oedran mwyaf. Mae bron i chwarter yr ymgeiswyr yn 16-24 oed. Mae Tabl 5.2 isod

yn rhoi dadansoddiad o ymgeiswyr digartref yn ôl grŵp ethnig. Mae'n dangos mai Gwyn yw'r grŵp mwyaf, yn debyg i ganlyniadau Cyfrifiad 2011.

Tabl 5.1: Ymgeisydd Digartref yn ôl Grŵp Oedran

Oedran	Nifer	%
16-17	42	2.7%
18-24	318	20.1%
25+	1,218	77.0%
Anhysbys	3	0.2%
<b>Cyfanswm</b>	<b>1,581</b>	

Ffynhonnell: Data Digartrefedd CBSC, 2016/17

Tabl 5.2: Ymgeisydd Digartref yn ôl Ethnigrwydd

Ethnigrwydd	Nifer	%
Gwyn	873	55.2%
Arall	9	0.6%
Anhysbys	699	44.2%
<b>Cyfanswm</b>	<b>1,581</b>	

Ffynhonnell: Data Digartrefedd CBSC, 2016/17

Mae tabl 5.3 isod yn rhoi dadansoddiad o gyfanswm nifer yr aelwydydd sy'n mynd i angen yn ôl nifer o ystafelloedd gwely ac ardal. Mae'n dangos yr amcangyfrifir y bydd 376 o aelwydydd yn mynd i angen bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf. At ddiben yr asesiad, rhagdybir y bodlonir eu hanghenion trwy lety yn y sector rhent cymdeithasol. Er, mewn gwirionedd, efallai na fydd hyn yn wir ar gyfer canran fach o aelwydydd, y gallai eu hamgylchiadau newid neu y canfyddir wrth wneud cais eu bod yn anghymwys ar gyfer tai rhent cymdeithasol oherwydd dyledion presennol, ymddygiad annerbyniol neu ryw reswm arall.

Wrth eu dadansoddi yn ôl ardal marchnad dai, mae'r tabl yn dangos bod yr amcangyfrif uchaf ar gyfer aelwydydd yn mynd i angen bob blwyddyn yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (137) a Basn Caerffili (117). Mae'r angen isaf yn Islwyn Isaf (53) a Blaenau'r Cymoedd (69). Yn ôl ward, mae'r gofyniad uchaf ym Mhen-yr-heol (25) a Bedwas, Tretomos a Machen (22). Mae'r angen isaf yn ôl ward ym Mhontlotyn (4) a Gilfach (5). Yn wir, gallai patrwm yr angen yn ddaearyddol fod yn adlewyrchiad o gostau tai yn yr ardaloedd hyn. Felly, yn nodweddiadol, byddech yn disgwyl gweld niferoedd uwch mewn ardaloedd gyda gwerthoedd rhenti uchel yn y sector rhentu preifat.

O ran nifer o ystafelloedd gwely, mae'r gofyniad yn lleihau wrth i nifer yr ystafelloedd gwely gynyddu. Mae'r gofyniad pennaf ar gyfer llety 1 ystafell wely (139.8 – 37.2%) ac mae'r gofyniad isaf ar gyfer llety â 5 ystafell wely (4.8 – 1.3%).



Tabl 5.3: Cyfanswm yr Aelwydydd yn Mynd i Angen yn ôl Nifer o Ystafelloedd Gwely, Ward ac Ardal Marchnad Dai

Wardiau	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	2.9	2.2	2.0	0.6	0.1	7.9
Argod	2.1	1.6	1.4	0.4	0.1	5.6
Bargod	4.9	3.7	3.4	1.0	0.2	13.2
Cwm Darran	1.9	1.5	1.3	0.4	0.1	5.2
Gilfach	1.7	1.3	1.2	0.3	0.1	4.5
Moriah	3.6	2.7	2.5	0.7	0.1	9.7
Tredegar Newydd	5.1	3.9	3.5	1.1	0.2	13.7
Pontlotyn	1.6	1.2	1.1	0.3	0.1	4.4
Twyn Carno	2.0	1.5	1.4	0.4	0.1	5.3
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>25.8</b>	<b>19.6</b>	<b>17.8</b>	<b>5.3</b>	<b>0.9</b>	<b>69.3</b>
Coed Duon	6.4	4.9	4.4	1.3	0.2	17.2
Cefn Fforest	3.1	2.4	2.1	0.6	0.1	8.3
Crymlyn	4.5	3.4	3.1	0.9	0.2	12.2
Hengoed	3.9	2.9	2.7	0.8	0.1	10.4
Maes-y-cwmwr	1.7	1.3	1.2	0.4	0.1	4.7
Nelson	3.7	2.8	2.5	0.8	0.1	9.9
Trecelyn	3.9	2.9	2.7	0.8	0.1	10.4
Pengam	2.9	2.2	2.0	0.6	0.1	7.8
Penmaen	4.0	3.0	2.8	0.8	0.1	10.7
Pontllan-fraith	6.5	4.9	4.5	1.3	0.2	17.5
Catwg Sant	5.9	4.5	4.1	1.2	0.2	15.9
Ystrad Mynach	4.5	3.4	3.1	0.9	0.2	12.0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>51.0</b>	<b>38.7</b>	<b>35.2</b>	<b>10.6</b>	<b>1.8</b>	<b>137.2</b>
Abercarn	4.4	3.3	3.0	0.9	0.2	11.7
Crosskeys	2.8	2.1	1.9	0.6	0.1	7.6
Dwyrain Rhisga	5.1	3.8	3.5	1.0	0.2	13.6
Gorlewin Rhisga	4.4	3.3	3.0	0.9	0.2	11.7
Ynys-ddu	3.1	2.3	2.1	0.6	0.1	8.3
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>19.7</b>	<b>14.9</b>	<b>13.6</b>	<b>4.1</b>	<b>0.7</b>	<b>52.9</b>
Cwm Aber	5.1	3.9	3.5	1.1	0.2	13.7
Bedwas, Tretomos a Machen	8.2	6.2	5.7	1.7	0.3	22.2
Llanbradach	3.4	2.6	2.3	0.7	0.1	9.1
Morgan Jones	6.0	4.6	4.2	1.2	0.2	16.2
Pen-yr-heol	9.2	7.0	6.4	1.9	0.3	24.9
Sant Iago	4.7	3.6	3.3	1.0	0.2	12.8
Martin Sant	6.6	5.0	4.6	1.4	0.2	17.8
<b>Basn Caerffili</b>	<b>43.3</b>	<b>32.9</b>	<b>29.9</b>	<b>9.0</b>	<b>1.5</b>	<b>116.6</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>139.8</b>	<b>106.1</b>	<b>96.4</b>	<b>28.9</b>	<b>4.8</b>	<b>376.2</b>

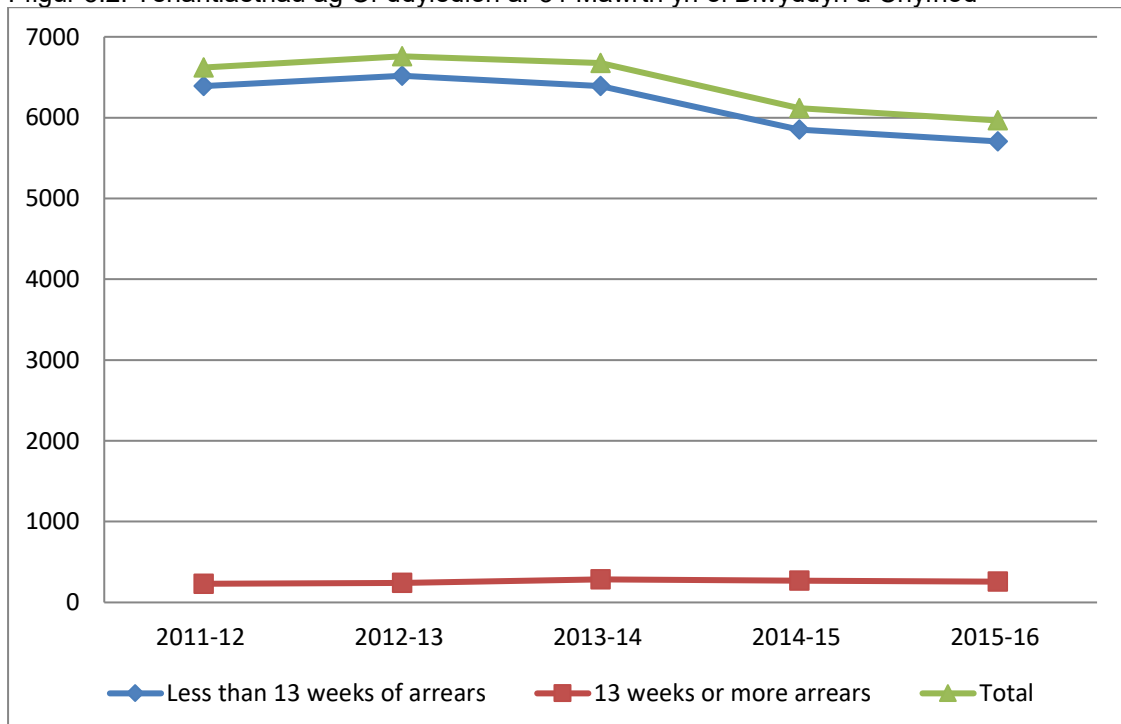
Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

### 5.3 Diwygio Lles

Cyflwynodd *Deddf Diwygio Lles 2012* newidiadau eang i'r system fudd-daliadau, i'w cyflwyno'n raddol dros nifer o flynyddoedd. Mae newidiadau'n cynnwys y 'dreth ystafell wely', y cap ar faint o fudd-daliadau a dderbynnir a chyflwyno Credyd Cynhwysol. Goblygiadau'r diwygiadau yw yr effeithiwyd ar incwm llawer o bobl. Oni bai bod pobl sy'n derbyn budd-daliadau yn gallu cynyddu eu hincwm, mae'n debygol iawn y byddant yn ei chael hi'n anodd fforddio'u costau tai. Wrth i fwy o newidiadau gael eu cyflwyno, disgwyliwn weld niferoedd y bobl sy'n symud i gartref llai o faint yn cynyddu. Gallai hyn gynyddu'r gofyniad am lety llai a lleihau'r gofyniad am lety teulu mwy o faint.

Byddai'n rhesymegol rhagdybio y bydd ôl-ddyledion rhent yn cynyddu o ganlyniad i'r diwygiadau. Mae Siart 5.2 isod yn rhoi dadansoddiad o ôl-ddyledion rhent tai cymdeithasol yn y fwrdeistref sirol dros y 5 mlynedd diwethaf. Yn y cyfnod hwn, mae'n dangos fod cyfanswm nifer yr aelwydydd ag ôl-ddyledion a nifer yr aelwydydd ag ôl-ddyledion am lai nag 13 wythnos wedi gostwng. Mae nifer yr aelwydydd ag ôl-ddyledion o 13 wythnos neu fwy wedi cynyddu ychydig. Nid yw ôl-ddyledion rhent wedi cynyddu eto yn unol â disgwyliadau oherwydd, cyn cyflwyno'r diwygiadau, roedd landlordiaid cymdeithasol wedi buddsoddi'n drwm mewn adnoddau ychwanegol i helpu tenantiaid i reoli'u hôl-ddyledion a chadw eu tenantiaethau. Dangosir effaith yr ymyrraeth hon isod.

Ffigur 5.2: Tenantiaethau ag Ôl-ddyledion ar 31 Mawrth yn ôl Blwyddyn a Chyfnod



Ffynhonnell: Stats Cymru

Ers 1 Ionawr 2012, mae pobl ifanc sengl, o dan 35 oed ac yn byw yn y sector rhentu preifat, gydag eithriadau, ond â hawl i'r gyfradd lwfans tai lleol ar gyfer llety a rennir. Roedd y polisi hwn i'w ehangu i'r sector cymdeithasol ond fe'i tynnwyd yn ôl yn ddiweddar gan Lywodraeth y DU. Bydd y gostyngiad mewn cymorth gyda chostau tai, mewn llawer o achosion, yn arwain at ddiffyg rhwng faint o lwfans a delir a'r rhent sy'n ddyledus. O ganlyniad, os nad ydynt yn mynd yn ddigartref o ganlyniad i hynny, efallai y gwelwn mwy o bobl ifanc sengl yn gwneud cais i symud o'r sector rhentu preifat i'r sector rhentu cymdeithasol.

## 6.0 Ôl-groniad o'r Angen am Dai

### 6.1 Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn edrych ar yr ôl-groniad o'r angen am dai, a ddiffinnir fel y nifer bresennol o aelwydydd y mae arnynt angen tai ac nad ydynt yn gallu cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad. At ddiben yr asesiad hwn, mae ôl-groniad o'r angen am dai wedi'i rannu yn ddau faes: yr angen am dai cymdeithasol a'r angen am dai canolradd. Ystyrir pob maes yn ei dro yn y paragraffau canlynol. Darperir y dadansoddiad yn ôl math o eiddo (tai hygyrch, tai anghenion cyffredinol a thai pobl hŷn) a maint, ac yn ddaearyddol ar lefel ward, ardal marchnad dai a lefel bwrdeistref sirol.

### 6.2 Ôl-groniad o'r Angen am Dai Cymdeithasol

Er mwyn asesu'r ôl groniad o'r angen am dai cymdeithasol, fe wnaethom adolygu'r nifer o bobl sydd wedi'u cofrestru ar gyfer tai cymdeithasol yn y fwrdeistref sirol. Cymerwyd y wybodaeth hon o'r gofrestr tai cyffredin, a sefydlwyd ym mis Rhagfyr 2016. Mae'r holl landlordiaid sy'n darparu tai cymdeithasol yn y fwrdeistref yn rhan o'r gofrestr tai cyffredin.

Dadansoddwyd ciplun o'r holl aelwydydd ar y gofrestr tai cyffredin er mwyn rhoi asesiad o'r ôl-groniad o'r angen am dai cymdeithasol. Dangosodd fod 5,244 o geisiadau. Fel rhan o'r dadansoddiad, rhannwyd y rhestr i'r ardaloedd yr oedd pobl eisiau byw ynddynt, mathau o eiddo ac yn ôl nifer o ystafelloedd gwely. Dangosir canlyniadau'r dadansoddiad yn nhabl 6.1.

Yn yr asesiad o'r farchnad dai leol yn 2015, cafodd nifer fawr o bobl, pobl hŷn yn gyffredinol, eu diystyru o gyfrifiad yr ôl-groniad o angen am nad oeddent yn barod i symud. Mae polisi dyrannu cyffredin newydd yn cyfyngu ar allu pobl i hunan-atal eu cais am dai am nad ydynt yn barod i symud, ac eithrio mewn amgylchiadau cyfyngedig ac am gyfnod amser cyfyngedig. Felly, nid oes unrhyw bobl wedi'u diystyru o'r cyfrifiad ôl-groniad o angen.

Mae ansawdd a chyflawnrwydd y data a gedwir ar y gofrestr tai cyffredin yn amrywio rhwng ceisiadau wedi'u mudo a cheisiadau newydd. Fel rhan o'r broses o greu rhestr unigol o ymgeiswyr, cafodd ceisiadau ar y rhestrau aros presennol eu mudo i'r gofrestr tai cyffredin yn hytrach na gofyn iddynt ail-gofrestru. Golygai hyn mai dim ond gwybodaeth rannol a geir mewn llawer o geisiadau, ond yn ddigonol i hwyluso cofrestru. Er mwyn cau'r bylchau yn y wybodaeth, mae'r Cyngor wedi dechrau ymarferiad ail-gofrestru treigl, blynyddol yn ddiweddar. Felly, yn y 6-12 mis nesaf, disgwyliwn y bydd ansawdd y wybodaeth a gedwir ar y gofrestr tai cyffredin yn fwy cynhwysfawr a chadarn.

Wrth lenwi'r ffurflen gais am dai, gofynnir i ymgeiswyr ddweud pa ardaloedd yr hoffent fyw ynddynt. Nid ydynt yn cael eu cyfyngu o ran nifer eu dewisiadau ac ni ofynnir iddynt am eu dewis cyntaf, sef gwybodaeth y mae ei hangen yn

ddelfrydol ar gyfer y cyfrifiad hwn. Er mwyn nodi eu dewis cyntaf, fe wnaethom gyfyngu nifer y dewisiadau (10 fesul cais ar gyfartaledd) gan gyfanswm nifer yr aelwydydd ar y rhestr gyfunol i gynhyrchu lefel gymesur o ran galw ar draws pob ward ac ardal marchnad dai. Cynhaliwyd y dadansoddiad isod ar y sail hon.

Mae tabl 6.1 isod yn dangos yr ôl-groniad blynyddol o ran tai cymdeithasol yn ôl math o eiddo a nifer o ystafelloedd gwely, ac yn ddaearyddol ar lefel ward, ardal marchnad dai a lefel bwrdeistref sirol. Mae cyfanswm yr ôl-groniad o 5,244 o geisiadau wedi'i rannu gan 5 i roi ffigur blynyddol o 1,049. Mae'r ffigur hwn yn ffurfio rhan o gyfrifiad cyfanswm yr angen gros.

Mae'r tabl yn dangos bod yr ôl-groniad mwyaf ar gyfer eiddo llai, h.y. 1 ystafell wely (45.3%) a 2 ystafell wely (26.9%). O ran mathau o eiddo, mae'r galw pennaf am llety anghenion cyffredinol (85.1%), ac yna tai pobl hŷn (11.5%) a thai hygyrch (3.4%). Yr ôl-groniad mwyaf yn ôl nifer o ystafelloedd gwely a math o eiddo yw llety anghenion cyffredinol ag 1 ystafell wely (52.2%), 2 ystafell wely (34.4%) a 3 ystafell wely (11.9%).

Ar lefel ward, mae'r ôl-groniad mwyaf ym Mhen-yr-heol (87.3 o ymgeiswyr), Morgan Jones (64.9) a Bedwas, Tretomos a Machen (57.0). Mae'r angen isaf yn Nhwyn Carno (5.6 ymgeisydd), Pontlotyn (6.0) a Nelson (8.9). Yn ward Pen-yr-heol y ceir yr ôl-groniad mwyaf ar gyfer llety anghenion cyffredinol yn ôl nifer o ystafelloedd gwely ar gyfer eiddo ag 1, 2 a 3 ystafell wely. Yn ôl ardal marchnad dai, mae'r ôl-groniad mwyaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (39.5%) ac mae'r ôl-groniad isaf ym Mlaenau'r Cymoedd (12.1%).

Tabl 6.1: Ôl-groniad Blynyddol o Dai Cymdeithasol yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely, ac yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai

Wardiau	1 ystafell wely			2 ystafell wely			3 ystafell wely			4 ystafell wely		Cyfanswm
	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	
Aberbargod	0.4	9.4	0.7	0.5	5.2	1.6	0.1	2.4	0.0	0.0	0.3	20.6
Argod	0.3	12.0	0.7	0.2	4.6	0.8	0.1	2.0	0.0	0.1	0.3	21.1
Bargod	0.2	6.6	0.8	0.3	3.6	0.9	0.0	1.4	0.0	0.0	0.1	14.0
Cwm Darran	0.1	5.9	0.1	0.0	1.8	0.2	0.1	0.9	0.0	0.0	0.0	9.2
Gilfach	0.3	9.3	1.1	0.4	4.7	1.4	0.1	2.1	0.0	0.0	0.3	19.8
Moriah	0.1	6.6	0.2	0.0	2.2	0.2	0.0	0.9	0.0	0.1	0.0	10.4
Tredegar Newydd	0.2	12.3	0.7	0.1	3.4	0.6	0.1	1.6	0.0	0.1	0.1	19.1
Pontlotyn	0.1	3.8	0.0	0.1	1.3	0.1	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	6.0
Twyn Carno	0.0	3.5	0.1	0.0	1.3	0.1	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	5.6
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>1.7</b>	<b>69.4</b>	<b>4.5</b>	<b>1.7</b>	<b>28.0</b>	<b>6.0</b>	<b>0.4</b>	<b>12.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>	<b>1.2</b>	<b>125.7</b>
Coed Duon	0.8	21.1	3.5	0.9	14.3	4.0	0.1	6.5	0.0	0.1	0.8	51.9
Cefn Fforest	0.5	12.4	1.3	0.3	7.8	1.8	0.1	3.6	0.0	0.1	0.5	28.3
Crymlyn	0.5	15.5	0.9	0.3	8.4	1.2	0.1	3.9	0.0	0.1	0.5	31.4
Hengoed	0.3	11.6	0.9	0.4	7.4	1.7	0.1	2.9	0.0	0.0	0.4	25.7
Maes-y-cwmwr	0.2	6.1	0.7	0.2	3.8	1.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.1	13.8
Nelson	0.2	4.0	0.7	0.1	2.1	0.5	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	8.9
Trecelyn	0.7	17.8	1.7	0.3	10.0	1.8	0.1	4.7	0.0	0.1	0.4	37.5
Pengam	0.9	23.5	3.1	0.9	14.5	4.4	0.1	6.8	0.0	0.1	0.9	55.3
Penmaen	0.5	11.2	1.4	0.3	7.8	2.1	0.1	3.6	0.0	0.0	0.4	27.6
Pontllan-fraith	1.2	23.8	2.6	0.8	15.4	3.6	0.1	7.1	0.0	0.1	0.8	55.5
Catwg Sant	0.6	18.4	2.7	1.2	10.4	5.1	0.2	5.5	0.0	0.1	0.7	44.8
Ystrad Mynach	0.4	13.9	1.6	0.5	10.0	2.1	0.1	3.7	0.0	0.1	0.5	33.0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>6.8</b>	<b>179.5</b>	<b>21.2</b>	<b>6.1</b>	<b>111.8</b>	<b>29.3</b>	<b>1.1</b>	<b>51.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>	<b>6.0</b>	<b>413.9</b>

Abercarn	0.9	19.6	1.7	0.5	10.6	1.9	0.2	5.2	0.0	0.2	0.6	<b>41.5</b>
Crosskeys	0.6	10.0	1.2	0.2	6.1	1.5	0.1	2.9	0.0	0.1	0.3	<b>23.1</b>
Dwyrain Rhisga	0.5	12.5	1.2	0.2	7.8	1.7	0.1	3.7	0.0	0.1	0.4	<b>28.3</b>
Gorllewin Rhisga	0.3	5.0	0.8	0.1	3.1	1.0	0.1	1.5	0.0	0.0	0.2	<b>11.9</b>
Ynys-ddu	0.5	18.1	1.0	0.2	9.8	2.0	0.1	3.7	0.0	0.1	0.3	<b>35.8</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>2.8</b>	<b>65.2</b>	<b>5.9</b>	<b>1.2</b>	<b>37.4</b>	<b>8.2</b>	<b>0.6</b>	<b>17.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.5</b>	<b>1.8</b>	<b>140.7</b>
Cwm Aber	0.2	11.0	1.1	0.1	6.5	0.6	0.0	1.8	0.0	0.1	0.2	<b>21.7</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	1.2	24.0	4.1	0.7	15.5	3.6	0.3	6.9	0.0	0.1	0.7	<b>57.0</b>
Llanbradach	0.6	14.4	1.4	0.4	9.7	1.3	0.1	3.1	0.0	0.0	0.3	<b>31.3</b>
Morgan Jones	1.1	26.8	5.1	0.9	17.8	5.0	0.2	7.1	0.0	0.1	0.7	<b>64.9</b>
Pen-yr-heol	1.2	37.8	4.9	1.0	25.6	5.2	0.3	10.1	0.0	0.2	1.0	<b>87.3</b>
Sant Iago	0.7	23.8	2.5	0.3	14.0	2.6	0.2	4.8	0.0	0.1	0.5	<b>49.6</b>
Martin Sant	1.0	23.6	4.1	0.6	16.0	3.7	0.2	6.6	0.0	0.1	0.9	<b>56.8</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>5.9</b>	<b>161.4</b>	<b>23.3</b>	<b>4.0</b>	<b>105.0</b>	<b>22.0</b>	<b>1.4</b>	<b>40.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.5</b>	<b>4.4</b>	<b>368.4</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>17.3</b>	<b>475.5</b>	<b>54.9</b>	<b>13.0</b>	<b>282.3</b>	<b>65.5</b>	<b>3.5</b>	<b>120.8</b>	<b>0.1</b>	<b>2.2</b>	<b>13.4</b>	<b>1048.8</b>

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

### 6.3 Ôl-groniad o Angen am Dai Canolradd

Diffinnir tai canolradd fel perchentyaeth cost isel a rhent canolradd. Mae tai canolradd yn darparu atebion i'r bobl hynny ar incymau isel nad ydynt yn gallu fforddio prynu'n llwyr neu rentu yn y sector preifat. At ddiben asesu ôl-groniad yr angen am dai canolradd, pennir perchentyaeth cost isel ar 60% o eiddo lefel mynediad, tra pennir rhentu canolradd ar 80% o renti'r farchnad, yn unol â model *Rhent yn Gyntaf* Llywodraeth Cymru.

Ni nodwyd unrhyw ôl-groniad o angen am dai canolradd yn asesiad 2015 o'r farchnad dai leol oherwydd ansawdd y data a gadwyd ar y pryd. Er mwyn gwella ansawdd y data, penderfynwyd casglu gwybodaeth am y gofyniad am dai canolradd drwy'r rhestr tai cyffredin. Fodd bynnag, dim ond i ymgeiswyr newydd sydd wedi cofrestru ers Rhagfyr 2016 y trefnwyd bod y cyfleuster hwn ar gael. Er mwyn rhoi syniad o'r gofyniad llawn, roedd angen uwchraddio'r data.

Canfu dadansoddiad o'r data nad oedd yr holl bobl a ofynnodd am dai canolradd yn gymwys. Cafodd y bobl hyn eu diystyru o'r cyfrifiad wedyn. Yn unol â'r polisïau a weithredir gan ein partneriaid cymdeithasau tai, ystyriwyd bod ymgeiswyr nad oeddent yn gweithio a/neu ar incwm o lai na £15,000 yn anghymwys, a chawsant eu diystyru o'r cyfrifiad ar gyfer perchentyaeth cost isel a rhent canolradd. Ystyriwyd bod ymgeiswyr ag incwm o fwy na £30,000 yn meddu ar adnoddau digonol i gwrdd â'u hanghenion eu hunain, ac felly, cawsant hwythau eu diystyried o'r cyfrifiad hefyd.

Er mwyn asesu'r gofyniad ar gyfer perchentyaeth cost isel, defnyddiwyd lluosydd 3.5 gwaith incwm ynghyd ag unrhyw gynilion i asesu fforddiadwyedd ar gyfer eiddo lefel mynediad yn yr ardal o ddewis. Defnyddiwyd cyfrifydd morgais ar-lein i nodi'r ad-daliadau morgais misol tebygol. Cafodd y bobl hynny yr aseswyd bod eu hincwm yn llai na 30 y cant o'u costau tai eu diystyru o'r cyfrifiad hwn, ond yn lle hynny cawsant eu hystyried ar gyfer rhent canolradd. Cynhaliwyd asesiad hefyd o'r bobl hynny heb unrhyw gynilion i weld a allent gynilo blaendal yn realistig o fewn cyfnod yr asesiad hwn. Cafodd y rheini yr ystyriwyd nad oeddent mewn sefyllfa ariannol i gynilo ar gyfer blaendal eu diystyru o'r cyfrifiad hwn, ond yn lle hynny cawsant eu hystyried ar gyfer rhent canolradd.

Mae tabl 6.2 isod yn rhoi dadansoddiad o'r ôl-groniad blynyddol o'r angen am berchentyaeth cost isel. Mae'n dangos yr ystyriwyd bod 34 o bobl yn gymwys ar gyfer y cynnyrch hwn. Mae'r ôl-groniad mwyaf ar gyfer llety â 2 ystafell wely (54.9%) a llety 3 ystafell wely (26.5%). Nodwyd ôl-groniad o angen mewn 20 o'r 33 o wardiau, gyda'r ôl-groniad mwyaf yn Hengoed (17.6%), Cwm Aber (10.6%) a Choed Duon (8.8%). Oedran (canolrifol) cyfartalog ymgeiswyr yw 33 oed.

Mae tabl 6.2 isod yn rhoi dadansoddiad o'r ôl-groniad blynyddol o'r angen am dai canolradd. Mae'n dangos yr ystyriwyd bod 24.6 o bobl yn gymwys ar gyfer y cynnyrch hwn. Mae'r ôl-groniad mwyaf ar gyfer llety â 2 ystafell wely (71.5%) a llety 3 ystafell wely (25.2%). Nodwyd ôl-groniad o angen mewn 12 o'r 33 o wardiau, gyda'r ôl-groniad mwyaf ym Medwas, Tretomos a Machen (21.1%) a Choed Duon (14.6%). Oedran (canolrifol) cyfartalog ymgeiswyr yw 33 oed.



Tabl 6.2: Ôl-groniad Blynyddol o'r Angen am Dai Canolradd

Wardiau / Ardaloedd Marchnad Dai	1 ystafell wely		2 ystafell wely		3 ystafell wely		4 ystafell wely		5 ystafell wely		Cyfanswm	
	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd
Aberbargod	0.0	0.0	1.4	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2	0.0
Argod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
Bargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tredegar Newydd	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pontlotyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.4</b>	<b>0.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.0</b>	<b>0.0</b>
Coed Duon	0.0	0.0	3.0	1.4	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	3.6
Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crymlyn	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
Hengoed	0.0	0.0	3.0	0.0	2.2	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	6.0	0.0
Maes-y-cwmwr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Nelson	0.0	0.0	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.8
Trecelyn	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	1.6
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
Penmaen	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8
Pontllan-fraith	0.0	0.0	0.8	2.2	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	1.6	2.2
Catwg Sant	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>9.2</b>	<b>6.0</b>	<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	<b>2.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>15.4</b>	<b>9.0</b>

Abercam	0.0	0.0	1.4	0.4	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	1.2
Crosskeys	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
Dwyrain Rhisga	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8
Gorllewin Rhisga	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
Ynys-ddu	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	1.6
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.0</b>	<b>2.0</b>	<b>0.8</b>	<b>1.6</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>4.6</b>	<b>3.6</b>
Cwm Aber	0.0	0.0	2.2	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	0.0
Bedwas, Tretomos a Machen	0.0	0.0	1.4	4.4	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	5.2
Llanbradach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Morgan Jones	0.0	0.0	2.2	3.0	1.4	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	4.4	3.0
Pen-yr-heol	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8
Sant Iago	0.0	0.0	0.0	2.2	0.8	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.8	3.0
Martin Sant	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Basn Caerffili</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>6.6</b>	<b>10.4</b>	<b>3.6</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>11.0</b>	<b>12.0</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>20.2</b>	<b>18.4</b>	<b>9.0</b>	<b>5.4</b>	<b>4.0</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>34.0</b>	<b>24.6</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

## 7.0 Cyflenwad Tai Fforddiadwy

### 7.1 Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn edrych ar y cyflenwad o dai fforddiadwy ledled y fwrdeistref sirol dros y pum mlynedd nesaf. At ddiben yr asesiad hwn, rhennir y cyflenwad o dai fforddiadwy yn ddau faes: nifer ragamcanol y gosodiadau tai cymdeithasol a'r cyflenwad o dai cymdeithasol newydd wedi'i ymrwymo. Ystyrir pob maes yn ei dro yn y paragraffau canlynol. Dadansoddir yr asesiad yn ôl math o eiddo a maint, ac yn ddaearyddol ar lefel ward, ardal marchnad dai a lefel bwrdeistref sirol.

### 7.2 Gosodiadau Tai Cymdeithasol Rhagamcanol

Er mwyn asesu'r nifer ragamcanol o osodiadau tai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf, dadansoddiwyd y data ar osodiadau ar gyfer y tair blynedd diwethaf. Defnyddiwyd cyfartaledd cymedrig y data ar osodiadau (cafwyd o Stats Cymru), ac eithrio cydgyfnewidiadau, i ffurfio'r amcanestyniad, sy'n ddibynol ar fod tueddiadau blaenorol yn parhau yn y dyfodol.

Mae'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC a CLILC, 2014) yn awgrymu, lle mae cyfraddau eiddo gwag yn fwy na 3% neu lle ceir unrhyw eiddo gwag hirdymor o fewn y stoc, y dylid gwneud addasiad i'r amcanestyniad i gyfrif am stoc dros ben. O ystyried nad oedd y cyfraddau eiddo gwag yn fwy na 3% a bod nifer yr eiddo gwag hirdymor o fewn y stoc yn isel ac yn amrywio, nid oedd angen addasiad.

Mae Tabl 7.1 isod yn dangos y nifer gyfartalog gyfunol o dai cymdeithasol wedi'u hail-osod yn y fwrdeistref sirol yn y tair blynedd diwethaf fel 1,238. Dadansoddir y wybodaeth hon yn ôl math o eiddo, nifer yr ystafelloedd gwely ac ardal. O ran math o eiddo a maint eiddo, roedd y nifer gyfartalog uchaf o osodiadau ar gyfer eiddo anghenion cyffredinol â dwy a thair ystafell wely. Roedd y cyfartaledd yn is ar gyfer eiddo anghenion cyffredinol ag un ystafell wely, y nodwyd bod gofyniad uchel amdanynt yn yr asesiad hwn. Wrth edrych yn agos ar eiddo un ystafell wely, mae'r cyfartaledd yn uwch ar gyfer tai pobl hŷn nag eiddo anghenion cyffredinol.

Mae cyfanswm y stoc tai cymdeithasol yn y fwrdeistref sirol yn cynnwys tua 14,600 o eiddo. Mae hyn yn cynnwys oddeutu 10,900 o eiddo anghenion cyffredinol, yn cynnwys eiddo tai hygyrch, a 3,700 o eiddo tai pobl hŷn. Mae nifer gyfartalog y gosodiadau yn ôl deiliadaeth yn gyson â'r cymarebau hyn yn gyffredinol. Ar gyfer llety anghenion cyffredinol y cyfartaledd yw 902 o eiddo'r flwyddyn (fel cyfanswm ar draws eiddo o bob maint), sydd â chyfradd trosiant uwch na thai pobl hŷn (315 eiddo) a thai hygyrch (22 eiddo).

O ran wardiau, roedd y nifer gyfartalog uchaf o osodiadau ym Medwas, Tretomos a Machen (99.6 eiddo) ac ym Mhen-yr-heol a Sant Iago (78.9 eiddo yn y ddau). Mae'r ardaloedd hyn yn cynnwys crynadau uchel o dai cyngor, ac fel y cyfryw, gellir disgwyl y cyfraddau hyn yn rhesymol. Roedd y nifer gyfartalog isaf o osodiadau yn ôl ward ym Maes-y-cwmwr ac Ystrad Mynach (5.8 eiddo yn y ddwy ward) a Chwm Darran (7.9 eiddo). O ran ardaloedd marchnad, roedd y nifer gyfartalog uchaf o

osodiadau yn ardal Basn Caerffili (381.4 eiddo), gyda'r cyfartaledd isaf yn Islwyn Isaf (162.7 eiddo).

Tabl 7.1: Nifer Gyfartalog o Osodiadau'r Flwyddyn yn ôl Math o Eiddo, Maint ac Ardal

Wardiau	1 ystafell wely			2 ystafell wely			3 ystafell wely			4 ystafell wely			Cyfan-sw m
	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	
Aberbargod	0.0	12.0	0.0	1.2	18.4	6.1	0.0	18.4	0.0	0.0	0.6	0.0	56.7
Argod	0.0	0.0	0.3	0.0	8.8	2.0	0.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0	19.3
Bargod	0.0	1.5	2.3	0.0	0.3	0.0	0.0	7.3	0.0	0.0	0.6	0.0	12.0
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.3	2.9	1.8	0.0	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9
Gilfach	0.3	3.2	4.1	0.0	27.5	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	53.2
Moriah	0.6	5.5	12.3	0.3	23.1	8.5	0.0	20.7	0.3	0.0	0.0	0.0	71.3
Tredegar Newydd	0.6	1.8	12.3	0.0	7.3	5.8	0.0	24.5	0.0	0.0	0.0	0.0	52.3
Pontlotyn	0.0	5.3	2.6	0.0	13.4	0.3	0.0	6.4	0.0	0.0	0.0	0.0	28.0
Twyn Carno	0.0	4.4	2.0	0.0	18.7	4.4	0.0	12.9	0.0	0.0	0.3	0.0	42.6
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>1.5</b>	<b>33.6</b>	<b>35.9</b>	<b>1.8</b>	<b>120.3</b>	<b>38.0</b>	<b>0.0</b>	<b>110.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>1.5</b>	<b>0.0</b>	<b>343.2</b>
Coed Duon	0.0	8.5	11.7	0.0	22.8	5.0	0.3	23.1	0.0	0.0	2.3	0.0	73.6
Cefn Fforest	0.0	0.3	3.8	0.0	5.0	1.8	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	22.8
Crymlyn	0.0	3.8	6.4	0.0	4.7	0.9	0.0	13.7	0.0	0.0	0.3	0.0	29.8
Hengoed	1.8	5.0	1.8	0.0	4.4	2.0	0.3	16.1	0.0	0.0	1.8	0.0	33.0
Maes-y-cwmwr	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0	2.0	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	5.8
Nelson	0.9	3.2	4.7	0.0	7.6	0.9	0.0	8.2	0.3	0.0	0.0	0.0	25.7
Trecelyn	0.0	1.5	4.7	0.0	7.0	5.5	0.0	9.9	0.0	0.0	0.0	0.0	28.6
Pengam	0.0	0.0	1.5	0.3	0.0	4.1	0.0	6.1	0.0	0.0	0.0	0.0	12.0
Penmaen	0.0	1.2	5.3	0.0	1.5	1.2	0.0	2.3	0.3	0.0	0.0	0.0	11.7
Pontllan-fraith	0.6	1.8	16.4	0.0	7.3	5.5	0.0	20.2	0.0	0.0	0.6	0.0	52.3
Catwg Sant	0.0	5.0	0.0	0.3	32.4	7.0	0.0	4.7	0.3	0.0	0.0	0.0	49.6
Ystrad Mynach	0.0	2.0	2.3	0.0	1.2	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.8
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>3.2</b>	<b>32.1</b>	<b>60.7</b>	<b>0.6</b>	<b>93.7</b>	<b>35.9</b>	<b>0.6</b>	<b>118.0</b>	<b>0.9</b>	<b>0.0</b>	<b>5.0</b>	<b>0.0</b>	<b>350.8</b>

Abercarn	0.0	4.7	4.1	0.0	7.3	3.2	0.0	7.0	0.0	0.0	2.0	0.0	<b>28.3</b>
Crosskeys	6.7	2.9	7.3	0.0	3.2	7.3	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>29.5</b>
Dwyrain Rhisga	0.0	3.2	3.8	0.0	39.4	0.6	0.0	7.6	0.0	0.0	3.8	0.0	<b>58.4</b>
Gorllewin Rhisga	0.0	4.4	15.2	0.0	2.9	0.0	0.6	8.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>31.8</b>
Ynys-ddu	0.0	0.9	6.1	0.0	1.8	0.3	0.0	5.5	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>14.6</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>6.7</b>	<b>16.1</b>	<b>36.5</b>	<b>0.0</b>	<b>54.6</b>	<b>11.4</b>	<b>0.6</b>	<b>31.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.8</b>	<b>0.0</b>	<b>162.7</b>
Cwm Aber	0.0	7.3	6.1	0.0	8.5	3.8	0.0	16.1	0.0	0.0	0.6	0.0	<b>42.3</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	0.3	16.1	8.2	0.3	36.8	10.8	0.0	26.9	0.3	0.0	0.0	0.0	<b>99.6</b>
Llanbradach	0.3	1.5	3.8	0.0	4.1	2.6	0.0	7.3	0.0	0.0	0.6	0.0	<b>20.2</b>
Morgan Jones	2.6	2.0	7.9	0.0	13.7	1.8	0.0	7.9	0.0	0.0	0.3	0.0	<b>36.2</b>
Pen-yr-heol	0.9	6.1	17.2	0.0	12.0	9.9	2.0	28.6	0.0	0.3	1.8	0.0	<b>78.9</b>
Sant Iago	0.0	24.8	7.0	0.0	18.4	4.4	0.3	23.9	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>78.9</b>
Martin Sant	0.0	0.0	6.4	0.0	6.7	4.7	0.0	6.7	0.0	0.0	0.9	0.0	<b>25.4</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>4.1</b>	<b>57.8</b>	<b>56.7</b>	<b>0.3</b>	<b>100.2</b>	<b>38.0</b>	<b>2.3</b>	<b>117.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>4.1</b>	<b>0.0</b>	<b>381.4</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>15.5</b>	<b>139.6</b>	<b>189.8</b>	<b>2.6</b>	<b>368.9</b>	<b>123.2</b>	<b>3.5</b>	<b>376.7</b>	<b>1.5</b>	<b>0.3</b>	<b>16.4</b>	<b>0.0</b>	<b>1,238.0</b>

Ffynhonnell: Stats Cymru

### 7.3 Cyflenwad Tai Fforddiadwy Newydd sydd wedi'i Ymrwymo

Rhodddwyd ystyriaeth hefyd i lefel y cyflenwad tai fforddiadwy newydd sydd wedi'i ymrwymo dros y 5 mlynedd nesaf, yn unol â'r *Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (LIC, 2006). Dim ond y cartrefi hynny a gyflenwir yn ystod cyfnod yr asesiad sydd wedi'u hystyried. Cymerwyd y wybodaeth hon o *Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2017* sy'n nodi nifer yr unedau tai fforddiadwy sydd â chaniatâd cynllunio neu sydd wedi'u dyrannu o fewn y Cynllun Datblygu Lleol y rhagwelir y byddant yn cael eu datblygu yn y 5 mlynedd nesaf, a chynllun datblygu rhaglen y Cyngor (2017).

Mae lefel y cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo yn yr asesiad hwn wedi dyblu ers yr asesiad diwethaf. Mae hyn yn ganlyniad uniongyrchol cyllid a wnaed ar gael gan Lywodraeth Cymru i gyflawni ei blaenoriaeth i gyflenwi 20,000 o gartrefi fforddiadwy yn ei chyfnod mewn grym. O ystyried y pwysau ar gyllid cyhoeddus, mae'n bosibl y gellir lleihau cyllid ar gyfer tai fforddiadwy pan fydd y targed 20,000 wedi'i gyflawni. Os felly, mae lefel y cyflenwad wedi'i ymrwymo yn yr asesiad nesaf yn debygol o fod yn llai. Gallai gostyngiad mewn cyflenwad arwain at gynnydd yn y gofyniad am dai fforddiadwy. Mae hyn yn rhywbeth y bydd angen i'r Cyngor ei ystyried wrth ddechrau cyd-drafodaethau gyda datblygwyr ar gyfer cyflenwi cartrefi y tu allan i gyfnod yr asesiad hwn.

Cyfanswm y cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo dros y pum mlynedd nesaf yw 497 o unedau o lety rhent cymdeithasol, sy'n gyfwerth â 99 o eiddo'r flwyddyn. Yn ogystal, mae 62 eiddo perchentyaeth cost isel a 26 eiddo rhent canolradd wedi'u cynllunio, sy'n gyfwerth â 12 a 5 eiddo'r flwyddyn yn y drefn honno. Dylid nodi, o ran cynlluniau sydd i'w cyflawni ym mlynnyddoedd 4 i 5 o'r asesiad hwn, efallai na fydd eu cymysgedd unedau wedi'u penderfynu ar hyn o bryd. At ddiben yr asesiad hwn, gwnaethpwyd rhagdybiaeth ar y cymysgeddau dymunol ar gyfer y cynlluniau hyn, ond gallent gael eu newid pan fydd manylion y cynllun wedi'u cwblhau.

Mae Tabl 7.2 isod yn rhoi dadansoddiad o'r cyflenwad o lety rhent cymdeithasol sydd wedi'i ymrwymo y flwyddyn, yn ôl nifer ystafelloedd gwely, math o eiddo ac ardal. Mae'n dangos bod yr ymrwymiad blynyddol mwyaf ar gyfer cyflenwi eiddo anghenion cyffredinol ag 1 a 2 ystafell wely, 46 a 39.6 o unedau yn y drefn honno, gydag ymrwymiad llai ar gyfer eiddo anghenion cyffredinol â 3 a 4 ystafell wely, sef 12.2 ac 1.6 o unedau yn y drefn honno.

Yn ystod cyfnod yr asesiad hwn, mae datblygiadau wedi'u cynllunio mewn 20 o'r 33 o wardiau, gyda'r cyflenwad uchaf yng Nghoed-duon (16.8 o unedau'r flwyddyn) a Maes-y-cwmwr (11.2 uned y flwyddyn). Cynllunnir cyflenwi ym mhob un o'r pedair ardal marchnad dai, gyda'r gyfradd uchaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (60.2 o unedau'r flwyddyn) a'r gyfradd isaf yn Islwyn Isaf (4.6 uned y flwyddyn).

Nid oes cydberthyniad uniongyrchol rhwng tablau 7.1 a 7.2 o ran ardaloedd â'r angen mwyaf a bwriadau adeiladu yn y dyfodol. Yn hanesyddol, mae'r cyflenwad wedi'i ymrwymo yn y fwrdeistref sirol wedi'i ddylanwadu gan argaeledd a chost tir i gymdeithasau tai i gyflenwi cartrefi fforddiadwy newydd, drwy'r rhaglen grant tai cymdeithasol, a nifer y cartrefi newydd a gyflenwir trwy broses cytundeb Adran 106,

a ysgogir yn bennaf gan y galw yn y sector preifat. O ganlyniad nid ydym bob amser yn gallu adeiladu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd lle ceir yr angen mwyaf.



Tabl 7.2: Cyflenwad o Lety Rhent Cymdeithasol wedi'i Ymrwymo y flwyddyn yn ôl math o eiddo, maint ac ardal

Wardiau	1 ystafell wely			2 ystafell wely			3 ystafell wely			4 ystafell wely			5 ystafell wely			Cyfan-swmm
	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	
Aberbargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Argod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Bargod	0.0	1.6	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>2.4</b>
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>1.8</b>
Gilfach	0.0	0.8	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>3.2</b>
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Tredegar Newydd	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Pontlotyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>0.0</b>	<b>2.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>7.4</b>
Coed Duon	0.0	7.2	0.0	0.0	8.6	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>16.8</b>
Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Crymlyn	0.0	3.6	0.0	0.0	3.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>6.8</b>
Hengoed	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Maes-y-cwmwr	0.0	5.2	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>11.2</b>
Nelson	0.0	3.2	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>6.0</b>
Trecelyn	0.0	3.2	0.0	0.0	3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>7.0</b>
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Penmaen	0.0	1.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>2.4</b>
Pontllan-fraith	0.0	0.4	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>1.4</b>
Catwg Sant	0.0	2.0	0.0	0.0	3.4	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>7.4</b>
Ystrad Mynach	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>1.2</b>
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>0.0</b>	<b>27.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>26.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>60.2</b>
Abercarn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Crosskeys	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>

Dwyrain Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Gorllewin Rhisga	0.0	0.8	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>3.8</b>
Ynys-ddu	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.8</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>0.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>4.6</b>
Cwm Aber	0.0	1.2	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>2.0</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	0.0	2.2	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>7.2</b>
Llanbradach	0.0	3.2	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>4.8</b>
Morgan Jones	0.0	2.4	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>4.0</b>
Pen-yr-heol	0.0	4.8	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>6.8</b>
Sant Iago	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Martin Sant	0.0	1.2	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>2.4</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>0.0</b>	<b>15.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>8.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>27.2</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>0.0</b>	<b>46.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>39.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>12.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>99.4</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

## 7.4 Unedau Cynlluniedig i'w Tynnu o Reolaeth

Mae arweiniad Llywodraeth Cymru (2007) yn mynnu y dylid rhoi ystyriaeth i nifer yr unedau a dynnir o reolaeth dros y pum mlynedd nesaf, h.y. y rheini y disgwylir iddynt gael eu dymchwel. Nid oes rhaglenni dymchwel sylweddol yn yr arfaeth gan unrhyw un o'r landlordiaid cymdeithasol. At ddiben yr asesiad hwn, amcangyfrifir mai'r nifer arfaethedig o unedau y cynllunnir i'w tynnu o reolaeth yn y pum mlynedd nesaf yw dim, ac felly, nid oedd angen unrhyw addasiad i'r ffigurau cyflenwi.

## 7.5 Cyfanswm y Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol

Cyfrifir cyfanswm y cyflenwad tai rhent cymdeithasol trwy dynnu nifer yr unedau y cynllunnir i'w tynnu o reolaeth gan swm y gosodiadau tai cymdeithasol rhagamcanol ynghyd â'r cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo. Mae'r data'n dangos cyflenwad presennol o dai fforddiadwy i wrthbwysu angen am 1,337.4 o unedau y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf:

Tabl 7.3: Cyfrifiad y Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol

Gosodiadau tai cymdeithasol rhagamcanol	1,238.0	+
Cyflenwad o dai fforddiadwy wedi'i ymrwymo	99.4	-
Nifer yr unedau y cynllunnir i'w tynnu o reolaeth	0.0	=
<b>Cyfanswm y cyflenwad tai fforddiadwy</b>	<b>1337.4</b>	

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

Mae dadansoddiad o gyfanswm y gosodiadau a'r cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo yn erbyn cyfanswm anghenion gros yn dangos ein bod yn cynllunio i adeiladu 3 eiddo anghenion cyffredinol â 3 ystafell wely mewn ardaloedd lle nad oes unrhyw ofyniad dynodedig ar gyfer llety o'r maint hwn. Pe bai modd newid y cynllun i adeiladu'r eiddo hyn i feintiau lle mae angen dynodedig, gellid lleihau cyfanswm y gofyniad am dai fforddiadwy.

Tabl 7.4: Cyfanswm Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol yn ôl Math o Eiddo, Maint ac Ardal Marchnad Dai y flwyddyn

Wardiau	1 ystafell wely			2 ystafell wely			3 ystafell wely			4 ystafell wely			5 ystafell wely			Cyfanswm
	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	
Aberbargod	0.0	12.0	0.0	1.2	18.4	6.1	0.0	18.4	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>56.7</b>
Argod	0.0	0.0	0.3	0.0	8.8	2.0	0.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>19.3</b>
Bargod	0.0	3.1	2.3	0.0	1.1	0.0	0.0	7.3	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>14.4</b>
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.3	4.7	1.8	0.0	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>9.7</b>
Gilfach	0.3	4.0	4.1	0.0	28.3	9.1	0.0	10.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>56.4</b>
Moriah	0.6	5.6	12.3	0.3	23.1	8.5	0.0	20.7	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>71.3</b>
Tredegwr Newydd	0.6	1.8	12.3	0.0	7.3	5.8	0.0	24.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>52.3</b>
Pontlotyn	0.0	5.3	2.6	0.0	13.4	0.3	0.0	6.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>28.0</b>
Twyn Carno	0.0	4.4	2.0	0.0	18.7	4.4	0.0	12.9	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>42.6</b>
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>1.5</b>	<b>36.0</b>	<b>35.9</b>	<b>1.8</b>	<b>123.7</b>	<b>38.0</b>	<b>0.0</b>	<b>112.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>1.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>350.6</b>
Coed Duon	0.0	14.5	12.9	0.0	28.8	7.6	0.3	24.1	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>90.4</b>
Cefn Fforest	0.0	0.3	3.8	0.0	5.0	1.8	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>22.8</b>
Crymlyn	0.0	7.4	6.4	0.0	7.7	0.9	0.0	13.9	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>36.6</b>
Hengoed	1.8	5.0	1.8	0.0	4.4	2.0	0.3	16.1	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>33.0</b>
Maes-y-cwmwr	0.0	5.2	2.3	0.0	4.0	2.0	0.0	3.1	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>17.0</b>
Nelson	0.9	6.4	4.7	0.0	9.6	0.9	0.0	9.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>31.7</b>
Trecelyn	0.0	4.7	4.7	0.0	10.4	5.6	0.0	9.9	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>35.6</b>
Pengam	0.0	0.0	1.5	0.3	0.0	4.1	0.0	6.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>12.0</b>
Penmaen	0.0	2.2	5.3	0.0	2.3	1.2	0.0	2.9	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>14.1</b>
Pontllan-fraith	0.6	2.2	16.4	0.0	8.1	5.6	0.0	20.2	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>53.7</b>
Catwg Sant	0.0	7.0	0.0	0.3	35.8	7.0	0.0	6.3	0.3	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>57.1</b>
Ystrad Mynach	0.0	3.2	2.3	0.0	1.2	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>7.0</b>
<b>Coridor Cysylltiadau</b>	<b>3.2</b>	<b>57.9</b>	<b>62.0</b>	<b>0.6</b>	<b>117.2</b>	<b>38.5</b>	<b>0.6</b>	<b>123.8</b>	<b>0.9</b>	<b>0.0</b>	<b>6.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>411.0</b>

<b>Gogleddol</b>																
Abercarn	0.0	4.7	4.1	0.0	7.3	3.2	0.0	7.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>28.3</b>
Crosskeys	6.7	2.9	7.3	0.0	3.2	7.3	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>29.5</b>
Dwyrain Rhisga	0.0	3.2	3.8	0.0	39.4	0.6	0.0	7.6	0.0	0.0	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>58.4</b>
Gorllewin Rhisga	0.0	5.2	15.2	0.0	4.9	0.0	0.6	9.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>35.6</b>
Ynys-ddu	0.0	1.7	6.1	0.0	1.8	0.3	0.0	5.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>15.4</b>
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>6.7</b>	<b>17.7</b>	<b>36.5</b>	<b>0.0</b>	<b>56.6</b>	<b>11.4</b>	<b>0.6</b>	<b>32.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>167.3</b>
Cwm Aber	0.0	8.5	6.1	0.0	9.3	3.8	0.0	16.1	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>44.4</b>
Bedwas, Tretomos a Machen	0.3	18.3	8.2	0.3	39.6	10.8	0.0	29.1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>106.8</b>
Llanbradach	0.3	4.7	3.8	0.0	4.9	2.6	0.0	7.9	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>25.0</b>
Morgan Jones	2.6	4.4	7.9	0.0	14.9	1.8	0.0	8.3	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>40.2</b>
Pen-yr-heol	0.9	10.9	17.2	0.0	13.4	9.9	2.0	29.2	0.0	0.3	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>85.7</b>
Sant Iago	0.0	24.8	7.0	0.0	18.4	4.4	0.3	24.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>78.9</b>
Martin Sant	0.0	1.2	6.4	0.0	7.9	4.7	0.0	6.7	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>27.8</b>
<b>Basn Caerffili</b>	<b>4.1</b>	<b>72.8</b>	<b>56.7</b>	<b>0.3</b>	<b>108.4</b>	<b>38.0</b>	<b>2.3</b>	<b>121.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>4.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>408.6</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>15.5</b>	<b>184.4</b>	<b>191.0</b>	<b>2.6</b>	<b>405.9</b>	<b>125.9</b>	<b>3.5</b>	<b>388.9</b>	<b>1.5</b>	<b>0.3</b>	<b>18.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1337.4</b>

Ffynhonnell: Stats Cymru a CBSC

## **7.5 Cyfanswm Cyflenwad Cynhyrchion Canolradd**

Mae tablau 7.5 a 7.6 yn rhoi dadansoddiad o'r cyflenwad sydd wedi'i ymrwmo ar gyfer perchentyaeth cost isel a rhent canolradd i'w ddarparu dros gyfnod 5 mlynedd yr asesiad hwn. Mae'r tablau'n dangos y bydd cyfanswm o 88 o unedau llety'n cael eu datblygu, yn cynnwys 62 – eiddo perchentyaeth cost isel a 26 – eiddo rhent canolradd. Mae mwyafrif y cyflenwad yn cynnwys llety 2 a 3 ystafell wely, gyda 5 uned ar gyfer llety 1 ystafell wely.

O ran dadansoddiad yn ôl ardal, cynlluniwyd i gyflenwi eiddo rhent canolradd mewn 2 o'r 33 o wardiau, a perchentyaeth cost isel mewn 5 o'r 33 o wardiau. Ni chynlluniwyd i unrhyw unedau gael eu cyflenwi yn ystod y cyfnod hwn yn ardaloedd marchnad dai Blaenau'r Cymoedd ac Islwyn Isaf.

Tabl 7.5: Cyflenwad 5 Mlynedd wedi'i Ymrwymo ar gyfer Perchentaeth Cost Isel (Cyfanswm)

Wardiau	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0	0	0	0	0	0
Argoed	0	0	0	0	0	0
Bargod	0	0	0	0	0	0
Cwm Darran	0	0	0	0	0	0
Gilfach	0	0	0	0	0	0
Moriah	0	0	0	0	0	0
Tredegar Newydd	0	0	0	0	0	0
Pontlotyn	0	0	0	0	0	0
Twyn Carno	0	0	0	0	0	0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Coed Duon	0	5	5	0	0	10
Cefn Fforest	0	0	0	0	0	0
Crymlyn	0	0	0	0	0	0
Hengoed	0	0	0	0	0	0
Maes-y-cwmwr	0	0	0	0	0	0
Nelson	0	5	5	0	0	10
Trecelyn	0	0	0	0	0	0
Pengam	0	0	0	0	0	0
Penmaen	0	0	0	0	0	0
Pontllan-fraith	0	0	0	0	0	0
Catwg Sant	0	0	0	0	0	0
Ystrad Mynach	0	0	0	0	0	0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
Abercarn	0	0	0	0	0	0
Crosskeys	0	0	0	0	0	0
Dwyrain Rhisga	0	0	0	0	0	0
Gorllewin Rhisga	0	0	0	0	0	0
Ynys-ddu	0	0	0	0	0	0
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cwm Aber	0	5	5	0	0	10
Bedwas, Tretomos a Machen	5	6	5	0	0	16
Llanbradach	0	8	8	0	0	16
Morgan Jones	0	0	0	0	0	0
Pen-yr-heol	0	0	0	0	0	0
Sant Iago	0	0	0	0	0	0
Martin Sant	0	0	0	0	0	0
<b>Basn Caerffili</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
<b>Cyfanswm</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, 2018)

Tabl 7.6: Cyflenwad 5 mlynedd wedi'i Ymrwymo ar gyfer Rhent Canolradd (Cyfanswm)

Wardiau	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0	0	0	0	0	0
Argoed	0	0	0	0	0	0
Bargod	0	0	0	0	0	0
Cwm Darran	0	0	0	0	0	0
Gilfach	0	0	0	0	0	0
Moriah	0	0	0	0	0	0
Tredegar Newydd	0	0	0	0	0	0
Pontlotyn	0	0	0	0	0	0
Twyn Carno	0	0	0	0	0	0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Coed Duon	0	0	0	0	0	0
Cefn Fforest	0	0	0	0	0	0
Crymlyn	0	0	0	0	0	0
Hengoed	0	0	0	0	0	0
Maes-y-cwmwr	0	0	0	0	0	0
Nelson	0	5	5	0	0	10
Trecelyn	0	0	0	0	0	0
Pengam	0	0	0	0	0	0
Penmaen	0	0	0	0	0	0
Pontllan-fraith	0	0	0	0	0	0
Catwg Sant	0	0	0	0	0	0
Ystrad Mynach	0	0	0	0	0	0
<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Abercarn	0	0	0	0	0	0
Crosskeys	0	0	0	0	0	0
Dwyrain Rhisga	0	0	0	0	0	0
Gorllewin Rhisga	0	0	0	0	0	0
Ynys-ddu	0	0	0	0	0	0
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cwm Aber	0	5	5	0	0	10
Bedwas, Tretomos a Machen	0	0	0	0	0	0
Llanbradach	0	0	0	0	0	0
Morgan Jones	0	0	0	0	0	0
Pen-yr-heol	0	0	0	0	0	0
Sant Iago	0	0	0	0	0	0
Martin Sant	0	1	5	0	0	6
<b>Basn Caerffili</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Cyfanswm</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, 2018)



## 8.0 Y Gofyniad am Dai Fforddiadwy

### 8.1 Cyflwyniad

Mae Adrannau 4 i 7 yr adroddiad hwn yn amlinellu'r cyfrifiadau ar gyfer pedwar cam yr asesiad o anghenion am dai fforddiadwy. Mae'r adran hon am ddod â'r wybodaeth o'r adrannau hyn ynghyd i roi amcangyfrif o'r cyfanswm angen net am dai fforddiadwy. Caiff yr amcangyfrif ei rannu i'r angen am eiddo rhent cymdeithasol, rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel. Dadansoddir yr asesiad ar lefel wardiau, yn ôl ardal marchnad dai ac ar lefel bwrdeistref sirol.

Oni ddywedir fel arall, mae'r holl ffigurau yn yr adran hon wedi'u talgrynnu i leoedd degol sero. O ganlyniad i dalgrynnu, efallai na fydd y ffigurau hyn yn cyfateb yn union, ac felly, byddant yn gwahaniaethu ychydig oddi wrth y rheini a gyflwynir mewn adrannau eraill.

### 8.2 Statws y Prif Ffigurau

Mae'n bwysig nodi bod y ffigurau a gyflwynir yn yr adran hon yn rhoi syniad o raddfa tai fforddiadwy yn y fwrdeistref sirol, ac nid ydynt yn darged cyflenwi blynyddol o gwbl. Yn lle hynny, maent yn darparu sail dystiolaeth ar gyfer llunio blaenoriaethau a meincnod i'r Cyngor a'i bartneriaid weithio tuag atynt yn ystod cyfnod yr asesiad.

### 8.3 Cyfanswm yr Angen Net am Dai Fforddiadwy

Mae Tabl 8.1 isod yn dod â gwybodaeth ynghyd o gamau amrywiol yr asesiad, fel yr amlinellir yn adrannau 4 i 7, i ddangos cyfanswm yr angen net am dai fforddiadwy yn y fwrdeistref sirol, sy'n gynnwys cynhyrchion rhent cymdeithasol a chynhyrchion canolradd (rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel). Mae hwn yn ofyniad blynyddol ar gyfer pob un o'r pum mlynedd nesaf.

Tabl 8.1: Cyfanswm yr Angen Net am Dai Fforddiadwy

	Cyfnod	Cyfrifiad	Allbwn
1.	Angen sy'n codi o'r newydd am gynhyrchion canolraddol (Adran 4)		73
2.	Angen sy'n codi o'r newydd am dai rhent cymdeithasol (Adran 4)		90
3.	Aelwydydd presennol sy'n mynd i angen am dai cymdeithasol (Adran 5)		376
4.	<b>Cyfanswm yr angen sy'n codi o'r newydd</b>	1+2+3	<b>539</b>
5.	Ôl-groniad angen am dai rhent cymdeithasol (Adran 6)		1,049
6.	Ôl-groniad angen am gynhyrchion canolradd (Adran 6)		59
7.	<b>Cyfanswm yr ôl-groniad angen am dai</b>	5+6	<b>1,108</b>
8.	<b>Cyfanswm yr angen gros am dai fforddiadwy</b>	4+7	<b>1,647</b>
9.	Cyflenwad o dai cymdeithasol yn y dyfodol (Adran 7)		1,337

10.	Cyflenwad o dai canolradd yn y dyfodol (Adran 7)		88
11.	<b>Cyflenwad o dai fforddiadwy yn y dyfodol</b>	9+10	<b>1,425</b>
12.	<b>Cyfanswm yr angen net am dai fforddiadwy</b>	8-11	<b>222</b>

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

Mae cyfanswm y cyfrifiad o'r angen sy'n codi o'r newydd o 539 o unedau llety yn cynnwys 73 o gynhyrchion canolradd (35 perchentyaeth cost isel a 38 rhent canolradd) a 466 o unedau rhent cymdeithasol (90 – angen sy'n codi o'r newydd am dai rhent cymdeithasol a 376 – aelwydydd presennol sy'n mynd i angen am dai cymdeithasol).

Mae asesiad o'r ôl-groniad o angen yn awgrymu bod gofyniad am 1,108 o unedau'r flwyddyn. Mae hyn yn cynnwys angen am 1,049 o unedau rhent cymdeithasol a 59 o gynhyrchion canolradd (34 perchentyaeth cost isel a 25 rhent canolradd).

Deillir cyfanswm yr angen gros am dai fforddiadwy, sef 1,647 o unedau drwy ychwanegu cyfanswm y cyfrifiad o'r angen sy'n codi o'r newydd (539 o unedau) gyda chyfanswm yr ôl-groniad o'r angen am dai (1,108).

Mae'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y dyfodol (1,425) yn cynnwys 1,337 o unedau rhent cymdeithasol ac 88 o gynhyrchion canolradd (62 perchentyaeth cost isel a 26 rhent canolradd).

Tynnir y cyflenwad o dai fforddiadwy yn y dyfodol (1,425) o gyfanswm yr angen gros am dai fforddiadwy (1,647) i adael gofyniad blynyddol am 222 o unedau tai fforddiadwy'r flwyddyn.

#### **8.4 Cyfanswm yr Angen Net am Unedau Rhent Cymdeithasol**

Mae cyfanswm yr angen net am unedau tai fforddiadwy yn cynnwys 178 o unedau llety rhent cymdeithasol. Cyn y gellir gwneud dadansoddiad o'r ffigur hwn, mae angen ystyried effeithiau trosiant stoc. Ystyrir hyn yn yr adran ganlynol.

#### **8.5 Trosiant Tai Rhent Cymdeithasol**

Nid yw cyfanswm yr angen net am dai rhent cymdeithasol yn ystyried effeithiau trosiant y stoc. Gellir diffinio trosiant fel y nifer o weithiau y daw eiddo ar gael i'w ail-osod mewn cyfnod penodedig. Dengys ein data y bydd trosiant eiddo yn digwydd ar gyfraddau gwahanol, rhai yn hwy nag eraill, gan ddibynnu ar y math o eiddo, ei faint a/neu ei leoliad. Gall cyflwr yr eiddo a ffactorau eraill sy'n effeithio ar gydlyniant cymunedol, fel ymddygiad gwrthgymdeithasol, effeithio ar drosiant hefyd. Felly er enghraifft, bydd cyfradd trosiant llety rhent cymdeithasol yn digwydd yn fwy mynych na llety rhent canolradd.

At ddiben yr asesiad hwn, rhagdybiwyd na fydd unrhyw drosiant o ran llety rhent canolradd yn ystod cyfnod yr asesiad hwn. Seiliwyd trosiant llety rhent cymdeithasol ar gyfartaledd data stoc y 3 blynedd diwethaf. Mae Tabl 8.2 isod yn dangos cyfartaledd canran y trosiant yn ôl eiddo a maint. Mae'n dangos bod trosiant yn digwydd yn amlach ar gyfer llety anghenion cyffredinol

na llety pobl hŷn. O ran nifer ystafelloedd gwely, mae trosiant yn digwydd yn amlach mewn eiddo bach nag mewn eiddo mawr.

Tabl 8.2: Trosiant Cyfartalog yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely (Rhent Cymdeithasol)

1 ystafell wely		2 ystafell wely		3 ystafell wely		4 a 5 ystafell wely	
Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Anghenion Cyffredinol	Pobl Hŷn	Anghenion Cyffredinol	Anghenion Cyffredinol
14%	10%	12%	7%	6%	3%	6%	0%

Pan aseswyd effaith trosiant, canfuom fod cyfanswm yr angen net am dai cymdeithasol wedi gostwng o 178 o unedau, fel yr amlinellwyd yn adran 8.3 uchod, i 169 o unedau. Y rheswm am y gostyngiad hwn yw y bydd trosiant yn digwydd yn amlach ar gyfer rhai eiddo yn ystod cyfnod yr asesiad. I weld dadansoddiad llawn o effaith trosiant, gweler adran 8.6 isod.

## 8.6 Dadansoddiad o'r Canlyniadau

Mae Tabl 8.3 isod yn dangos cyfanswm yr angen am lety rhent cymdeithasol pan fydd effaith trosiant wedi'i ystyried, ac mae'n dangos bod y gofyniad blynyddol wedi gostwng o 178 o unedau i 169 o unedau. Mae'n dangos hefyd fod lefel yr angen yn gwahaniaethu, yn nodedig mewn rhai achosion, rhwng wardiau, ardaloedd marchnad dai, mathau o eiddo a nifer ystafelloedd gwely.

Yn ychwanegol at anghenion dynodedig, mae'r dadansoddiad yn dangos lefel uchel o stoc dros ben. Mae'r model yn rhagdybio bod anghenion yn cael eu gosod yn erbyn stoc dros ben yn unig, a'i fod mewn gwirionedd yn celu gwir raddfa lefel yr angen. Er enghraifft, mae'r model yn dangos gofyniad am 169 o unedau, eto mae'r llety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely yn 476 o unedau ar ei ben ei hun. Efallai y gellir cwrdd â rhywfaint o'r angen hwn mewn ardaloedd lle ceir stoc dros ben, ar yr amod ei fod yn eiddo o fath a maint tebyg. Ni fydd modd cwrdd ag anghenion gan ddefnyddio eiddo o fathau a meintiau eraill oherwydd y polisi dyrannu cyffredin sy'n rheoli gosodiadau ac yn fuddiol i gyfyngiadau sy'n cyfyngu ar gostau tai. Yn ychwanegol at hyn, dengys ein gwybodaeth fod pobl yn aml yn amharod i symud o un ardal o'r fwrdeistref sirol i ardal arall, ni waeth beth yw eu hanghenion o ran tai, felly yn ymarferol efallai na fydd mor hawdd cwrdd ag anghenion dynodedig gyda stoc dros ben fel yr awgryma'r model.

Mae yna gryn amrywio yn yr angen rhwng ardaloedd marchnad dai. Ceir gofyniad cyffredinol am dai cymdeithasol mewn dwy o'r pedair ardal marchnad dai, ac yn y ddwy ardal arall ceir ffigur angen negatif, yn sgil stoc dros ben gydag eiddo o faint penodol. Fel y byddem yn disgwyl ei weld, mae'r angen isaf yng ngogledd y fwrdeistref, a'r angen mwyaf yn y canol a'r de.

Yn ardal Blaenau'r Cymoedd, ceir gwarged cyffredinol o dai (-116 o unedau). Ceir gwarged llety mewn 6 o 9 o'r wardiau sy'n ffurfio ardal Blaenau'r Cymoedd. Fodd bynnag, dengys yr asesiad fod angen am eiddo o faint a math penodol yn yr ardal hon, ac yn fwyaf nodedig, llety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely, lle ceir gofyniad am 67 o unedau. Mae gwarged cyffredinol hefyd yn ardal Islwyn Isaf (12 uned) er bod angen am 50 o unedau anghenion cyffredinol 1 ystafell wely bob blwyddyn.

Yn ardal y Coridor Cysylltiadau Gogleddol, lle ceir y gofyniad uchaf, mae gofyniad am 167 o unedau, ac yn ardal Basn Caerffili ceir gofyniad am 130 o unedau.

O ran mathau o eiddo, mae'r angen mwyaf am lety anghenion cyffredinol (315 o unedau), ac yn ôl y disgwyl, ceir gofyniad llai o lawer am dai hygyrch (25 uned). Ceir gwarged o dai pobl hŷn (-171 o unedau), y priodolwn i anghenion a dyheadau newidiol pobl hŷn, ac i raddau llai, math a lleoliad rhywfaint o'r stoc. Er hynny, mae'r asesiad yn dangos bod gofyniad isel am dai pobl hŷn mewn nifer fach o wardiau. Mae hyn yn fwy felly ar gyfer llety â 2 ystafell wely na llety ag 1 ystafell wely.

Mae'r gofyniad mwyaf o bell ffordd yn ôl maint ystafelloedd gwely am lety 1 ystafell wely (475 o unedau), gyda'r gofyniad uchaf am lety anghenion cyffredinol. Ceir gofyniad am lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely ym mhob un o'r 33 o wardiau, ac ym mhob un o'r pedair ardal marchnad dai.

Amlygodd yr asesiad ddiffyg cyfatebiaeth clir rhwng meintiau eiddo. Mae'r gofyniad uchaf am lety 1 ystafell wely (360 o unedau) a gofyniad llai o lawer am lety 4 ystafell wely (25 o unedau). Ceir gwarged o lety â 2 a 3 ystafell wely, -47 o unedau a -169 o unedau yn y drefn honno. Er hynny, mae'r asesiad yn dangos fod gofyniad bach am lety anghenion cyffredinol 2 ystafell wely mewn 16 o'r 33 o wardiau, ac mewn 10 o'r 33 o wardiau am lety anghenion cyffredinol 3 ystafell wely.

Gellir priodoli'r gofyniad llethol am lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely i nifer o ffactorau. Yn gyntaf, effaith diwygio lles a'r angen yn sgil hynny am lety llai i hwyluso pethau i bobl symud i lety llai sy'n fwy fforddiadwy. Mae diwygio lles wedi dwysáu'r angen am lety llai yn amlwg. Mae amcanestyniadau aelwydydd 2014 Llywodraeth Cymru yn dangos cynnydd yn nifer y cyfansoddiadau aelwydydd llai a gostyngiad mewn cyfansoddiadau mwy. Ceir lefel isel anghymesur o lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely (rhyw 9%) yn y stoc tai presennol i gwrdd ag anghenion presennol ac anghenion y dyfodol. Yn olaf, nid yw'r ddarpariaeth datblygu tai cymdeithasol newydd yn y gorffennol wedi mynd i'r afael yn ddigonol ag ôl-groniad yr angen am lety llai, a gall fod angen ailfeddwl am hyn wrth symud ymlaen os yw lefel yr angen i'w lleihau'n sylweddol.

Tabl 8.3: Gofyniad am Dai Cymdeithasol yn Cynnwys Trosiant yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai, ac yn ôl Math o Eiddo a Nifer Ystafelloedd Gwely

Wardiau	1 ystafell wely			2 ystafell wely			3 ystafell wely			4 ystafell wely			5 ystafell wely			Cyfanswm
	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Tai Cymdeithasol	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Tai Cymdeithasol	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Tai Cymdeithasol	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Tai Cymdeithasol	Tai Hygyrch	Anghenion Cyffredinol	Tai Cymdeithasol	
Aberbargod	0	7	-5	0	0	-3	0	-11	0	0	0	0	0	0	0	-12
Argoed	0	14	0	0	-2	-1	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	8
Bargod	0	7	-1	0	6	1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	11
Cwm Darran	0	8	0	0	-1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	5
Gilfach	0	5	-3	0	-19	-7	0	-7	0	0	0	0	0	0	0	-29
Moriah	0	5	-11	0	-16	-8	0	-16	0	0	1	0	0	0	0	-45
Tredegar Newydd	0	19	-10	0	0	-5	0	-18	0	0	1	0	0	0	0	-13
Pontlotyn	0	1	-2	0	-9	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	-15
Twyn Carno	0	1	-2	0	-12	-4	0	-10	0	0	0	0	0	0	0	-27
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>-33</b>	<b>1</b>	<b>-54</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>-75</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-116</b>
Coed Duon	1	16	-8	1	-8	-3	0	-13	0	1	-1	0	0	0	0	-14
Cefn Fforest	1	15	-2	0	4	0	0	-6	0	1	1	0	0	0	0	13
Crymlyn	1	16	-4	0	4	0	0	-7	0	1	1	0	0	0	0	11
Hengoed	-1	10	-1	0	6	0	0	-10	0	0	-1	0	0	0	0	3
Maes-y-cwmwr	0	19	-2	0	2	-1	0	-2	0	0	0	0	0	-1	0	16
Nelson	-1	8	-4	0	-4	0	0	-6	0	0	1	0	0	0	0	-6
Trecelyn	1	14	-3	0	2	-4	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	10
Pengam	1	26	2	1	17	0	0	3	0	1	1	0	0	0	0	51
Penmaen	1	13	-4	0	8	1	0	3	0	0	1	0	0	0	0	24
Pontllan-fraith	1	25	-12	1	11	-2	0	-8	0	1	1	0	0	0	0	18
Catwg Sant	1	16	3	1	-18	-2	0	3	0	1	1	0	0	0	0	5
Ystrad Mynach	0	13	-1	0	12	2	0	7	0	1	1	0	0	0	0	36
<b>Coridor Cysylltiadau</b>	<b>4</b>	<b>192</b>	<b>-34</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>-8</b>	<b>1</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167</b>

<b>Gogleddol</b>																
Abercarn	0	1	1	-1	-9	-4	0	-12	0	0	0	0	0	0	0	-22
Crosskeys	-6	14	-5	0	5	-5	0	2	0	0	1	0	0	0	0	5
Dwyrain Rhisga	1	13	-2	0	-23	1	0	0	0	0	-3	0	0	0	0	-12
Gorllewin Rhisga	0	3	-12	0	1	1	-1	-5	0	0	1	0	0	0	0	-11
Ynys-ddu	1	18	-4	0	10	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	27
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>-4</b>	<b>50</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>
Cwm Aber	1	20	-2	0	6	-1	0	1	0	1	-1	0	0	0	0	25
Bedwas, Tretomos a Machen	1	25	-4	0	-15	-7	0	-17	0	1	2	0	0	-1	0	-13
Llanbradach	0	11	-2	0	7	-1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	13
Morgan Jones	-1	39	-1	1	6	3	0	2	0	1	1	0	0	0	0	50
Pen-yr-heol	0	36	-11	1	18	-4	-2	-13	0	1	0	0	0	0	0	27
Sant Iago	1	3	-4	0	-1	-2	0	-15	0	0	1	0	0	0	0	-15
Martin Sant	1	32	-2	1	8	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	43
<b>Basn Caerffili</b>	<b>3</b>	<b>167</b>	<b>-26</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>-12</b>	<b>-1</b>	<b>-42</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>2</b>	<b>476</b>	<b>-118</b>	<b>10</b>	<b>-2</b>	<b>-55</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)



Mae Tablau 8.4 ac 8.5 isod yn rhoi dadansoddiad o'r gofyniad blynyddol am berchentyaeth cost isel a rhent canolradd. Maent yn dangos cyfanswm gofyniad o 113 o unedau (56 – perchentyaeth cost isel a 57 – rhent canolradd). Yn ôl ardal marchnad dai, mae'r gofyniad mwyaf am berchentyaeth cost isel yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol, a'r gofyniad mwyaf am rent canolradd ym Masn Caerffili. Yn ôl nifer o ystafelloedd gwely, mae'r gofyniad mwyaf ar gyfer y ddau gynnyrch am lety 1 ystafell wely.

Tabl 8.4: Gofyniad Blynyddol am Berchentyaeth Cost Isel yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai a Nifer Ystafelloedd Gwely

Wardiau	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0.0	1.4	0.8	0.0	0.0	2.2
Argoed	0.1	0.0	0.8	0.0	0.0	0.9
Bargod	0.5	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.5
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tredegar Newydd	3.7	0.2	-0.4	0.0	-0.2	3.4
Pontlotyn	1.0	0.1	-0.1	0.0	-0.1	0.9
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>5.3</b>	<b>1.7</b>	<b>1.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>7.8</b>
Coed Duon	4.8	2.3	-1.5	0.0	-0.2	5.4
Cefn Fforest	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
Crymlyn	5.2	0.3	-0.5	0.1	-0.3	4.8
Hengoed	0.7	3.0	2.1	0.8	0.0	6.7
Maes-y-cwmwr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Nelson	4.8	0.1	-0.7	0.0	-0.2	4.0
Trecelyn	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.8
Penmaen	0.4	0.8	0.0	0.0	0.0	1.2
Pontllan-fraith	0.7	0.8	-0.1	0.8	0.0	2.2
Catwg Sant	1.5	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.3
Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Cysylltiadau Coridor Gogleddol</b>	<b>18.9</b>	<b>8.3</b>	<b>-0.9</b>	<b>2.6</b>	<b>-0.9</b>	<b>28.0</b>
Abercarn	4.4	1.7	-0.5	0.0	-0.2	5.4
Crosskeys	1.9	0.1	-0.2	0.8	-0.1	2.5
Dwyrain Rhisga	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8
Gorllewin Rhisga	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8
Ynys-ddu	0.7	0.0	0.7	0.0	0.0	1.4
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>7.0</b>	<b>3.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.9</b>	<b>-0.4</b>	<b>11.0</b>
Cwm Aber	1.9	1.3	0.2	0.0	-0.1	3.4
Bedwas, Tretomos a Machen	-1.0	0.2	-1.0	0.0	0.0	-1.8
Llanbradach	0.0	-1.6	-1.6	0.0	0.0	-3.2
Morgan Jones	4.5	2.5	0.9	0.8	-0.2	8.5
Pen-yr-heol	1.1	0.9	-0.1	0.0	-0.1	1.8
Sant Iago	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.8
Martin Sant	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Basn Caerffili</b>	<b>6.6</b>	<b>3.2</b>	<b>-0.8</b>	<b>0.9</b>	<b>-0.4</b>	<b>9.5</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>37.8</b>	<b>16.6</b>	<b>-0.5</b>	<b>4.4</b>	<b>-1.9</b>	<b>56.3</b>

Ffynhonnell: CBSC (Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

Tabl 8.5: Gofyniad Blynnyddol am Rhent Canolradd yn ôl Ward ac Ardal Marchnad Dai a Nifer Ystafelloedd Gwely

Wardiau	Nifer Ystafelloedd Gwely					Cyfanswm
	1	2	3	4	5	
Aberbargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Argoed	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bargod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cwm Darran	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gilfach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Moriah	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tredegar Newydd	1.9	0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.7
Pontlotyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Twyn Carno	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Blaenau'r Cymoedd</b>	<b>1.9</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.1</b>	<b>1.7</b>
Coed Duon	1.8	1.5	2.0	0.0	-0.1	5.2
Cefn Fforest	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crymlyn	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hengoed	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
Maes-y-cwmwr	9.7	0.6	-1.0	0.1	-0.5	8.9
Nelson	4.2	-0.8	-0.6	0.0	-0.2	2.7
Trecelyn	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0	1.6
Pengam	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Penmaen	0.1	0.8	0.0	0.0	0.0	0.9
Pontllan-fraith	0.2	2.2	0.0	0.0	0.0	2.4
Catwg Sant	0.7	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.6
Ystrad Mynach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Cysylltiadau Coridor Gogleddol</b>	<b>17.0</b>	<b>5.2</b>	<b>1.0</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>22.6</b>
Abercarn	0.5	0.4	0.7	0.0	0.0	1.7
Crosskeys	0.6	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.5
Dwyrain Rhisga	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.8
Gorllewin Rhisga	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ynys-ddu	0.3	0.8	0.8	0.0	0.0	1.9
<b>Islwyn Isaf</b>	<b>1.4</b>	<b>2.1</b>	<b>1.5</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.1</b>	<b>4.9</b>
Cwm Aber	0.0	-1.0	-1.0	0.0	0.0	-2.0
Bedwas, Tretomos a Machen	12.0	5.1	-0.4	0.1	-0.6	16.2
Llanbradach	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Morgan Jones	4.7	3.3	-0.5	0.0	-0.2	7.3
Pen-yr-heol	1.9	0.9	-0.2	0.0	-0.1	2.5
Sant Iago	0.0	2.2	0.0	0.8	0.0	3.0
Martin Sant	2.1	-0.1	-1.2	0.0	-0.1	0.7
<b>Basn Caerffili</b>	<b>20.7</b>	<b>10.4</b>	<b>-3.3</b>	<b>1.0</b>	<b>-1.0</b>	<b>27.7</b>
<b>Bwrdeistref Sirol Caerffili</b>	<b>41.0</b>	<b>17.8</b>	<b>-1.0</b>	<b>1.2</b>	<b>-2.1</b>	<b>56.9</b>

Ffynhonnell: CBSC (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018)

## 9. Casgliad

### 9.1 Cyflwyniad

Cynhyrchwyd yr asesiad hwn o'r farchnad dai ym mwrdeistref sirol Caerffili yn unol ag arweiniad a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru. Mae'n ymdrin â'r cyfnod Ebrill 2018 i Fawrth 2020.

Mae'r asesiad hwn yn rhan bwysig o sail dystiolaeth y Cyngor ar gyfer paratoi'r cynlluniau datblygu lleol a strategaethau tai lleol. Mae hefyd yn llywio cynhyrchu cynlluniau datblygu rhaglenni'r Cyngor (cyllid grant tai fforddiadwy) ac yn cynorthwyo cyd-drafodaethau gydag adeiladwyr tai ar ffurfio Cytundebau Adran 106.

Crynohir canfyddiadau allweddol yr asesiad yn yr isadrannau isod.

### 9.2 Tueddiadau Marchnadoedd Tai

- Pris cyfartalog tŷ lefel mynediad yn y fwrdeistref sirol yw £103,006 (Rhagfyr 2017), er hynny, mae amrediad eang rhwng prisiau lefel mynediad yn y fwrdeistref sirol. Y pris uchaf yn ôl ward yw Martin Sant (£191,917) a'r pris isaf yw Moriah (£51,000). Mae'r incwm sy'n ofynnol ar gyfer morgais 95%, gan ddefnyddio cymhareb benthyciad-i-incwm o 3.5 yn amrywio o £52,092 i £13,843.
- Mae data'r Gofrestrfa Tir yn dangos fod pris cyfartalog tŷ yn y fwrdeistref sirol ar gyfer eiddo o bob math o Ionawr 2017 i Ragfyr 2017 wedi codi o £118,932 i £127,228, sef cynnydd o 6.98%. Pris cyfartalog prynu tŷ ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf oedd £114,532 (Rhagfyr 2017) a'r pris ar gyfer cyn berchenfeddianwyr oedd £145,021 (Rhagfyr 2017).
- Mae rhaniad clir rhwng prisiau tai yn rhannau de a chanolbarth y fwrdeistref sirol a'r gogledd, lle mae'r galw am dai ac adeiladu tai newydd yn is yn nodweddiadol. Gellir priodoli hyn yn rhannol i'r math o dŷ yn ardaloedd y canol a'r de, a'u hagosrwydd at ardaloedd marchnad tai Caerdydd a Chasnewydd. Canfu'r arolwg o dai lleol (CBSC, 2013) gydberthyniad rhwng ardaloedd ag enillion aelwydydd uwch ac ardaloedd gyda phrisiau tai uwch.
- Cyfartaledd rhenti sector preifat canolradd yn y fwrdeistref sirol yw £123 yr wythnos am eiddo 2 ystafell wely, a £126 am eiddo 3 ystafell wely (Rhagfyr 2017). Mae'r rhenti sector preifat uchaf yn ôl ward ar gyfer eiddo 2 ystafell wely ym Martin Sant (£132) ac mae'r isaf ym Moriah ac Argod (£91).
- Rhwng Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011 mae maint y sector rhentu preifat yn y fwrdeistref sirol wedi dyblu a mwy o ran maint o 5% o'r cyfanswm stoc tai i 10.7% (7,995 o aelwydydd). Os yw tueddiadau'n parhau, disgwylir y bydd maint y stoc yn fwy na'r stoc tai cymdeithasol.

- Mae dadansoddiad o werthoedd rhenti wedi dangos, oherwydd meini prawf Llywodraeth Cymru, nad oedd rhentu canolradd yn ymarferol mewn 29 o 33 o wardiau ar gyfer llety 2 ystafell wely ac mewn 24 o wardiau ar gyfer llety 3 ystafell wely.
- Mae diwygio lles yn cael effaith ar y galw yn y sector rhentu cymdeithasol a phreifat gan fod y bobl hynny yr effeithir arnynt yn disgwyl symud i eiddo llai er mwyn lleihau'u costau tai.
- Wrth i fwy o newidiadau i fudd-daliadau lles gael eu cyflwyno, disgwyliwn weld niferoedd y bobl sy'n symud i lety llai o lety maint teulu gynyddu. Mae'r newid hwn yn debygol o arwain at gynydd yn y gofyniad am lety llai a gostyngiad yn y gofyniad am lety teulu mwy.

### 9.3 Dewisiadau Aelwydydd

Mae'r arolwg o dai lleol (CBSC, 2013) yn rhoi cipolwg defnyddiol i anghenion a dyheadau trigolion ledled y fwrdeistref sirol (gweler Atodiad 1). Dangosodd dadansoddiad o'r arolwg:

- Bod nifer sylweddol o ymatebwyr yn byw mewn cartrefi un person ar draws yr holl ddeiliadaethau (24.1%). Canfuwyd bod mwyafrif yr aelwydydd hyn yn byw mewn llety mwy na fyddai ei angen i gwrdd â'u hangen. Anheddau 3 ystafell wely yw'r math mwyaf poblogaidd o dai ar gyfer pobl sengl. Mae hyn yn debygol o fod yn sgil cyfuniad o ddewis personol i fyw mewn anheddau mwy a diffyg eiddo llai, addas ledled y fwrdeistref sirol.
- Nid ydym yn gallu pennu graddfa lawn gorlenwi o'r dadansoddiad hwn. Er hynny, ceir tystiolaeth gyfyngedig o orlenwi gydag aelwydydd mawr yn byw mewn eiddo sy'n sylweddol llai na fyddai ei angen.
- Mae'r mwyafrif o symudiadau o fewn y fwrdeistref sirol gan bobl sydd eisoes yn byw yn y fwrdeistref sirol. Y rheswm mwyaf poblogaidd dros symud oedd bod gerllaw perthynas, symud i amgylchedd gwell neu gamu ar yr ysgol eiddo.
- O ran bwriadau symud yn y dyfodol, roedd 25% o ymatebwyr yn disgwyl symud o fewn y 5 mlynedd nesaf. Er y gofynnwyd i ymatebwyr ynghylch eu bwriadau, disgwyliwn y gallai'r ffigurau hyn gynnwys rhai aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio symud efallai.
- Ceir gwahaniaethau sylweddol yn nifer yr ystafelloedd gwely y byddai pobl yn 'hoffi' eu cael o gymharu â nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu 'hangen' arnynt mewn gwirionedd. Byddai'r mwyafrif o aelwydydd yn hoffi cael mwy o ystafelloedd gwely nag sydd ganddynt ar hyn o bryd, ond dyhead yw hynny mewn llawer o achosion, ond mae gwir angen mwy o ystafelloedd gwely ar rai o'r aelwydydd hyn.

- Mae costau tai yr wythnos gryn dipyn yn is ym Mlaenau'r Cymoedd nag ardaloedd eraill, ac yn uwch ym Masn Caerffili a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol, sy'n adlewyrchu'r prisiau tai uwch yn yr ardaloedd hyn.
- Mae'r mwyafrif o aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd yn disgwyl prynu eu cartref eu hunain (41.9%), gyda 34% pellach yn disgwyl rhentu'n breifat. Byddai angen tai cymdeithasol ar y gweddill, felly.
- Mae'r rheini sy'n byw ym Masn Caerffili ac Islwyn Isaf ar hyn o bryd yn fwy tebygol o symud allan o Gymru na'r rheini mewn ardaloedd eraill. Gan fod y rhan fwyaf o bobl sy'n debygol o symud wedi'u nodi fel plant yr aelwyd a ymatebodd, efallai y byddant am symud allan o'r fwrdeistref sirol i gael swyddi neu addysg yn rhywle arall.

#### 9.4 Cyfanswm yr Angen Blyneddol am Dai Fforddiadwy

Nododd yr asesiad hwn gyfanswm angen am dai fforddiadwy o 282 o unedau'r flwyddyn dros 5 mlynedd (yn cynnwys trosiant ar gyfer unedau rhent cymdeithasol). Rhennir hyn fel a ganlyn:

- 169 o unedau rhent cymdeithasol (gweler adran 8.6); ac
- 113 o unedau ar gyfer cynhyrchion canolradd (56 perchentyaeth cost isel a 57 rhent canolradd).

Mae'r 169 o unedau rhent cymdeithasol yn cynnwys:

- diffyg o 25 o unedau tai hygyrch;
- diffyg o 315 o unedau llety anghenion cyffredinol; a
- gwarged o 171 o unedau llety pobl hŷn.

Nododd asesiad o'r farchnad dai leol yn 2015 gyfanswm angen net o 526 o unedau tai fforddiadwy'r flwyddyn, sef gwahaniaeth o 244 o unedau'r flwyddyn o'r asesiad hwn. Mae'r data'n awgrymu nad oes yr un rheswm unigol ar gyfer y gostyngiad hwn yn y gofyniad rhwng y ddau asesiad, ond yn lle hynny mae'n awgrymu nifer o ffactorau rhyng-gysylltiedig, sy'n cynnwys:

- Gostyngiad yn nifer y bobl y mae angen tai cymdeithasol arnynt, y gellid ei briodoli i ddatblygu'r gofrestr tai cyffredin a chreu un rhestr aros, a wnaeth ddileu ceisiadau dyblyg, ac yn sgil nifer sylweddol o aelwydydd ddim yn ailgofrestru pan oedd gofyn iddynt wneud, ac na chawsant eu cynnwys ar y rhestr o'r herwydd;
- Gostyngiad yn nifer y bobl y canfuwyd eu bod yn ddigartref ar ôl ymchwilio a/neu ymyrryd, y gellid ei briodoli i'r newid yn y ddeddfwriaeth digartrefedd a gwella'r wasanaeth atal digartrefedd yn cael ei ddarparu gan y Cyngor;
- Gostyngiad yn nifer ragamcanol yr aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd yn y 5 mlynedd nesaf, gan adlewyrchu gwahaniaethau rhwng amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru ar gyfer 2011 a 2014;

- Cynnydd yn nifer gyfartalog y gosodiadau yn cael eu gwneud gan landlordiaid cymdeithasol bobl blwyddyn, y gellir effeithio arno gan allu pobl i fforddio'u costau tai;
- Cynnydd rhagamcanol yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy, newydd yn cael eu datblygu gan gymdeithasau tai o ganlyniad uniongyrchol i fwy o gyllid ar gael gan Lywodraeth Cymru a nifer uwch o unedau'n cael eu sicrhau trwy gytundebau Adran 106; a
- Chynnydd yng nghyfradd trosiant eiddo rhent cymdeithasol, gan fod eiddo'n cael eu hail-osod yn fwy mynych.

Heb gynnwys unrhyw wargedau llety, fel y trafodwyd yn adran 8.6, mae'r angen dynodedig uchaf yn yr asesiad hwn am lety tai cymdeithasol (59.9% o'r cyfanswm angen blynyddol am dai fforddiadwy), gyda gofyniad llai am gynhyrchion canolradd (40.1% - 19.9% perchentyaeth cost isel a 20.2% rhent canolradd).

Gan ddadansoddi llety rhent cymdeithasol yn ôl math, mae'r angen pennaf am lety anghenion cyffredinol (186.4%), gyda gofyniad llai am lety hygyrch. Ceir gwarged o lety pobl hŷn.

O ran meintiau eiddo, mae'r angen pennaf o bell ffordd am lety un ystafell wely (212.8% o gyfanswm yr angen am dai cymdeithasol), a gellir priodoli hyn i ystod o ffactorau (fel yr amlinellwyd yn yr adrannau blaenorol). Mae'r angen am lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely yn fwy o lawer na'r angen am fathau a meintiau eraill o lety. Er enghraifft, mae'r gofyniad am lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely 6.9 gwaith yn fwy na chyfanswm yr angen am eiddo perchentyaeth cost isel, a 7.3 gwaith yn fwy na chyfanswm yr angen am rent canolradd.

## 9.5 Rhent Canolradd

Nododd yr asesiad hwn ofyniad blynyddol am 57 o unedau rhent canolradd. Fodd bynnag, fe wnaeth dadansoddiad dilynol o brisiau rhentu yn y fwrdeistref sirol ar gyfer eiddo 2 a 3 ystafell wely (gweler tabl 4.5) ddangos bod y gofyniad am renti canolradd yn gyfyngedig eithriadol oherwydd strwythur y farchnad rentu. Gan fabwysiadu polisi Llywodraeth Cymru, dylid pennu rhenti canolradd ar 80% o renti tai'r sector preifat ac islaw cyfraddau Lwfans Tai Lleol. Canfu'r dadansoddiad, yn y mwyafrif o wardiau, fod rhenti canolradd islaw rhenti meincnod (rhenti cymdeithasau tai) neu uwchlaw cyfraddau Lwfans Tai Lleol. Felly oni bai bod newid ym mholisi Llywodraeth Cymru, byddai angen i'r bobl hynny y nododd y Cyngor y gellid cwrdd â'u hanghenion drwy rentu canolradd gael eu hanghenion wedi'u bodloni drwy rentu cymdeithasol neu rentu'r sector preifat, gan ddibynnu ar eu dewisiadau, ac argaeledd llety addas.

## 9.6 Llety Pobl Hŷn

At ddiben yr arolwg o dai lleol (CBSC, 2013), rydym wedi defnyddio'r term 'person hŷn' fel rhywun sydd yn 65 oed neu'n hŷn, er mwyn gallu dadansoddi'n hawdd gyda setiau data cenedlaethol. Cydnabyddir bod poblogaeth sy'n heneiddio yn y

fwrdeistref sirol a, gyda phobl yn byw'n hirach ar gyfartaledd, mae'r grŵp oedran hwn yn amrywiol, o ran anghenion tai a dyheadau.

Mae amcanestyniadau poblogaeth yr awdurdod lleol ar sail 2014 ar gyfer Cymru (LIC, 2014) yn dangos y bydd y boblogaeth pobl hŷn yn cynyddu 8.8% o 2017-22. Mewn cymhariaeth â hynny, bydd y boblogaeth 16-64 oed yn lleihau 1.6%.

Yn gyffredinol, roedd 27% o aelwydydd a ymatebodd yn cynnwys un neu fwy o bobl hyn. O'r aelwydydd hyn, roedd 34% o bobl hŷn yn byw ar eu pennau'u hunain, roedd 52.5% yn byw mewn aelwyd â chwpl. Roedd y gweddi yn byw gydag un neu fwy o berthnasau eraill, eu plant yn bennaf.

Roedd tanfeddiannaeth anheddau gan bobl hŷn yn amlwg o'r arolwg. Mae gan 23% o aelwydydd 1 ystafell wely'n fwy na hynny sydd ei angen arnynt, ac mae gan 68% arall ddwy ystafell wely neu fwy nag y mae eu hangen ar sail eu math o aelwyd. Mater o ddewis yw maint tŷ, gyda llawer o aelwydydd yn dymuno aros mewn cartrefi teulu y gallent fod wedi bod yn byw ynddynt am gyfnodau amser sylweddol. Mae pobl oedran pensiwn wedi'u heithrio hefyd o'r meini prawf maint cymdeithasol ac, felly, nid ydynt yn cael eu cosbi'n ariannol am fyw mewn eiddo rhent cymdeithasol sy'n rhy fawr ar gyfer eu hanghenion.

Roedd 60% o bobl hŷn eisiau byw mewn tai cyffredinol. Roedd 13.3% eisiau byw mewn tai pobl hŷn (gyda/heb warden). Mae yna alw bach am eiddo llai, byngalos yn benodol, a llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol, a fyddai'n helpu amrywio ystod y llety sydd ar gael.

Mae data Llywodraeth Cymru yn dangos (LIC, 2014) y rhagamcendir y bydd nifer y bobl hŷn sy'n byw yn y fwrdeistref sirol yn cynyddu'n sylweddol. Fodd bynnag, mae galw isel am lawer o'r stoc tai pobl hŷn yn y fwrdeistref sirol, a chanfu'r asesiad hwn mai dim ond pocedi bach o angen sydd hwnt ac yma ledled y fwrdeistref sirol. Gallai'r rhesymau dros y galw isel gynnwys fod pobl hŷn yn edrych ar opsiynau eraill i gwrdd â'u hanghenion, gan gynnwys aros yng nghartref y teulu. Gallai lleoliad, math, dyluniad a chyflwr ffisegol llety'r unigolyn hŷn fod yn ffactor penderfynu hefyd o ran y galw isel. Gallai gorddarpariaeth mewn rhai ardaloedd fod yn ffactor cyfrannol hefyd. Gall fod angen gwneud ymchwil pellach i ddeall bwriadau pobl hŷn o ran symud, a'u dyheadau newidiol, er mwyn nodi'r mathau o ddarpariaeth y gall fod ei hangen arnynt yn y dyfodol.

## **9.7 Llety Hygyrch Rhent Cymdeithasol**

Nid yw bob amser yn bosibl gymryd golwg tymor hir o'r angen am dai hygyrch, a phenderfynir hyn yn aml gan salwch sydyn neu anabledd. Mae'r Cyngor yn cadw rhestr o bobl y mae angen addasiadau neu lety hygyrch arnynt. Mae'r rhestr ar gyfer llety hygyrch wedi'i hintegreiddio i'r rhestr tai cyffredin, yn hytrach na bod yn rhestr annibynnol.

Mae ymarferiad yn mynd rhagddo ar hyn o bryd i asesu hygyrchedd yr holl stoc tai cymdeithasol yn y fwrdeistref. Caiff y wybodaeth hon ei defnyddio mewn asesiad o'r farchnad dai yn y dyfodol er mwyn helpu i wella asesu'r angen am lety hygyrch. O



ganlyniad i'r ymarferiad hwn gallai'r angen am lety hygyrch rhent cymdeithasol newid.

Mae'r Cyngor yn gweithio'n agos gyda chymdeithasau tai i ddatblygu eiddo hygyrch pwrpasol ar gyfer y bobl hŷn hynny na ellir bodloni'u hanghenion drwy'r stoc tai presennol. Gwneir addasiadau hefyd i eiddo presennol er mwyn helpu'r trigolyn barhau i fod yn annibynnol yn ei gartref ei hun. Caiff addasiadau i eiddo rhent cymdeithasol presennol eu gwneud gan y landlordiaid trwy gyfundrefnau ariannu gwahanol.

Mae'r asesiad yn dangos bod y galw presennol am lety hygyrch yn isel, sef oddeutu 25 o unedau'r flwyddyn (8.9% o'r gofyniad am dai fforddiadwy).

## 9.8 Ystyriaethau Polisi Allweddol

### Perchentyaeth

1. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae llawer o'r gwaith datblygu cartrefi gan adeiladwyr y sector preifat graddfa fawr a chanolig wedi canolbwyntio ar rannau deheuol a chanol y fwrdeistref sirol. Bu diffyg datblygu nodedig yng ngogledd y fwrdeistref sirol, gan ddarparu ychydig o gyfle neu ddim cyfle i bobl sy'n byw yn yr ardaloedd hyn gael mynediad i gartrefi newydd y sector preifat yn eu cymunedau presennol.
2. Gallai diffyg cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer adeiladu tai newydd, fel y mynnir gan Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) (LIC, 2016), weld prisiau tai yn codi, gan eu gwneud yn anfforddiadwy i lawer o bobl sydd eisiau prynu eu cartref eu hunain.

### Perchentyaeth cost isel a rhent canolradd

3. Aseswyd bod nifer fach o bobl yn gallu fforddio rhent canolradd. Fodd bynnag, canfu dadansoddiad o strwythur y farchnad rhentu nad oedd y model yn gweithio mewn llawer o wardiau. Bydd angen i'r meini prawf a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru i bennu lefelau rhent canolradd newid os ydynt i'w defnyddio'n gyffredinol.
4. Mae yna nifer gynyddol o gynlluniau a ariennir gan Lywodraeth Cymru sydd â'r nod o hyrwyddo perchentyaeth cost isel. Mae'r rhain yn cynnwys rhannu ecwiti, rhanberchnogaeth a Rhentu i Brynu. Gall fod angen cynnal dadansoddiad i sicrhau bod aelwydydd yn cael yr atebion iawn i fynd i'r afael â'u hangen o ran tai.

### Sector rhentu preifat

5. Mae maint y sector wedi dyblu rhwng y ddau Gyfrifiad diwethaf, a disgwylir y bydd yn parhau i dyfu. Mae safonau rheoli ac ansawdd y llety yn gwella yn y sector, ac mae llawer o bobl hŷn bellach yn gweld hyn fel dewis ymarferol i gwrdd â'u hanghenion o ran tai. Mae fforddiadwyedd a chyflenwad yn parhau yn broblem, ac mae angen i waith barhau gyda landlordiaid yn y sector i fynd i'r afael â'r

materion hyn. Gallai cynyddu'r cyflenwad yn y sector helpu i wrthbwysu rhywfaint o'r angen am lety rhent cymdeithasol.

### Sector rhentu cymdeithasol

6. Cydnabyddir bod amrywiadau yn y lefelau angen rhwng wardiau o fewn yr un ardal marchnad, a dylanwadir ar hyn yn rhannol gan lefel y stoc tai cymdeithasol ym mhob ward. Wrth ystyried cyfleoedd datblygu newydd, gallai fod yn briodol ystyried bodloni anghenion ar sail ardal marchnad yn hytrach na sail ward, sy'n adeiladwaith mympwyol. Byddai angen i unrhyw gyfryw bolisi roi ystyriaeth ofalus i ddewisiadau'r rheini sy'n chwilio am dai.
7. Bydd diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cael effaith gadarnhaol ar gadw tai ar gyfer y rheini nad ydynt yn gallu fforddio dewisiadau eraill. Fodd bynnag, caiff effaith negyddol ar yr aelwydydd hynny sydd eisiau prynu'u cartrefi eu hunain. Gallai'r galw am gynhyrchion canolradd gynyddu o ganlyniad uniongyrchol i'r newid yn y ddeddfwriaeth.
8. Mae gwarged mawr o stoc a lefelau uchel o angen am dai yn amlygu diffyg cyfatebiaeth amlwg rhwng argaeledd ac angen. Gallai fod yn briodol mewn rhai achosion, er enghraifft, lle ceir galw isel parhaus, i ystyried troi llety teulu mawr yn unedau bach, h.y. llety 1 ystafell wely.

### Llety pobl hŷn.

9. Mae tueddiadau demograffig yn dangos bod pobl, ar gyfartaledd, yn byw'n hirach a bod maint y boblogaeth pobl hŷn yn cynyddu. Fodd bynnag, mae rhywfaint o'r llety ar gyfer pobl hŷn a ddarperir ar draws y fwrdeistref sirol yn llety â galw isel amdano, a gall fod angen cynnal dadansoddiad pellach i ganfod y rhesymau am hyn. Yn ogystal, gall fod angen gwneud ymchwil i ganfod beth yw dyheadau pobl hŷn a sut y gallai hyn ddylanwadu ar dai a ddarperir ar eu cyfer yn y dyfodol, boed hynny yn y sector cymdeithasol neu'r sector preifat.
10. Gall fod angen rhoi ystyried i ddatgomisiynu cynlluniau tai gwarchod sy'n gweld galw isel oherwydd lleoliad, cyflwr, dyluniad ac ati.

### Cyflenwi tai fforddiadwy

11. Ceir prinder parhaus o lety anghenion cyffredinol un ystafell wely ledled y fwrdeistref sirol, ac nid yw'n gyd-ddigwyddiad fod yr angen pennaf o bell ffordd a nodwyd drwy'r asesiad o dai fforddiadwy am lety anghenion cyffredinol 1 ystafell wely. Er mwyn mynd i'r afael yn ddigonol â'r angen hwn, dylid rhoi blaenoriaeth yn rhaglen datblygu tai fforddiadwy'r Cyngor a thrwy'r system gynllunio i gynyddu'r ddarpariaeth llety un ystafell wely yn ddigonol. Bydd angen datblygu opsiynau realistig gyda rhanddeiliaid allweddol i sicrhau yr eir i'r afael â'r angen hwn mewn ffordd sy'n hyrwyddo cymunedau cytbwys a chynaliadwy, gan gynnwys lleoliad, graddfa, dwysedd a dyluniad y cyfryw eiddo.

12. Cydnabyddir bod amrywiadau yn lefel yr angen am dai rhwng wardiau o fewn yr un farchnad tai. Dylanwadir ar hyn yn rhannol gan fath, maint a lefel tai cymdeithasol ym mhob ward. Wrth ystyried cyfleoedd datblygu newydd, gallai fod yn briodol, felly, lle cefnogir hynny gan dystiolaeth gynhwysfawr a chadarn, gan gynnwys dewisiadau'r rheini sy'n chwilio am dai, i ystyried mynd i'r afael ag anghenion dynodedig ar sail ardal marchnad yn hytrach na sail ward.

## **9.9 Ymwadiad**

Cynhyrchwyd yr asesiad hwn i roi cipolwg i'r angen a'r galw am dai ledled y fwrdeistref sirol. Caiff ei ddefnyddio i gynllunio gwasanaethau tai a rhaglenni adeiladu newydd. Mae hefyd yn darparu sylfaen dystiolaeth i ategu strategaethau allweddol yn ymwneud â thai a chynllunio a gynhyrchwyd gan y Cyngor.

Ym mis Rhagfyr 2016, cyflwynodd y Cyngor gofrestr tai cyffredin ac, fel rhan o'r broses hon, crëwyd rhestr unigol o ymgeiswyr. Mae'r Cyngor yn rhagweld, yn y tymor canolig i'r tymor hir, y bydd creu'r rhestr unigol yn helpu i wella lefel ac ansawdd y wybodaeth a gedwir am amgylchiadau tai pobl, sydd ei hangen ar y Cyngor i baratoi asesiadau o'r farchnad dai yn y dyfodol.

Caiff yr asesiad ei ddiweddarau bob drwy flynedd yn unol â'r arweiniad a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2006 a 2014). Bydd hyn yn sicrhau bod y Cyngor yn cynnal dealltwriaeth gyfoes o nodweddion newidiol y farchnad dai a'i fod yn gallu cynllunio'n briodol i gwrdd ag anghenion dynodedig.

## Llyfryddiaeth

CW11 Rhwymedigaeth Cynllunio Tai Fforddiadwy (CBSC, 2010) [darllenwyd o <http://www.caerphilly.gov.uk/CaerphillyDocs/LDP/written-statement.aspx> ]

*Adroddiad Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol* (CBSC, 2013) [darllenwyd o [http://apps.caerphilly.gov.uk/CIL/pdf/Study\\_economic\\_viability\\_charging\\_CIL.pdf](http://apps.caerphilly.gov.uk/CIL/pdf/Study_economic_viability_charging_CIL.pdf) ]

Daily Telegraph (2016) *Where are the youngest first-time buyers in the UK?* [accessed from <http://www.telegraph.co.uk/property/buy/where-are-the-youngest-first-time-buyers-in-the-uk/> ]

*Dechrau Arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw Cam wrth Gam* (2012) (Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 2012) [darllenwyd o <http://www.wlga.gov.uk/download.php%3Fid%3D5081%26l%3D1&rct=j&frm=1&q=&esrc=s&sa=U&ei=S6p1VL4NxZ3uBrCqgcf&ved=0CBQQFjAA&usq=AFQjCNHt07lYgEaYi5efpQMZpPTYmfbbMg>]

*Geography of Housing Market Areas: Final Report* (Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol 2010). [darllenwyd o <https://www.gov.uk/government/publications/housing-market-areas> ]

*Deddf Tai 1985* [darllenwyd o <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/contents>]

*Deddf Tai (Cymru) 2014* [darllenwyd o <http://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents/enacted> ]

*Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru* (Llywodraeth Cymru, 2010) [darllenwyd o <http://gov.wales/docs/desh/publications/100421housingstrategyen.pdf> ]

*Cynllun Datblygu Lleol 2010 (Mabwysiedig)* CBS Caerffili, 2010) [darllenwyd o <http://www.caerphilly.gov.uk/CaerphillyDocs/LDP/written-statement.aspx> ]

*Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2007* (CBS Caerffili, 2007)

*Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Diweddariad Blynyddol* (CBS Caerffili, 2011)

*Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Diweddariad Blynyddol* (CBS Caerffili, 2012)

*Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2015* (CBS Caerffili, 2015)

*Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol* (2006) (Llywodraeth Cymru, 2006) [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/publications/marketassessguide/?skip=1&lang=cy>]

Swyddfa Ystadegau Gwladol '*Travel to Work Areas*' (2011) [darllenwyd o <http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/geography/beginner-s-guide/other/travel-to-work-areas/index.html> ]

*Pobl, Eiddo, Lleuedd: Strategaeth Dai ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili (2008 - 2013)* (CBS Caerffili, 2008)

*Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)* (Llywodraeth Cymru 2016) [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?skip=1&lang=cy> ]

Policy Exchange (2014) *A Portrait of Modern Britain* [darllenwyd o <https://policyexchange.org.uk/wp-content/uploads/2016/09/a-portrait-of-modern-britain.pdf> ]

*Model Rhent yn Gyntaf*, Llywodraeth Cymru (2011) [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/publications/rentfirstfinal/?skip=1&lang=cy> ]

*SP15 Targed Tai Fforddiadwy / Affordable Housing Target* (CBSC, 2010) [darllenwyd o <http://www.caerphilly.gov.uk/CaerphillyDocs/LDP/written-statement.aspx> ]

*Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (Llywodraeth Cymru, 2006) [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/planning/policy/tans/tan2/?skip=1&lang=cy> ]

*Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* [darllenwyd o <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents> ]

*Cynllun Gofodol Cymru* (Llywodraeth Cymru, 2004; diweddarwyd 2008) [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/planning/development-plans/wales-spatial-plan/?skip=1&lang=cy> ]

*Deddf Diwygio Lles 2012* [darllenwyd o <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/5/contents/enacted> ]

*Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015* [darllenwyd o <http://www.legislation.gov.uk/anaw/2015/2/contents/enacted> ]

Llywodraeth Cymru (2016) *Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)* [darllenwyd o <https://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?skip=1&lang=cy> ]

*Amcanestyniadau Poblogaeth Awdurdodau Lleol Cymru, Sail-2014* (Llywodraeth Cymru) [darllenwyd o <https://statswales.gov.wales/Catalogue/Population-and-Migration/Population/Projections/Local-Authority/2014-based> ]

*Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2017* (CBS Caerffili, 2017)

# Atodiad 1 Arolwg o Dai Lleol

## 1.1 Cyflwyniad

Mae'r Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (LIC, 2006) yn nodi y gellir cynnal arolwg o dai lleol er mwyn llywio'r asesiad hwn lle nad oes data eilaidd ar gael neu lle nad yw'n addas i'r diben.

Mae'r canllaw cam wrth gam, *Dechrau Arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol* (CLILC a LIC, 2012, tudalen 30) yn cydnabod y bydd arolwg o dai lleol yn “*eich galluogi i gasglu mwy o wybodaeth feintiol am yr angen, y galw a'r dyhead am dai a hwyluso dadansoddiad ehangach o'r farchnad dai leol.*” Mae'n cydnabod na fydd data'r arolwg a gesglir yn newid nac yn disodli'r cyfrifiadau o'r angen am dai, ond gellir ei weld fel data ategol a chyd-destunol, a bydd yn arbennig o bwysig o ran nodi anghenion grwpiau penodol.

Fel rhan o'r broses ar gyfer datblygu'r asesiad o'r farchnad dai leol 2015, cynhaliwyd arolwg o dai lleol, a darperir gwybodaeth am y dull a fabwysiadwyd a dadansoddiad o'r canlyniadau yn y paragraffau canlynol.

## 1.2 Methodoleg

Er mwyn cynyddu cyfraddau ymateb i'r eithaf, mabwysiadodd y Cyngor ddull amlochrog o hysbysebu'r arolwg o dai lleol trwy gynnal arolwg dwyieithog ar-lein ar ei wefan am gyfnod o fis ym mis Hydref 2013. Fel modd o annog cyfranogaeth, cynigiwyd gwobr o £200 i gyfranogwr a ddewiswyd ar hap.

Hysbysebwyd dolenni ar yr arolwg ar-lein yn y ffyrdd canlynol:

- Anfonwyd neges e-bost dargedig at 23,000 o ddefnyddwyr Smartcard (y rhai ag aelodau o ganolfan hamdden a/neu lyfrgell) a oedd yn byw yn y fwrdeistref sirol;
- Cyhoedduswyd ar wefan y Cyngor ar y dudalen ymgynghori, tudalen hafan, tudalen dai a'r fewnrwyd;
- Negeseuon e-bost targedig at holl staff y Cyngor a oedd yn byw yn y fwrdeistref sirol;
- Cyfeiriadau at safleoedd cyfryngau cymdeithasol y Cyngor (Facebook a Twitter); a
- Rhoddwyd posteri yn hysbysebu'r arolwg mewn llyfrgelloedd, canolfannau meddygol a swyddfeydd y Cyngor ledled y fwrdeistref sirol.

Yn ogystal, cafodd holiaduron papur a oedd yn efelychu cwestiynau'r arolwg ar-lein eu dosbarthu i sampl ar hap o 10% o'r aelwydydd yn y fwrdeistref sirol (7,750 o aelwydydd). Darparwyd amlen wedi'i rhagdlu i'r holl aelwydydd a ddewiswyd, ond cafodd ymatebwyr eu hannog hefyd i lenwi'r arolwg ar-lein lle'r oedd modd. Hefyd, roedd copïau papur ar gael o holl swyddfeydd y Cyngor ac mewn llyfrgelloedd, a thrwy wneud cais dros y ffôn. Roedd hyn yn cynnwys holiaduron Cymraeg a anfonwyd i'r rheiny ar gronfa ddata siaradwyr Cymraeg y Cyngor drwy'r Fenter Iaith.

### 1.3 Proffil Ymatebwyr

#### Cyfraddau ymateb

Yn gyffredinol, derbyniwyd 2,216 o ymatebion, ond dim ond 2,183 o'r rhain wnaeth ddarparu manylion lleoliadol dilys i alluogi'r Cyngor i gynnal dadansoddiad. Derbyniwyd 62% o'r ymatebion ar bapur, a chwblhawyd 38% ar-lein.

Mae Tabl 1.1 yn dangos yr ardal marchnad bresennol yr oedd pob un o'r ymatebwyr yn byw ynddi ar y pryd. Mae'n amlwg o'r tabl fod y ganran o ymatebion a dderbyniwyd ym mhob ardal marchnad yn cynrychioli cyfran yr aelwydydd a oedd yn byw yn yr ardal honno yn fras.

Tabl 1.1: Ymatebion yn ôl Ardal Marchnad Dai

Ardal Marchnad	Nifer yr ymatebion	% yr ymatebion	% poblogaeth y Cyfrifiad yn yr ardal marchnad
Blaenau'r Cymoedd	332	15.2%	17.4%
Coridor Cysylltiadau Gogleddol	905	41.5%	37.9%
Islwyn Isaf	299	13.7%	13.6%
Basn Caerffili	647	29.6%	31.3%
<b>Cyfanswm</b>	<b>2,183</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Ffynhonnell: CBSC 2013

Yn gyffredinol, roedd mwy o ymatebwyr benyw i'r arolwg (62.4%) nag ymatebwyr gwryw (37.6%), ond gan yr oeddent yn ymateb at ran eu haelwyd yn hytrach nag fel unigolion, mae'n annhebygol o gam-ystumio canlyniadau'r dadansoddiad.

Roedd 98.9% o'r rheini a ymatebodd o grŵp ethnig gwyn, sy'n adlewyrchu cyfran y rheini yn y grŵp ethnig 'gwyn' yng Nghyfrifiad 2011 (98.4%). Roedd ymatebion o grwpiau ethnig eraill yn adlewyrchu cyfrannau Cyfrifiad 2011 hefyd.

Dangosodd yr ymatebion fod canran fach iawn o arolygon wedi'u llenwi gan y rhai o dan 25 oed ac o dan (3.8%), er bod y grŵp oedran arbennig hwn yn gwneud 32.2% o gyfanswm poblogaeth y fwrdeistref sirol. Llenwyd gweddill yr arolygon gan y rhai 26 oed a hŷn. Yn ôl pob tebyg, pennaeth yr aelwyd wnaeth lenwi'r arolwg ar ran aelodau eraill yr aelwyd, ac yn gyffredinol nid y rhai 25 oed ac iau oedd pennaeth yr aelwyd pan oeddent yn byw yng nghartref y teulu.

Llenwyd y mwyafrif o'r arolygon gan y rhai rhwng 26-75 oed (88.4%). Mae hyn yn uwch na'r ganran o'r rhai 26-75 oed o fewn cyfanswm poblogaeth y fwrdeistref sirol (61.5%).

Llenwyd nifer fach iawn o arolygon gan drigolion 76+ oed (7.9%). Mae hyn yn gynrychioliadol o'r grŵp cyfwerth o'r rhai 76+ oed o fewn cyfanswm poblogaeth y fwrdeistref sirol (6.5%).

## Maint Cyfartalog Aelwydydd

Nododd yr arolwg mai maint cyfartalog aelwydydd yr ymatebwyr oedd 2.4 o unigolion yn gyffredinol. Roedd hyn yn amrywio fymryn ar draws yr ardaloedd marchnad gyda maint aelwyd cyfartalog o 2.5 yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a Basn Caerffili, a 2.3 yn Islwyn Isaf a Blaenau'r Cymoedd. Mae hyn yn gyson â maint aelwydydd cyfartalog Cyfrifiad 2011 ar gyfer pob ardal marchnad.

Nododd ymateb yr arolwg fod nifer sylweddol o ymatebwyr yn byw mewn aelwydydd un person, yn amrywio o 20.1% i 28.1% ar draws yr ardaloedd marchnad. Roedd y gyfran uchaf o aelwydydd a ymatebodd a oedd yn byw ar eu pennau'u hunain yn yr ardaloedd lle mae prisiau tai yn is yn gyffredinol (Blaenau'r Cymoedd ac Islwyn Isaf). Gallai hyn olygu fod pobl a allai fel arall fod yn byw fel rhan o aelwyd fwy (e.e. plant yn dal i fyw gyda rhieni ar ôl gorffen addysg) wedi gallu fforddio symud i'w haelwydydd eu hunain. Roedd yr ymatebwyr un person i'r arolwg yn uwch yn gyffredinol na chyfrannau Cyfrifiad 2011 o'r aelwydydd un person (rhwng 13% ac 17%).

## Math o Lety

Mae Tabl 1.2 yn nodi'r ymatebion ar gyfer pob ardal marchnad yn ôl y math o lety y maent yn byw ynddo. Amlygodd yr arolwg mai tai teras oedd math mwyaf cyffredin llety'r rheini a ymatebodd ym Mlaenau'r Cymoedd (55.8%) ac Islwyn Isaf (47.1%) ac yn gyffredinol mae hyn yn adlewyrchu'r math o stoc sydd ar gael yn yr ardal hon, fel y nodwyd yng Nghyfrifiad 2011. Yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a Basn Caerffili, mae cyfran uchaf yr ymatebwyr yn byw mewn tai pâr (39% a 34.9% yn y drefn honno), sef y math mwyaf cyffredin o dai yng Nghyfrifiad 2011 (46.6% o'r holl stoc ym Mlaenau'r Cymoedd a 41.2% o'r stoc ym Masn Caerffili). Mae'r ymatebwyr, felly, yn gynrycholiadol yn gyffredinol o'r trigolion sy'n byw yn y mathau gwahanol o lety yn y fwrdeistref sirol.

Tabl 1.2: Math o Lety Ymatebwyr yn ôl Ardal Marchnad Dai

Math o lety	Blaenau'r Cymoedd		Coridor Cysylltiadau Gogleddol		Islwyn Isaf		Basn Caerffili	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Tŷ sengl	34	10.3	202	22.4	20	6.7	130	20.3
Tŷ pâr	67	20.3	352	39.0	105	35.4	224	34.9
Tŷ teras (gan gynnwys tŷ pen teras)	184	55.8	219	24.3	149	47.1	188	29.3
Byngalo	19	5.8	93	10.3	9	3.0	60	9.4
Fflat, fflat deulawr, neu randy	25	7.6	36	4.0	23	7.7	38	5.9
Carafán neu adeiledd symudol neu dros dro arall	1	0.3	0	0	0	0	1	0.2

Ffynhonnell: CBSC 2013



## Deiliadaeth

Mae'r mwyafrif o ymatebwyr yn yr holl farchnadoedd tai yn berchen ar eu cartrefi eu hunain ar hyn o bryd (gyda morgais neu fenthyciad neu hebddynt). Mae cyfran yr ymatebwyr yn yr holl ardaloedd fymryn yn uwch nag y mae Cyfrifiad 2011 yn ei ddangos. Mae perchen-feddiannaeth ar ei hisaf ym Mlaenau'r Cymoedd (69.8% o'r holl ymatebwyr i'r arolwg o gymharu â 62.9% yn y Cyfrifiad) ac ar ei uchaf yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (80.2% o gymharu â 72.2% yn y cyfrifiad). Mae nifer yr ymatebwyr i'r arolwg sy'n rhentu gan y Cyngor neu gymdeithas dai ar ei uchaf ym Mlaenau'r Cymoedd. Nid yw hyn yn syndod gan mai yn yr ardal hon y ceir y gyfran uchaf o stoc tai cymdeithasol. Mae tri ymatebydd ym Mlaenau'r Cymoedd ac un ymatebydd yn Islwyn Isaf yn byw mewn llety clwm neu lety sy'n gysylltiedig â swydd.

Tabl 1.3: Deiliadaeth Ymatebwyr yn ôl Ardal Marchnad Dai

Math o lety	Blaenau'r Cymoedd		Coridor Cysylltiadau Gogleddol		Islwyn Isaf		Basn Caerffili	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Dan berchen-feddiannaeth	231	69.8	723	80.2	220	73.8	512	80.1
Rhentu gan y Cyngor	58	17.5	81	9	34	11.4	61	9.5
Rhent gan Gymdeithas Dai	15	4.5	26	2.9	9	3	23	3.6
Rhanberchnogaeth (perchen mewn partneriaeth â chymdeithas dai)	2	0.6	3	0.3	1	0.3	5	0.8
Perchentyaeth Cost Isel	0	0	0	0	0	0	0	0
Rhentu gan landlord preifat neu asiantaeth osod	21	6.3	63	7	31	10.4	30	4.7
Rhentu gan berthynas neu ffrind i aelod o'r teulu	1	0.3	6	0.7	2	0.7	8	1.3
Llety clwm neu'n gysylltiedig â swydd	3	0.9	0	0	1	0.3	0	0
<b>Cyfansymiau</b>	<b>331</b>	<b>100</b>	<b>902</b>	<b>100</b>	<b>298</b>	<b>100</b>	<b>639</b>	<b>100</b>

Ffynhonnell: CBSC, 2013

## Tai dan amfeddiannaeth

Yn gyffredinol, dim ond 1.5% o aelwydydd a nododd eu bod yn byw mewn tŷ dan amfeddiannaeth (h.y. tŷ a rennir wedi'i rentu i o leiaf 3 o bobl nad ydynt o un un aelwyd).

## Cofrestr Tai

Nododd 154 o aelwydydd (7.2%) eu bod naill ai ar gofrestr tai y Cyngor neu gofrestr tai cymdeithas dai.

### Ymatebion yn ôl maint yr aelwyd neu faint eiddo ar gyfer pob ardal marchnad (pob deiliadaeth)

Mae dadansoddiad wedi'i gynnal o ymatebion yn ôl math o aelwyd a nifer ystafelloedd gwely yn yr annedd ar gyfer pob ardal marchnad. Mae'r dadansoddiad yn dangos bod mwyafrif yr aelwydydd un person yn byw mewn tai â mwy o ystafelloedd gwely na fyddai eu hangen i fodloni'u hangen. Ar draws yr holl ardaloedd marchnad, anheddau 3 ystafell wely yw'r math mwyaf poblogaidd o dŷ ar gyfer pobl sengl. Mae hyn yn debygol o fod yn sgil cyfuniad o ddewis personol i fyw mewn anheddau mwy a diffyg eiddo llai, addas ledled y fwrdeistref sirol.

Yn ardal marchnad Blaenau'r Cymoedd, ceir cyfran ychydig yn uwch o aelwydydd un person yn byw mewn anheddau ag un ystafell wely. Gallai hyn fod yn sgil y gyfran uwch o denantiaid cymdeithasol yn yr ardal hon, sy'n fwy tebygol o fyw mewn anheddau sy'n addas i'w hanghenion, a bod mwy o fathau o dai llai ar gael, yn enwedig fflatiau un ystafell wely yn y rhan hon o'r fwrdeistref sirol.

Ar gyfer meintiau aelwydydd eraill (2 berson a mwy), eiddo tair ystafell wely yw'r rhai mwyaf poblogaidd. Mae'r duedd hon yn gyson â'r cyflenwad mawr o eiddo tair ystafell wely ledled y fwrdeistref sirol. Yn ôl y disgwyl, ceir cynnydd yn y gyfran o aelwydydd sy'n byw mewn anheddau mwy wrth i faint yr aelwyd gynyddu.

Yn gyffredinol, dim ond tystiolaeth gyfyngedig a geir yn y dadansoddiad hwn o orlenwi gydag aelwydydd mawr yn byw mewn eiddo sydd gryn dipyn yn llai na hynny a fyddai ei angen, er y byddai hyn yn dibynnu ar gyfansoddiad yr aelwyd. Er enghraifft, gallai fod angen llai o ystafelloedd gwely ar aelwyd 4 person sy'n cynnwys cwpl a dau o blant ifanc nag aelwyd 4 person sy'n cynnwys rhiant sengl a thri o blant sy'n oedolion. Nid ydym yn gallu pennu graddfa lawn gorlenwi o'r dadansoddiad hwn, er yr archwilir i hyn nes ymlaen yn yr adran hon. Un aelwyd â 6+ person sy'n byw mewn eiddo 2 ystafell wely ym Masn Caerffili yw'r enghraifft fwyaf eithafol o orlenwi.

Tabl 1.4: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd, Maint Eiddo ac Ardal Marchnad Dai

Maint yr Aelwyd	Nifer Ystafelloedd Gwely	Blaenau'r Cymoedd %	Coridor Cysylltiadau Gogleddol %	Islwyn Isaf %	Basn Caerffili %
1 Person	1	20.4%	12.7%	18.1%	12.9%
	2	30.1%	29.8%	24.1%	33.3%
	3	39.8%	49.7%	55.4%	48.3%
	4	8.6%	7.7%	2.4%	5.4%
	5 +	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%
2 Berson	1	2.6%	3.0%	3.7%	3.0%
	2	28.9%	20.8%	32.4%	20.9%
	3	59.6%	61.5%	57.4%	54.0%
	4	8.8%	14.2%	5.6%	21.3%
	5 +	0.0%	0.5%	0.9%	0.9%
3 Pherson	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2	16.4%	10.3%	16.0%	12.3%
	3	76.4%	67.9%	66.0%	65.6%
	4	7.3%	19.2%	12.0%	18.0%
	5 +	0.0%	2.6%	6.0%	4.1%
4 Person	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2	13.1%	4.1%	4.7%	1.0%
	3	72.1%	59.5%	81.4%	66.0%
	4	11.5%	32.4%	14.0%	30.0%
	5 +	3.3%	4.1%	0.0%	3.0%
5 Person	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2	0.0%	9.8%	0.0%	0.0%
	3	100.0%	58.5%	70.0%	60.0%
	4	0.0%	24.4%	30.0%	33.3%
	5 +	0.0%	7.3%	0.0%	6.7%
6 Pherson+	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	2	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
	3	50.0%	42.9%	33.3%	22.2%
	4	0.0%	14.3%	66.7%	44.4%
	5 +	50.0%	42.9%	0.0%	22.2%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

## Ymatebion yn ôl maint aelwydydd a maint eiddo yn ôl deiliadaeth

Wrth ddadansoddi maint eiddo yn ôl maint yr aelwyd sy'n ei feddiannu, dylid rhoi ystyriaeth hefyd i ddeiliadaeth ymatebwyr er mwyn pennu p'un a oes gwahaniaethau nodedig rhwng y deiliadaethau. At ddibenion dadansoddi, mae'r deiliadaethau wedi'u categorio fel a ganlyn:

- Mae perchen-feddiannaeth yn cynnwys y rheini sy'n berchen ar yr eiddo yn llwyr neu gyda morgais neu fenthyciad;
- Mae rhentu cymdeithasol yn cynnwys y rheini sy'n rhentu gan y Cyngor neu gymdeithas dai, gan gynnwys rhanberchnogaeth; a
- Rhentu preifat – rhentu gan landlordiaid preifat, ffrindiau neu deulu, neu eiddo clwm neu eiddo'n gysylltiedig â swydd.

Fel y dangosir yn Nhabl 1.5 a Ffigur 1.1, mae aelwydydd un person ac aelwydydd 2 berson yn y sector perchen-feddiannaeth yn byw mewn anheddau mwy yn gyffredinol na'r rheini sy'n rhentu'n breifat neu yn y sector cymdeithasol. Mae hyn yn sgil yr elfen o ddewis sydd gan y rheini yn y ddeiliadaeth hon i'w galluogi i benderfynu pa eiddo maent yn byw ynddo i fodloni'r galw, yn hytrach nag angen. O ran tenantiaid rhent cymdeithasol, fodd bynnag, caiff maint eu llety ei bennu i raddau helaeth gan feini prawf penodedig ar angen am dai, er y cydnabyddir y gallai fod newidiadau mewn meddiannaeth pan fydd tenantiaeth yn dechrau. Yn y sector rhentu preifat, penderfynir hyn gan y lwfans tai lleol.

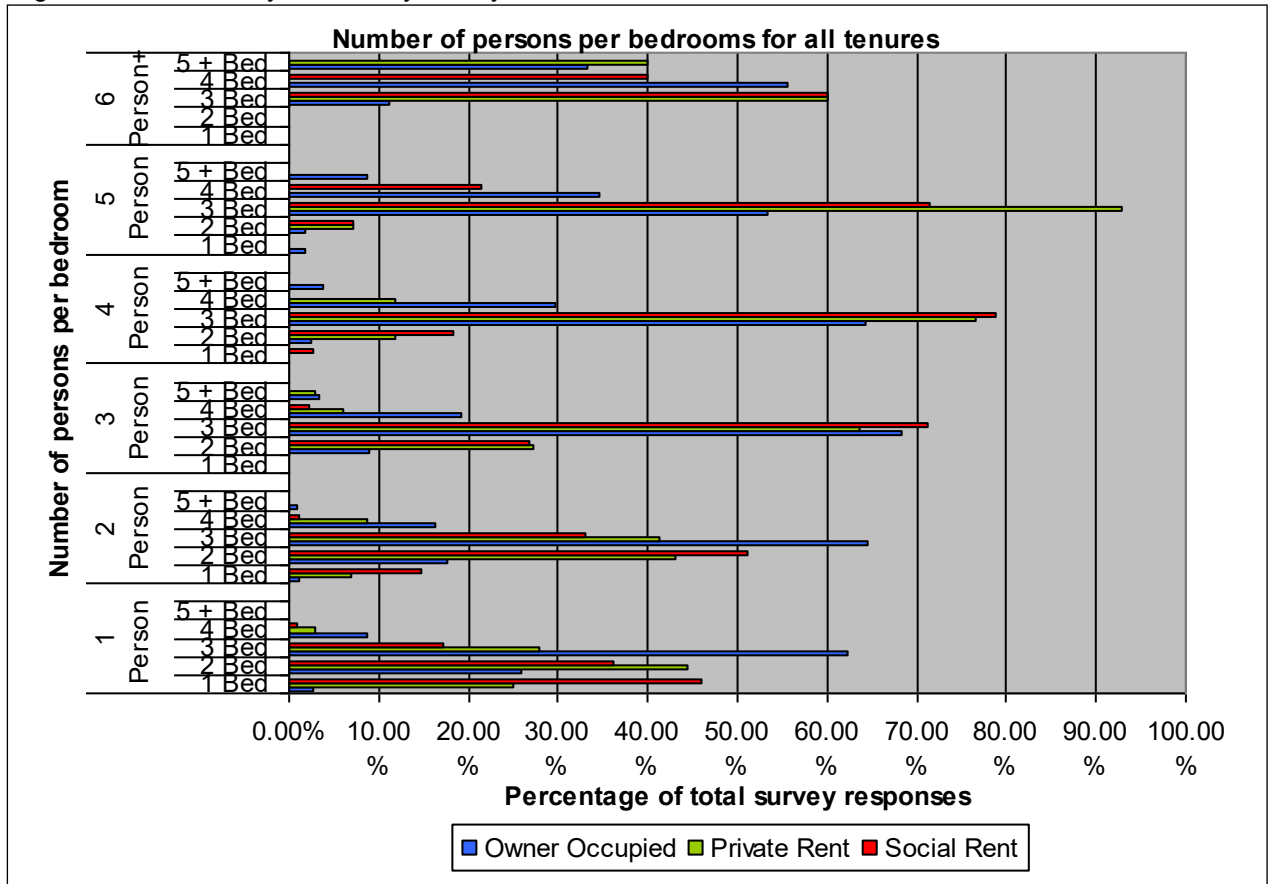
Mae'r patrwm hwn yr un fath ar gyfer meintiau aelwydydd mwy, gyda'r aelwydydd hynny sy'n byw mewn eiddo perchen-feddiannaeth yn cynnwys cyfran fwy o bobl yn byw mewn tai mwy na'r rheini sy'n rhentu.

Tabl 1.5: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd a Deiliadaeth

Maint yr Aelwyd	Nifer Ystafelloedd Gwely	Perchen-feddiannaeth	Rhent Preifat	Rhent Cymdeithasol
1 Person	1	2.7%	25.0%	45.9%
	2	26.0%	44.4%	36.1%
	3	62.2%	27.8%	17.2%
	4	8.8%	2.8%	0.8%
	5 +	0.3%	0.0%	0.0%
2 Berson	1	1.1%	6.9%	14.8%
	2	17.6%	43.1%	51.1%
	3	64.4%	41.4%	33.0%
	4	16.2%	8.6%	1.1%
	5 +	0.8%	0.0%	0.0%
3 Pherson	1	0.3%	0.0%	0.0%
	2	8.9%	27.3%	26.7%
	3	68.4%	63.6%	71.1%
	4	19.1%	6.1%	2.2%
	5 +	3.3%	3.0%	0.0%
4 Person	1	0.0%	0.0%	2.6%
	2	2.4%	11.8%	18.4%
	3	64.2%	76.5%	78.9%
	4	29.7%	11.8%	0.0%
	5 +	3.7%	0.0%	0.0%
5 Person	1	1.7%	0.0%	0.0%
	2	1.7%	7.1%	7.1%
	3	53.4%	92.9%	71.4%
	4	34.5%	0.0%	21.4%
	5 +	8.6%	0.0%	0.0%
6 Pherson+	1	0.0%	0.0%	0.0%
	2	0.0%	0.0%	0.0%
	3	11.1%	60.0%	60.0%
	4	55.6%	0.0%	40.0%
	5 +	33.3%	40.0%	0.0%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

Ffigur 1.1: Ymatebion yn ôl Maint yr Aelwyd a Deiliadaeth

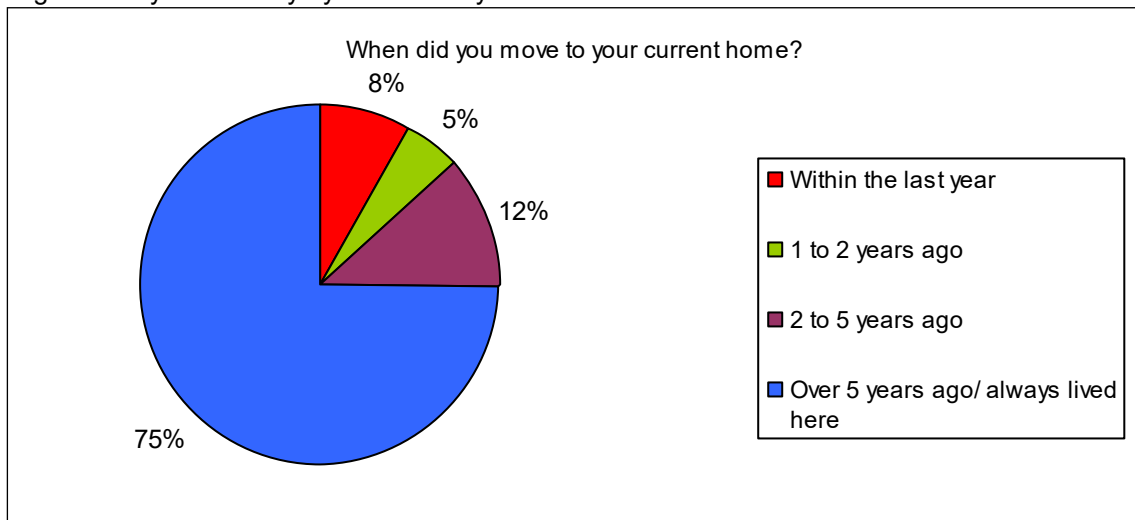


Ffynhonnell: CBSC, 2013

Symudiadau yn y gorffennol

Gofynnwyd i ymatebwyr i'r arolwg pa bryd y gwnaethant symud i'w cartref presennol. Fel y dangosir yn Ffigur 1.2, mae bron i dri chwarter yr ymatebwyr (74.8%) wedi byw yn eu cyfeiriad presennol am 5 mlynedd neu fwy, mae 11.8% wedi byw yno am 2-5 mlynedd, mae 5.2% wedi byw yno rhwng 1 a 2 flynedd, ac mae 8.2% arall wedi symud o fewn y flwyddyn ddiwethaf.

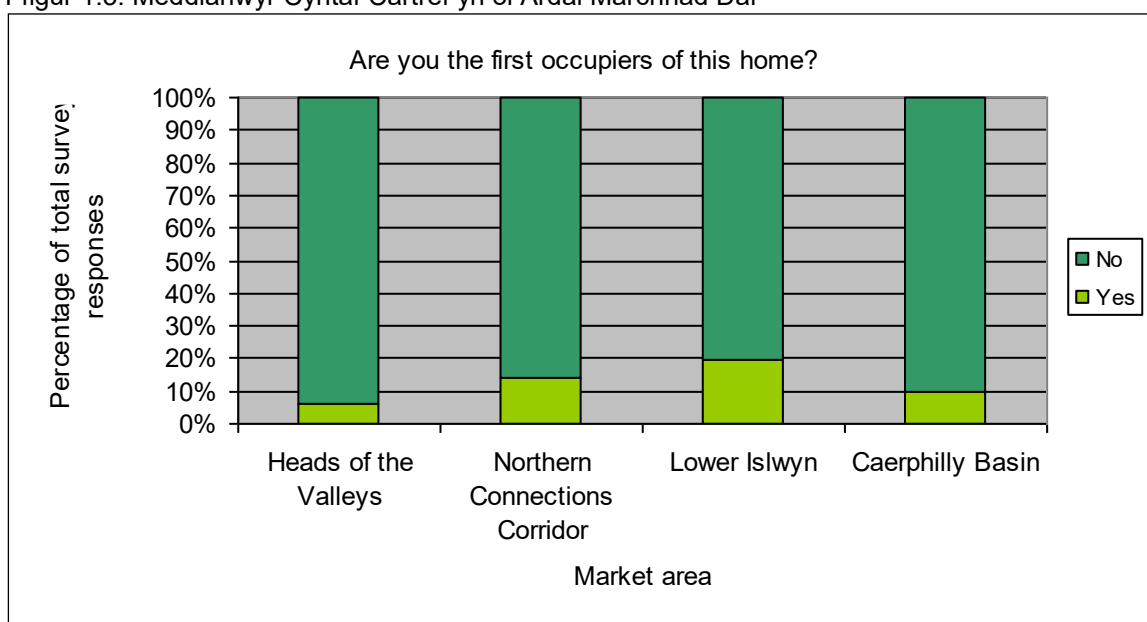
Ffigur 1.2: Symudiadau yn y Gorffennol yn ôl Graddfa Amser



Ffynhonnell: CBSC, 2013

O'r rheini sydd wedi symud yn y 5 mlynedd diwethaf, symudodd y mwyafrif o fewn y farchnad ail law. Fodd bynnag, ceir gwahaniaethau o ran ardal marchnad yn nifer yr aelwydydd sydd wedi prynu neu symud i annedd wedi'i adeiladu'n newydd. Ym Mlaenau'r Cymoedd, dim ond 6.1% o ymatebwyr oedd yn feddianwyr am y tro cyntaf, a hynny yn sgil y lefel gymharol isel o anheddau newydd a adeiladwyd yn y rhan hon o'r fwrdeistref sirol yn y pum mlynedd diwethaf oherwydd materion hyfywedd. Mae lefel meddiannaeth am y tro cyntaf ar ei uchaf yn Islwyn Isaf a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol, sy'n adlewyrchiad o'r gwaith adeiladu tai sylweddol mewn rhannau o'r ardaloedd hyn yn ddiweddar ar safleoedd fel Coed Celynen yn Islwyn Isaf a Chwm Calon a Pennar Heights yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol.

Ffigur 1.3: Meddianwyr Cyntaf Cartref yn ôl Ardal Marchnad Dai



Ffynhonnell: CBSC, 2013

Mae'r rhan fwyaf o bobl sydd wedi symud yn y 5 mlynedd diwethaf wedi symud o rywle arall yn y fwrdeistref sirol, er bod amrywiadau ar draws yr ardaloedd marchnad. Gwelwyd y niferoedd uchaf o bobl yn symud yn lleol ym Mlaenau'r Cymoedd a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol ar 77.1% ac 81.8% yn y drefn honno. Yn Islwyn Isaf a Basn Caerffili, mae nifer y bobl sy'n symud yn lleol wedi bod yn is (63% yn Islwyn Isaf a 68% ym Masn Caerffili), ond ceir cyfrannau uwch o bobl yn symud o awdurdodau cyfagos yn yr ardaloedd hyn. Gallai hyn fod yn rhannol oherwydd agosrwydd Islwyn Isaf a Basn Caerffili at Gasnewydd a Chaerdydd yn y drefn honno, a'r ffaith y gallai pobl fod wedi dewis symud i mewn i Gaerffili o'r awdurdodau cyfagos hyn oherwydd ffactorau fel prisiau tai is.

Table 1.6: Lleoliad Cartref Blaenorol yn ôl Ardal Marchnad Dai

	Blaenau'r Cymoedd %	Coridor Cysylltiadau Gogleddol %	Islwyn Isaf %	Basn Caerffili %
Ym mwrdeistref sirol Caerffili	77.1%	81.8%	63.0%	68.1%
Mewn awdurdod lleol cyfagos	8.6%	12.3%	24.7%	21.7%
Rhywle arall yn y DU/Dramor	14.3%	5.9%	12.3%	10.1%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

Fel y dangosir yn Ffigur 1.4, nid yw'r rhesymau am i ymatebwyr symud i'w cartref presennol yn amrywio'n sylweddol ymhlith aelwydydd yn yr ardaloedd marchnad gwahanol. Nododd yr arolwg fod bod yn agos at deulu a ffrindiau (o 14.6% yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol i 28.6% ym Mlaenau'r Cymoedd) ac amgylchedd gwell (o 18% yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol i 23.4% ym Mlaenau'r Cymoedd) ymhlith y ddau reswm mwyaf cyffredin dros symud cartref.

Yn ogystal, dewisodd ymatebwyr symud er mwyn cael camu ar yr ysgol eiddo (o 9.10% ym Mlaenau'r Cymoedd i 17.50% yn Islwyn Isaf). Roedd yna ymatebwyr a ddewisodd symud er mwyn dod o hyd i gartref rhatach yn yr holl ardaloedd marchnad, yn ogystal â'r rheini a oedd eisiau cartrefi mwy.

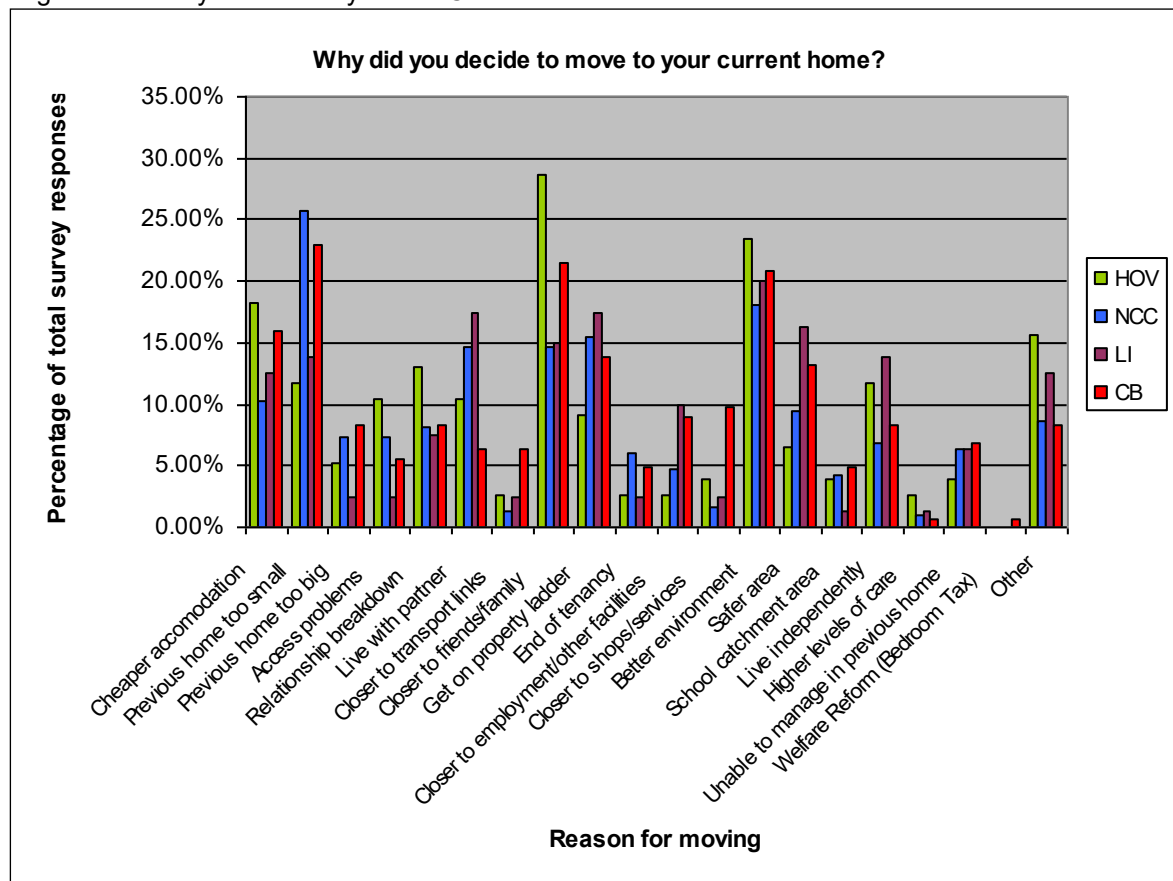
Dim ond un ymatebydd, ym Masn Caerffili, a ddywedodd mai'r rheswm dros symud oedd diwygio lles (h.y. y meini prawf maint cymdeithasol lle bydd y rheini sy'n derbyn budd-dal tai yn derbyn gostyngiad mewn budd-dal os ystyrir eu bod yn tanfeddiannu eiddo'r Cyngor neu eiddo cymdeithas dai). Er y gellid disgwyl y byddai hyn wedi bod yn ffactor yn gwneud i fwy o bobl symud, dim ond ar 1 Ebrill 2013 y cafodd ei gyflwyno, ac mae'n rhy gynnar i asesu'n llawn yr effaith y mae hyn wedi'i chael ar y rhesymau dros symud.

Mae rhesymau eraill dros symud a roddwyd gan ymatebwyr yn cynnwys:

- Profedigaeth;
- I symud i eiddo wedi'i adeiladu'n newydd;
- I adeiladu eu cartref eu hunain;
- Llety dros dro oedd y llety blaenorol;
- I symud i dŷ gyda gardd;
- Eiddo ynghlwm wrth swydd;
- Cyflwr gwael eiddo;
- I symud i ardal gyda lle parcio gwell;
- Ymddeol;
- Wedi gorffen yn y brifysgol felly wedi symud allan o lety myfyrwr;
- Rhesymau crefyddol; ac
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol/materion gyda chymdogion.



Ffigur 1.4: Rhesymau dros Symud i'r Cartref Presennol



Ffynhonnell: CBSC, 2013

### Symudiadau yn y Dyfodol

Fe wnaeth yr arolwg ystyried bwriad aelwydydd yn y dyfodol hefyd er mwyn asesu faint o aelwydydd presennol sy'n disgwyl symud i gartref gwahanol yn y 5 mlynedd nesaf. Dylid nodi, er y gofynnwyd i ymatebwyr ynghylch disgwyliadau yn hytrach na dyheadau, gallai'r ffigurau hyn gynnwys rhai aelwydydd a fyddai'n hoffi symud ond na fyddent mewn gwirionedd yn gallu symud am resymau ariannol neu resymau eraill, felly dylid ymdrin yn ofalus â'r ffigurau.

Yn gyffredinol, nid oedd bron i dri chwarter yr aelwydydd yn disgwyl symud o fewn y 5 mlynedd nesaf. Mae cyfran fach yn bwriadu symud nawr (2.7%) neu yn y flwyddyn nesaf (4.5%), gyda'r gweddill yn disgwyl symud ymheng cyfnod o 1 a 5 mlynedd.

Tabl 1.7: Graddfeydd Amser ar gyfer Disgwyl Symud

Nawr	2.7%
Ymheng blwyddyn	4.5%
Mewn 1 i 2 flynedd	5.9%
Mewn 2 i 5 mlynedd	12.7%
Dim angen/ddim yn debygol o symud	74.2%

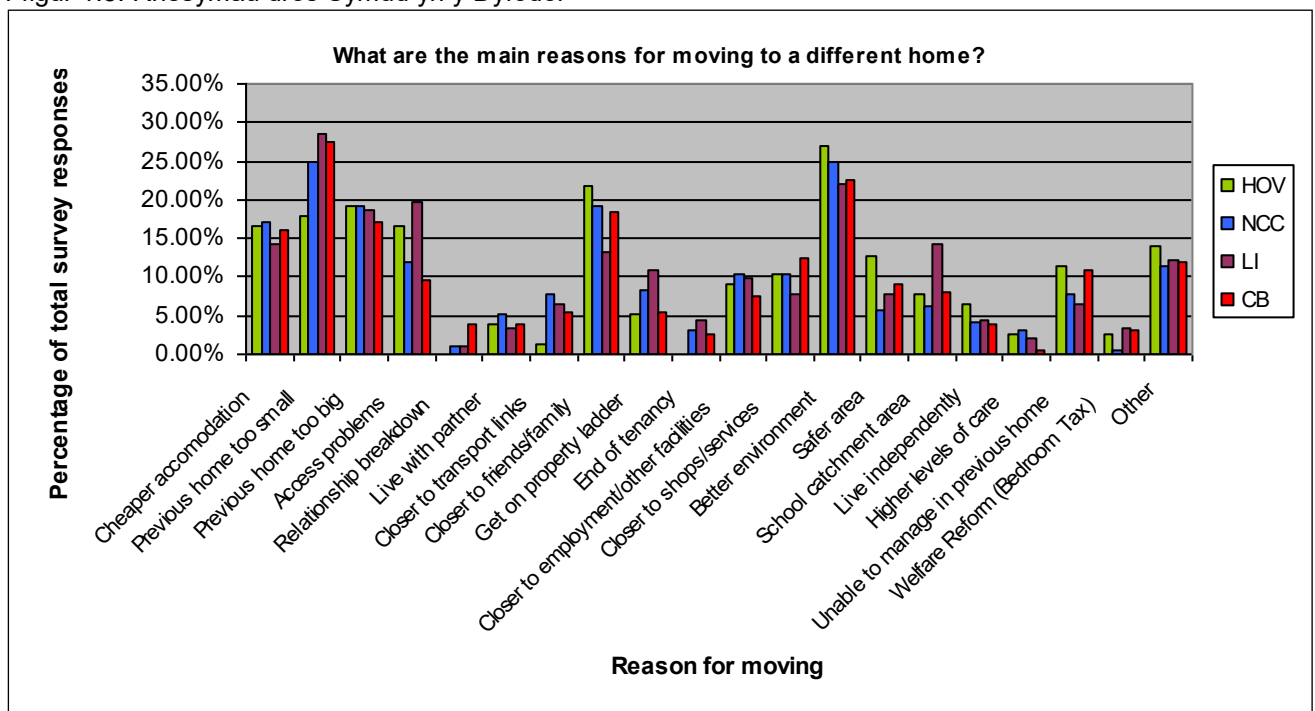
Ffynhonnell: CBSC, 2013

Mae yna nifer o resymau dros i aelwydydd fod eisiau symud i gartref newydd. Mae'r rhesymau cyffredin ar draws ardaloedd marchnad yn cynnwys y dymuniad i symud i amgylchedd gwell (rhwng 22% a 27% o ymatebion) a bod y cartref presennol yn rhy fawr (rhwng 17% ac 19%). Mae cartref presennol yn rhy fach yn ystyriaeth ar draws yr holl ardaloedd marchnad ond mae'n llai dwys ym Mlaenau'r Cymoedd (18% o ymatebwyr yn hytrach na 25%-29% yn yr ardal arall). Gallai hyn fod yn sgil prisiau tai is sy'n golygu y gallai perchen-feddianwyr yn benodol fod wedi gallu prynu tai mwy a oedd yn bodloni gofynion disgwylidig pan brynont eu cartref presennol, yn hytrach na bod angen symud i le mwy nes ymlaen.

Nodwyd diwygio lles fel rheswm dros symud yn y dyfodol mewn nifer fach o achosion ar draws yr holl farchnadoedd tai. Bydd hyn yn effeithio'n bennaf ar ymatebwyr sy'n byw mewn tai cymdeithasol ac yn derbyn budd-dal tai, ond i'r rheini yr effeithir arnynt, gall gymryd gryn amser i nodi effaith hyn yn llawn, felly gallai fod yn rheswm mwy pwysicach yn y dyfodol. Gallai hefyd effeithio ar y rheini sy'n byw yn y sector rhentu preifat gyda newidiadau i Lwfans Tai Lleol a'r gyfradd ystafell sengl. Mae rhesymau eraill a roddwyd yn cynnwys:

- Mewn llety dros dro ar hyn o bryd
- Ymddeol i ardal wahanol
- Cyflwr gwael eiddo
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Profedigaeth
- Eisiau tŷ gyda gardd/tir
- Diwedd tymor morgais
- Eisiau adeiladu eu cartref eu hunain
- Adleoli gwaith

Ffigur 1.5: Rhesymau dros Symud yn y Dyfodol



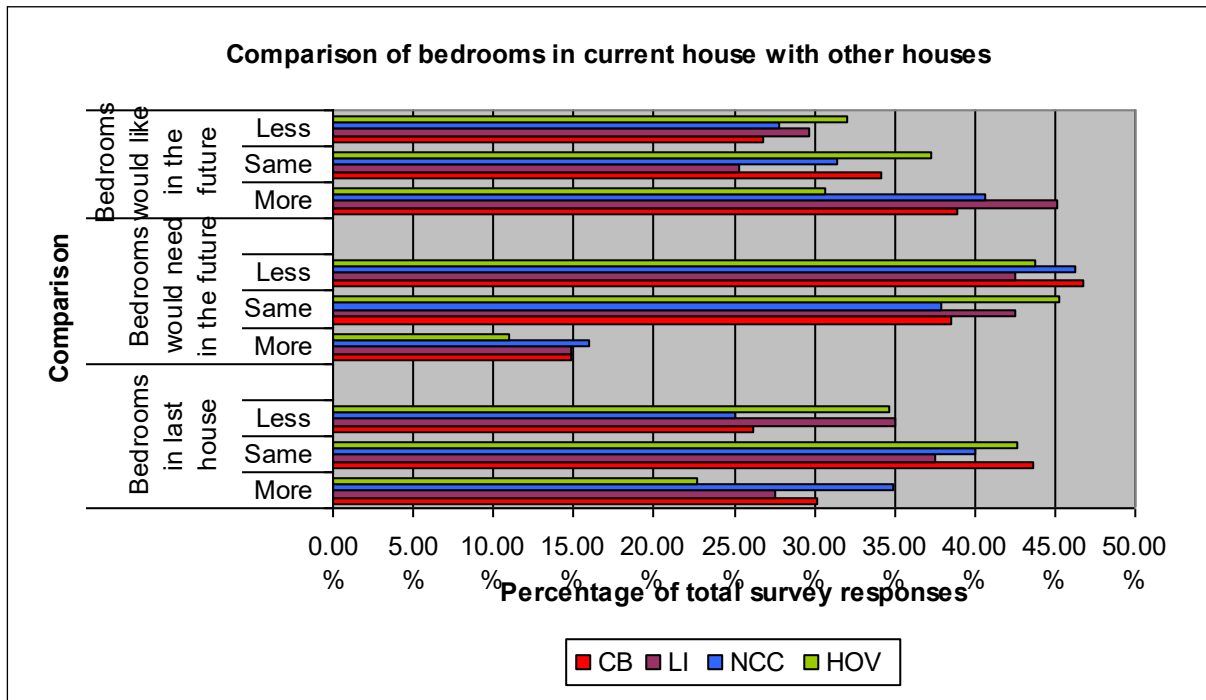
Ffynhonnell: CBSC, 2013

Cynhaliwyd dadansoddiad o nifer yr ystafelloedd gwely sydd gan bob ymatebydd yn ei gartref presennol o gymharu â'i gartref diwethaf, a faint o ystafelloedd gwely y byddai'n hoffi eu cael a faint sydd angen mewn gwirionedd mewn cartrefi yn y dyfodol.

Mae Ffigur 1.6 yn dangos nad oes unrhyw batrwm clir ar gyfer maint y tai y mae pobl yn ei ddewis, gyda rhai pobl yn symud i dai mwy a rhai yn symud i dai llai nag yr oeddent yn byw ynddynt yn flaenorol. Mae hyn i'w ddisgwyl am fod gofynion gwahanol gan aelwydydd gwahanol ac mae'r arolwg yn cwmpasu pobl ar adegau gwahanol o'u cylch bywyd. Fodd bynnag, mae rhai amrywiadau ar draws yr ardaloedd marchnad. Yn gyffredinol, mae pobl yn ardal Blaenau'r Cymoedd wedi symud i dai o'r un maint neu dai mwy, a allai fod yn sgil y prisiau tai rhatach yn yr ardal hon, sy'n golygu bod mwy o bobl yn gallu fforddio symud i dŷ mwy ac nad oes angen iddynt symud i dŷ llai oherwydd materion yn ymwneud â fforddiadwyedd. Ym Masn Caerffili a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol, roedd gan fwy o aelwydydd nifer fwy neu'r un nifer o ystafelloedd gwely yn eu tŷ blaenorol na'r rheini a oedd wedi symud i dŷ mwy. Yn yr holl ardaloedd marchnad, roedd mwyafrif y bobl a oedd wedi symud yn y 5 mlynedd diwethaf wedi symud i dŷ o'r un maint. Gallai hyn fod oherwydd y diffyg amrywiaeth o ran mathau o dai mewn nifer o ardaloedd, ac anheddau 3 ystafell wely yw'r mathau mwyaf cyffredin o dai ym mhob rhan o'r fwrdeistref sirol, yn gyfwerth â 59.1% o'r holl stoc tai yn gyffredinol.

Ceir gwahaniaethau sylweddol yn nifer yr ystafelloedd gwely y byddai pobl yn 'hoffi' eu cael mewn eiddo yn y dyfodol o gymharu â nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu 'hanger' arnynt mewn gwirionedd. Byddai'r mwyafrif o aelwydydd yn hoffi cael mwy o ystafelloedd gwely nag sydd ganddynt ar hyn o bryd, ond dyhead yw hynny mewn llawer o achosion, ond mae gwir angen mwy o ystafelloedd gwely ar rai o'r aelwydydd hyn. Mae yna nifer sylweddol o aelwydydd a fyddai'n hoffi cael llai o ystafelloedd gwely, o bosibl yn sgil y costau a'r gwaith cynnal a chadw sy'n gysylltiedig â chadw annedd mwy, ond mae 'angen' llai o ystafelloedd gwely mewn gwirionedd ar gryn nifer mwy o aelwydydd. Golyga hyn, er y gallai nifer sylweddol o aelwydydd fod yn tanfeddiannu'u tŷ presennol, gan fod ganddynt fwy o ystafelloedd gwely nag y mae arnynt eu hangen, nid yw llawer yn dymuno symud i dŷ llai mewn gwirionedd. Er bod rhai gwahaniaethau ar draws yr ardaloedd marchnad, nid yw'r rhain yn sylweddol.

Ffigur 1.6: Nifer Ystafelloedd Gwely mewn Tai yn y Gorffennol a'r Dyfodol o Gymharu â Chartref Presennol



Ffynhonnell: CBSC, 2013

Er mwyn canfod y graddau y gallai meintiau aelwydydd cyfartalog gynyddu, gofynnwyd i ymatebwyr p'un a oedd disgwyl y byddai pobl eraill yn ymuno â'r aelwyd yn y 2 flynedd nesaf. Credai 10.5% o ymatebwyr y byddai pobl ychwanegol yn ymuno â'u haelwyd a dywedodd 14.7% arall nad oeddent yn gwybod.

O'r rheini a oedd yn disgwyl i bobl ymuno â'u haelwyd, genedigaeth oedd y prif reswm am hyn (56.7% o ymatebwyr), ond roedd 8.9% o aelwydydd yn disgwyl ymgymryd â chyfrifoldebau gofalu ar gyfer ffrind neu berthynas, ac roedd 11.1% yn disgwyl i fyfyrwyr sydd yn y coleg ar hyn o bryd i ddychwelyd i'w haelwyd ar ôl cwblhau'u haddysg. Roedd rhesymau eraill a roddwyd yn cynnwys partner yn ymuno ag aelwyd, a rhoi lle i aelodau teulu eraill a oedd yn cael problemau o ran tai. Mae'r rhesymau a roddwyd dros pam y gallai meintiau aelwydydd gynyddu yn atgyfnerthu rhywfaint o'r ddealltwriaeth o ran pam nad yw meintiau aelwydydd cyfartalog wedi lleihau ar y cyfraddau y rhagamcanwyd yn wreiddiol.

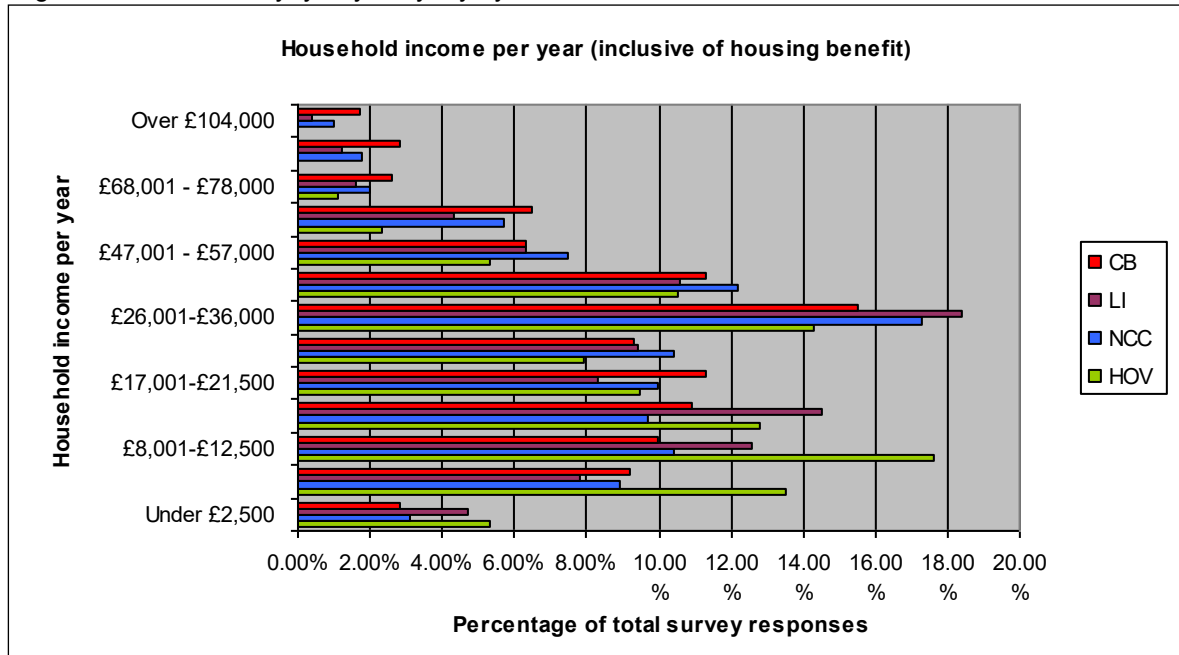
#### Incwm aelwydydd yn cynnwys budd-dal tai

Dangosir incwm aelwydydd gros (yn cynnwys budd-dal tai) yn Ffigur 1.7. Mae gwahaniaethau amlwg ar draws yr ardaloedd marchnad. Yn gyffredinol, mae incwm aelwyd sylweddol is gan y rheini ym Mlaenau'r Cymoedd na'r holl ardaloedd marchnad eraill, gyda bron i 57% o'r holl ymatebwyr yn ennill £20,000 y flwyddyn o gymharu â rhyw 40% yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a Basn Caerffili, a 46% yn Islwyn Isaf.

Mae incymau ym Masn Caerffili yn uwch yn gyffredinol na'r ardaloedd marchnad eraill, gyda bron i 14% o aelwydydd yn ennill incwm gros o £47,000, sy'n uwch na'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol (10.5%), Islwyn Isaf (7.5%) a Blaenau'r Cymoedd

(3.4%). Mae cydberthyniad clir rhwng yr ardaloedd ag enillion aelwydydd uwch a'r ardaloedd â phrisiau tai uwch.

Ffigur 1.7: Incwm Aelwydydd y Flwyddyn yn ôl Ardal Marchnad Dai



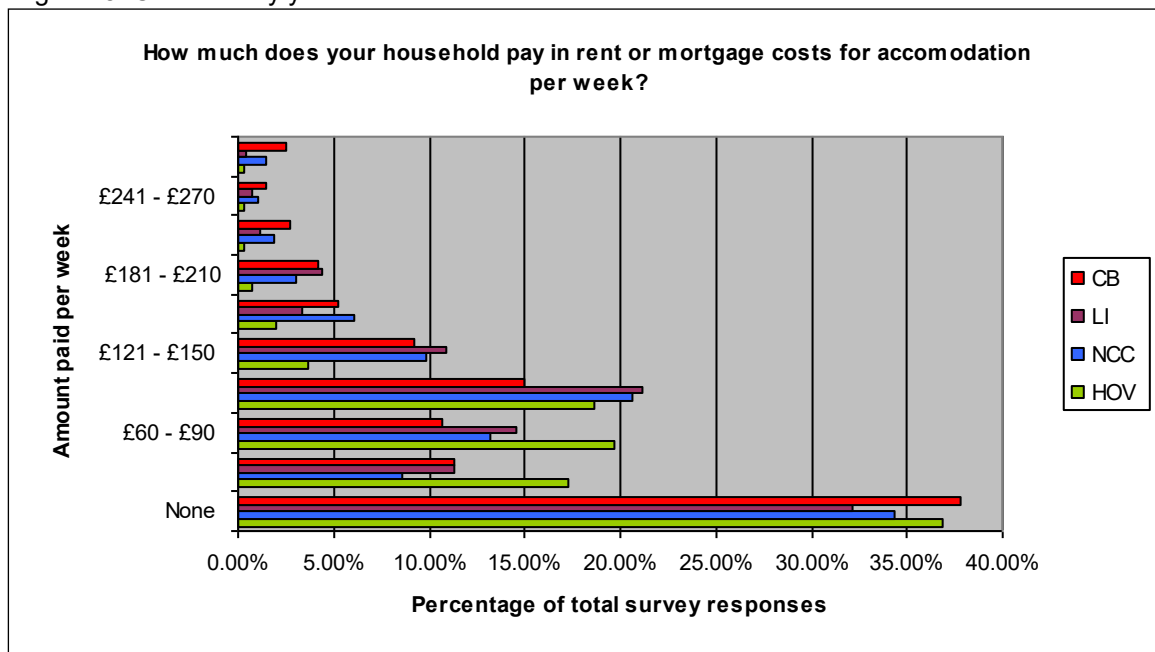
Ffynhonnell: CBSC, 2013

### Costau Tai

Mae faint o arian y mae aelwydydd yn talu am lety yn amrywio ar draws yr ardaloedd marchnad. Nid oes unrhyw gostau tai gan gyfran uchel o aelwydydd yn yr holl ardaloedd marchnad. Gallai hyn gynnwys yr aelwydydd hynny sy'n derbyn budd-dal tai i dalu am eu tai, ac felly, nid ydynt yn ystyried bod tai yn 'gost', yn ogystal â pherchen-feddianwyr sydd wedi gorffen talu eu morgeisi, a allai fod yn berthnasol i nifer o aelwydydd pobl hŷn.

Yn ôl y disgwyl, mae costau tai fesul wythnos gryn dipyn yn is ym Mlaenau'r Cymoedd nag ardaloedd eraill, ac yn uwch ym Masn Caerffili a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol, sy'n adlewyrchu'r prisiau tai uwch yn yr ardaloedd hyn.

Ffigur 1.8: Costau Llety yn ôl Ardal Marchnad Dai



Ffynhonnell: CBSC, 2013

### Aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd

Nododd yr arolwg fod gan 14% o ymatebwyr un neu fwy o unigolion yn eu haelwyd a oedd yn debygol o symud i'w llety eu hunain fel aelwyd annibynnol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Yn y rhan fwyaf o achosion (90%), byddai'r aelwyd newydd yn cael ei ffurfio o fab neu ferch yn symud i'w llety eu hunain, er y disgwylir i nifer fach o berthnasau eraill sy'n byw gyda'r prif ymatebydd i symud i'w haelwyd eu hunain.

Mae mwyafrif yr aelwydydd newydd hyn yn disgwyl prynu eu cartref eu hunain (41.9%), gyda 34% arall yn disgwyl rhentu'n breifat. Byddai angen mathau eraill o dai fforddiadwy ar y gweddill, naill ai gan gymdeithas dai neu'r Cyngor. Rhestrir llety prifysgol o dan y categori 'arall'. Er na ellir pennu p'un a fydd yr aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd yn gallu fforddio deiliadaeth o'u dewis mewn gwirionedd, mae'r canlyniadau hyn yn rhoi cipolwg i'w dewisiadau.

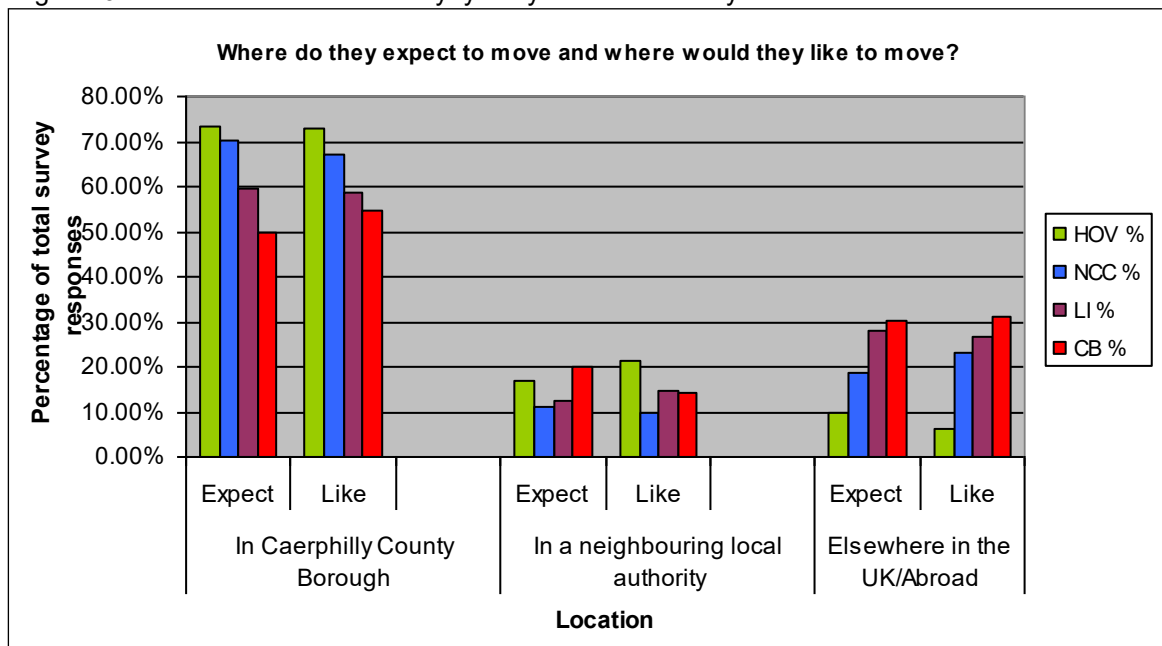
Tabl 1.8: Dewis Ddeiliadaeth Aelwydydd sy'n Ffurfio'n Newydd

Prynu eu cartref eu hunain	41.9%
Rhanberchnogaeth	1.1%
Pechentyaeth Cost Isel	2.6%
Rhentu gan landlord preifat neu asiantaeth osod	34.0%
Rhentu gan Gymdeithas Dai	6.8%
Rhentu gan berthynas neu ffrind i aelod o'r aelwyd	1.1%
Rhentu gan y Cyngor	8.7%
Llety clwm – yn gysylltiedig â swydd	0.0%
Arall	3.8%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

O ran dewisiadau daearyddol aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd, dywedodd mwyafrif yr ymatebwyr eu bod yn dymuno parhau i fyw yn y fwrdeistref sirol. Roedd rhai amrywiadau ar hyd a lled y fwrdeistref sirol, gyda mwy o bobl yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol a Blaenau'r Cymoedd yn disgwyl aros yn y fwrdeistref sirol nag Islwyn Isaf a Basn Caerffili. Mae'r rheini sy'n byw ym Masn Caerffili ac Islwyn Isaf ar hyn o bryd yn fwy tebygol o symud allan o Gymru na'r rheini mewn ardaloedd eraill. Gan fod y rhan fwyaf o bobl sy'n debygol o symud wedi'u hamlygu fel plant ymatebydd yr aelwyd, gallant fod am symud allan o'r fwrdeistref sirol ar gyfer swyddi neu addysg yn rhywle arall. Gallai hyn fod yn fwy cyffredin yn y cymoedd isaf, sy'n llai difreintiedig yn gyffredinol nag ardal y cymoedd gogleddol, ac mae lefelau cymwysterau yn uwch yn gyffredinol, a allai gynyddu rhagolygon o ran swyddi.

Ffigur 1.9: Dewisiadau Lleoliad Aelwydydd sy'n Ffurio'n Newydd



Ffynhonnell: CBSC, 2013

Gofynnwyd i'r rheini sy'n debygol o ffurfio aelwydydd newydd p'un a fyddent yn gallu fforddio tai addas yn y sector preifat (heb ddefnyddio budd-dal tai). Fel y dangosir yn Nhabl 1.8, aelwydydd newydd sy'n byw ym Mlaenau'r Cymoedd ar hyn o bryd oedd â'r ganran uchaf o aelwydydd a oedd yn gallu fforddio tai'r sector preifat (52.9%), a fyddai yn sgil y prisiau tai is a phrisiau rhentu is yn yr ardal hon. Roedd y gyfran isaf o aelwydydd newydd a allai fforddio tai yn sector y farchnad agored yn Islwyn Isaf (35.5%) a'r Coridor Cysylltiadau Gogleddol (40.4%). Er gwaetha'r prisiau tai a'r prisiau rhentu uwch ym Masn Caerffili, credir bod bron i 50% o aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd yn yr ardal hon yn gallu fforddio tai'r sector preifat, a allai fod yn sgil cyrhaeddiad addysgol uwch yn yr ardal hon a photensial am enillion uwch o ganlyniad i hynny.



Tabl 1.9: Gallu Fforddio Tai'r Sector Preifat

	<b>Blaenau'r Cymoedd %</b>	<b>Coridor Cysylltiadau Gogleddol %</b>	<b>Islwyn Isaf %</b>	<b>Basn Caerffili %</b>
<b>Ydyn</b>	52.9%	40.4%	35.5%	49.5%
<b>Nac ydyn</b>	47.1%	59.6%	64.5%	50.5%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

Dim ond cyfran fach o aelwydydd a allai ffurfio yn y 5 mlynedd nesaf sydd ar y rhestr aros am dai ar hyn o bryd (rhwng 2.7% ym Mlaenau'r Cymoedd a 7.3% ym Masn Caerffili). O ystyried y gyfran uchel o aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd nad yw'r gallu ganddynt i fforddio tai'r sector farchnad agored, gallai'r gyfran isel o aelwydydd ar y rhestr aros beri syndod. Fodd bynnag, gallai nifer o resymau gyfrif am hyn; gallai'r rheini sy'n byw gyda rhieni neu berthnasau ar hyn o bryd ystyried nad ydynt mewn angen o ran tai, ac felly, nid ydynt yn ystyried ymuno â rhestr aros hyd nes bod eu hamgylchiadau'n newid. Yn ogystal, gall aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd sy'n cynnwys un person deimlo nad yw'n werth cael eu hychwanegu at y rhestr aros, gan y gallai'r siawns o gael tŷ fod yn isel. Fel y dangosir yn Nhabl 1.8, y dewis ddeiliadaethau yw perchenfeddiannaeth a rhentu preifat, felly gallai rhai aelwydydd sy'n ffurfio'n newydd fod yn amharod i gael eu cartrefu yn y sector cymdeithasol oherwydd y stigma ymddangosiadol sy'n gysylltiedig ag ef yn aml.

#### 1.4 Pobl Hŷn

Cydnabyddir bod poblogaeth sy'n heneiddio yn y fwrdeistref sirol ac, o ganlyniad, mae'r math o dai sydd ar gael i ddiwallu anghenion pobl hŷn yn fater y mae angen rhoi ystyriaeth bellach iddo. At ddiben y dadansoddiad, rydym wedi defnyddio'r term 'person hŷn' fel rhywun sydd yn 65 oed neu'n hŷn. Gyda phobl yn byw'n hirach ar gyfartaledd, mae'r grŵp oedran hwn yn gategori amrywiol, o ran anghenion tai a dyheadau.

Yn gyffredinol, roedd 27% o aelwydydd a ymatebodd yn cynnwys un neu fwy o bobl hŷn (dros 65 oed). O'r 581 o aelwydydd hyn, roedd 34% o bobl hŷn yn byw ar eu pennau'u hunain, roedd 52.5% yn byw mewn aelwydydd cwpl, ac roedd y gweddill yn byw gydag un neu fwy o berthnasau eraill, sef eu plant yn bennaf.

Os ystyrir dewisiadau'r 430 o aelwydydd sy'n cynnwys pobl hŷn yn unig (pobl sengl, cyplau neu ffrindiau/perthnasau yn byw gyda'i gilydd fel aelwyd lle mae holl aelodau'r aelwyd yn 65 oed a hŷn), bydd hyn yn rhoi cipolwg ar eu dewisiadau.

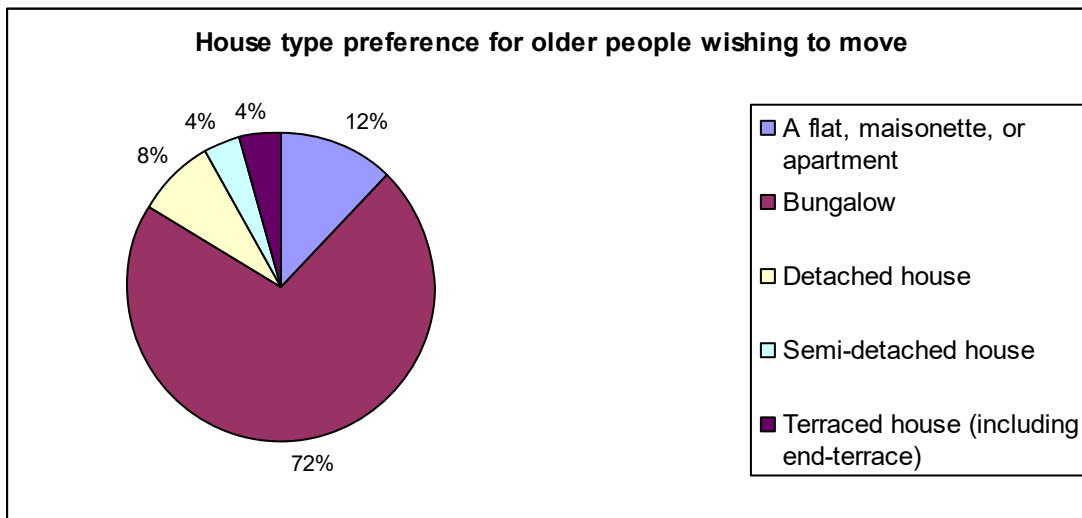
Roedd tanfeddiannaeth anheddau gan bobl hŷn yn amlwg o'r arolwg. Mae gan 23% o aelwydydd 1 ystafell wely'n fwy na hynny sydd ei angen arnynt, ac mae gan 68% arall ddwy ystafell wely neu fwy nag y mae eu hangen ar sail eu math o aelwyd. Mater o ddewis yw maint tŷ, gyda llawer o aelwydydd yn dymuno aros mewn cartrefi teulu y gallent fod wedi bod yn byw ynddynt am gyfnodau amser sylweddol. Mae pobl oedran pensiwn wedi'u heithrio hefyd o'r meini prawf maint cymdeithasol ac, felly, nid ydynt yn cael eu cosbi'n ariannol am fyw mewn eiddo rhent cymdeithasol sy'n rhy fawr ar gyfer eu hanghenion.

Dim ond 12% o aelwydydd pobl hŷn ddywedodd eu bod yn debygol o symud yn y 5 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, mae'r categori oedran ar gyfer pobl hŷn yn eang. Gallai llawer o bobl hŷn fod yn mwynhau iechyd da o hyd ac yn gallu cynnal eu cartrefi presennol am nifer o flynyddoedd. Help i bobl hŷn aros yn eu cartrefi eu hunain yw'r dewis i lawer, yn hytrach na symud. Yn bennaf, mynegodd aelwydydd ag un neu fwy o bobl 76 oed neu hŷn ddymuniad i symud.

Y rhesymau mwyaf cyffredin am i bobl eisiau symud oedd nad oeddent yn gallu ymdopi â'u cartref presennol, problemau mynediad (e.e. stepiau, grisiau), cartref presennol yn rhy fawr ac angen symud i lety rhatach. Mae'r rhesymau hyn i'w disgwyl o ystyried nifer yr aelwydydd sy'n byw mewn aelwydydd mwy na hynny sydd ei angen arnynt, a'r problemau symudedd y mae pobl hŷn yn fwy tebygol o'u cael.

Fel y dangosir yn Ffigur 1.10, o'r aelwydydd pobl hŷn hynny sydd eisiau symud, dywedodd 70% y byddent yn hoffi byngalo, dywedodd 12% arall y byddent yn hoffi fflat a byddai angen tŷ ar y 18% sy'n weddill.

Ffigur 1.10: Dewis Math o Dŷ ar gyfer Pobl Hŷn sy'n Dymuno Symud



Ffynhonnell: CBSC, 2013

Pan ofynnwyd i'r bobl hŷn hynny i nodi'r math o lety yr oeddent yn dymuno byw ynddo, mynegodd 60% ddymuniad i fwy mewn tai cyffredinol, gyda'r gweddill eisiau rhyw fath o lety pwrpasol ar gyfer pobl oedranus. Mae tai pobl hŷn gyda warden a thai â chymorth yn boblogaidd.

Tabl 1.10: Math o Lety ar gyfer Pobl hŷn sy'n Debygol o Symud

<b>Math o lety ar gyfer pobl hŷn sy'n debygol o symud</b>	<b>Canran</b>
Llety wedi'i addasu (e.e. byngalo pwrpasol wedi'i addasu)	8.9%
Tai â gofal ychwanegol	2.2%
Tai cyffredinol	60.0%
Gofal preswyl neu gartref nyrsio	2.2%
Tai gwarchod gyda warden	11.1%
Tai gwarchod heb warden	2.2%
Tai â chymorth (cymorth gyda byw'n annibynnol)	13.3%

Ffynhonnell: CBSC, 2013

Er i'r rhan fwyaf o bobl hŷn fynegi dymuniad i aros yn eu cartrefi eu hunain, gyda chymorth lle bo angen, mae yna alw bach ond pwysig am eiddo llai, a byngalos yn benodol, a llety pwrpasol ar gyfer pobl oedrannus, y bydd angen iddynt fod yn ystyriaeth wrth geisio amrywio llety ar gyfer y grŵp hwn.

## 1.5 Sipsiwn a Theithwyr

Yn wreiddiol, dywedodd 51 o ymatebwyr i'r arolwg eu bod yn Sipsi neu'n Deithiwr. Fodd bynnag, dangosodd ymgynghori pellach ag ymatebwyr fod 31 o bobl wedi llenwi'r blwch anghywir yn wreiddiol oherwydd bod y fformat ar gyfer y cwestiwn hwn yn wahanol i'r holl gwestiynau eraill ar yr holiadur. Nid oedd modd cysylltu â'r 20 o ymatebwyr a oedd yn weddill i alluogi'r awdurdod lleol i gadarnhau a oeddent hwythau hefyd wedi ateb y cwestiwn hwn yn anghywir. Byddai'n fuddiol, felly, archwilio nodweddion y rheini a oedd wedi ateb 'ie' i'r cwestiwn hwn o ystyried mai dim ond 31 o bobl yng Nghyfrifiad 2011 nododd eu hethnigrwydd fel Sipsi neu Deithiwr.

O'r 20 o ymatebwyr (1% o'r holl ymatebwyr), dim ond 1 a ddywedodd y byddai'n barod i gyfranogi mewn arolwg dilynol Sipsiwn a Theithwyr. Roedd yr ymatebydd hwn wedi byw mewn carafán yn Lloegr yn flaenorol, cyn symud i dŷ yng Nghaerffili 2-5 mlynedd yn ôl. Dywedodd y byddai'n dymuno symud yn y dyfodol, ond i eiddo teras yn y fwrdeistref sirol yn hytrach na charafán. Nid yw'r ymateb hwn ynddo'i hun yn arwydd o angen am safle dyranedig i Sipsiwn a Theithwyr, gan yr oedd yr ymatebydd yn dymuno parhau i fyw mewn tŷ yn hytrach na charafán.

Nid oedd yr un o'r 20 o ymatebwyr yn byw mewn carafán neu adeiledd symudol neu adeiledd dros dro arall ar hyn o bryd. O ran deiliadaeth, roedd 14 yn byw mewn tai dan berchen-feddiannaeth, roedd 3 yn byw mewn llety rhent preifat, gydag 1 yn rhentu gan gymdeithas dai ac 1 yn rhentu gan y Cyngor.

Nid oedd deuddeg o'r ymatebwyr wedi symud yn y 5 mlynedd diwethaf, ac nid oedd y mwyafrif o'r rhain yn cynllunio i symud yn y 5 mlynedd nesaf ychwaith.

O'r rheini a oedd wedi symud yn y 5 mlynedd diwethaf, nid oedd yr un (ac eithrio'r ymatebydd a oedd eisiau cymryd rhan yn yr arolwg dilynol) wedi symud o garafán, ac nid oedd yr un eisiau nac yn disgwyl symud i garafán yn y dyfodol. Nodwyd amrywiaeth o resymau dros symud yn y gorffennol ac yn y dyfodol, ond nid oedd yr un o'r rhain yn ymwneud â dymuniad i fyw ar safle Sipsiwn a Theithwyr.

Yn gyffredinol, er na ellir cadarnhau bod yr 20 o bobl a ymatebodd i'r holiadur yn Sipsiwn neu Deithwyr, dylid nodi mai dim ond 1 sydd wedi dweud yn flaenorol ei fod yn byw mewn carafán, ac ni nododd yr un o'r ymatebwyr eu bod yn dymuno byw mewn carafán yn y dyfodol. Nid yw'r canlyniadau hyn yn dangos angen am safle Sipsiwn a Theithwyr.

Ni wnaeth dau ymatebydd arall ddsbarthu'u hunain fel Sipsiwn a Theithwyr ond roeddent yn byw mewn carafán ar y pryd. Dywedodd un ei fod yn rhentu gan y Cyngor a gwnaeth sylwadau ynglŷn ag addasrwydd y fflatiau yr oeddent yn byw ynddynt, a ddynodai y gallent fod wedi llenwi'r rhan math o eiddo yn anghywir. Dynododd yr ail ymatebydd ei fod yn berchen ar y garafán ond nad oedd yn cynllunio i symud yn y dyfodol. Dim ond un aelwyd, na nododd ei hun yn aelwyd o darddiad ethnig Sipsiwn neu Deithwyr, ac a oedd yn byw mewn tŷ pâr ar hyn o bryd, y byddent yn hoffi ac yn disgwyl byw mewn carafán. Fodd bynnag, roeddent yn disgwyl byw yn rhywle heblaw am yn y fwrdeistref sirol.