



RHONDDA CYNON TAF

**Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
2017/18 - 2022/23
Dogfen Gryno**



Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

1.1 Pwrpas y Ddogfen

Mae'r ddogfen hon yn rhoi trosolwg cryno o'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol gyfredol er hwylustod. Defnyddiodd yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol fethodoleg Llywodraeth Cymru i asesu'r farchnad dai yn Rhondda Cynon Taf o 2017/18 i 2022/23. Cafodd ystod o ddata economaidd-gymdeithasol, demograffig ac eiddo eu defnyddio i lywio'r Aseiad er mwyn rhoi argraff fanwl o fecaneg y marchnadoedd eiddo preswyl lleol. Cafodd cyfres o sesiynau grŵp ffocws eu cynnal gyda thrigolion hŷn hefyd i gefnogi'r dystiolaeth ansoddol mewn perthynas ag anghenion tai penodol y grŵp hwn o gleientiaid.

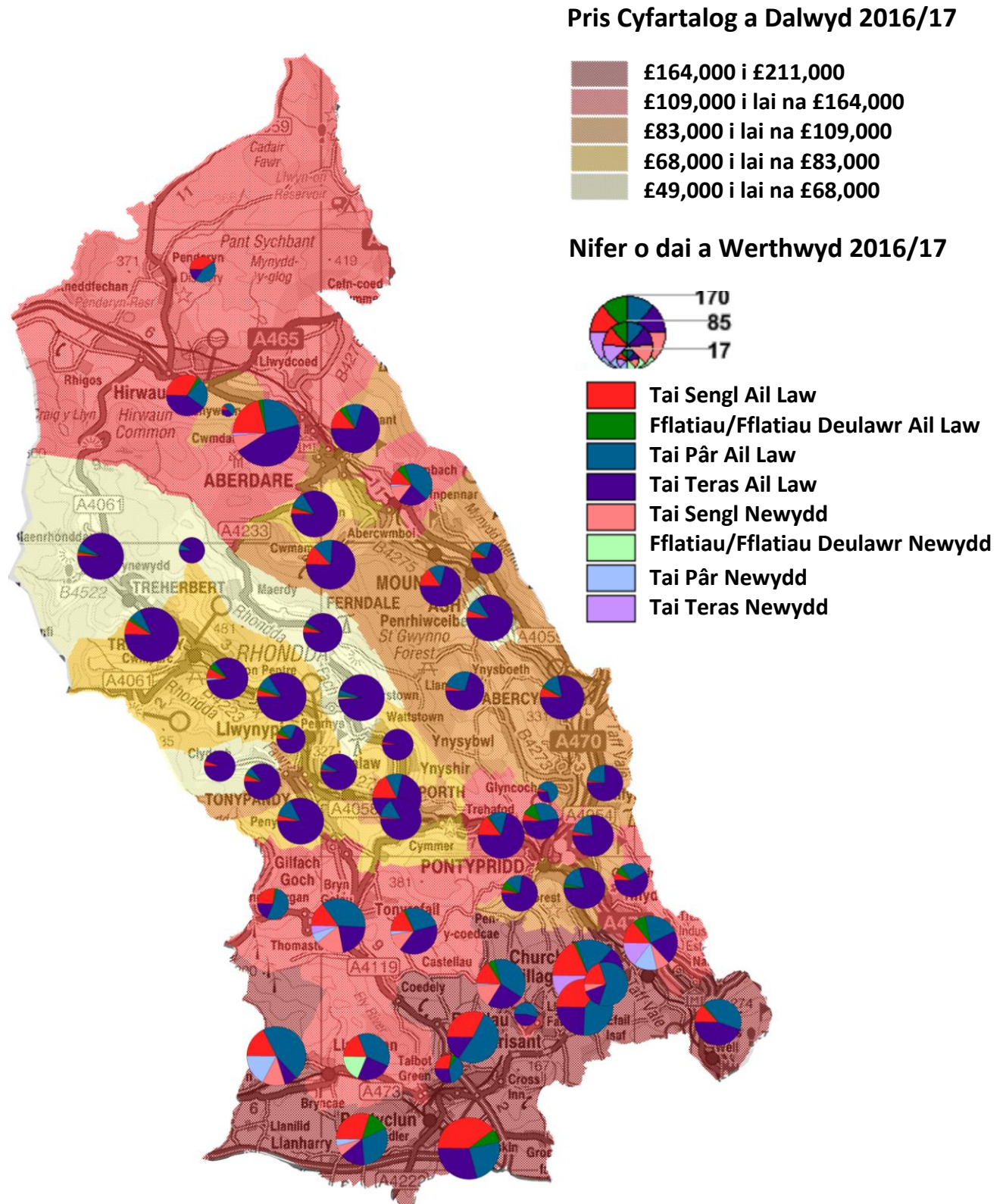
1.2 Marchnad Perchnogaeth Gartref

At ei gilydd, datgelodd yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol wahaniaethau sylweddol yn y farchnad dai ar draws y Fwrdeistref Sirol; gyda galw yng Nghwm Taf yn gymharol uwch nag ar draws gweddill yr ardal. Trwy gydol 2016/17, y pris cyfartalog a gafodd ei dalu am eiddo preswyl yn RhCT oedd £114,000; gan amrywio o £50,000 yn Nhyllorstown i £210,000 ym Mhont-y-clun. Mae'r gwahaniaethau clir ar gyfer y fwrdeistref yma'n cael eu harddangos yn Ffigur 1, gyda phrisiau sy'n cael eu talu am eiddo yng Nghwm Rhondda a Chwm Cynon fel arfer yn cyfateb i 60% a 40% o'r rheini yng Nghwm Taf.

Yn ddiddorol, er nad yw prisiau cyfartalog a gafodd eu talu yng Nghwm Rhondda a Chwm Cynon wedi cyrraedd uchafbwynt 2007/08 hyd yma, roedd prisiau'r tai yng Nghwm Taf unwaith eto wedi cyrraedd uchafbwynt yn 2014/15 ac maen nhw'n bellach wedi rhagori ar werthoedd 2007/08. Y pris cyfartaledd 2016/17 ar gyfer Cwm Taf yn gyffredinol (£154,000) yw'r pris uchaf erioed mewn gwirionedd. Er hynny, mae nifer o ardaloedd yng Nghwm Rhondda (megis Y Porth a Threorci) a Chwm Cynon (megis Aberdâr a Chwm-bach), lle mae tai yn gwerthu am brisiau ychydig yn uwch nag yn yr ardaloedd cyfagos. Serch hynny, mae prisiau Cwm Taf yn codi'n gyflym, wedi'u tanlinellu'n sylweddol gan y cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, sydd wedi arwain at lawer o brynwyr tro cyntaf yn prynu mathau o eiddo mwy o faint y maen nhw prin yn gallu ei fforddio. Fel arfer mae eiddo sydd newydd ei adeiladu'n denu premiwm ac mae'r premiwm yma wedi bod tua 30% ar gyfer tŷ pâr nodweddiadol yn

RhCT dros yr wyth mlynedd ddiwethaf. Mae'r ymgodiad mewn prisiau tai newydd wedi bod yn gymesur gyson er gwaethaf y cynnydd mewn prisiau tai.

Ffigur 1 Pris Lefel Ward Cyfartalog a Gafodd ei Dalu am Eiddo yn ôl Math o Eiddo



Yn seiliedig ar y Data Pris a Dalwyd a gafodd ei gynhyrchu gan Gofrestrfa Tir EM © Hawlfraint y Goron 2017.
Map yr AO Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordans 100023458

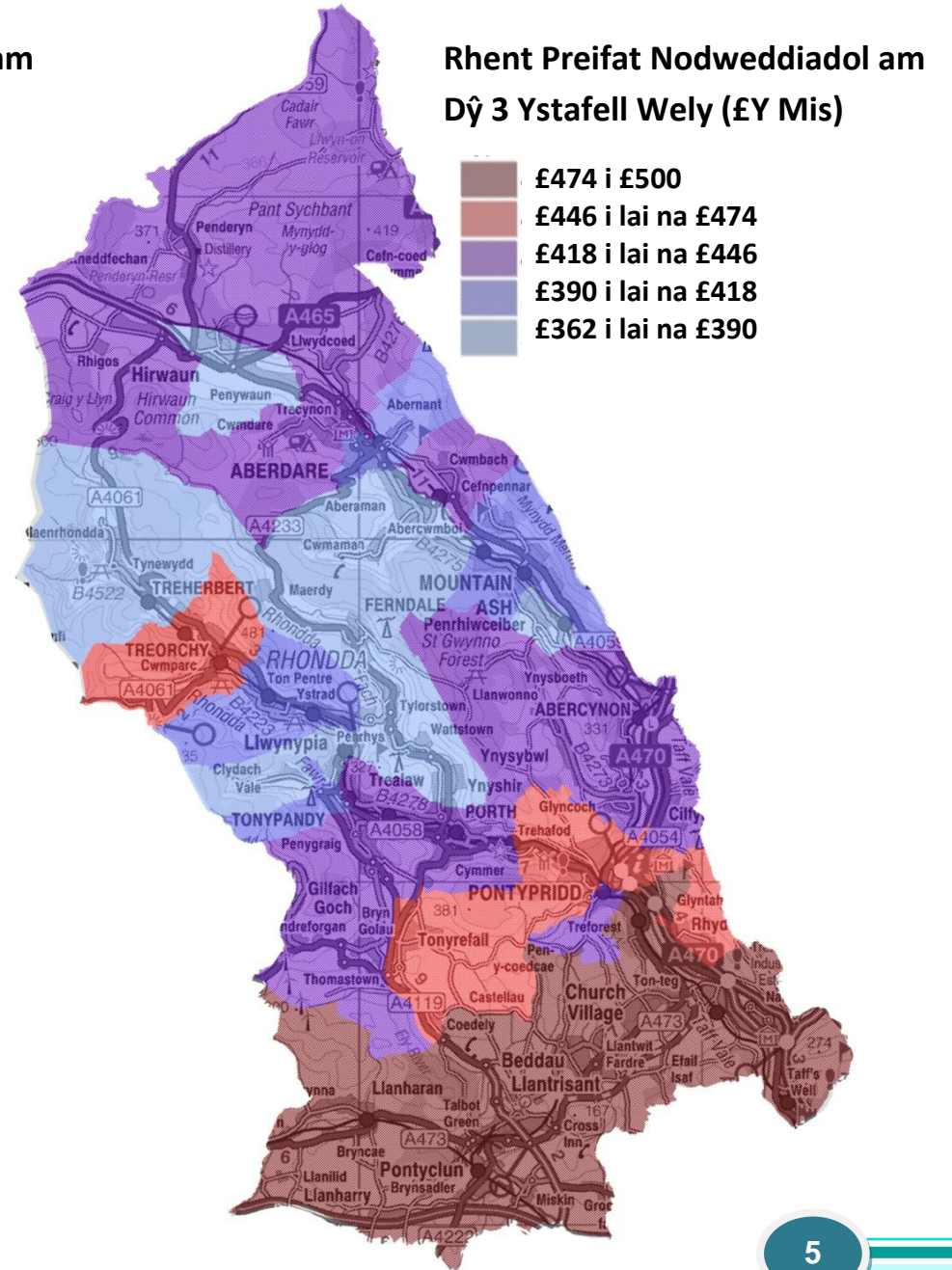
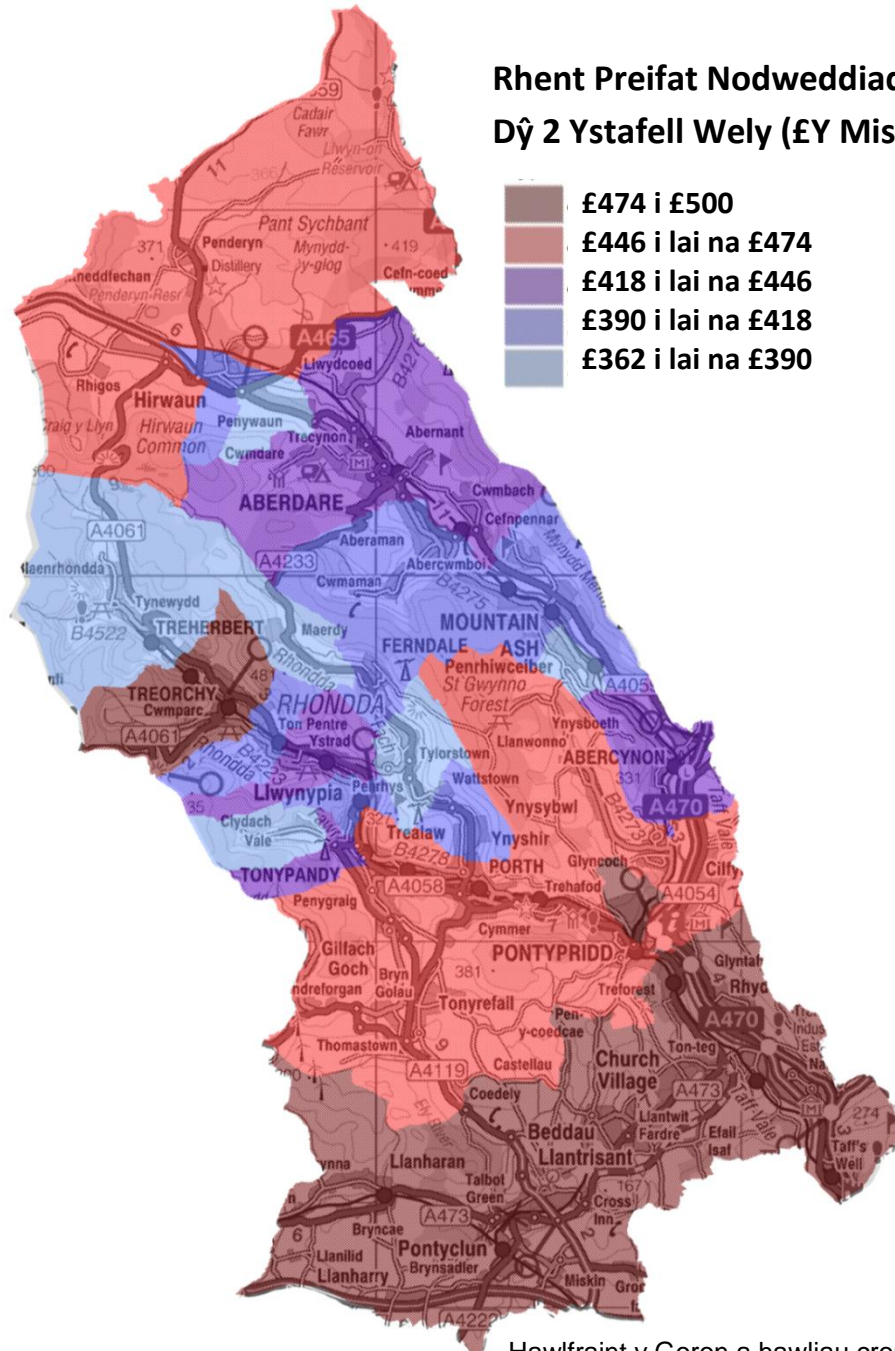
Mae'r amrywiaeth yn incwm y cartref ar draws RhCT a pha mor fforddiadwy yw tai mewn gwahanol ardaloedd yn gysylltiedig â hyn. Yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol, yr incwm cartref blynyddol gros nodweddiadol yn RhCT yw £30,160, sy'n amrywio o £47,320 yn Llanilltud Faerdref i £23,920 yn Nhrefherbert. Yn ddiamau mae yna gysylltiadau gofodol rhwng lefelau incwm uwch a phrisiau tai uwch, gyda chlwstwr o incwm aelwydydd uwch yn ne Cwm Taf. Fodd bynnag, mae cymarebau prisiau tai i incwm hefyd yn llawer mwy ar draws Cwm Taf, gan ddangos bod fforddiadwyedd yn fwy o broblem mewn sawl rhan o'r ardal yma. Mewn mannau eraill, mae cryfder y cysylltiadau lleol presennol yn amlwg; mae hyn yn creu marchnadoedd tai lleol cryf mewn rhannau o Gwm Rhondda a Chwm Cynon. Yn wir, mae marchnadoedd tai yn llawer mwy cymhleth yn y Cymoedd a gall canfyddiadau deiliaid tai o ffiniau'r farchnad fod yn arbennig o fach.

Roedd y cyfrannau perchnogaeth cartref yn uchaf yn Ne Ddwyrain Taf yng Nghyfrifiad 2011; gyda bron i 90% o aelwydydd yn berchen ar eu cartref eu hunain yn Nhon-teg a Llanilltud Faerdref. Dydy hyn ddim yn syndod o ystyried lefelau incwm yn y cyffiniau, ond hefyd oherwydd yr 'effaith ardal gymudo'. I'r gwrthwyneb, roedd gan ardaloedd megis Rhydfelen a Phen-y-waun ynghyd â Threfforest y cyfrannau isaf o berchnogaeth cartref yn 2011. Mae gan y ddau leoliad cyntaf y cyfrannau uchaf o dai cymdeithasol yn yr ardal ac mae'r ardal olaf yn cael ei dominyddu gan eiddo rhent preifat ar gyfer y farchnad fyfyrwyr yn bennaf. Serch hynny, mae'r farchnad ar gyfer myfyrwyr yn dirywio yn Nhrefforest, ac mae hyn yn cynnig cyfleoedd i arallgyfeirio.

1.3 Y Sector Rhentu Preifat

Yn gyfatebol, roedd nifer yr aelwydydd sy'n rhentu yn y sector preifat o 2001 i 2011 wedi dyblu, sy'n golygu yr oedd 15% o gartrefi yn y sector yma yn 2011. Digwyddodd y rhan fwyaf o'r twf yma yn ne'r Fwrdeistref Sirol, gyda lleoliadau megis Tonysguboriau a Phentre'r Eglwys yn gweld twf o bron i 300% ers 2001. Serch hynny, mae'r marchnadoedd rhent preifat hanesyddol fawr yng nghanol Cymoedd Rhondda a Chynon yn dal i gynnwys y nifer fwyaf o gartrefi sy'n rhentu'n breifat yn gyffredinol. Yn sylfaenol, mae'r farchnad rhentu breifat leol yn cael ei dominyddu gan dai tair ystafell wely ym mhob ardal bron ac mae prinder sylweddol o ran eiddo llai.

Ffigur 2 - Tai Rhentu Preifat 2 a 3 Ystafell Wely Nodweddiadol, 2017

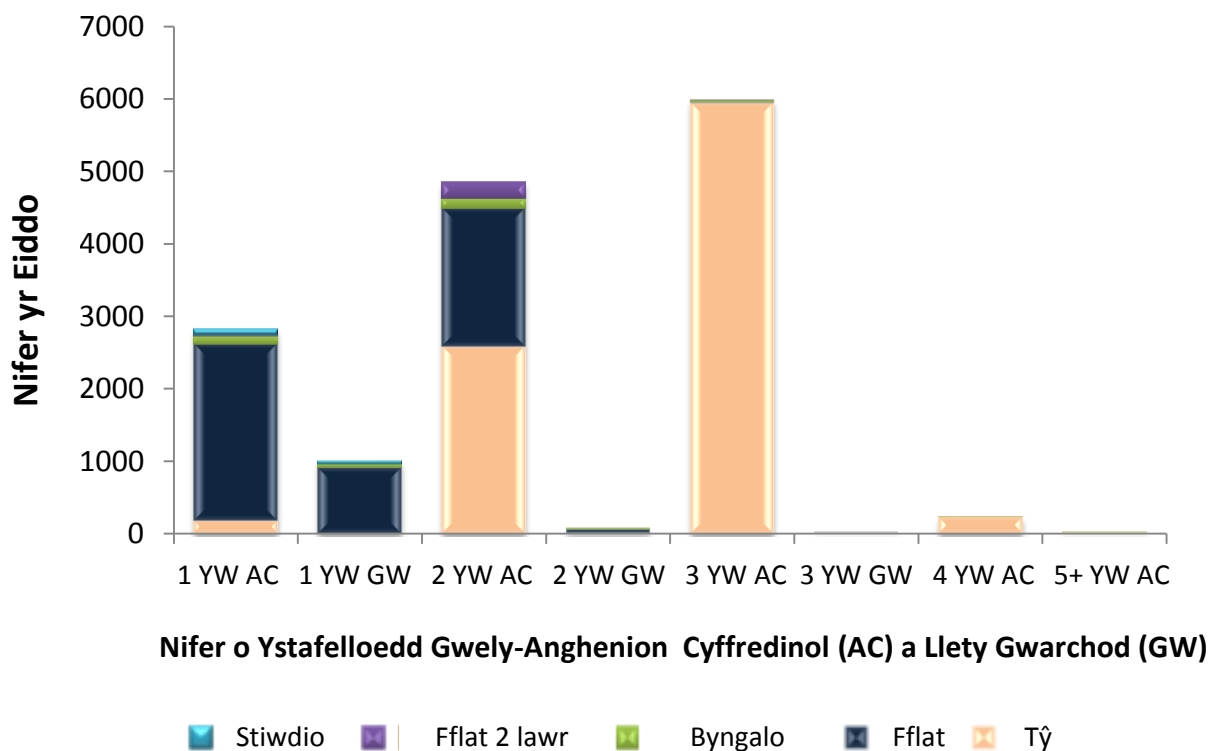


Fel y mae Ffigur 2 yn dangos, mae eiddo dwy ystafell wely yng Nghymoedd Rhondda a Chynon yn denu rhent preifat o £360-390 y mis, o'i gymharu â £400-£440 ar gyfer eiddo tair ystafell wely. Yn sicr, mae premiwm yng Nghwm Taf (£500 y mis ar gyfer eiddo dwy ystafell wely a £600 y mis ar gyfer eiddo tair ystafell wely), ac mae'r sector yma o'r farchnad rhentu yn tyfu'n gynt gynt ar hyn o bryd. Nid yw'r Ardal Marchnad Rentu Eang sy'n cael ei defnyddio i gyfrifo Lwfans Tai Lleol yn ystyried y gwahaniaethau yma yn y farchnad dai trwy osod Cwm Rhondda â Chwm Taf a Merthyr yn yr un grŵp â Chwm Cynon yn fypwyol. O ganlyniad, mae'r Lwfans Tai Lleol llawer yn is na phrisiau rhentu nodweddiadol yng Nghwm Taf o hyd at £200 y mis ar gyfer rhai mathau o eiddo. Mae hyn yn golygu bod yn gweithio mewn partneriaeth â landlordiaid preifat yn heriol iawn.

1.4 Sector Rhent Cymdeithasol

Yn wahanol i'r sector rhentu preifat, nid yw'r sector rhentu cymdeithasol wedi newid yn sylweddol mewn maint net dros y degawd diwethaf. Mae bron i 15,000 o dai rhent cymdeithasol yn yr ardal. Mae ychydig dros fil o'r tai yma'n unedau llety gwarchod (Ffigur 3).

Ffigur 3 - Stoc Rhent Cymdeithasol yn Rhondda Cynon Taf



Nifer o Ystafelloedd Gwely-Anghenion Cyffredinol (AC) a Llety Gwarchod (GW)

■ Stiwdio
 ■ Fflat 2 lawr
 ■ Byngalo
 ■ Fflat
 ■ Tŷ

Ffynhonnell: Rhestrau Stoc Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Fel yn y sector rhentu preifat, mae mwy o dai tair ystafell wely nag unrhyw uned arall, sy'n cyfrif am 40% o'r stoc, er nad yw lefelau stoc yn sicr yn unfurf ar draws yr ardal. Mae gan ardaloedd megis Rhydfelen (7%) a Gorllewin Aberdâr/Llwydcoed (7%) gyfran uchel o stoc, tra bod ardaloedd eraill megis Y Rhigos (0.20%), Llanilltud Faerdref (0.23%) a Thref Pontypridd (0.28%) lefelau isel iawn o ddarpariaeth rhent cymdeithasol presennol. Mae cyfrannau is o unedau un ystafell wely llai ar gyfer rhent cymdeithasol ar draws RhCT yn gyffredinol.

Mae'r ffenomenau hyn yn amlwg o ganlyniad i'r gwahaniaeth rhwng y cyflenwad tai cymdeithasol a'r anghenion tai demograffig. Yn y pen draw, mae yna lawer o achosion o aelwydydd bach sy'n ceisio llety mewn ardaloedd lle mae prinder eiddo a/neu mae eiddo'n dod ar gael yn llai aml. Mae hyn yn creu pwysau ar dai cymdeithasol ar draws rhan helaeth o Gwm Taf a rhai mannau yn y Cymoedd megis Y Porth, Treorci ac Aberdâr. Mae'r duedd olaf yma'n creu marchnadoedd tai cymhleth iawn yn y sector rhentu cymdeithasol. Er enghraifft, dangosodd cymhariaeth rhwng cyfeiriad gohebiaeth pob un o'r aelwydydd a'r ardal ddewis cyntaf ar y Gofrestr Dai Gyffredin fod y pellter adleoli moddol yn amrywio'n sylweddol yn ôl Bwrdeistref. Yng Nghwm Taf, y pellter ehangaf yw 0.83 milltir. Mae hwn yn lleihau i 0.32 milltir yng Nghwm Cynon ac i lai na un rhan o bump o filltir yng Nghwm Rhondda. Mae'r llety yn fwy prin ac mae'r galw amdano'n uwch yng Nghwm Taf, ynghyd â marchnadoedd tai rhyng-gysylltiedig ehangach ar hyd coridor yr A470 a'r M4. Fodd bynnag, mae'r marchnadoedd tai ymddangosiadol yn y Cymoedd yn aml mor fach eu bod yn cynnwys rhai strydoedd neu hyd yn oed rannau o strydoedd mewn rhai achosion. Mae hyn yn nodwedd arbennig o unigryw i'r ardal, gan adlewyrchu pa mor bell y mae cartrefi gwahanol yn dibynnu ar rwydweithiau cymorth teuluol lleol a hefyd meddyliau tiriogaethol hirdymor. Hefyd, mae mwy o lety ar gael sy'n golygu bod gan aelwydydd fwy o ddewis dros yr eiddo y gallen nhw gael mynediad ato.

1.5 Tueddiadau Demograffig

Yn ystod y ddau gyfnod Cyfrifiad diwethaf, roedd cynnydd o 5.4% mewn aelwydydd sy'n byw yn RhCT; gyda chyfanswm niferoedd aelwydydd yn cynyddu o 94,546 yn 2001 i 99,663 yn 2011. Serch hynny, roedd y twf yma'n anghymesur yn ôl daliadaeth ac ardal. Mae'r twf cofnodedig mewn cartrefi sy'n rhentu'n breifat yn un achos mawr,

a bu twf sylweddol yn y nifer o aelwydydd yn y sector tai perchen-breswlydd yng Nghwm Taf. Mae hon yn duedd ddiddorol gan fod arolygon yn y gorffennol wedi canfod bod y rhan fwyaf o deuluoedd yn dymuno aros yn eu hardal bresennol, er bod y twf mewn maint aelwydydd wedi cael ei arwain gan y math o lety sydd ar gael.

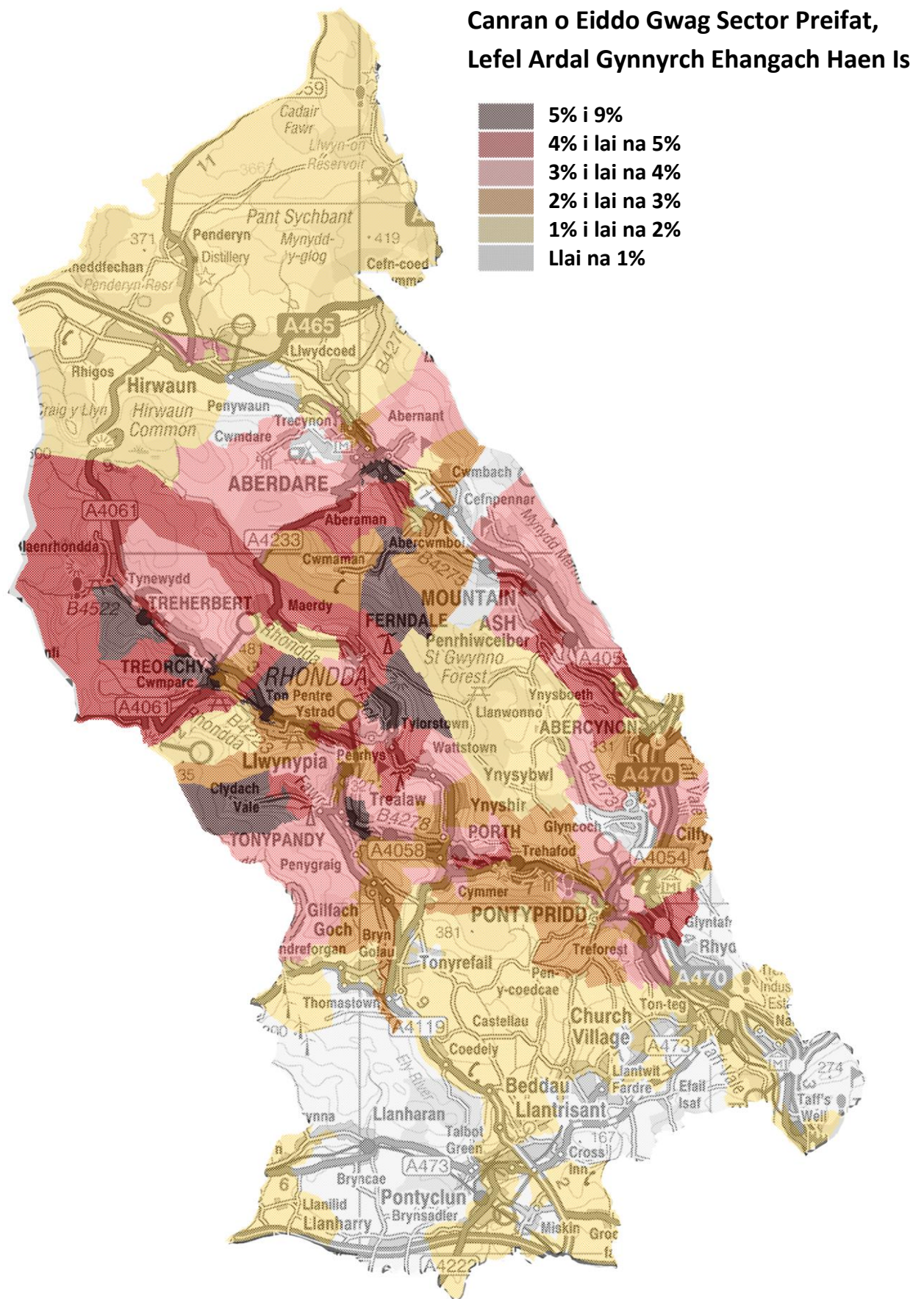
Er mwyn rhagfynegi cyfraddau ffurfio aelwydydd yn y dyfodol, dadansoddodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol amrywiadau rhagamcanion gwahanol aelwydydd a gafodd eu darparu gan Lywodraeth Cymru. Cafodd amrywiolyn 'uwch' 2014 ei ystyried mewn elfen o ddyhead economaidd uwch na'r cyfraddau adeiladu diweddar. Mae'r amrywiolyn yma'n amcangyfrif y bydd 3,216 o aelwydydd yn cael eu ffurfio yn RhCT o 2017 i 2022. Mae disgwyl i'r rhan fwyaf o'r twf dros yr amser hwn ddod o gartrefi un person ychwanegol, aelwydydd dau berson heb blant a chartrefi rhiant unigol gydag 1 plentyn. I'r gwrthwyneb, mae disgwyl i aelwydydd mwy i aros yr un peth neu i leihau mewn nifer dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r amcangyfrifon yma'n bennaf oherwydd effaith y grŵp 30-34 oed. Mae disgwyl i oedolion ifainc aros yn eu cartrefi gyda'u rhieni am gyfnodau hirach, oedi wrth ffurfio perthnasoedd, treulio cyfnodau hirach mewn addysg. Yn ogystal, mae effaith diwygiadau lles a chyfraddau uwch o rieni sengl.

Mae'r tueddiadau hyn, ynghyd â meintiau aelwydydd llai ar draws yr holl farchnadoedd tai yn nodedig, gan fod cyferbyniad sylweddol yn aml rhwng y cartrefi y mae eu hangen (h.y. unedau 1 ystafell wely) a'r rhai y mae pobl eu heisiau (h.y. tai mwy gyda lle dros ben). Serch hynny, mae'r nifer o dai teras (dros 50% o gyfanswm stoc anheddau) yn RhCT yn sicr yn cyfyngu ar y dewis o gartrefi mewn llawer o farchnadoedd lleol, ac mae ystyriaethau fforddiadwyedd yn gynyddol yn arwydd bod angen unedau llai i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd stoc.

1.6 Eiddo Gwag

Yn wir, mae eiddo gwag yn fater lleol sylweddol ac roedd bron i 3,000 o gartrefi sector preifat yn wag am chwe mis neu fwy ar draws y Fwrdeistref Sirol ym mis Ebrill 2016. Mae Ffigur 4 yn dangos canran yr holl anheddau a oedd yn gartrefi gwag hirdymor ar 1 Ebrill 2016 gan Ardal Gynnyrch Ehangach Is.

Ffigur 4 Canran Cartrefi Gwag y Sector Preifat yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is, 2016



Ffynhonnell y data: Cofnodion y Cyngor.

Map yr AO Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordians 100023458

Mae Ffigur 4 yn darparu cymhariaeth gynrychioliadol ddefnyddiol o gartrefi gwag y sector preifat rhwng ardaloedd, does dim modd galluogi hyn fel arall trwy edrych ar nifer yr eiddo yn unig. Mae'r mater yma'n fwyaf difrifol mewn sawl rhan o Gwm Rhondda, ac mae ymchwil ansoddol wedi datgelu bod hyn yn aml oherwydd bod eiddo wedi cael eu prynu'n wreiddiol fel buddsoddiad, yn cael eu hadnewyddu neu i'w gwerthu neu eu rhentu. Serch hynny, mae yna broblemau gydag eiddo gwag ym mhob marchnad bron. Felly, er bod y cyfrannau'n is ar draws ardal Taf yn gyffredinol, mae eiddo o'r fath yn tueddu i fod yn wag am resymau heblaw galw isel (e.e. etifeddiaeth, sensitifrwydd ac achosion profiant), gan ei gwneud hi'n anos dod â hwy yn ôl i ddefnydd buddiol.

Mae modd i eiddo gwag ddenu trosedd, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan gyfrannu felly at ymdeimlad o amddifadedd mewn cymunedau. Mae modd dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd preswyl buddiol nid yn unig helpu i fynd i'r afael â'r problemau yma ond hefyd yn annog buddsoddiadau eraill ac, yn y pen draw, yn helpu i ddiwallu'r angen am dai drwy gynyddu'r cyflenwad cuddiedig ochr yn ochr ag adeiladu o'r newydd. Mae'r Cyngor yn gweithio'n rhagweithiol i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd buddiol er mwyn helpu i roi hwb i farchnadoedd tai lleol, i gynyddu opsiynau tai ac ysgogi adfywio cymunedol. Mae amrywiaeth o gynlluniau ar gael yn lleol, gan gynnwys:

- Mae'r Grant Eiddo Gwag ar gyfer darpar drigolion i wneud gwaith atgyweirio hanfodol er mwyn helpu i greu eiddo gwag sy'n addas ar gyfer preswyl hirdymor
- Mae'r Cynllun Benthyciadau Di-log i gynorthwyo landlordiaid a buddsoddwyr i adnewyddu eiddo i'w werthu neu eu rhentu
- Cynllun Homestep Plus i brynwyr tro cyntaf i brynu eiddo a oedd yn wag yn flaenorol ar sail ecwiti a rennir

Mae'r Cyngor yn parhau i fod yn ymrwymedig i annog aildefnyddio eiddo gwag y sector preifat ac mae'n bwysig pwysleisio nad y ddarpariaeth o dai newydd yw'r unig ffordd o gynyddu'r cyflenwad tai.

1.7 Y Prif Angen o ran Tai

Wrth asesu'r farchnad dai yn ei chyfanrwydd, nododd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ddiffyg o 737.51 o unedau fforddiadwy bob blwyddyn o 2017/18 i 2021/22 yn seiliedig ar yr ôl-groniad o angen presennol, yr angen sy'n deillio o'r newydd a'r cyflenwad a fydd yn dod ar gael dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r diffyg tai yma'n cynnwys 467.47 o unedau rhent cymdeithasol a 270.04 o unedau canolradd (yn bennaf ar ffurf Perchentyaeth Cost Isel). Mae'n bwysig pwysleisio na ddylai'r prif ffigur angen tai gael ei ystyried yn darged cyflawni blynyddol neu hyd yn oed yr ateb i'r materion fforddiadwyedd o fewn y Fwrdeistref Sirol. Yn hytrach, mae'n nodi graddfa methiant y farchnad dai yn RhCT, a bydd y Cyngor yn ceisio mynd i'r afael ag ystod o ymyriadau marchnad cyn belled ag y bo'n ymarferol bosibl.

At hynny, mae'r ffigur yma o'r angen am dai hefyd yn ystumio gwahaniaethau yn yr ardaloedd niferus o ran y farchnad dai niferus ledled RhCT. Yn ddiamau, mae camgymharu rhwng y lleoliadau a'r mathau o nifer o'r unedau rhent cymdeithasol presennol ac anghenion tai daearyddol aelwydydd lleol y mae angen cymorth arnyh. Yn yr un modd, mae'r angen am dai canolraddol yn llawer mwy arwyddocaol yn ne Rhondda Cynon Taf, sydd ddim yn syndod o ystyried y cymarebau prisiau tai i incwm mwy a gafodd ei amlinellu'n flaenorol. Felly, dylai mwy o ystyriaeth gael ei roi i'r angen penodol a gafodd ei nodi yn ôl math yr eiddo, maint yr eiddo a daliadaeth ar draws pob Ardal Marchnad Dai i alluogi cynllunio strategol effeithiol. Mae hyn yn cael ei ddangos yn Nhabl 2 a Ffigur 5 dros y dudalen.

Mae'r Ardaloedd Marchnad Dai wedi'u diffinio'n ddaearyddol yn seiliedig ar wybodaeth leol ac ymchwil tymor hir i'r ardaloedd naturiol, gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd ac y byddent yn barod i symud tŷ iddyn nhw. Maen nhw'n seiliedig yn sylfaenol ar glystyrau o wardiau i gydnabod y ffaith nad yw ffiniau gweinyddol yn cyfyngu ar farchnadoedd tai. Mae nifer o ffactorau allweddol wedi cael eu hystyried wrth ddiffinio'r meysydd yma, gan gynnwys pris eang tai (i ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a chysylltiadau trafndiaeth mawr ar y ffordd neu ar y rheilffyrdd (i gymryd patrymau cymudo i ystyriaeth). Fel y cafodd ei ddangos yn flaenorol, efallai y byddai dewisiadau sylfaenol rhai grwpiau cleient yn canolbwyntio ar radiws daearyddol llai. Fodd bynnag, mae angen cynllunio ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol ar raddfa sy'n addas i ystyried costau a manteision cynyddu cyflenwad (h.y. argaeledd tir, hyfywedd, cyfraddau anheddau gwag a'r effaith bosibl ar ddiffygion mewn angen am dai).

Tabl 2: Angen Blynyddol Net am Dai Fforddiadwy yn ôl Math ac Ardal Is-farchnad Tai, 2017/18 - 2022/23

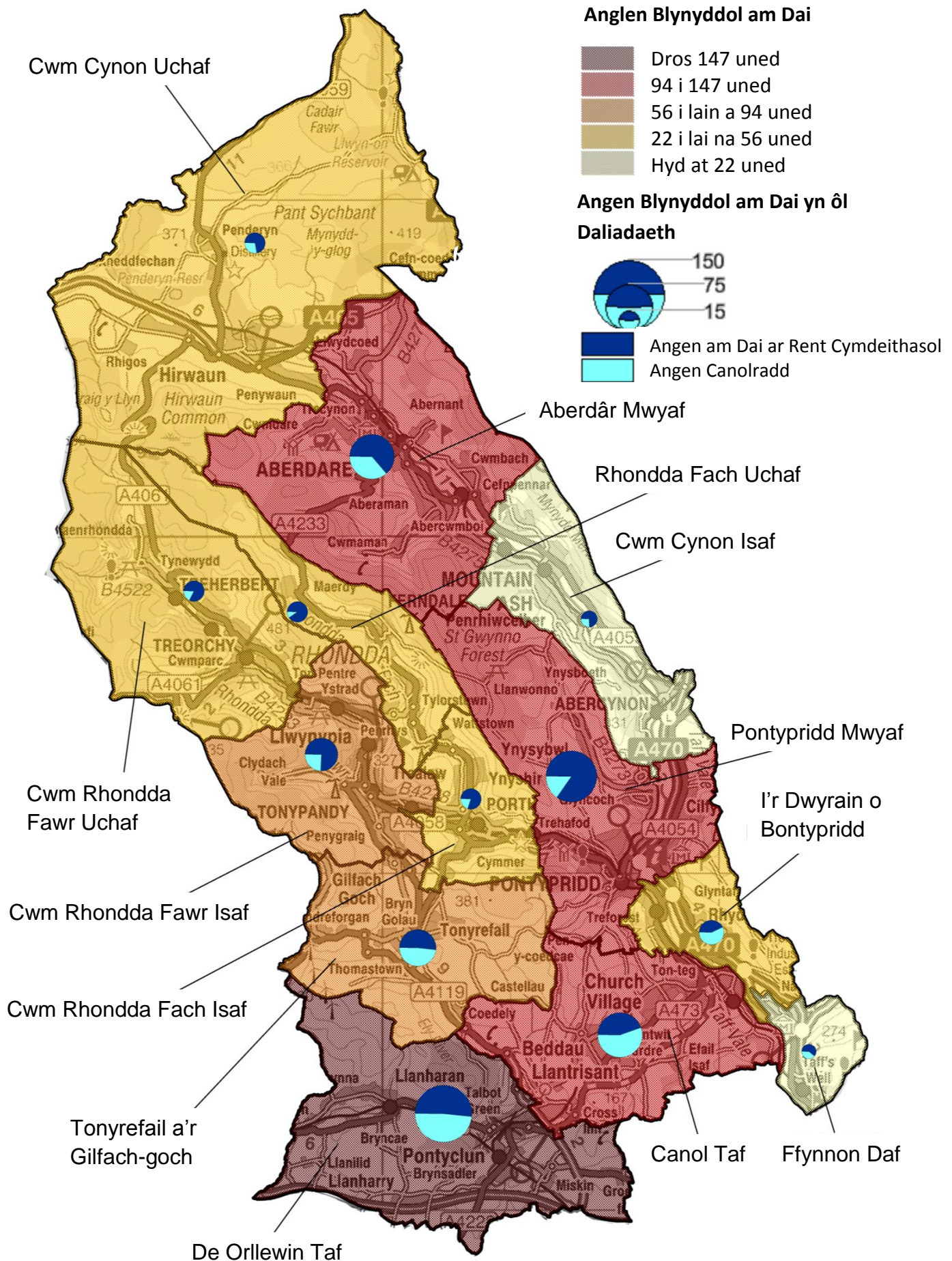
Ardal Marchnad Dai	Rhent Cymdeithasol Anghenion Cyffredinol						Rhent Cymdeithasol Hygyrch					Lloches Rhent Cymdeithasol		Canolradd	Cyfanswm
	1 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	4 Ystafell Wely	5 Ystafell Wely	6 Ystafell Wely	1 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	4 Ystafell Wely	5 Ystafell Wely	1 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely		
1. Cwm Cynon Uchaf	17.8	Dd/B	Dd/B	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	7.21	25.41
2. Aberdâr Fawr	55.86	Dd/B	1.17	1.63	0.40	Dd/B	0.60	0.40	0.40	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	34.39	94.85
3. Cwm Cynon Isaf	11.00	Dd/B	Dd/B	0.20	0.20	Dd/B	0.40	0.40	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	4.28	16.67
4. Pontypridd Fawr	78.42	13.43	3.35	0.83	0.80	Dd/B	Dd/B	1.00	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	17.89	115.72
5. Cwm Rhondda Fach Isaf	16.83	Dd/B	Dd/B	0.80	0.20	Dd/B	0.60	1.00	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	4.93	24.35
6. Cwm Rhondda Fach Uchaf	18.41	0.01	1.25	0.14	Dd/B	Dd/B	0.60	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	2.30	22.92
7. Cwm Rhondda Fawr Uchaf	16.01	2.02	Dd/B	Dd/B	0.40	Dd/B	0.20	0.40	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	4.27	23.50
8. Cwm Rhondda Fawr Isaf	38.15	1.43	0.49	0.75	0.40	0.20	0.60	Dd/B	0.40	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	13.76	56.37
9. Y Gilfach-goch a Thonyrefail	34.13	Dd/B	Dd/B	0.09	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	31.99	66.42
10. De Orllewin Cwm Taf	61.35	11.57	Dd/B	0.42	0.60	Dd/B	1.20	0.60	0.60	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	71.40	147.74
11. Canol Cwm Taf	34.06	3.11	2.91	0.39	0.40	0.20	0.80	0.40	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	52.39	94.86
12. I'r Dwyrain o Bontypridd	14.05	0.14	Dd/B	0.30	Dd/B	Dd/B	0.60	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	20.04	35.33
13. Ffynnon Taf	4.86	2.37	0.64	0.11	Dd/B	Dd/B	0.20	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	Dd/B	5.21	13.38
Cyfanswm	400.9	34.08	9.81	5.66	3.60	0.40	5.80	4.40	2.20	0.40	0.20	0.00	0.00	270.04	737.51

Mae 'Dd/B' yn dynodi bod yr Asesiad ddim wedi dynodi'r angen am unedau ychwanegol o'r math yma dros gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

- 1. Cwm Cynon Uchaf:** Hirwaun, Pen-y-waun a'r Rhigos
- 2. Aberdâr Fawr:** Aberaman, Aberdâr a Chwm-bach
- 3. Cwm Cynon Isaf:** Abercynon, Aberpennar a Phenrhiw-ceibr
- 4. Pontypridd Fawr:** Cilfynydd, Glyn-coch, Y Graig, Tref Pontypridd, Cwm Rhondda, Trallwng ac Ynys-y-bŵl
- 5. Cwm Rhondda Fach Isaf:** Y Cymer, Y Porth ac Ynys-hir
- 6. Cwm Rhondda Fach Uchaf:** Glynrhedynog, Tylorstown, Y Maerdy
- 7. Cwm Rhondda Fawr Uchaf:** Treorci, Treherbert ac Y Pentre

- 8. Cwm Rhondda Fawr Isaf:** Cwm Clydach, Llwynypïa, Pen-y-graig, Tonypanydy, Trealaw ac Ystrad
- 9. Tonyrefail a'r Gilfach-goch**
- 10. De Orllewin Cwm Taf** Brynna, Llanharan, Llanhari, Pont-y-clun a Thonysguboriau
- 11. Canol Cwm Taf:** Y Beddau, Pentre'r Eglwys, Llantrisant, Llanilltud Faerdref, Ton-teg a Thynant
- 12. I'r Dwyrain o Bontypridd:** Y Ddraenen Wen, Rhydfelen a Threfforest
- 13. Ffynnon Taf**

**Ffigur 5 - Angen Tai Fforddiadwy Blynnyddol yn ôl Deiliadaeth
2017/18-2022/23**



1.7.1 Yr Angen am Dai Rhent Cymdeithasol

Mae'r angen mwyaf am dai rhent cymdeithasol yn Ne Orllewin Taf, Canol Taf a Phontypridd Mwyaf; yn enwedig ar gyfer unedau llai. I'r gwrthwyneb, mae gan lawer o Gwm Rhondda a rhannau o Gwm Cynon lai o angen am ragor o dai rhent cymdeithasol o ystyried y camgymharu rhwng y cyflenwad a'r galw sydd wedi'i gofnodi'n fanwl. Serch hynny, mae yna dal bocedi o angen am unedau llai yn yr ardaloedd yma, sy'n adlewyrchu goruchafiaeth eiddo teras tair ystafell wely a'r diffyg opsiynau ar gyfer aelwydydd llai. Felly, nid yw'r angen am dai un ystafell wely wedi'i greu trwy gael gwared ar y Cymhorthdal Ystafell Sbâr ac mae angen am eiddo llai wedi cynyddu dros y degawd diwethaf, gan adlewyrchu tueddiadau cymdeithasol.

Felly, mae'n hollbwysig bod unedau llai yn cael eu blaenoriaethu i'w cyflwyno mewn cyd-destun tai fforddiadwy. Mewn rhai ardaloedd, ychydig o angen cymdeithasol sydd am dai rhent heblaw am eiddo un ystafell wely, ac felly mae'n bosibl y bydd angen datblygiadau graddfa llai, neu glystyrau o unedau llai ymhlith tai marchnad mwy. Er na fyddai'n ddoeth dechrau rhaglen ddatblygu ar raddfa fawr o unedau bach, mae'n hanfodol bod cynlluniau'n cael eu pwysoli'n briodol fel rhan o ystod o wahanol gymysgeddau o unedau ar safleoedd. Bydd hyn yn caniatáu dilyniant cynaliadwy o denantiaid a bydd yn helpu i feithrin cymunedau cymysg, integredig. Gall trosi eiddo mwy neu adeiladau gwag hefyd gyfrannu at yr angen hwn am dai.

1.7.2 Yr Angen am Dai Canolraddol

O gofio'r dadansoddiad uchod o renti yn RhCT, does dim bwch ar hyn o bryd i gyflwyno cynnyrch rhent canolraddol yn yr ardal. Felly, y prif angen canolraddol yw darpariaeth Perchentyaeth Cost Isel, a nododd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yr angen am 270 uned y flwyddyn; sef yr angen uchaf sydd wedi'i nodi erioed. Mae hyn yn adlewyrchu'r anawsterau cynyddol y mae prynwyr tro cyntaf yn eu hwynebu wrth gael mynediad i forgeisi ar y farchnad agored, gyda chwyddiant cyflog yn methu â chadw i fyny â'r prisiau tai cynyddol. Fel y byddech chi efallai'n disgwyl, mae'r angen mwyaf am gynhyrchion Perchentyaeth Cost Isel yn Ne Orllewin Taf a Chanol Taf, lle mae cymarebau prisiau tai i incwm yn llawer uwch. Mae hyn yn golygu bod cyfran uwch o gartrefi sy'n ffurfio o'r newydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad forgais. Serch hynny, mae yna hefyd gyfle sylweddol i'r ddeiliadaeth hon yn Aberdâr Fwyaf a

Thonyrefail / Y Gilfach Goch, lle byddai prisiau marchnad gostyngol yn dal i gael effaith fawr ar fforddiadwyedd.

Mae ystadegau angen tai, tueddiadau'r farchnad, cyfraddau ffurfio aelwydydd a gwerthiannau Perchentyaeth Cost Isel ddiweddar i gyd yn arwydd bod cymysgedd o dai 2 a 3 ystafell wely yn ddelfrydol er mwyn cydbwysio darpariaeth Perchentyaeth Cost Isel a sicrhau bod llety cynaliadwy yn cael ei ddarparu ar gyfer prynwyr tro cyntaf. Mae cymhwysedd yn hollol ddibynnol ar fforddiadwyedd, ac, fel y mae'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol wedi dangos, mae angen sicrhau cynhyrchion Perchentyaeth Cost Isel ar 60-70% o werth y farchnad er mwyn sicrhau bod y cynnyrch yn parhau i fod yn ddefnyddiol fforddiadwy i'r grŵp cleientiaid. Mae angen canrannau ecwiti is (o 60%) ar draws llawer o Dde Orllewin Taf, Canol Taf a Ffynnon Daf; lle mae cymarebau prisiau tai i incwm yn uwch ac mae prynwyr tro cyntaf yn cael y mwyaf o drafferth i gael mynediad i berchnogaeth cartref. Mae hefyd yn bennaf am y rheswm yma nad yw fflatiau yn addas ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel yn yr ardal yma gan y gall y tâl gwasanaeth misol gael effaith fawr ar fforddiadwyedd.

1.7.3 Llety hygyrch ar gyfer rhent cymdeithasol

Cafodd yr angen am lety hygyrch ei asesu ychydig yn wahanol i lety rhent cymdeithasol cyffredinol. Roedd ymgeiswyr sy'n aros am lety hygyrch wedi'u rhannu'n ddau gategori; y rhai sydd angen mân addasiadau ôl-osod (sy'n cael eu cynnwys yn y cyfrifiadau anghenion cyffredinol) a'r rheiny sydd ag angen aciwt sydd angen eiddo hygyrch wedi ei adeiladu'n bwrpasol. Felly, er bod yr angen blynyddol net am lety hygyrch (13 uned) yn ymddangos yn fach, mae anghenion aelwydydd o'r fath mor aciwt fel na fydden nhw'n cael eu diwallu gan y stoc dai bresennol yn troi drosodd. Yn yr un modd, mae prinder llety addas yn y sector preifat, yn enwedig o ystyried bod rhai o'r teuluoedd yn deuluoedd mwy. Felly, nid oes modd gorbwysleisio pwysigrwydd yr elfen benodol yma o'r angen am dai. Er na chafodd unrhyw glystyrau arwyddocaol o angen am lety hygyrch eu nodi mewn unrhyw ran benodol o'r Fwrdeistref Sirol, mae angen rhyw fath o lety wedi'i addasu ym mhob Ardal Marchnad Dai.

1.7.3 Llety Pobl Hŷn

Hefyd, mae poblogaeth sy'n heneiddio yn RhCT ac mae wedi cael ei ragamcan y byddai mwy nag un o bob pump o bobl yn 65 oed a hŷn erbyn 2022. Hyd yn ddiweddar, ychydig iawn o opsiynau tai oedd yn lleol ar gyfer y grŵp oedran yma heblaw am lety gwarchod, sydd wedi bod yn ddaliadaeth y mae pobl am ei osgoi fel arfer. Er nad oes angen i adeiladu cyfadeiladau gwarchod ychwanegol wedi'i nodi, mae'r ymchwil ansoddol wedi dangos bod pwrpas clir ar gyfer y cynnyrch hwn yn y farchnad dai leol ac mae llawer o'r canfyddiadau negyddol o lety gwarchod yn deillio o sïon, ofn a phoeni di-sail. Mewn gwirionedd roedd llawer o denantiaid yn teimlo'n fwy grymus ac yn llai agored i niwed ers iddyn nhw symud allan o'u cartrefi eu hunain ac i lety gwarchod, sy'n ganfyddiad allweddol o'r ymchwil yma.

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi gwneud gwaith ail-frandio ac adnewyddu helaeth i gynlluniau tai gwarchod sy'n bodoli'n barod. Mae hyn wedi cael effaith gadarnhaol ac wedi dechrau gwrthdroi rhai o'r canfyddiadau negyddol yma. Mae dau gynllun Trivallis hefyd wedi cael eu had-ddatblygu yn Y Beddau a Rhydfelen yn ddiweddar; gan gynnwys cymysgedd o fflatiau un a dwy ystafell wely gyda cheginau, gofod byw, cawodydd cerdded i mewn, balconïau a gerddi to. Mae cynllun Rhydfelen hefyd yn cynnwys llyfrgell newydd yn ogystal â gofod masnachol aml-ddefnydd. Mae'r newidiadau yma wedi helpu i ail-ysgogi'r galw, gan nodi unwaith eto bod yr ateb i'w gael mewn uwchraddio cynlluniau cysgodol presennol yn hytrach na darparu cyflenwad ychwanegol.

Mae'r opsiynau i bobl hŷn wedi cael eu hybu drwy ddarparu cynllun gofal ychwanegol 40 uned Hafod Care yn Nhonysguboriau, sy'n hyrwyddo byw'n annibynnol gyda gwasanaethau gofal a chymorth sy'n gallu cynyddu neu ostwng wrth i anghenion yr unigolyn newid. Mae'n addas i bobl sengl neu gyplau, lle mae un neu ddau ohonyn nhw angen llety sy'n cynnig gofal ychwanegol. Byddai arallgyfeirio pellach o'r sector tai yma i gynnwys cyfleusterau gofal ychwanegol a chynlluniau ar gyfer pobl hŷn sydd wedi'u priso'n gymhedrol hefyd yn helpu i wella dewis pobl hŷn; ochr yn ochr â'r ddarpariaeth tai gwarchod presennol.

1.8 Pwrpas yr Asesiad ac Ystyriaethau Polisi Allweddol

Gwerthusodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol y gwahanol elfennau o'r farchnad dai yn RhCT ar draws pob ardal amrywiol. Cafodd hyn ei gyflawni trwy ddadansoddi ystadegau economaidd-gymdeithasol a demograffig yn ymwneud â'r farchnad dai, cynnal ymchwil ansoddol a chynnal asesiad meintiol o'r angen am dai. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn disodli'r asesiad diwethaf a gafodd ei gynhyrchu'n fewnol (2014/15) wrth ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Corfforaethol, y Cynllun Cyflenwi Tai a'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn weithredol, mae'n darparu offeryn i drafod darpariaeth tai fforddiadwy ar geisiadau cynllunio, dyrannu Grant Tai Cymdeithasol a hysbysu blaenoriaethau tai strategol ar lefel leol.

1.8.1 Cynnyrch Perchentyaeth Cost Isel

Mae'r cynllun Perchentyaeth Cost Isel o dan yr enw 'Homestep' wedi bod yn gweithredu yn RhCT ers 2007 ac mae wedi helpu dros ddau gant o brynwyr tro cyntaf i brynu tŷ. Mae'r cynllun wedi cynnig eiddo ar werth yn bennaf am 70% o werth y farchnad agored, er yn ddiweddar, roedd yn rhaid cynnig cynlluniau newydd ar ganrannau ecwiti is mewn ardaloedd lle mai tai wedi'u prasio'n uwch i sicrhau bod y cynnyrch yn fforddiadwy i'r grŵp cleientiaid. Yn wir, cynhaliodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ddadansoddiad diweddar o incwm a phrisiau tai (gyda chynnydd tai sydd wedi'u hadeiladu o'r newydd) i ganfod lefelau fforddiadwyedd mewn gwahanol rannau o'r ardal, gan ddod i'r casgliad bod morgais ecwiti o 70% yn dal i fod yn anfforddiadwy ar draws llawer o Daf. Mewn gwirionedd, byddai cyfran uchel o aelwydydd angen cynnyrch Perchentyaeth Cost Isel o 60% i allu prynu tŷ. Felly, mae'n cael ei argymhell bod unrhyw gynnyrch Perchentyaeth Cost Isel, yn ddibynnol ar bris gwerthu, yn Ne Taf ar gael o 60% o werth y farchnad er mwyn sicrhau bod y cynnyrch yn parhau i fod yn fforddiadwy i'r grŵp cleientiaid.

1.8.2 Angen am Unedau Tai Fforddiadwy Llai

Mae llawer o'r angen am dai fforddiadwy yn cynnwys unedau llai un a dwy ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol ar draws sawl rhan o RhCT. Weithiau, mae camddealltwriaeth bod yr angen yma wedi'i greu oherwydd cael gwared â'r Cymhorthdal Ystafell Sbâr ac mae cyflenwi unedau o'r fath yn ymateb tymor byr, adweithiol i'r newid yma mewn polisi. Serch hynny, mewn gwirionedd, mae'r angen yma'n adlewyrchu tueddiadau cymdeithasol yng nghyfansoddiad cartrefi ac amllder

uchel aelwydydd person sengl, aelwydydd rhiant sengl a chartrefi sy'n cynnwys cyplau heb blant. Yn wir, bu angen cynyddol am eiddo llai dros y degawd diwethaf yn RhCT. Mae hyn wedi cael ei guddio drwy Dan-feddiannaeth yn y gorffennol diweddar.

Felly, mae'n hollbwysig bod unedau llai yn cael eu blaenoriaethu i'w cyflwyno mewn cyd-destun tai fforddiadwy. Mewn rhai ardaloedd, nid oes llawer o angen am eiddo ar gyfer rhentu cymdeithasol ar wahân i eiddo un ystafell wely. Felly, efallai bydd angen datblygiadau ar raddfa fechan, neu glystyrau o unedau llai ymhlith tai marchnad mwy. Mae trafodaethau gyda rheolwyr tai wedi datgelu bod fflatiau un ystafell wely heb lifft yn well na blociau gyda mannau cymunedol i leihau problemau rheoli, osgoi taliadau gwasanaeth drud a chynyddu cynladwyedd tenantiaid. Felly, dylai darparu'r unedau yma fod yn flaenoriaeth. I'r gwrthwyneb, ni ddylai fflatiau dwy ystafell wely gael eu hadeiladu lle mae'n bosibl gan eu bod yn anaddas i gwrdd ag anghenion cyplau â phlant. Yn y bôn, nid yw pobl sengl a chyplau heb blant yn gallu tan-feddiannu eiddo o'r fath heb allu fforddio'r Cymhorthdal Ystafell Sbâr flaenorol. Byddai aelwydydd sy'n ddibynnol ar fudd-daliadau yn ei chael yn anodd fforddio talu am hyn. Mae tai dwy ystafell wely yn llawer mwy addas ar gyfer y diben hwn ac yn gynaliadwy yn yr hirdymor.

1.8.3 Llety Pobl Hŷn

Nid oes modd cyfiawnhau adeiladau cynlluniau tai lloches ar hyn o bryd, er bod yr ymchwil ansoddol wedi dangos bod pwrpas clir ar gyfer y cynnyrch yma yn y farchnad dai leol, er gwaethaf stigma lleol. Felly dylai ail-frandio a/neu uwchraddio cynlluniau presennol gael eu blaenoriaethu i adeiladu ymhellach ar y gwaith sydd eisoes wedi'i wneud. Mae hyn yn cynnwys gwaith gwella amrywiol (diweddarau ystafelloedd ymolchi, gosod ceginau newydd ac uwchraddio systemau gwresogi ac ati), ailddatblygu ac arallgyfeirio (trosi cynlluniau tai yn ganolfannau cymunedol, gan gynnwys aelwydydd ag anghenion cymorth ac ati). Mae hefyd wedi bod yn effeithiol i gynnal diwrnodau agored cyhoeddus i ddileu mythau a phryderon; yn enwedig trwy ddefnyddio tystebau gan drigolion presennol i newid canfyddiadau mewn ardaloedd lle mae'r galw'n is. Mae'n cael ei argymhell bod yr arfer gorau yma'n cael ei barhau i wrthdroi tueddiad pobl i osgoi'r math yma o ddaliadaeth.

At hynny, hyd yn ddiweddar, llety gwarchod oedd yr unig ddewis wedi'i deilwra ar gael i bobl hŷn yn RhCT ac mae dal angen darparu opsiynau gwahanol ar draws y Fwrdeistref Sirol ar gyfer y grŵp cleient cynyddol hwn. Gall amrywio'r sector yma o'r farchnad leol er mwyn cynnwys dewisiadau amgen fel cyfleusterau gofal ychwanegol a chynlluniau ar gyfer pobl hŷn sydd wedi'u prasio'n gymhedrol helpu i roi mwy o ddewis i bobl hŷn. Yn wir, mae'r ymchwil ansoddol wedi darganfod bwch yn y farchnad ar gyfer yr olaf.

1.8.4 Sector Rhentu Preifat

Gyda buddsoddiad cyfalaf cyfyngedig ac effaith diwygio lles, bydd yn anodd iawn cwrdd â'r angen am dai drwy'r ddarpariaeth rhentu gymdeithasol yn unig yn y tymor byr i'r tymor canolig. Gallai'r sector rhentu preifat helpu i fynd i'r afael â'r diffyg yma, ond ar hyn o bryd mae'r farchnad yn cael ei dominyddu ym mron pob ardal marchnad gan dai tair ystafell wely. Mae hyn yn golygu bod y sector yn anaddas ar gyfer llawer o aelwydydd llai sy'n dibynnu ar fudd-daliadau.

Un flaenoriaeth felly yw hyrwyddo'r diffyg unedau llai ar draws llawer o ardaloedd marchnad i landlordiaid lleol a'u hannog i fuddsoddi mewn unedau un a dwy ystafell wely. Yn arbennig, mae gan Drefforest gyfran uchel o eiddo 4-5 llofft sydd wedi'u trwyddedu fel Tai Amlbreswyl oherwydd y farchnad fyfyrwyr sy'n hanesyddol gryf. Serch hynny, gyda'r galw am lety myfyrwyr yn lleihau, mae angen ail-gydbwysu'r ddeiliadaeth leol ac amrywio'r cynnyrch sydd ar gael. Mae'r Cyngor eisoes wedi datblygu nifer o fentrau i'w helpu i weithio'n fwy agos â landlordiaid lleol, fel ail-sefydlu'r fforwm i landlordiaid, darparu gwasanaeth cyswllt landlordiaid, gwella presenoldeb ar-lein, gwella prosesau cyfeirio tenantiaid a chyflwyno cynllun achredu eiddo gwirfoddol.

Serch hynny, bydd yr argymhelliad yma bob amser yn cael ei rwystro gan y polisi Lwfans Tai Lleol presennol a'r gyfradd artiffisial o isel sy'n cael ei achosi gan rwpio afresymegol o Gwm Rhondda a Thaf o fewn un Ardal Marchnad Rentu Eang. Felly, rhaid bod monitro statws yr Ardal Marchnad Rentu Eang a'r broses ar gyfer cyfrifo'r Lwfans Tai Lleol yn flaenoriaeth bellach; gan sicrhau bod sylwadau lleol yn cael eu gwneud lle mae'n bosibl.

1.8.5 Amrywio Adeiladu Tai Newydd

Dros y blynyddoedd diwethaf, mae gwaith adeiladu mathau o dai mwy a drytach wedi dod yn fwyfwy cyffredin yn lleol, wedi'i ariannu'n bennaf gan Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru Er bod y cynllun, heb os, wedi helpu cyfran sylweddol o aelwydydd i gwrdd â'u dewisiadau, mae ystadegau'n dangos bod llawer wedi benthyg yn agos at derfyn eu fforddiadwyedd i sicrhau morgais o 75%. Gall hyn fod yn ymarferol yn y tymor byr, ond gallai gael goblygiadau ar ôl blwyddyn pump pan fydd yr ad-daliadau llog ychwanegol yn dechrau a gall amgylchiadau'r aelwyd newid.

Un argymhelliad pellach felly yw i adeiladwyr tai ddilyn cymysgedd fwy cytbwys o unedau ar safleoedd adeiladu o'r newydd, i gynnwys eiddo marchnad llai, mwy fforddiadwy. Yn wir, mae'r argymhelliad yma hefyd yn berthnasol yng nghyd-destun pobl hŷn. Datgelodd ymchwil ansoddol gydag aelwydydd 50+ oed awydd i adeiladwyr tai ymgorffori ystod fwy eang o fathau o eiddo yn eu cynlluniau; i gynnwys byngalos, fflatiau a thai. Cafodd ei ystyried bod y diffyg dewis o fathau gwahanol o dai yn yr ardal yn ddiffyg penodol yn y farchnad dai leol ar hyn o bryd. Er bod darparu tai fforddiadwy yn helpu i fynd i'r afael â'r anghydwysedd, mae angen hefyd am fwy o ddewis o fathau gwahanol o dai yn y sector adeiladu o'r newydd. Nid yw atebion o'r math yma'n gyfyngedig i ddulliau traddodiadol o adeiladu a gallen nhw gael eu cyflawni drwy ddulliau mwy arloesol, yn aml bydd y rhain yn gynt a bydd ganddyn nhw lai o effaith ar yr amgylchedd.