

Aseiad o Farchnad
Dai Leol Rhondda
Cynon Taf
2022/2023-
2027/2028



Cynnwys

Rhagair	3
1.Crynodeb Gweithredol	4
Adroddiad o Farchnad Dai Leol Rhondda Cynon Taf 2022/2023-2027/2028	5
2. Cyflwyniad	5
2.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol	5
2.2 Cefndir Polisi Lleol	6
2.3 Llywodraethu ac Ymgynghori	7
3. Trosolwg o Asesu a Methadoleg	8
3.1 Methodoleg, mewnbynau a thybiaethau	8
3.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai	8
4. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd Gymdeithasol a Demograffeg	11
4.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai yn ôl Deiliadaeth	11
4.2 Thueddiadau Economaidd Gymdeithasol a Demograffeg	14
4.3 Gofynion Anghenion Tai Penodol	18
5.Amcagyfrifon o ystod yr anghenion tai ychwanegol	25
6.Amcangyfrif yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol o'r angen ychwanegol am dai	53
7.Datganiad sicrwydd ansawdd	57
Atodiad A: Tablau'r angen am dai ar gyfer y 10 mlynedd ddiwethaf o amcanestyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol	58
Atodiad B: Tybiaethau Allweddol	66
Atodiad C: Tabl o Ffigurau	68
Atodiad D: Tabl o Siartiau	70
Llyfryddiaeth	71

Rhagair

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg i Rhondda Cynon Taf (RhCT) ar y Farchnad Dai Leol. Mae'r data a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn wedi cael ei awgrymu gan Lywodraeth Cymru am ei fod yn darparu adroddiad cyson o ran arddull a chynnwys, ar draws ardaloedd pob awdurdod lleol yng Nghymru.

Defnyddir yr adroddiad hwn i hysbysu ardaloedd y dylid buddsoddi ynddynt ar gyfer tai cymdeithasol, canolradd a thai ar y farchnad agored, ynghyd â Chynllun Datblygu Lleol y Cyngor. Hefyd, bydd yr adroddiad yn amlygu ardaloedd lle mae diffyg data, a fydd yn caniatáu i awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru ymchwilio i'r bylchau hyn mewn data.

Cynhyrchwyd yr adroddiad gan Dîm Strategaeth Tai Rhondda Cynon Taf, ar y cyd â Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid allweddol eraill.

Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ymgymryd ag Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Asesiad) bob pum mlynedd ac ailysgrifennu ac adnewyddu eu Hasesiad unwaith yn ystod y cyfnod pum mlynedd hwnnw. Er bod yr Asesiad yn asesiad pum mlynedd, mae'r data sy'n cael ei ddefnyddio i gynhyrchu'r allbynnau wedi'u seilio ar amcanestyniadau 15 mlynedd. Gall awdurdodau lleol adnewyddu eu Hasesiadau yn amlach os bydd angen, ond ni fyddai Llywodraeth Cymru yn adolygu nac yn cymeradwyo'r rhain.

Bydd yr adroddiad hwn yn cael ei adnewyddu ym mlwyddyn ariannol 2025/2026 a bydd angen ei ailysgrifennu ym mlwyddyn ariannol 2027/2028.

Mae rhai ffigurau yn yr asesiad hwn wedi cael eu talgrynnu i'r ffigur cyfan agosaf, felly mae'n bosibl na fydd y ffigurau hyn yn cyfansymio yn union oherwydd y talgrynnu.

1. Crynodeb Gweithredol

Mae'r Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio methodoleg Llywodraeth Cymru i asesu'r farchnad dai yn Rhondda Cynon Taf dros y 5 mlynedd rhwng 2022/2023-2027/2028, gan felly gyflawni dyletswyddau statudol y Cyngor. Defnyddiwyd amrywiaeth o ddata economaidd gymdeithasol, demograffig a data ar y farchnad eiddo i lywio'r Asesiad, er mwyn cynnig golwg fanwl i fecaneg y marchnadoedd preswyl lleol. Mae tystiolaeth feintiol ac ansoddol wedi cael ei defnyddio i greu'r Asesiad hwn er mwyn sicrhau canlyniad cytbwys, wedi'i seilio ar dystiolaeth dda.

Mae'r Asesiad yn dangos y canlynol:

- Mae angen gros am 1,119 uned tai fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn, yn cynnwys 289 uned ganolradd ac 829 uned rhentu cymdeithasol.
- Y pedair ardal â'r angen gros uchaf am dai fforddiadwy yw: Canol Taf, De-orllewin Taf, Aberdâr Fwyaf a Phontypridd Fwyaf
- Unedau un ystafell wely yw'r anheddau mwyaf poblogaidd y mae galw amdanynt yn y sector rhentu preifat ac mae angen 409 uned y flwyddyn.
- Mae amrywiaeth eang o wahaniaethau yn y farchnad tai preifat ar draws y Fwrdeistref Sirol, gyda phrisiau eiddo yn ardal Taf yn gymharol uwch nag ar draws gweddill yr ardal.

Mae'n bwysig pwysleisio na ddylid ystyried bod y prif angen hwn yn darged cyflawni blynyddol. Yn hytrach, mae'n nodi graddfa'r angen a'r galw yn y farchnad dai yn RhCT, y bydd y cyngor yn ceisio mynd i'r afael ag ef, yn rhannol o leiaf, trwy amrywiaeth o ymyriadau yn y farchnad.

Y ffordd orau o ystyried yr angen am dai a nodwyd yn yr Asesiad hwn yw ar lefel Ardaloedd o'r Farchnad Dai i sicrhau dealltwriaeth lawn o'r anghenion am wahanol fathau o dai mewn marchnadoedd gwahanol.

Er bod mwy o dai fforddiadwy wedi'u darparu yn RhCT yng nghyfnod yr Asesiad diwethaf nac yng nghyfnod unrhyw Asesiad arall, mae'r asesiad yn dangos bod yr angen cyffredinol am dai fforddiadwy wedi cynyddu o hyd, gan ryw fymryn.

Bydd yr allbynnau data o'r Asesiad hwn yn cael eu defnyddio i lywio prospectws Llywodraeth Cymru (LIC) ac fe'u defnyddir i lywio datblygiad tai fforddiadwy.

Adroddiad Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Rhondda Cynon Taf 2022/2023-2027/2028

2. Cyflwyniad

2.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

- **Adran 8 Deddf Tai 1985** - Mae Adran 8 Deddf Tai 1985 yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleoli i asesu lefel yr angen am dai yn eu hardal yn achlysurol. Mae'n hanfodol bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnadoedd) tai lleol a'u bod yn darparu sail dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau cynllunio a thai strategol effeithiol. Mae cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Asesiad) yn dod o dan y ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu anghenion tai trwy adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Mae disgwyl i awdurdodau lleol ailysgrifennu Asesiadau bob pum mlynedd ac adnewyddu'r Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod pum mlynedd hwnnw (rhwng blyneddau dau a thri), gan ddefnyddio adran 87, Deddf Llywodraeth Leol 2003.
- **Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy** – Cafodd pwysigrwydd Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a defnyddio'r data gorau posibl ar yr angen a'r galw am dai i lywio polisi tai a phenderfyniadau ynghylch y cyflenwad tai fforddiadwy, ei bwysleisio yn Adolygiad Annibynnol 2019 o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy. Rhoddodd yr Adolygiad bwyslais sylweddol ar ddeall faint yn union o dai y mae eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ar ffurf pa ddeiliadaethau. Asesiad cadarn o'r Farchnad Dai Leol yw'r dull allweddol o nodi'r dystiolaeth hon ar y lefel leol.
- **Polisi Cynllunio Cymru** – Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn pwysleisio bod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu.
- **Deddf Tai (Cymru) 2014** – Yn ogystal, mae'n rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 Deddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r Asesiad yn chwarae rhan hanfodol mewn llywio'r strategaeth hon, sy'n gorfod cynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol ac i gyrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a allai fynd yn ddigartref.

- **Deddf Cydraddoldeb 2010** – Mae'n hanfodol hefyd bod awdurdodau lleol yn ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru.

2.2 Cefndir Polisi Lleol

Cyhoeddwyd Cynllun Corfforaethol RhCT yn 2020, sef “Gwneud Gwahaniaeth”. Gweledigaeth y Cyngor yw gwneud RhCT “fod y lle gorau yng Nghymru i fyw, gweithio a chwarae ynddo, lle mae pobl a busnesau yn annibynnol, yn iach ac yn llewyrchus”. Mae tair prif flaenoriaeth yn y cynllun: **Pobl, Lleoedd a Ffyniant**, bob un yn cefnogi Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Tai yw sylfaen y tair prif flaenoriaeth. Nid yn unig y mae cael lle cynaliadwy i'w alw'n gartref yn rhoi to uwch pen unigolyn, gall hefyd hyrwyddo ymgysylltu cymunedol, iechyd gwell, ymgysylltu gwell ag addysg a chefnogi'r economi leol.

Mae strategaeth tai lleol ddrafft y Cyngor “**CARTREFI LLEWYRCHUS BYWYDAU LLEWYRCHUS 2024 - 2029 - Strategaeth Tai ar gyfer Rhondda Cynon Taf**” yn cyfrannu at flaenoriaethau'r Cynllun Corfforaethol. Mae'r Strategaeth yn amlinellu pedwar amcan allweddol:

1. Galluogi marchnad dai weithredol sy'n diwallu anghenion ein cymunedau.
2. Hyrwyddo cymunedau cynaliadwy a chreu cartrefi sy'n ddiogel, yn gynnes ac yn iach drwy wella cyflwr tai a buddsoddi mewn adfywio cymunedau.
3. Galluogi mynediad i bob math o dai addas a fforddiadwy sy'n bodloni anghenion trigolion.
4. Creu cymunedau llewyrchus drwy sicrhau bod modd i drigolion gael gafael ar gyngor a chymorth yn ymwneud â materion tai sy'n diwallu eu hanghenion.

Gall Asesiad cadarn o'r Farchnad Dai Leol fod yn fan cychwyn ar gyfer gweithredu'r pedwar amcan uchod, gan gynnig ciplun o'r farchnad ar hyn o bryd a sut bydd ei hanghenion yn datblygu.

Hefyd, mae'r Asesiad yn darparu tystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), gan ddarparu'r data angen tai y bydd angen lefel o seilwaith i'w gefnogi er mwyn ymdopi â gofynion twf yn ein cymunedau. Bydd y CDLI yn darparu'r sail dystiolaeth ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ac mae'n gosod y fframwaith ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy i RhCT dros y 15 mlynedd nesaf.

Felly, mae'n bwysig bod timau Polisi Tai a Chynllunio yn cydweithio ar greu'r ddogfen hon fel na fydd unrhyw angen heb ei nodi.

2.3 Llywodraethu ac Ymgynghori

Mae ymagwedd gydweithredol wedi cael ei defnyddio i gyflawni'r Asesiad. Mae tîm Strategaeth Tai'r Cyngor wedi ymgysylltu â rhanddeiliaid niferus wrth ddatblygu'r ddogfen hon, yn fewnol ac yn allanol.

Mae grwpiau ffocws gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig partner RhCT wedi digwydd wyneb yn wyneb a thrwy Microsoft Teams. Roedd y bobl a fu'n cymryd rhan yn Swyddogion, o dimau datblygu i reolwyr tai, i gwmpasu pob agwedd ar bob sefydliad.

Cynhaliwyd cyfarfodydd mewnol, wyneb yn wyneb a thrwy MS Teams gyda swyddogion polisi cynllunio'r Cyngor, ynghyd â gohebiaeth e-bost i benderfynu ar bwyntiau data, gan y bydd elfennau o ddata'r Asesiad yn llywio'r CDLI.

Hefyd, bu ymgysylltu ag Undeb Myfyrwyr Prifysgol De Cymru, Myfyrwyr, Tenantiaid, Landlordiaid, Asiantaethau Gosod a Thrigolion lleol yn y Sector Rhentu Preifat, trwy fforymau ac arolygon.

Cyflwynwyd yr Asesiad hwn i Gabinet Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, a'i gymeradwyo ganddynt, ar 20 Mawrth 2024.

3. Trosolwg o Asesu a Methodoleg

3.1 Methodoleg, mewnbynnau a thybiaethau

Penderfynir ar yr amcangyfrifon o anghenion tai ychwanegol gan ddefnyddio Offeryn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r Offeryn hwn yn defnyddio dull fformiwläig o ddyrannu'r angen ychwanegol am dai, sy'n cael ei ffurfio o'r angen presennol sydd heb ei fodloni a'r angen sydd newydd godi (newid mewn amcanestyniadau o aelwydydd dros gyfnod yr Asesiad), i'r gwahanol ddeiliadaethau tai. Mae'r holl angen presennol heb ei fodloni yn cael ei ddyrannu i dai fforddiadwy a chymerir yn ganiataol y bydd yn cael ei ddiwallu yn ystod pum mlynedd cyfnod yr Asesiad. Mae'r angen sydd newydd godi yn cael ei neilltuo rhwng tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy gan ddefnyddio dull fformiwläig.

Yn ôl ardaloedd o'r farchnad dai (HMA), mae Offeryn yr Asesiad yn darparu mewnbynnau data parod ar gyfer rhent, y pris a dalwyd am y tŷ ac amcanestyniadau o aelwydydd (a ddefnyddir i gynhyrchu'r angen sydd newydd godi), gydag awdurdodau lleol yn darparu dosbarthiadau canradd incwm, angen presennol heb ei fodloni, a chyflenwad a throsiant arfaethedig stoc bresennol. Mae'r ddau fewnbwn data diwethaf yn cael eu hystyried dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad yn unig ac fe'u neilltuir yn llawn i dai fforddiadwy. Mae hyn oherwydd bod rhagfynegi cyflenwad y tu hwnt i gyfnod pum mlynedd yr Asesiad yn mynd yn llai cywir. Gall awdurdod lleol fod â hyd at 20 o ardaloedd o'r farchnad dai sy'n cael eu diffinio gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (MSOAs) neu ardaloedd gynnyrch ehangach haen is (LSOAs). Gall pob ardal o'r farchnad dai fod â hyd at 40 ward, MSOA neu LSOA.

Mae'r data mewnbwn ynghyd â nifer o dybiaethau yn cael eu defnyddio i gynhyrchu lefel incwm y byddai aelwydydd, uwchlaw'r lefel incwm hon, yn gallu bodloni eu hanghenion yn y farchnad agored, a lefel incwm is y byddai aelwydydd, islaw'r lefel incwm hon, angen rhentu'n gymdeithasol. Yr aelwydydd canolradd yw'r rhai nad ydynt yn cael eu neilltuo i dai ar y farchnad agored na thai rhent cymdeithasol. Mae Offeryn yr Asesiad hefyd yn rhagfynegi sut gall y mewnbynnau data newid dros gyfnod pum mlynedd yr Asesiad.

Mae'r tablau allbwn o Offeryn yr Asesiad yn cael eu defnyddio fel man cychwyn ar gyfer y cynlluniau datblygu i ddarparu ystod amcangyfrifon yr Asesiad o anghenion tai ychwanegol.

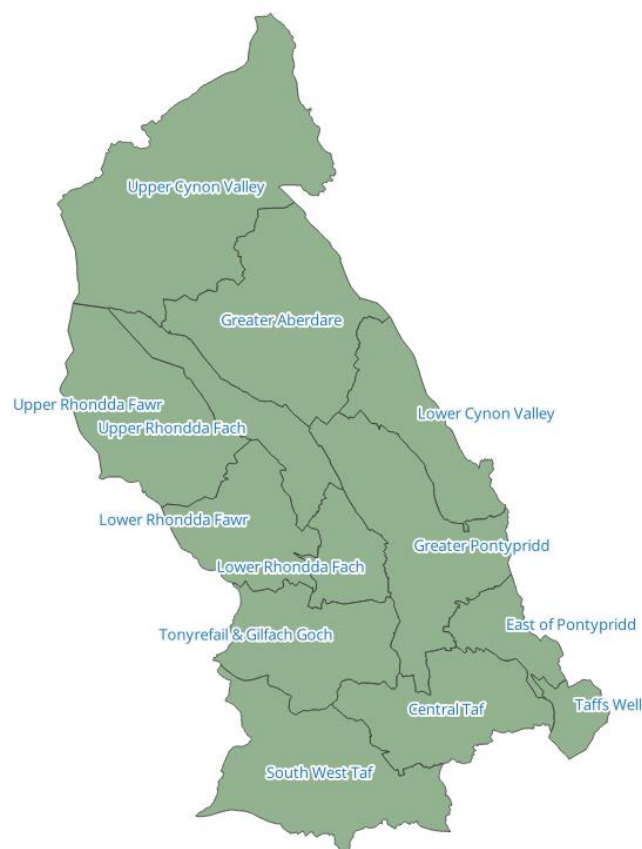
3.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai

Mae'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai wedi cael eu diffinio'n ddaearyddol ar sail gwybodaeth leol faith ac ymchwil i'r ardaloedd gweithredol, naturiol, lle mae

pobl yn byw ar hyn o bryd a lle byddent yn barod i symud tŷ. Y Cyngor sydd wedi nodi'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai. Yn eu hanfod, maent wedi'u seilio ar glystyrau o wardiau er mwyn cydnabod y ffaith nad yw marchnadoedd tai'n cael eu cyfyngu gan ffiniau gweinyddol. Mae nifer o ffactorau allweddol wedi cael eu hystyried wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn fras (i ystyried 'trosglwyddadwyedd' o fewn y farchnad) a phrif gysylltiadau trafnidiaeth ar y ffordd fawr neu ar drên (i gyfrif am batrymau cymudo).

Mae Rhondda Cynon Taf yn cynnwys 13 o Ardaloedd o'r Farchnad Dai, y mae 4 ohonynt yng Nghwm Rhondda, 3 yng Nghwm Cynon a 6 yn ardal Taf Elái, fel y dangosir isod:

Ffigur 1: Ardaloedd o Farchnad Dai RhCT



Mae rhenti gwerth uwch a phrisiau prynu eiddo uwch yn Ardaloedd RhCT o'r Farchnad Dai yn ne'r fwrdeistref, yn ardal Taf Elái yn bennaf. Mae hyn oherwydd y cysylltiad â'r prif briffyrdd drwy dde Cymru a'u bod yn agos yn ddaearyddol at Gaerdydd.

Mae pob un o'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai yn cynnwys nifer o wardiau gwahanol, sy'n cael eu cynrychioli gan gynghorwyr etholedig. Mae'r tabl isod yn dangos pa wardiau sydd ym mhob Ardal o'r Farchnad Dai.

Ffigur 2: Ardal o'r Farchnad Dai fesul Ward

Ardal o'r Farchnad Dai	Wardiau							
Cwm Cynon Uchaf	Hirwaun	Pen-y-waun	Rhigos					
Aberdâr Fwyaf	Aberaman	Dwyrain Aberdâr	Aberdâr	Llwydcoed	Cwm bach			
Cwm Cynon Isaf	Abercynon	Aberpennar	Penrhiw-ceibr					
Pontypridd Fwyaf	Trehopcyn	Cilfynydd	Glyn-coch	Graig	Pontypridd	Rhondda	Trallwng	Ynysybwl
Cwm Rhondda Fach Isaf	Cymer	Porth	Ynys-hir					
Cwm Rhondda Fach Uchaf	Glynrhedynog	Maerdy	Tylorstown					
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	Pentre	Treherbert	Treorci					
Cwm Rhondda Fawr Isaf	Cwm Clydach	Llwynypia	Pen-y-graig	Tonypandy	Trealaw	Ystrad		
Tonyrefail & Gilefach Goch	Gilefach Goch	Gorllewin Tonyrefail	Dwyrain Tonyrefail	Tonyrefail				
De-orllewin Taf	Brynna	Llanharan	Llanhari	Pont-y-clun	Tonysguboriau			
Canol Taf	Beddau	Pentre'r Eglwys	Llantrisant	Llanilltud Faerd	Ton-teg	Tyn-y-nant		
Dwyrain Pontypridd	Y Ddraenen Wen	Rhydfelen	Treforest					
Ffynnon Taf	Ffynnon Taf							

4. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd Gymdeithasol a Demograffig

4.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai yn ôl Deiliadaeth

Mae RhCT yn cwmpasu ardal o Gymoedd De Cymru sy'n ymestyn cyn belled i'r gogledd â Bannau Brycheiniog a chyn belled i'r de â chyrion Caerdydd. Mae'n cynnwys cymysgedd o gymunedau trefol, rhannol drefol a gwledig wedi'u lleoli yn y mynyddoedd ac iseldir fferm.

Mae RhCT yn cwmpasu ardal o 424Km sgwâr gyda phoblogaeth o 237,700, sydd wedi cynyddu 1.4% ers 2011.

Adeg y Cyfrifiad diweddaraf yn 2021, oedran canolrifol y fwrdeistref sirol oedd 41 oed ond 50-64 oedd y grŵp oedran mwyaf, gydag 20.2% o'r boblogaeth yn llunio'r garfan hon.

Mae Cyfrifiad 2021 yn datgelu bod 12% o'r boblogaeth yn RhCT yn datgan eu bod yn anabl. Yn eu crynodeb o ddata Cyfrifiad 2021, mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn esbonio bod data Cyfrifiad 2021 wedi'i gasglu yn ystod pandemig COVID-19 ac "y gallai hyn fod wedi dylanwadu ar amgyffrediad pobl o'u statws iechyd a chyfyngiadau ar eu gweithgareddau ac, felly, gall fod wedi effeithio ar sut y dewisodd pobl ymateb".

Mae'r ganran uchaf o bobl sy'n byw yn RhCT sy'n nodi eu bod yn Gymru yn unig yn 69.8% a Phrydeinig yn unig yw'r ail fwyaf, sef 11.5%. Mae 96.7% o bobl yn RhCT yn nodi bod eu grŵp ethnig yn y categori "Gwyn", gydag 1.5% yn nodi bod eu grŵp ethnig yn y categori "Asiaidd, Prydeinig Asiaidd neu Gymreig Asiaidd".

Gostyngodd canran y bobl a nododd bod eu grŵp ethnig yn y categori "Du, Du Prydeinig, Du Gymreig, Caribïaidd neu Affricanaidd" o 0.6% yn 2011 i 0.4% yn 2021.

Yn 2020, roedd cyfanswm o 106,316 o aelwydydd yn RhCT ac mae data Cyfrifiad 2021 yn dangos y dadansoddiad mewn deiliadaeth fel a ganlyn:

- 68.3% yn berchen yn llwyr neu gyda morgais (gan gynnwys Perchentyaeth Cost Isel)
- 0.2% Rhanberchnogaeth
- 13.7% Rhentu'n gymdeithasol
- 17.6% Rhentu'n breifat
- 0.1% Byw heb dalu rhent

Mae nifer yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat wedi cynyddu 4% rhwng 2011 a 2021, mae canran y perchen-feddianwyr wedi gostwng 2.7%, ac mae canran y

rhai sy'n rhentu'n gymdeithasol wedi aros yr un fath. Mae cost gyfartalog eiddo yn RhCT wedi cynyddu cymaint fel na all mwy fyth o bobl erbyn hyn fod yn berchen ar eu cartref eu hunain ar y farchnad agored, felly bu mwy o ddibyniaeth ar y Sector Rhentu Preifat.

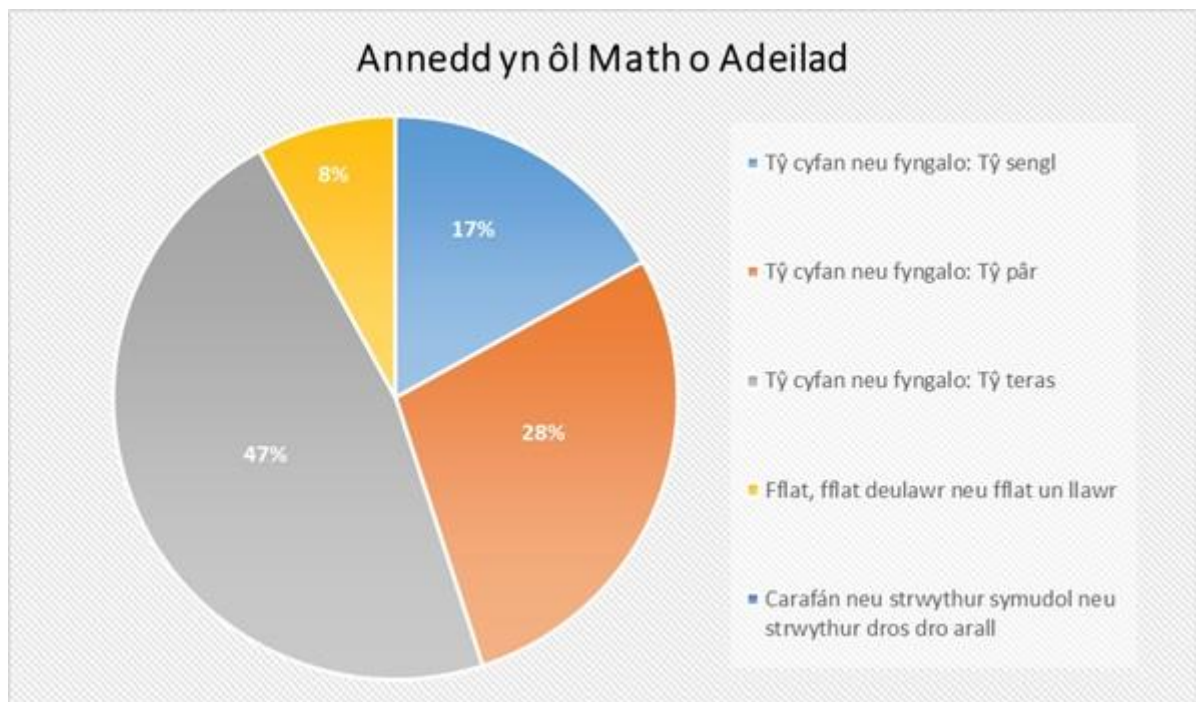
Y pris canolrifol am eiddo yn RhCT yw £123,604 (Ebrill 2022) sy'n 29.2% o gynnydd ers 2019 ond yn 1.1% o ostyngiad ers 2021. Fel y bu'r achos dros Gymru gyfan yn y blynyddoedd diwethaf, mae pandemig COVID-19 a'r cynnydd mewn ffigurau chwyddiant wedi effeithio ar brisiau tai, gan wneud i'r farchnad chwyddo yn 2019 ond gan leihau fymryn dros y blynyddoedd mwy diweddar wrth i'r farchnad arafu.

Mae'r pris canolrifol uchaf yn RhCT yn ne-orllewin Taf, sef £217,543 (Y Gofrestrfa Tir, 2022), ac mae'r isaf yng Nghwm Rhondda Fach Uchaf, sef £95,917.

Yn 2022, gwerthwyd cyfanswm o 3,991 eiddo yn RhCT, gyda'r nifer uchaf o werthiannau yn Ardal Marchnad Dai Aberdâr Fwyaf, sef 580. Yr isaf yn y fwrdeistref sirol oedd Ardal Marchnad Dai Ffynnon Taf, sef 54.

Mae'r gyfran uchaf o anheddau yn RhCT yn dai teras, sy'n llunio 47.35% o'r 103,339, gwaddol diwydiannu Cymoedd De Cymru. Mae tai pêr a thai sengl yn llunio 27.79% ac 16.46% yn y drefn honno, gyda fflatiau, fflatiau deulawr neu fflatiau un llawr yn 8.31% a charafân neu strwythur symudol neu dros dro arall yn llai nag 1%.

Ffigur 3: Annedd yn ôl Math o Adeilad



Mae presenoldeb y Sector Rhentu Preifat ym marchnad tai leol RhCT wedi bod yn tyfu, ynghyd â chynnydd mewn prisiau rhentu. Ers 2016, mae'r rhent canolrifol cyfartalog yn RhCT wedi codi 22%; yn 2022, roedd y rhent canolrifol cyfartalog yn £521.

Mae Ffigur 3 yn dangos y gwerthoedd rhent blynyddol canolrifol fesul Ardal o'r Farchnad Dai (Ebrill 2022). Mae'r rhent blynyddol canolrifol uchaf yn Ffynnon Taf ac mae'r Isaf yng Nghwm Rhondda Fach Uchaf.

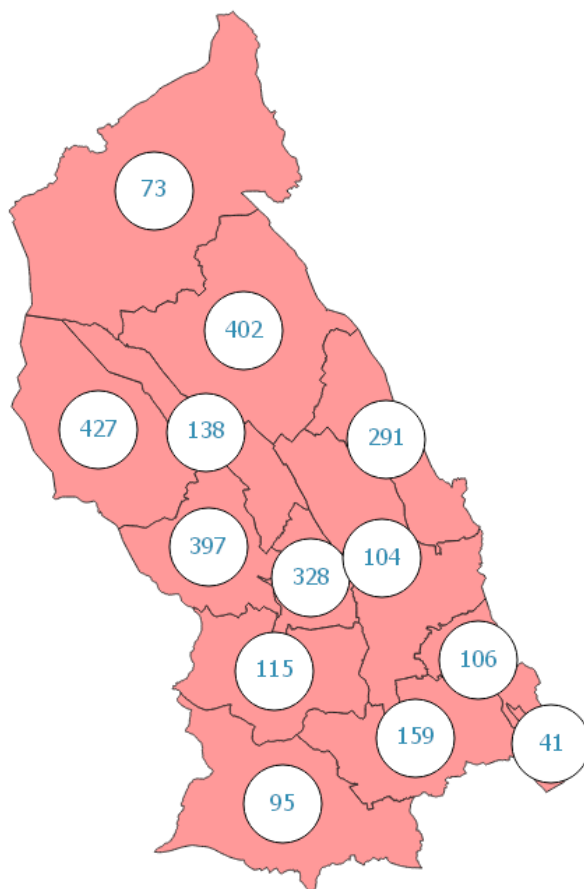
Figur 4: Canolrif y Rhent Blynyddol fesul Ardal o'r Farchnad Dai

Ardal o'r Farchnad Dai	Rhent Blynyddol Canolrifol*	
Cwm Cynon Uchaf	£	5,268.00
Aberdâr Fwyaf	£	6,207.34
Cwm Cynon Isaf	£	6,202.33
Pontypridd Fwyaf	£	7,582.44
Cwm Rhondda Fach Isaf	£	6,304.00
Cwm Rhondda Fach Uchaf	£	5,262.83
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	£	5,521.98
Cwm Rhondda Fawr Isaf	£	6,140.68
Tonyrefail a Gilfach Goch	£	6,557.08
De-orllewin Taf	£	9,258.95
Canol Taf	£	8,417.92
Dwyrain Pontypridd	£	7,800.00
Ffynnon Taf	£	9,940.00

Yn Ebrill 2022, roedd 2.5% o stoc tai preifat RhCT yn wag, sy'n cyfateb i 2,676 o dai gwag.

Mae Ffigur 5 yn dangos nifer y tai gwag fesul Ardal o'r Farchnad Dai (Ebrill 2022). Mae nifer uchaf y tai gwag yng Nghwm Rhondda Fawr Uchaf a'r isaf yn Ffynnon Taf.

Ffigur 5: Eiddo Gwag fesul
Ardal o'r Farchnad Dai



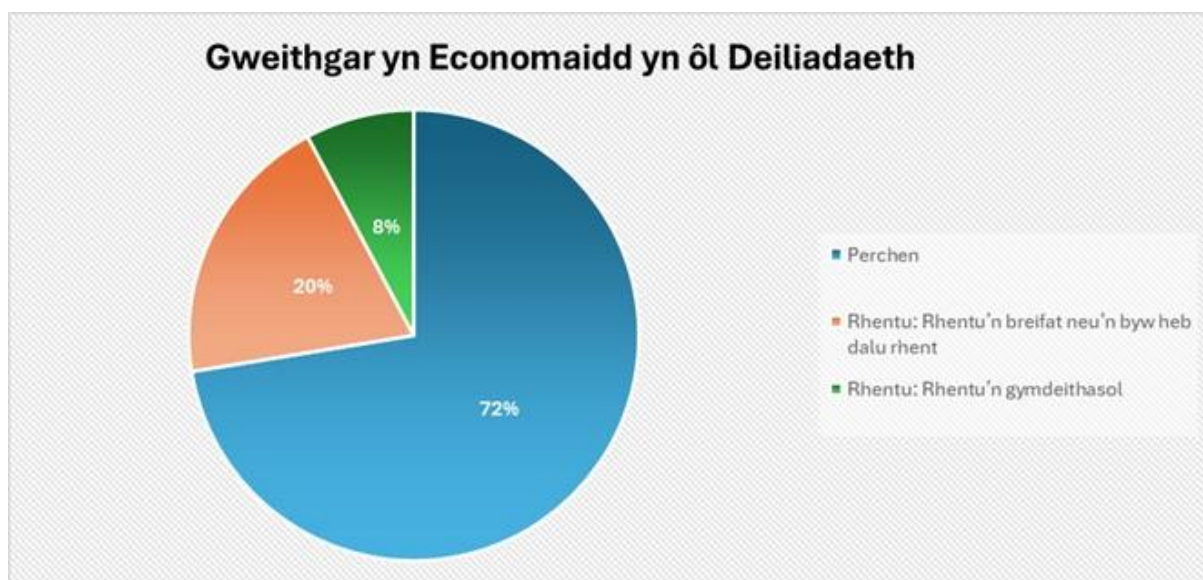
Ar yr wyneb, er bod eiddo gwag o fewn yr awdurdod lleol yn cynrychioli cyfle i ddatblygu mwy o dai rhent cymdeithasol, mae hyn yn her, gan fod natur stoc eiddo gwag yn cynrychioli trafferthion eu dwyn i Safonau Ansawdd Tai Llywodraeth Cymru. Mae'r broblem hon, ynghyd â'r ffaith bod llawer o'r stoc yn dai teras sy'n dyddio cyn y 1970au, yn achosi heriau o ran gwerth am arian.

4.2 Tueddiadau Economaidd Gymdeithasol a Demograffig

Yn ôl data Cyfrifiad 2021, mae 58.74% o'r aelwydydd yn RhCT yn weithgar yn economaidd, gyda'r mwyaf ohonynt yn berchen-feddiannwyr. Mae'r siartiau cylch isod yn dangos dosbarthiad canrannau'r aelwydydd gweithgar yn economaidd yn ôl deiliadaeth.

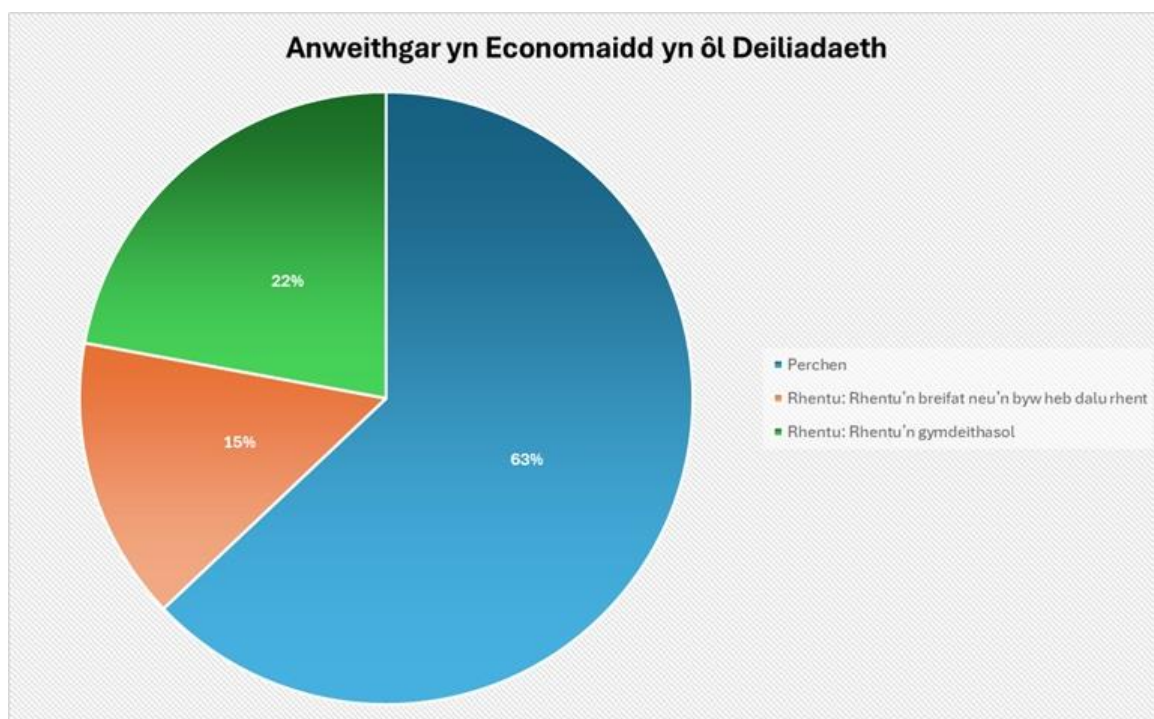
Mae Ffigur 6 yn dangos bod trigolion sy'n weithgar yn economaidd yn byw yn bennaf mewn deiliadaeth perchen-feddiannwr, sef 72%, ac wedyn y sector rhentu preifat, sef 20% ac, yn olaf rhentu cymdeithasol, sef 8%.

Ffigur 6: Trigolion sy'n weithgar yn economaidd yn ôl deiliadaeth



Mae Ffigur 7 isod yn dangos bod trigolion sy'n anweithgar yn economaidd yn byw yn bennaf mewn deiliadaeth perchen-feddiannwr, sef 63%, ac wedyn y sector rhentu cymdeithasol, sef 22% ac, yn olaf, y sector rhentu preifat, sef 15%.

Ffigur 7: Trigolion sy'n anweithgar yn economaidd yn ôl deiliadaeth

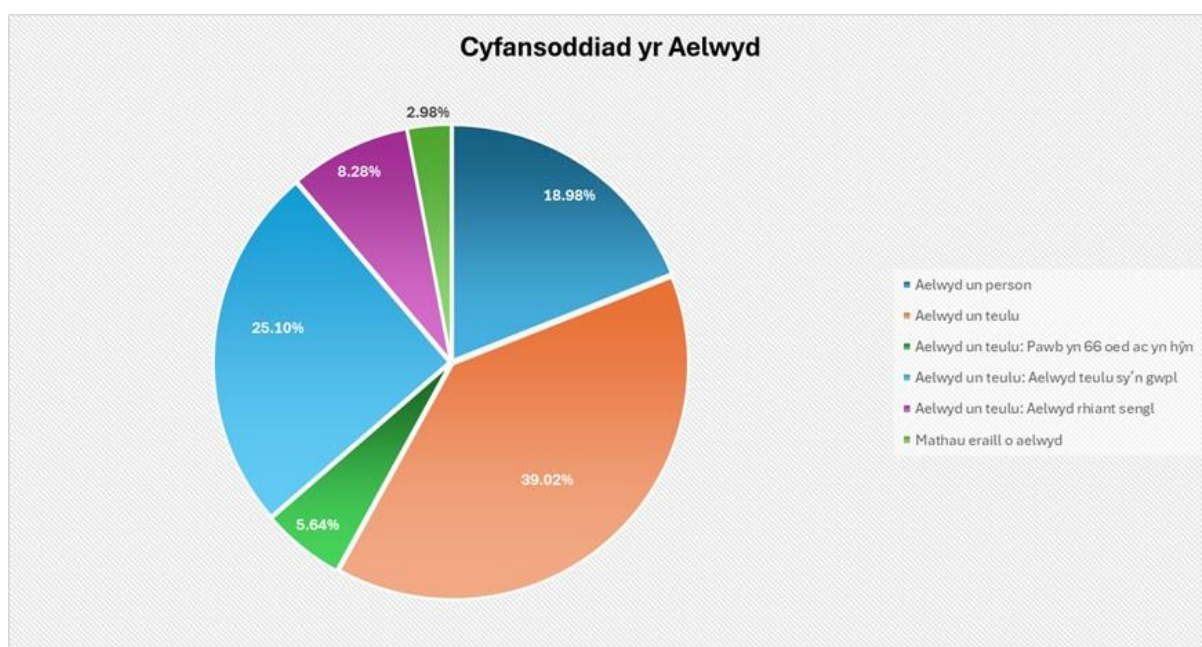


Yn 2022, roedd y gymhareb fforddiadwyedd ar gyfer incwm canolrifol i brynu eiddo yn RhCT yn 4.57, gyda phris tŷ canolrifol yn £136,000.00. Mae hyn yn golygu y byddai angen i incwm aelwyd fod yn £29,727.00 er mwyn cael a phrynu eu cartref eu hunain.

Yn y sector rhentu preifat, mae'r rhent canolrifol blyneddol cyfartalog yn £6,958.73, sy'n cynrychioli cyfran o 23% o incwm canolrifol cyfartalog yr aelwyd yn RhCT.

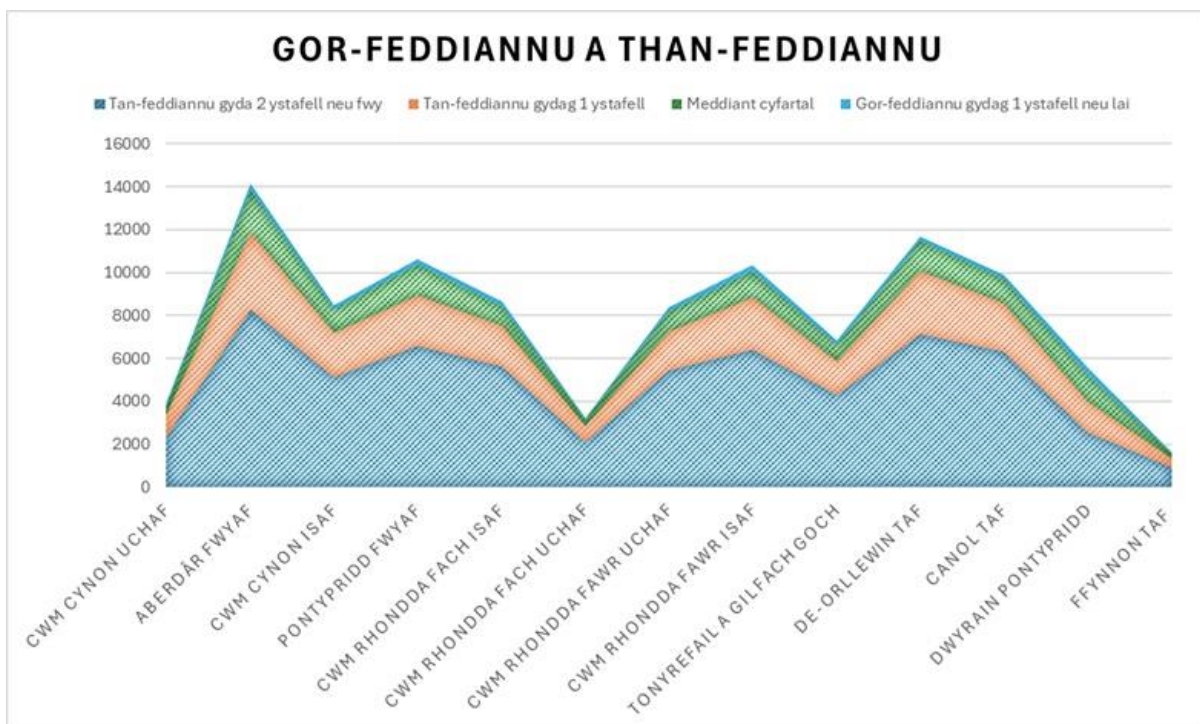
Mae Ffigur 8 isod yn dangos bod mwyafrif cyfanswm aelwydydd RhCT yn aelwydydd un teulu, sy'n cyfrif am 63.98% o gyfanswm yr aelwydydd yn RhCT.

Ffigur 8: Cyfansoddiad yr Aelwyd



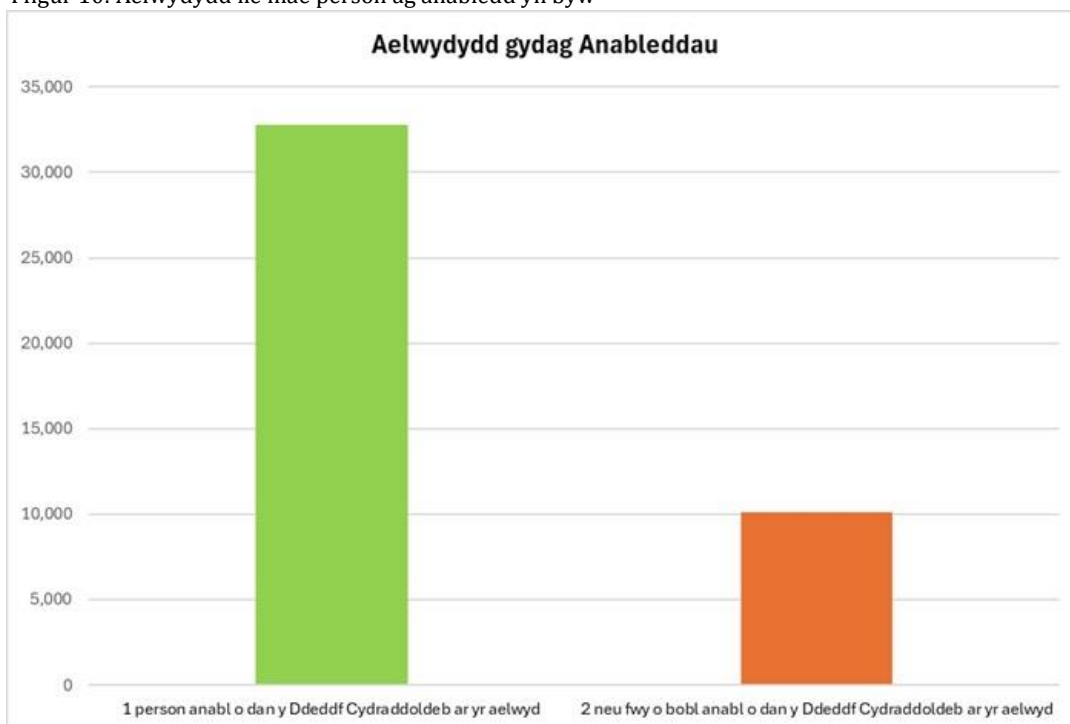
Mae mwyafrif aelwydydd RhCT yn tan-feddiannu eu cartref (mae'r rhain yn aelwydydd sydd â mwy o ystafelloedd gwely nag y mae eu hangen arnynt e.e. un person yn byw mewn eiddo 3 ystafell wely), gyda 43,822 o aelwydydd yn tan-feddiannu gyda 2 ystafell wely neu fwy. Mae Ffigur 8 isod yn dangos mai'r ardal o'r farchnad dai sydd â'r nifer fwyaf o bobl sy'n tan-feddiannu eu cartref yw Aberdâr Fwyaf.

Ffigur 9: Gor-feddiannu a Than-feddiannu



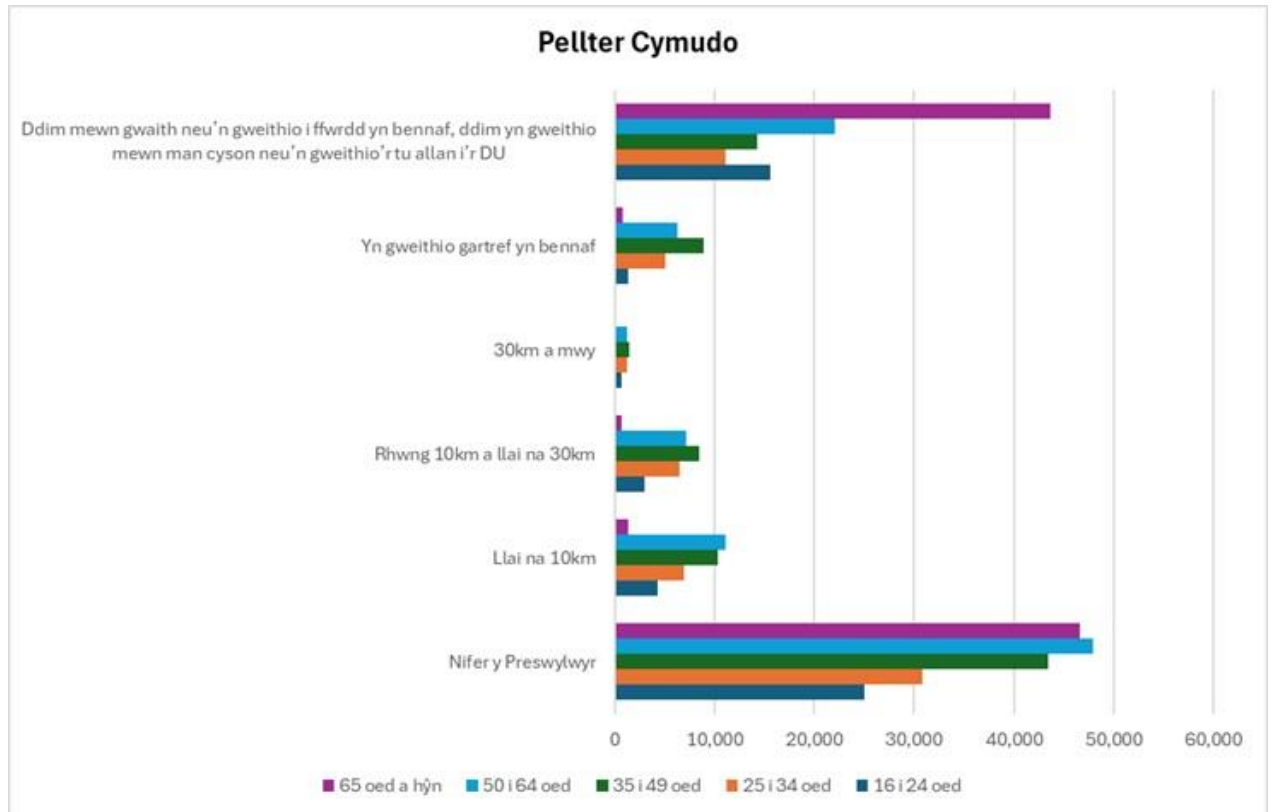
Mae Ffigur 10 isod yn dangos bod gan 32,785 (32%) o aelwydydd yn RhCT un person sy'n byw gydag anabledd a 10,103 (9%) sydd â dau neu fwy.

Ffigur 10: Aelwydydd lle mae person ag anabledd yn byw



Mae Ffigur 11 isod yn dangos bod mwyafrif y bobl sy'n gweithio yn RhCT yn teithio llai na 10km i'w lle gwaith, gyda'r nifer o fwyaf o bobl nad ydynt mewn gwaith yn 50+ oed.

Ffigur 11: Pellter Cymudo



4.3 Gofynion Anghenion Tai Penodol

Heblaw am y farchnad dai gyffredinol, mae anghenion tai penodol i unigolion sydd angen darpariaeth eithriadol. Bydd yr adran hon yn amlinellu'r strategaethau a'r polisïau sydd ar waith, yn ôl gwahanol feysydd gwasanaeth y Cyngor, i ddelio â'r galw am lety sydd arnynt.

Lle nodir bylchau, mae hyn yn gyfle i adolygu ac ystyried a oes angen gwella ffocws strategol yn y meysydd hyn.

a) Darpariaeth tai hygyrch ac wedi'u haddasu	
Polisïau / strategaethau lleol	Polisi Dyrannu Drafft 2024
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Eiddo hygyrch i bobl sydd angen cyfleusterau â mynediad lefel, yn amrywio o ystafelloedd cawod ac ystafelloedd gwlyb i unedau cegin sy'n codi a gostwng
Yn addas i	Pobl â symudedd cyfyngedig lle byddai eiddo ar gyfer anghenion cyffredinol yn achosi cyfyngiadau mewn bywyd o ddydd i ddydd.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Mae tystiolaeth wedi'i chasglu o'r adolygiad o Gynllun Dyrannu Drafft yr Awdurdod, pan ymgynghorwyd â rhanddeiliaid ar sut caiff eiddo eu dyrannu a beth yw'r rhwystrau o ran y cyflenwad.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgeiswyr ar restrï aros, swyddogion gosod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, swyddogion y gofrestr tai, swyddogion tai a swyddogion strategaeth tai.
Materion Allweddol a nodwyd	Darganfu ymgeiswyr nad oedd digon o fanylder i ddeall pa addasiadau lefel 2 a osodwyd ym mhob eiddo ac, yn aml, nid yw asesiadau therapi galwedigaethol yn ddefnyddiol wrth bennu angen, gan eu bod yn aml yn hen. Mae gweithwyr tai proffesiynol wedi dweud nad oes digon o stoc ac nad yw tystiolaeth a ddarperir gan ymgeiswyr yn ddigon cadarn i bennu angen gwirioneddol. Hefyd, nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cadw digon o wybodaeth i bennu pa stoc sy'n cael ei gomisiynu ar hyn o bryd er mwyn pennu angen.

b) Teuluoedd aml-genhedlaeth neu deuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy o faint	
Polisïau / strategaethau lleol	Polisi Dyraniadau 2018
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Ar hyn o bryd, caiff anghenion am eiddo mwy eu cyfrifo dim ond ar sail yr angen am ystafelloedd wely ac ni chaiff anghenion diwylliannol eu hystyried.
Yn addas i	Teuluoedd mawr ac aelwydydd aml-genhedlaeth.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau	Rhestrï aros cyffredin am dai a theuluoedd sydd wedi'u cartrefu mewn llety dros dro.

data (adran allweddol)	
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgeiswyr ar restrï aros, swyddogion gosod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, swyddogion y gofrestr tai, swyddogion tai a swyddogion strategaeth tai.
Materion Allweddol a nodwyd	O ganlyniad i ddiffyg stoc o'r maint priodol yn y fwrdeistref sirol, mae teuluoedd mwy yn aml yn derbyn cartrefi llai i sicrhau eu bod yn cael eu cartrefu.

c) Tai nad ydynt yn barhaol	
Polisiau / strategaethau lleol	Asesiad Anghenion y Grant Cymorth Tai (HSG), Strategaeth y Grant Cymorth Tai, Cynllun Gweithredu Ailgartrefu Cyflym.
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Mae 524 o unigolion, teuluoedd a grwpiau wedi cael eu gosod mewn llety dros dro yn 2020/2021 (ar ddiwedd Mawrth). Gosodwyd 40% o'r 524 mewn llety dros dro sawl tro, gan arwain at gyfanswm o 852 o leoliadau yn 2020/2021 (ar ddiwedd Mawrth). Mae 852 o leoliadau yn gynydd o bron i 257 flwyddyn ar ôl blwyddyn, o 595 yn 2019/20.
Yn addas i	Nid oedd angen â blaenoriaeth i'w weld ym mron hanner yr holl achosion a nodwyd (mae categorïau angen â blaenoriaeth yn cynnwys: menywod beichiog, pobl â phlant dibynnol, pobl sy'n ddigartref o ganlyniad i dân, llifogydd neu drychineb arall, pobl ifanc 16 neu 17 oed, pob 18 - 20 oed sydd mewn perygl arbennig, dioddefwyr cam-drin domestig, personél y lluoedd arfog, ymadawyr gofal 18 – 20 oed, pobl sy'n fregus o ganlyniad i ryw reswm arbennig, a phobl sy'n ddigartref ac ar y stryd). Aelwydydd sy'n cynnwys aelod bregus oherwydd 'salwch meddwl/anabledd dysgu' yw'r ail grŵp mwyaf ac anabledd corfforol yw'r trydydd grŵp mwyaf.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	1) Llety un ystafell wely y mae ei angen fwyaf ar draws holl fandiau rhestr aros tai cymdeithasol 'Homefinder' RhCT, ond ar draws pob sector, mae diffyg llety parhaol un ystafell wely person sengl sylweddol. 2) Mae Llety Dros Dro presennol yn llawn ond mae'r Cyngor yn gweithio i amlygu safle i ddarparu ar gyfer rhagor o unedau, y mae'r mwyafrif ohonynt yn rhai 1 ystafell wely. 3) Mae'r holl ddata wedi cael ei gasglu o asesiad anghenion Grant Cymorth Tai 2023 y Cyngor ac mae wedi darparu cymysgedd o ddata ansoddol a meintiol.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgysylltwyd â rhanddeiliaid fel y GIG a sefydliadau trydydd sector fel Crisis yn asesiad anghenion y Grant Cymorth Tai.
Materion Allweddol a nodwyd	Mae data ar ddigartrefedd yn set ddata sy'n amrywio gyda statws economaidd gymdeithasol presennol unrhyw Awdurdod Lleol. Mae'r niferoedd wedi cynyddu yn ddiweddar, yn bennaf oherwydd pandemig Covid-19 a chostau byw cynyddol, sy'n effeithio ar y mwyaf bregus yn ein cymdeithasol, gan mwyaf.

d) Anghenion tai, gofal a chymorth

Polisiâu / strategaethau lleol	Cynllun Cyfalaf Strategol 10 Mlynedd, 31 Gorffennaf 2023, Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol, Cwm Taf Morgannwg.
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Tai gwarchod cyfoes â gofal ychwanegol, byw â chymorth i bobl ag anabledd dysgu a/neu Anhwylder ar y Sbectwm Awtistiaeth, tai â chymorth dros dro a Seibiant.
Yn addas i	Plant a phobl ifanc Pobl hŷn a phobl â dementia Pobl ag anableddau corfforol a/neu amhariadau ar y synhwyrau Pobl ag anableddau dysgu ac awtistiaeth Pobl â phroblemau iechyd meddwl Trais yn erbyn menywod, cam-drin domestig a thrais rhywiol (VAWDASV)
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Plant a Phobl Ifanc Blaenoriaethau datblygu'r gwasanaeth a nodwyd: • Darpariaeth breswyl ychwanegol a/neu gryfhau mynediad at ddarpariaeth bresennol • Llety i bobl ifanc ag anableddau dysgu sy'n pontio o wasanaethau plant • Llety priodol i bobl ag anableddau dysgu ac i bobl ifanc sy'n gadael gofal • Diffyg cam addas i lawr o ddigartrefedd neu dai â chymorth • Mae'r galw am seibiannau byr yn cynyddu Proffil y galw presennol: • Mae 90% o blant RhCT sy'n derbyn gofal mewn gofal preswyl yn cael eu gosod y tu allan i'r sir • Mae RhCT o'r farn bod ganddo ddigon o leoedd pe na bai'r un awdurdod lleol arall yn defnyddio gwelyau yn y sir. Ym Medi 2021, roedd RhCT ond yn gallu defnyddio 7 allan o 50 o welyau • Ym mis Gorffennaf 2023, dywed RhCT fod 60 o blant a phobl ifanc wedi'u gosod mewn llety preswyl, 39 ohonynt y tu allan i'r rhanbarth a 4 y tu allan i Gymru • Ymateb i anghenion llety sy'n dod i'r amlwg ar gyfer y dyraniad blynyddol amcangyfrifedig o 48-50 Plentyn Digwmni sy'n Ceisio Lloches (UASC), y bydd angen llety â chymorth ar rai ohonynt • Yn ôl amcan, bydd 58 o bobl ifanc 18+ oed yn gadael gofal yn 2023 Ffynonellau: • Plant sy'n Derbyn Gofal: Strategaeth Trawsnewid Gofal Preswyl 2022-2027 • Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2017 – 2022, • Adroddiad Adolygiad Preswyl Allanol Chwarterol, Ebrill 2023 • Offeryn casglu data HICO pwrpasol Pobl Hŷn a Phobl â Dementia Nifer bresennol yr unedau llety dynodedig i bobl hŷn – 1547 (2020) Nifer bresennol yr unedau tai â gofal ychwanegol i bobl hŷn – 60 (2020)

	Rhent dynodedig yn ôl oedran gan gynnwys Tai addas â Lloches y bydd eu hangen erbyn 2025: 414 ac erbyn 2035: 780 Ymddeol ar werth y bydd eu hangen erbyn 2025: 46 ac erbyn 2035: 87. Rhent Gofal Ychwanegol: eu hangen erbyn 2025 ac erbyn 2035: 214 Gofal Ychwanegol ar werth y bydd eu hangen erbyn 2025: 7 ac erbyn 2035: 24 Camu i Fyny/Camu i Lawr y bydd eu hangen erbyn 2025: 2 ac erbyn 2035: 6 Gwelyau Gofal Nyrsio y bydd eu hangen erbyn 2025: 226 ac erbyn 2035: 406 Iechyd Meddwl Heriau Mae'r Strategaeth Cymorth Tai yn cynnwys cynlluniau i adolygu'r farchnad llety â chymorth i ymateb i'r lefel gynyddol o gyflwyniadau cymhleth: • Mae Prosbectws 2022-23 RhCT yn adrodd am gynnydd flwyddyn ar ôl blwyddyn o 11% mewn atgyfeiriadau iechyd meddwl; fodd bynnag, mae'n rhagamcan y bydd hyn yn codi'n sylweddol yn sgil COVID-19. • 105 o unigolion â phroblemau iechyd meddwl sydd angen gwahanol fathau o lety yn RhCT, gydag 88 o'r rhain yn gofyn am ddarpariaeth camu i lawr. • Ym Mehefin 2023, mae 7 unigolyn wedi'u gosod y tu allan i'r sir, mewn lleoliad nyrsio iechyd meddwl arbenigol i oedolion iau gan nad oes darpariaeth o'r fath yn RhCT. Llety wedi'i gynllunio yn y dyfodol i oedolion â heriau iechyd meddwl – 105 uned. Anabledd Corfforol ac Angen Synhwyrdd (PD&SN) Ar hyn o bryd yn RhCT, mae 26 unigolyn ag anableddau corfforol mewn lleoliadau arbenigol y dylid eu hystyried ar gyfer llety newydd sy'n gallu bodloni eu hanghenion yn well a'u dod yn agosach at adref. Ar hyn o bryd, mae'r angen blyneddol net am lety tai cymdeithasol hygyrch yn 13 uned yn RhCT. Mae ar 1337 o aelwydydd angen addasiadau i'w gwneud nhw'n hygyrch i bobl anabl ac mae angen i 1318 o aelwydydd pellach symud i gartref mwy addas yn RhCT. Fodd bynnag, tybir bod y ffigurau hyn yn perthyn yn bennaf i anghenion oedolion hŷn sydd â phroblemau eiddilwch sy'n dod i'r amlwg. Anabledd Dysgu ac Awtistiaeth Yn 2022/3, mae'r Cyngor yn adrodd bod: 47 o bobl ag anabledd dysgu yn byw mewn gofal preswyl – mae 31 ohonynt y tu allan i'r sir
--	--

	45 o oedolion ag anabledd dysgu ar y rhestr aros am lety Yn RhCT dros y cyfnod 5 mlynedd nesaf, bydd 97 o bobl ifanc yn pontio i oedolaeth gydag anabledd dysgu a bydd angen posibl arnynt am lety. Bydd comisiynu ac ymgymryd â lleoliadau cysylltu bywydau yn cael effaith ar y galw am fuddsoddiad cyfalaf yn y dyfodol. Trais yn erbyn Menywod, Trais Domestig a Thrais Rhywiol (VAWDASV) Nid yw'r Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol wedi ystyried gofynion cyfalaf cefnogi goroeswyr VAWDASV yn flaenorol. Mae angen ffocws ar greu asesiadau capasiti a galw manwl ar draws ardal pob cyngor ac ar draws y rhanbarth yn ei gyfanrwydd yn gysylltiedig â llety i bobl sy'n profi VAWDASV. Dylai hyn gynnwys: • Asesiad capasiti a galw i oroeswyr benywaidd sengl • Asesiad o'r galw i oroeswyr gwrywaidd sengl • Asesiad capasiti a galw i oroeswyr â phlant • Asesiad capasiti a galw i oroeswyr ag iechyd meddwl cymhleth a heriau camddefnyddio sylweddau • Asesiad capasiti a galw i oroeswyr o gymunedau du ac ethnig lleiafrifol • Asesiad o'r galw i gyflawnwyr VAWDASV
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgysylltu â phartneriaid allweddol a rhanddeiliaid eraill Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Cwm Taf Morgannwg trwy gyfarfodydd strwythuredig ffurfiol a gweithdai (cyfuniad o rai wyneb yn wyneb a thros y we). Defnyddiwyd digwyddiadau ymgysylltu i gasglu'r data a'r wybodaeth sy'n ofynnol i ddatblygu'r Cynllun Cyfalaf Strategol, yn ogystal ag i roi briff i rhanddeiliaid ar y broses ddatblygu ac i roi diweddariadau allweddol ar gynnydd. Rhoddodd rhanddeiliaid eu barn broffesiynol am anghenion grwpiau o gleientiaid, ynghyd â data ychwanegol ar angen nad oedd o reidrwydd wedi bod yn gyhoeddus yn flaenorol. Mae'r Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol wedi ymgysylltu'n helaeth â phobl sydd â phrofiad bywyd wrth ddatblygu ei Gynllun Ardal. Adlewyrchir hyn yn y dadansoddiad o anghenion ac mae fframwaith ar gyfer cyd-gynhyrchu yn y dyfodol wedi cael ei datblygu fel rhan o broses yr Achos Busnes Pum Achos.
Materion Allweddol a nodwyd	Ar hy o bryd, mae diffyg stoc sylweddol ar draws pob maes llety gofal a chymorth ac, fel rhan o'r strategaeth, bydd RhCT yn gweithio gyda'i bartneriaid yn y Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol i ddarparu'r llety y mae ei angen ar gyfer eu trigolion.

e) Anghenion lleoliadol am lety i fyfyrwyr, y Sector Rhentu Preifat	
Polisiâu / strategaethau lleol	Strategaeth y Sector Rhentu Preifat.
Anghenion tir (adran allweddol)	Campws Trefforest Prifysgol De Cymru a'r ardal gyfagos.

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	1) Mae cyfanswm o 549 (3.02%) o Dai Amlfeddiannaeth (HMOs) yn RhCT. Yn hanesyddol, myfyrwyr sydd wedi bod mewn HMOs yn RhCT ac mae'r galw cysylltiedig hwn wedi gweld y crynodiadau mwyaf yn cael eu datblygu mewn ardaloedd gerllaw Prifysgol De Cymru, yn bennaf yn ward Trefforest neu Ardal Pontypridd Fwyaf o'r Farchnad Dai. 2) Bu gostyngiad yn nifer y myfyrwyr sy'n byw yn Nhrefforest, a all fod o ganlyniad i'r uno â Chasnewydd a Merthyr, a bod un o'r cyfleusterau yng Nghaerdydd. Dywed yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2017/18 - 2022/23 fod "adborth lleol gan landlordiaid yn awgrymu bod llai o farchnad myfyrwyr warantedig yn Nhrefforest nag y bu ar un adeg".
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Wrth greu strategaeth y Sector Rhentu Preifat, ymgynghorwyd â Phrifysgol De Cymru, swyddogion Strategaeth Tai'r Awdurdod Lleol, landlordiaid a thrigolion lleol.
Materion Allweddol a nodwyd	Lledaeniad y lleoliad daearyddol

f) Anghenion lleoliadol i bobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol	
Polisiâu / strategaethau lleol	Polisi Dyrannu 2018 – categori Ffafiaeth Resymol a167 (2) (e) – Pobl y mae angen iddynt symud i ardal leol o fewn bro'r awdurdod ac y byddai methu â bodloni'r angen yn achosi caledi iddyn nhw eu hunain neu i eraill. Categori Ffafiaeth Resymol a167 (2) (a), (b), (c) a (d) Ymgeiswyr y mae angen iddynt symud i fod yn agosach at: a. Ysgol plentyn (lle mae'r Cyfarwyddwr Addysg wedi argymhell bod angen symud i ysgol) b. Man addoli, gan nad oes man addoli addas lle mae'r ymgeisydd yn byw ar hyn o bryd.
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Gerllaw mannau addoli a gwasanaethau
Yn addas i	Pobl ag anghenion corfforol a diwylliannol
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Ar hyn o bryd, mae gan restr aros y gofrestr tai gyffredin 2 gais sy'n bodloni'r angen a nodwyd.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgeiswyr â rhestr aros y gofrestr tai gyffredin a staff y rhestr aros.
Materion Allweddol a nodwyd	Oherwydd lefel isel y galw gan ymgeiswyr ar y gofrestru, mae'r diffyg galw'n golygu na fyddai datblygu unrhyw ymyriadau yn gost effeithiol, ond gallai dyraniadau cyffredinol trwy'r gofrestr tai gyffredin gael eu cynnig.

5. Amcangyfrifon o ystod yr anghenion tai ychwanegol

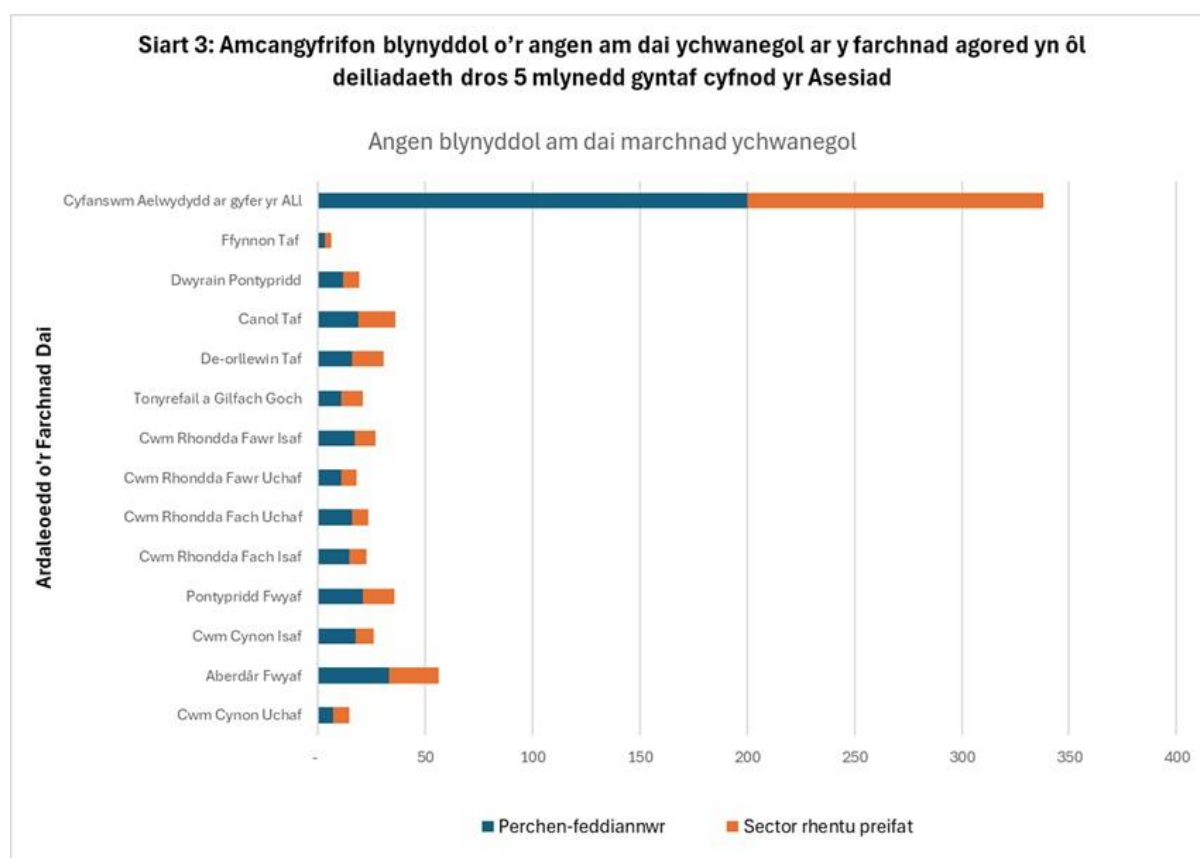
Mae'r adran hon o'r adroddiad yn cyflwyno canfyddiadau'r dadansoddiad fforddiadwyedd a gynhyrchwyd gan ddefnyddio offeryn Llywodraeth Cymru ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai Leol. Mae'r holl ddata sy'n gysylltiedig â 10 mlynedd diwethaf yr Asesiad wedi'i restru yn Atodiad A.

Angen am Dai ar y Farchnad Agored.

Mae ffynonellau cymeradwy Llywodraeth Cymru wedi cael eu rhoi trwy offeryn Asesu'r Farchnad Dai Leol i greu tablau'r allbynnau data isod. Mae'r ffigurau wedi'u seilio ar brif amcanestyniadau aelwydydd LIC.

Mae Siart 3 yn dangos bod yr angen mwyaf am dai ar y farchnad agored yng nghyfnod pum mlynedd yr Asesiad yn Aberdâr Fwyaf, gyda'r gyfran fwyaf yn sector y perchen-feddiannwr. Mae hyn yn adlewyrchu'r sefyllfa ar draws y fwrdeistref, fel y dangosir ym mar cyntaf y siart.

Siart 3: Amcangyfrif blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad dai yn ôl deiliadaeth dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad



Mae Ffigur 12 yn darparu niferoedd penodol ar gyfer siart 3, gan ddangos crynodeb o amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad agored (perchen-feddiannwr a'r sector rhentu preifat dros /2027 - 2036/2037. Yr ardal lle mae'r galw mwyaf am dai ar y farchnad agored yng nghyfnod pum mlynedd gyntaf yr Asesiad yw Aberdâr Fwyaf, wedyn Canol Taf, gyda'r angen lleiaf yn Ffynnon Taf.

Ffigur 12: Yr angen am dai yn ôl deiliadaeth dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad

Ardaleoedd o'r Farchnad Dai	Perchen-feddiannwr	Sector rhentu preifat	Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad agored yn ôl deiliadaeth dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad
Cwm Cynon Uchaf	7	8	15
Aberdâr Fwyaf	33	23	57
Cwm Cynon Isaf	18	8	26
Pontypridd Fwyaf	21	14	36
Cwm Rhondda Fach Isaf	15	8	23
Cwm Rhondda Fach Uchaf	16	8	24
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	11	7	18
Cwm Rhondda Fawr Isaf	17	10	27
Tonyrefail a Gilfach Goch	11	10	21
De-orllewin Taf	16	15	31
Canol Taf	19	17	36
Dwyrain Pontypridd	12	8	20
Ffynnon Taf	4	3	6
Cyfanswm Aelwydydd ar gyfer yr ALI	200	138	338

Ffynonellau Data a Thybiaethau Allweddol

Mae'r tablau isod (Ffigurau 14, 15 ac 16) yn darparu gwybodaeth am y ffynonellau data a'r thybiaethau allweddol sydd wedi llywio'r allbynnau uchod ar gyfer amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol. Dangosir y ffigurau hyn yn Atodiad B hefyd er hwylustod.

Mae'n bwysig ein bod yn darparu tystiolaeth o ble daw'r ffynonellau data allweddol a pha ddata a ragdybir. Mae Ffigur 13 isod yn dangos beth yw'r data neu'r dybiaeth allweddol, o ble y daw ffynhonnell y data hwnnw, ac i ba flwyddyn y mae'r data yn perthyn.

Ffigur 14: Eitemau Data/Rhagdybiaethau Allweddol

Eitemau Data / Thybiaethau Allweddol	Ffynonellau Data	Sylfaen y Data
Data incwm yn ôl ardal o'r farchnad dai	Paycheck	2022
Data'r pris a dalwyd am y tŷ yn ôl ardal o'r farchnad dai	Data'r Gofrestrfa Tir	Blwyddyn Galendr cynnydd
Y cynnydd tybiedig mewn prisiau tai 2020-2023	Data Mynegai Prisiau Tai LIC	29.2%
Y cynnydd tybiedig mewn prisiau tai 2021-2023	Data Mynegai Prisiau Tai LIC	9.5%
Y cynnydd tybiedig mewn prisiau tai 2022-2023	Data Mynegai Prisiau Tai LIC	-1.1%
Prisiau rhent	Swyddogion Rhent Cymru	Blwyddyn Galendr
Sylfaen amcanestyniadau aelwydydd	Prif	
	Diofyn neu'r defnyddiwr	% a ddewiswyd
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	Diofyn	30%
Meini prawf fforddiadwyedd tai rhent cymdeithasol	Diofyn	35%
Dosberthir yr angen presennol heb ei fodloni yn gyfartal dros y 5 mlynedd gyntaf		
Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannwr sy'n mynd ymlaen i brynu		60%

Er mwyn pennu fforddiadwyedd yn y farchnad dai, mae'n ofynnol rhagfynegi twf incwm a sut mae hynny'n cymharu â chost tai. Mae Ffigur 15 yn dangos sut y rhagfynegir i'r farchnad lafur a'r farchnad dai newid rhwng 2022/2023 a 2027/2028.

Ffigur 15: Incwm, Pris yr Eiddo, Pris Rhent a Thaw o ran Dosbarthiad Incwm

	Diofyn neu'r defnyddiwr	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Newid mewn twf incwm	Diofyn	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Newid mewn prisiau rhentu preifat	Diofyn	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Newid mewn twf dosbarthiad incwm	Dim newid	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Mae Ffigur 16 yn dangos mai'r Ardal rataf o'r Farchnad Dai i brynu cartref ynddi am y tro cyntaf yw Cwm Cynon Isaf, sef £79,107, a'r ardal ddrutaf yw De-orllewin Taf, sef £168,101. Mae'r asesiad hwn wedi defnyddio cymhareb benthyciad i werth 4.1, sef y gymhareb a ddarparwyd gan LIC.

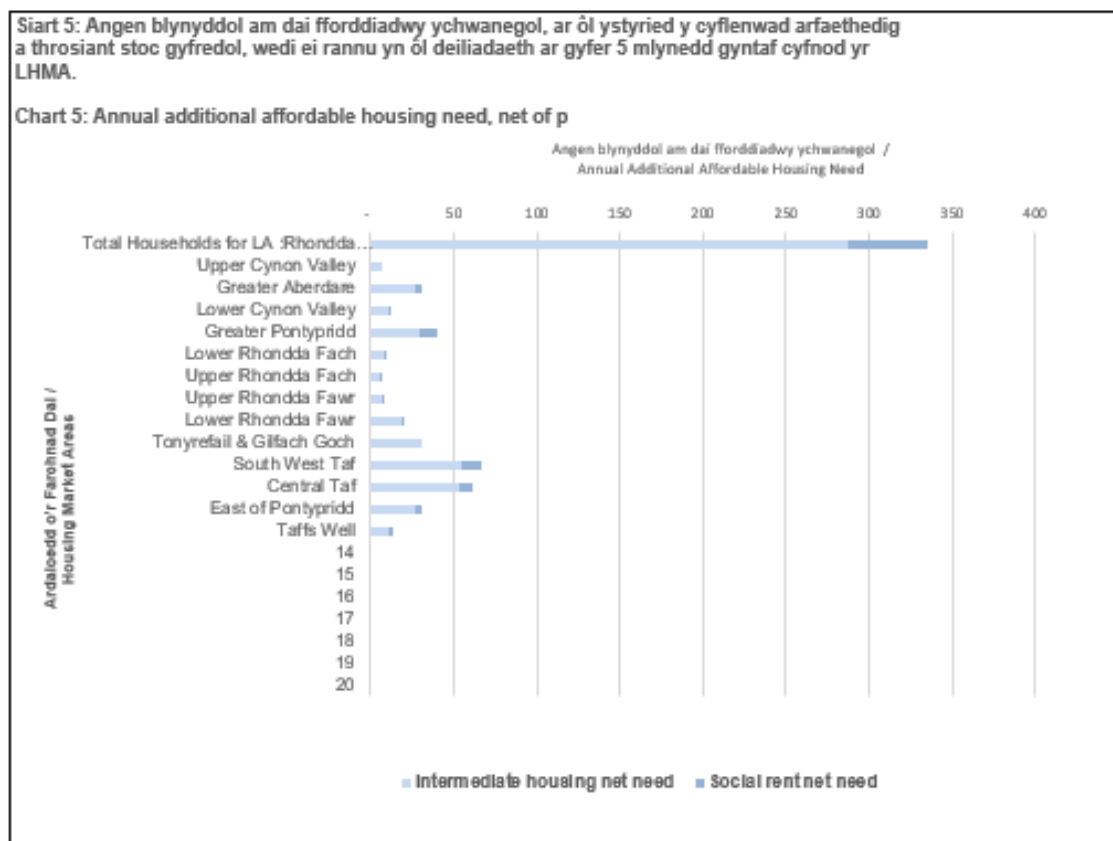
Ffigur 16: Pris Prynwr
Tro Cyntaf, Cymhareb o
ran Incwm Uchaf ac Isaf
ar gyfer Rhenti
Canolradd

Ardaleoedd o'r Farchnad Dai	Pris eiddo i brynwr y tro cyntaf	Cymhareb gwerth eiddo i incwm prynwr	Lleiafswm incwm ar gyfer rhent canolradd	Mwyafswm incwm ar gyfer rhent canolradd
Cwm Cynon Uchaf	£109,068	4.1	£13,339	£19,373
Aberdâr Fwyaf	£96,906	4.1	£16,400	£22,828
Cwm Cynon Isaf	£79,107	4.1	£17,133	£22,809
Pontypridd Fwyaf	£115,693	4.1	£20,659	£27,814
Cwm Rhondda Fach Isaf	£85,040	4.1	£16,343	£23,183
Cwm Rhondda Fach Uchaf	£66,252	4.1	£13,829	£19,353
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	£82,073	4.1	£15,028	£20,307
Cwm Rhondda Fawr Isaf	£84,051	4.1	£15,615	£22,583
Tonyrefail a Gifach Goch	£115,599	4.1	£16,067	£24,113
De-orllewin Taf	£168,101	4.1	£25,919	£34,051
Canol Taf	£154,876	4.1	£23,350	£29,955
Dwyrain Pontypridd	£115,693	4.1	£21,794	£28,407
Ffynnon Taf	£158,213	4.1	£27,019	£32,050

Amcangyfrifon o'r Angen am Dai Fforddiadwy

Mae Siart 5 yn dangos yr amcangyfrifon cyfartalog cenedlaethol net o dai fforddiadwy ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf yr Asesiad. Hefyd, mae'n dangos mai'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai sydd â'r angen mwyaf am dai fforddiadwy am 5 mlynedd gyntaf yr Asesiad yw De-orllewin Taf, Canol Taf, Pontypridd Fwyaf, Aberdâr Fwyaf a Dwyrain Pontypridd.

Siart 5: Yr angen blyneddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf



Mae Ffigur 17 yn grynodeb o amcangyfrifon o'r angen blynyddol ychwanegol (gros a net) o dai fforddiadwy dros 5 mlynedd gyntaf Asesiad 2022/23 - 2027/28. Mae'n dangos yr angen am y 5 mlynedd gyntaf o ran rhent canolradd, perchentyaeth cost isel a rhent cymdeithasol. Mae'r angen gros yn cynrychioli nifer yr unedau newydd y mae eu hangen, heb gynnwys cyflenwad a throsiant arfaethedig y stoc bresennol. Net yw nifer yr unedau newydd y mae eu hangen, gan gynnwys cyflenwad a throsiant arfaethedig y stoc bresennol. At ddiben yr asesiad hwn, bydd y ffigurau Gros yn cael eu defnyddio i asesu sefyllfa bresennol y farchnad dai yn RhCT, gan fod y net yn cynnwys unedau sydd yn yr arfaeth i'w cyflenwi yn ystod y cyfnod asesu.

Ffigur 17: Crynodeb o'r amcangyfrifon mewn perthynas â'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol (gros a net) ar gyfer 5 mlynedd gyntaf Asesiad 2022/2023-2027-2028.

	Tai rhent canolradd		Perchentyaeth Cost Isel		Tai rhent cymdeithasol (angen presennol heb ei fodloni)				Tai rhent cymdeithasol (angen sydd newydd godi)				Angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol				
Ardaloedd o'r Farchnad Dai	Angen presennol heb ei fodloni	Angen sydd newydd godi	Angen presennol heb ei fodloni	Angen sydd newydd godi	Un ystafell wely	Dwy ystafell wely	Tair ystafell wely	Pedair ystafell wely a mwy	Un ystafell wely	Dwy ystafell wely	Tair ystafell wely	Pedair ystafell wely a mwy	Angen am dai fforddiadwy	...elfen rhentu canolradd	...elfen perchentyaeth cost isel	...elfen rhentu cymdeithasol	
Cyfanswm Aelwydydd ar gyfer yr ALI	-	71	229	-	10	325	218	118	33	83	34	11	6	1,119	71	218	829
Cwm Cynon Uchaf	-	3	3	-	0	9	10	6	2	2	1	0	0	36	3	3	30
Aberdâr Fwyaf	-	11	18	-	2	56	32	20	5	12	5	2	1	159	11	16	132
Cwm Cynon Isaf	-	6	6	-	1	25	19	11	2	7	3	1	1	80	6	5	69
Pontypridd Fwyaf	-	8	22	-	1	40	23	10	4	10	4	1	1	122	8	21	93
Cwm Rhondda Fach Isaf	-	6	3	-	1	21	15	9	1	6	2	1	0	65	6	2	57
Cwm Rhondda Fach Uchaf	-	6	1	-	1	17	16	8	2	6	2	1	0	57	6	0	52
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	-	3	4	-	1	17	10	5	2	4	1	0	0	46	3	4	40
Cwm Rhondda Fawr Isaf	-	7	13	-	1	26	16	9	2	6	3	1	0	81	7	12	63
Tonyrefail a Gilfach Goch	-	5	26	-	1	19	13	9	2	4	2	1	0	79	5	25	49
De-orllewin Taf	-	5	53	-	1	29	22	10	3	8	3	1	1	133	5	52	76
Canol Taf	-	5	48	-	0	32	22	11	3	8	3	1	1	134	5	48	81
Dwyrain Pontypridd	-	5	22	-	1	25	18	8	4	8	3	1	1	95	5	21	69
Ffynnon Taf	-	1	9	-	0	9	4	3	1	2	1	0	0	31	1	10	20

	Tai rhent cymdeithasol yn ôl ystafelloedd gwely				Tai Rhent Canolradd		Perchentyaeth Cost Isel		Tai rhent cymdeithasol – un ystafell wely		Tai rhent cymdeithasol – dwy ystafell wely		Tai rhent cymdeithasol – tair ystafell wely		Tai rhent cymdeithasol – pedair ystafell wely a mwy		Tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol, net stoc a chyflenwad		
Ardaloedd o'r Farchnad Dai	Un ystafell wely	Dwy ystafell wely	Tair ystafell wely	Pedair ystafell wely a mwy	Stoc a chyflenwad	Angen net	Stoc a chyflenwad	Angen net	Stoc a chyflenwad	Angen net	Stoc a chyflenwad	Angen net	Stoc a chyflenwad	Angen net	Stoc a chyflenwad	Angen net	Angen net tai canolradd	Angen net tai rhent cymdeithasol	Angen net tai fforddiadwy
Cyfanswm Aelwydydd ar gyfer yr ALI: Rhondda Cynon Taf	409	252	129	39	-	71	3	215	523	11	448	8	230	3	15	25	286	48	334
Cwm Cynon Uchaf	11	11	6	2	-	3	-	3	24	-	29	-	29	-	2	-	6	-	6
Aberdâr Fwyaf	68	37	22	6	-	11	1	15	72	-	92	-	24	-	1	4	26	4	31
Cwm Cynon Isaf	32	22	12	3	-	6	-	5	44	-	37	-	32	-	1	2	10	2	12
Pontypridd Fwyaf	50	27	11	5	-	8	-	21	52	-	21	6	10	1	1	4	29	11	40
Cwm Rhondda Fach Isaf	27	18	10	2	-	6	-	2	40	-	51	-	21	-	0	1	8	1	9
Cwm Rhondda Fach Uchaf	23	18	9	2	-	6	-	0	31	-	30	-	21	-	2	0	6	0	6
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	20	12	5	2	-	3	-	4	39	-	17	-	14	-	1	1	7	1	8
Cwm Rhondda Fawr Isaf	32	18	10	3	-	7	-	12	56	-	26	-	11	-	2	1	19	1	20
Tonyrefail & Gilfach Goch	23	15	9	2	-	5	-	25	40	-	58	-	23	-	3	-	30	-	30
De-orllewin Taf	37	25	11	4	-	5	2	49	31	7	22	2	16	-	1	3	55	12	67
Canol Taf	40	25	12	4	-	5	-	48	35	5	27	-	13	-	0	4	53	9	61
Dwyrain Pontypridd	33	21	10	5	-	5	-	21	46	-	31	-	14	-	1	4	26	4	30
Ffynnon Taf	11	5	3	1	-	1	-	10	14	-	7	-	1	2	-	1	11	3	13

Mae pwyntiau allweddol a gymerir o'r tabl yn cynnwys:

- Cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy yw 1,119 uned yn cynnwys 289 o unedau canolradd ac 829 o unedau rhentu cymdeithasol.
- Aberdâr Fwyaf sydd â'r angen mwyaf am dai fforddiadwy, gydag angen am ddarparu 159 uned o dai fforddiadwy y flwyddyn i gadw i fyny â'r galw.
- De-orllewin Taf sydd â'r angen net mwyaf am dai fforddiadwy, gydag angen am ddarparu 67 uned (net) y flwyddyn i gadw i fyny â'r galw.
- Unedau un ystafell wely yw maint mwyaf poblogaidd anheddau'r sector rhentu preifat, gydag angen am 409 uned y flwyddyn ac mae angen 68 (17%) o'r unedau un ystafell wely yn Aberdâr Fwyaf.
- Ar hyn o bryd, mae angen 215 o dai â disgownt ar y farchnad agored (perchentyaeth cost isel) a chyflenwad o 3 sydd yn yr arfaeth.

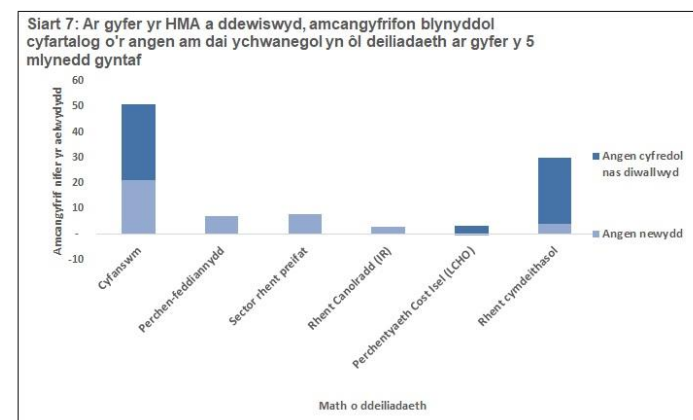
Angen am Dai yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai

Mae pob Ardal o'r Farchnad Dai wedi cael eu rhannu i ddangos yr angen yn yr ardal honno. Bydd hyn yn llywio dogfennau fel prospectws Llywodraeth Cymru sydd, yn ei dro, yn dylanwadu ar ble mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei ddyrannu ar draws y fwrdeistref sirol.

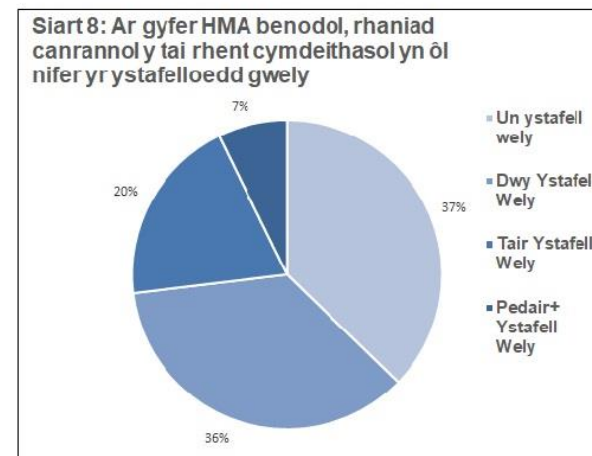
Mae gan **Gwm Cynon Uchaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau adeiladau un a dwy ystafell.

Ffigur 19: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Cwm Cynon Uchaf

Upper Cynon Valley	Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai:			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai:
	2022/23 i 2026/27	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	2026/27 i 2037/38
	Angen newydd			Angen newydd yn unig
Cyfanswm	21	30	51	
Perchen-feddiannydd	7		7	
Sector rhent preifat	8		8	
Rhent Canolradd (IR)	3	-	3	
Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	0	3	3	
Rhent cymdeithasol	4	26	30	



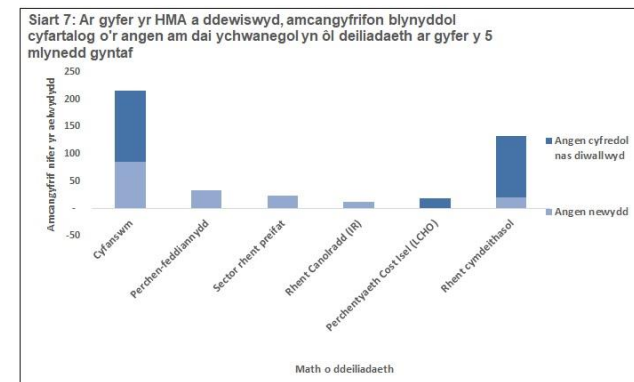
	Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27				
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	2	1	0	0	4
Angen cyfredol nas diwallwyd	9	10	6	2	26
Cyfanswm	11	11	6	2	30
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	37%	36%	20%	7%	100%



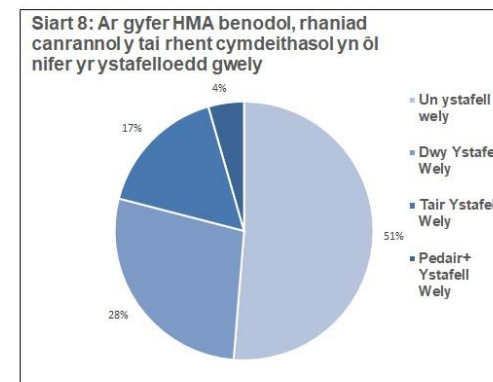
Mae gan **Aberdâr Fwyaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 20: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Aberdâr Fwyaf

Greater Aberdare	Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
	Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm	85	131	216	85	
Perchen-feddiannydd	33		33	33	
Sector rhent preifat	23		23	23	
Rhent Canolradd (IR)	11	-	11	10	
Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	2	18	16	-	
Rhent cymdeithasol	19	113	132	19	



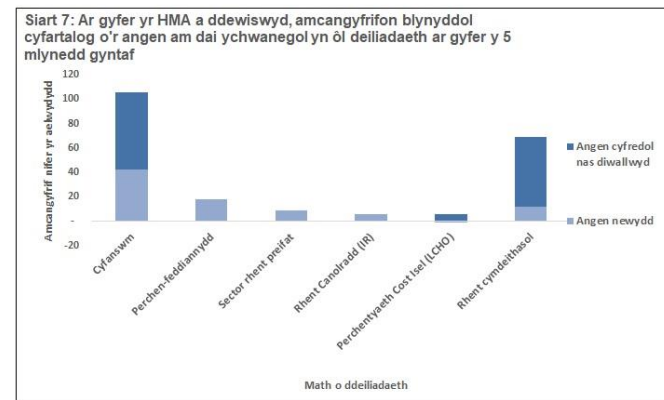
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	12	5	2	1	19
Angen cyfredol nas diwallwyd	56	32	20	5	113
Cyfanswm	68	37	22	6	132
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	51%	28%	17%	4%	100%



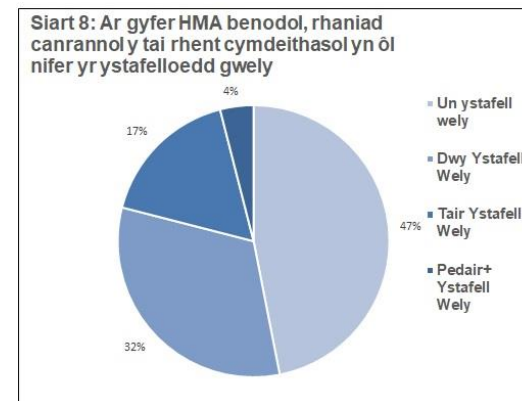
Mae gan **Gwm Cynon Isaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 21: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Cwm Cynon Isaf

Lower Cynon Valley		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm		43	63	106	43	
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	18		18	18	
	Sector rhent preifat	8		8	8	
	Rhent Canolradd (IR)	6	-	6	5	
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	6	5	-	
	Rhent cymdeithasol	12	57	69	12	



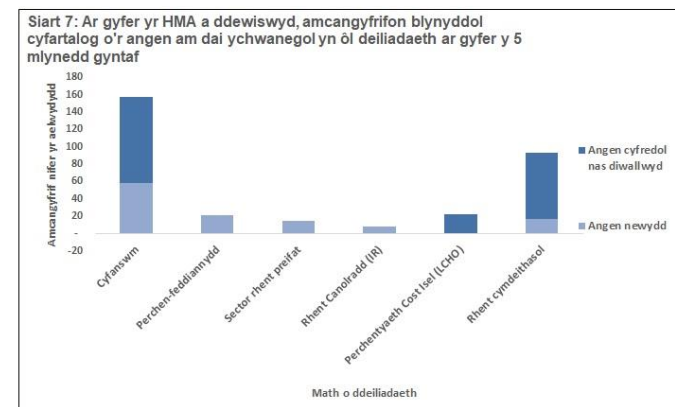
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	7	3	1	1	12
Angen cyfredol nas diwallwyd	25	19	11	2	57
Cyfanswm	32	22	12	3	69
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	47%	32%	17%	4%	100%



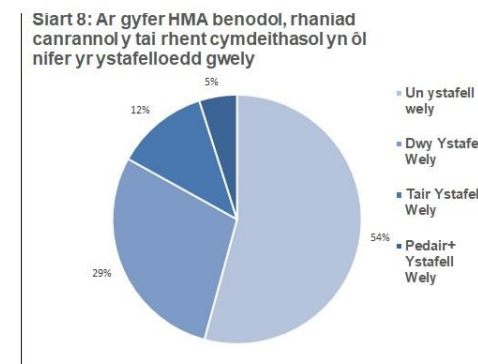
Mae gan **Bontypridd Fwyaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 22: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Pontypridd Fwyaf

Greater Pontypridd		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm		59	99	157		59
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	21		21		21
	Sector rhent preifat	14		14		14
	Rhent Canolradd (IR)	8	-	8		7
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	22	21		-
	Rhent cymdeithasol	16	76	93		16



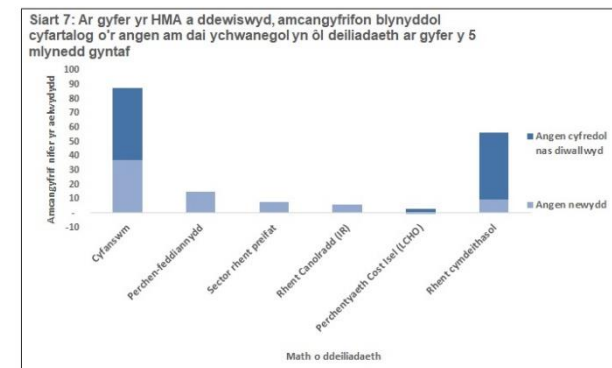
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	10	4	1	1	16
Angen cyfredol nas diwallwyd	40	23	10	4	76
Cyfanswm	50	27	11	5	93
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	54%	29%	12%	5%	100%



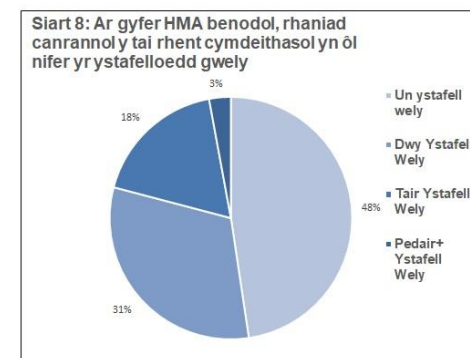
Mae gan **ardal Rhondda Fach Isaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely

Ffigur 23: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Rhondda Fach Isaf

Lower Rhondda Fach		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
	Cyfanswm	37	50	88	37	
	Perchen-feddiannydd	15		15	15	
	Sector rhent preifat	8		8	8	
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Rhent Canolradd (IR)	6	-	6	5	
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	3	2	-	
	Rhent cymdeithasol	10	47	57	10	



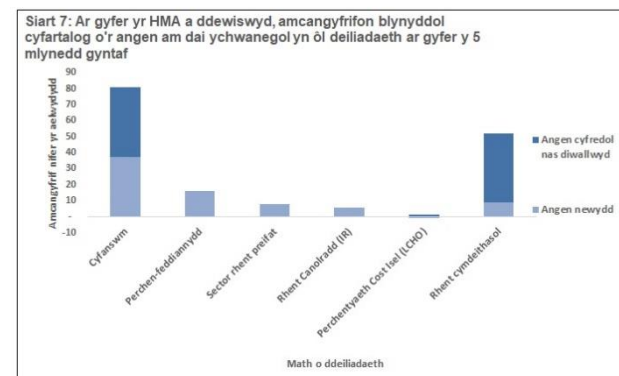
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	6	2	1	0	10
Angen cyfredol nas diwallwyd	21	15	9	1	47
Cyfanswm	27	18	10	2	57
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	48%	31%	18%	3%	100%



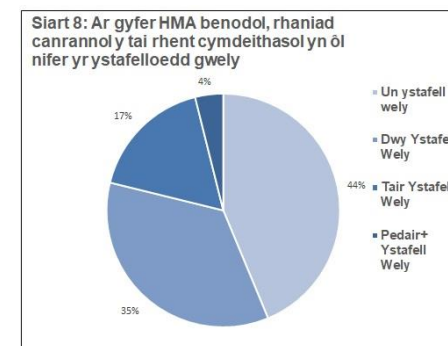
Mae gan **ardal Rhondda Fach Uchaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 24: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Rhondda Fach Uchaf

Upper Rhondda Fach		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig
Cyfanswm		37	44	81	37
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	16		16	16
	Sector rhent preifat	8		8	8
	Rhent Canolradd (IR)	6	-	6	5
	Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	1	1	0	-
	Rhent cymdeithasol	9	43	52	9



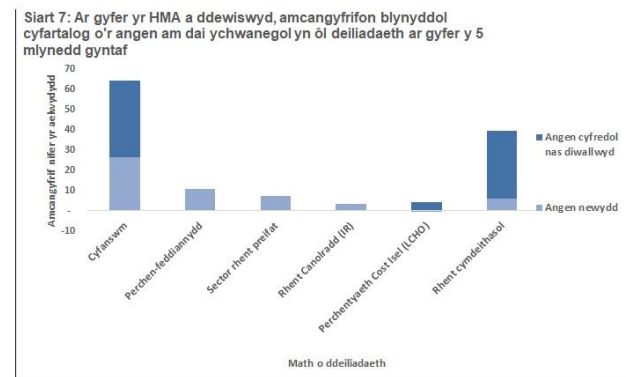
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	6	2	1	0	9
Angen cyfredol nas diwallwyd	17	16	8	2	43
Cyfanswm	23	18	9	2	52
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	44%	35%	17%	4%	100%



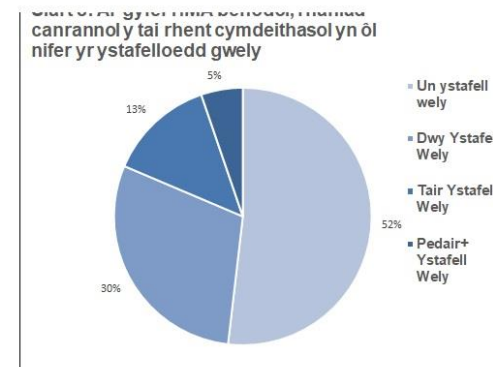
Mae gan **ardal Rhondda Fawr Uchaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 25: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Rhondda Fawr Uchaf

Upper Rhondda Fawr	Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
	Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm	27	38	64	27	
Perchen-feddiannydd	11		11	11	
Sector rhent preifat	7		7	7	
Rhent Canolradd (IR)	3	-	3	3	
Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	4	4	-	
Rhent cymdeithasol	6	34	40	6	



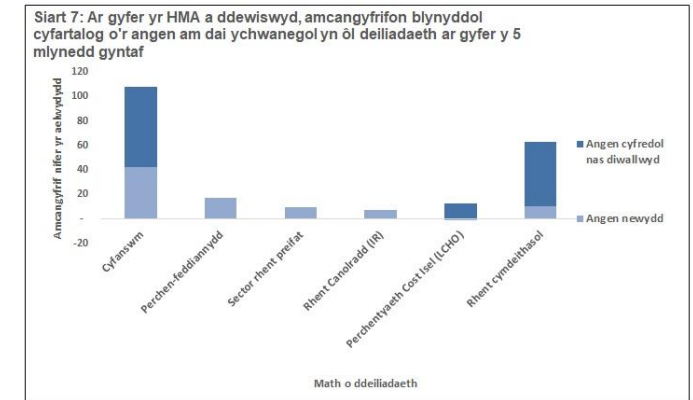
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	4	1	0	0	6
Angen cyfredol nas diwallwyd	17	10	5	2	34
Cyfanswm	20	12	5	2	40
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	52%	30%	13%	5%	100%



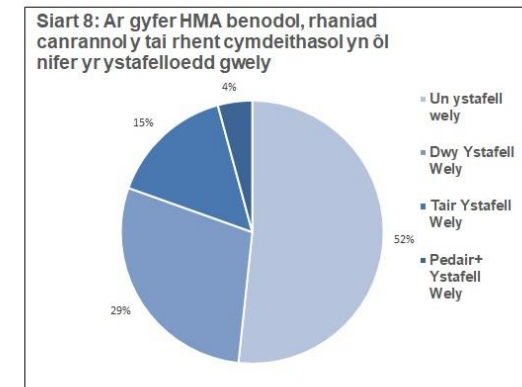
Mae gan **ardal Rhondda Fawr Isaf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 26: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Rhondda Fawr Isaf

Lower Rhondda Fawr		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm		43	66	108	43	
Perchen-feddiannydd		17		17	17	
Sector rhent preifat		10		10	10	
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd		7	-	7	6	
Rhent Canolradd (IR)		1	13	12	-	
Perchentaeth Cost Isel (LCHO)		-			-	
Rhent cymdeithasol		10	53	63	10	



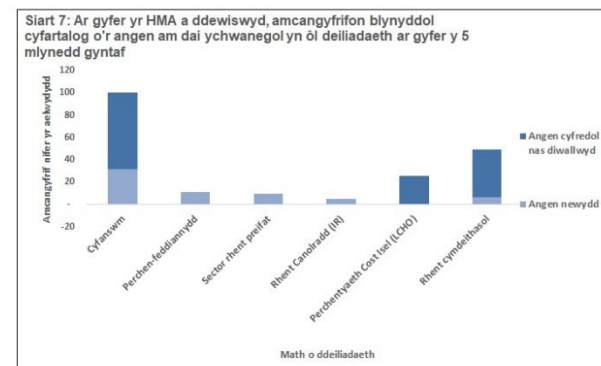
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	6	3	1	0	10
Angen cyfredol nas diwallwyd	26	16	9	2	53
Cyfanswm	32	18	10	3	63
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	52%	29%	15%	4%	100%



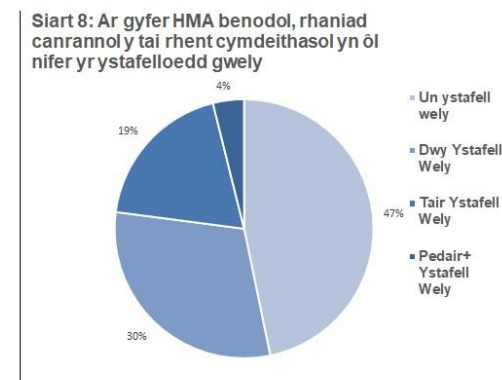
Mae gan **Donyrefail a Gilfach Goch** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 27: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Tonyrefail a Gilfach Goch

Tonyrefail & Gilfach Goch		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig
Cyfanswm		32	68	100	32
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	11		11	11
	Sector rhent preifat	10		10	10
	Rhent Canolradd (IR)	5	-	5	4
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	26	25	-
	Rhent cymdeithasol	7	42	49	7



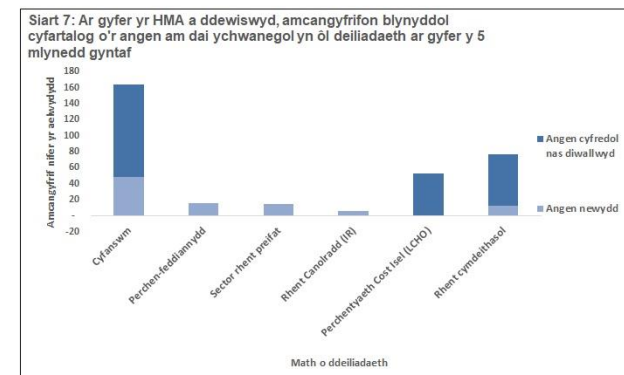
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	4	2	1	0	7
Angen cyfredol nas diwallwyd	19	13	9	2	42
Cyfanswm	23	15	9	2	49
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	47%	30%	19%	4%	100%



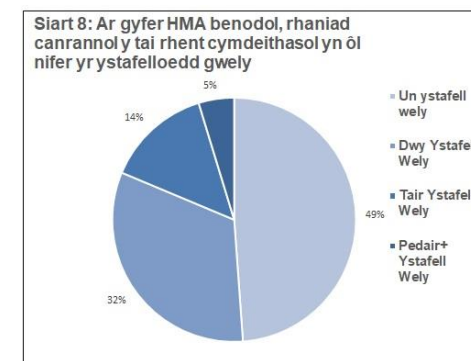
Mae gan **Dde-orllewin Taf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 28: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal De-orllewin Taf

South West Taf		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig
Cyfanswm		48	116	164	48
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	16		16	16
	Sector rhent preifat	15		15	15
	Rhent Canolradd (IR)	5	-	5	4
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	53	52	-
	Rhent cymdeithasol	13	63	76	13



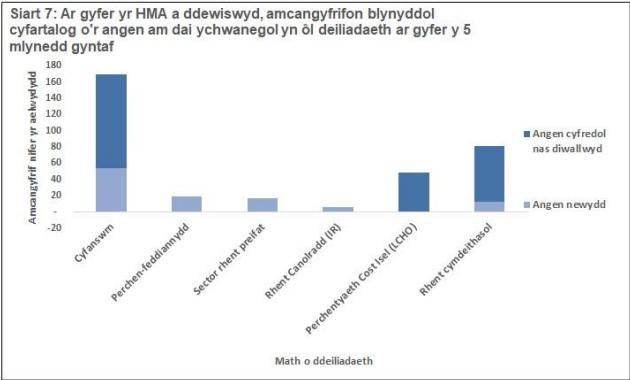
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	8	3	1	1	13
Angen cyfredol nas diwallwyd	29	22	10	3	63
Cyfanswm	37	25	11	4	76
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	49%	32%	14%	5%	100%



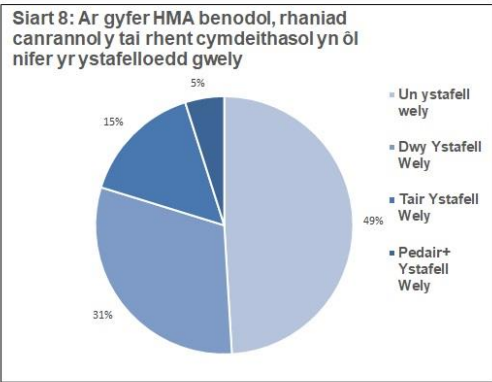
Mae gan **Ganol Taf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 29: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Canol Taf

Central Taf		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
	Cyfanswm	53	117	170	53	
	Perchen-feddiannydd	19		19	19	
	Sector rhent preifat	17		17	17	
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Rhent Canolradd (IR)	5	-	5	5	
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	0	48	48	-	
	Rhent cymdeithasol	12	69	81	12	



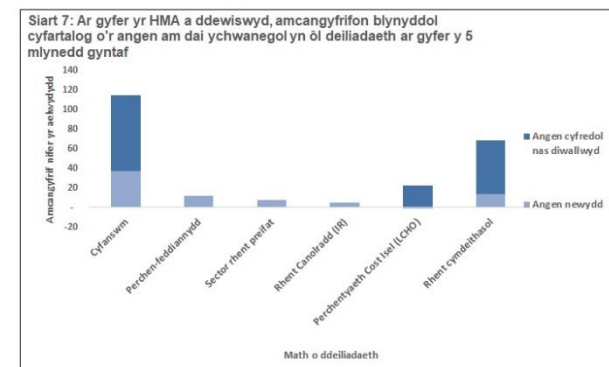
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	8	3	1	1	12
Angen cyfredol nas diwallwyd	32	22	11	3	69
Cyfanswm	40	25	12	4	81
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	49%	31%	15%	5%	100%



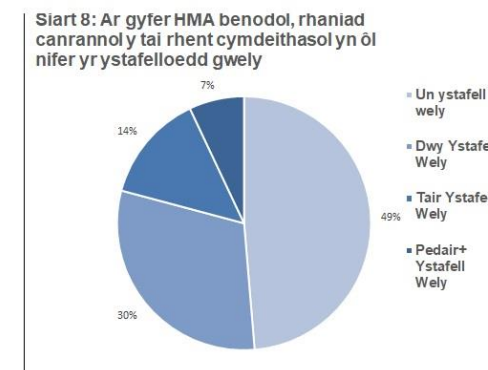
Mae gan **Ddwyrain Pontypridd** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 30: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Dwyrain Pontypridd

East of Pontypridd		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm		37	77	115		37
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	12		12		12
	Sector rhent preifat	8		8		8
	Rhent Canolradd (IR)	5	-	5		4
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	1	22	21		-
	Rhent cymdeithasol	14	55	69		14



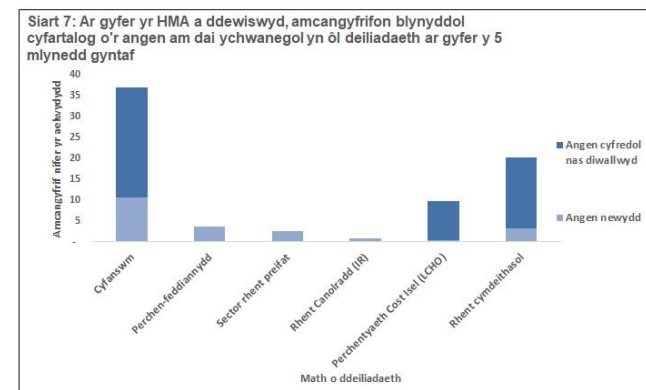
Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	8	3	1	1	14
Angen cyfredol nas diwallwyd	25	18	8	4	55
Cyfanswm	33	21	10	5	69
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	49%	30%	14%	7%	100%



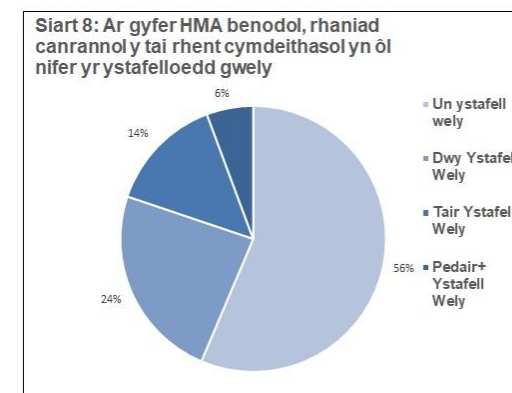
Mae gan **Ffynnon Taf** fwy o angen am dai rhent cymdeithasol nag unrhyw ddeiliadaeth arall ac mae angen datblygiadau sydd wedi'u pwysoli tuag at unedau un ystafell wely.

Ffigur 31: Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai yn ardal Ffynnon Taf

Taffs Well		Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2022/23 i 2026/27			Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai: 2026/27 i 2037/38	
		Angen newydd	Angen cyfredol nas diwallwyd	Cyfanswm	Angen newydd yn unig	
Cyfanswm		11	26	37	11	
Deiliadaeth wedi'i hollti 5 ffordd	Perchen-feddiannydd	4		4	4	
	Sector rhent preifat	3		3	3	
	Rhent Canolradd (IR)	1	-	1	1	
	Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	0	9	10	-	
	Rhent cymdeithasol	3	17	20	3	



Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o'r angen am dai rhent cymdeithasol wedi'u rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely: 2022/23 i 2026/27					
	Un ystafell wely	Dwy Ystafell Wely	Tair Ystafell Wely	Pedair+ Ystafell	Pob Nifer o Ystafelloedd Gwely
Angen newydd	2	1	0	0	3
Angen cyfredol nas diwallwyd	9	4	3	1	17
Cyfanswm	11	5	3	1	20
Cyfran ganrannol o'r cyfanswm	56%	24%	14%	6%	100%



Crynodeb o Allbynnau

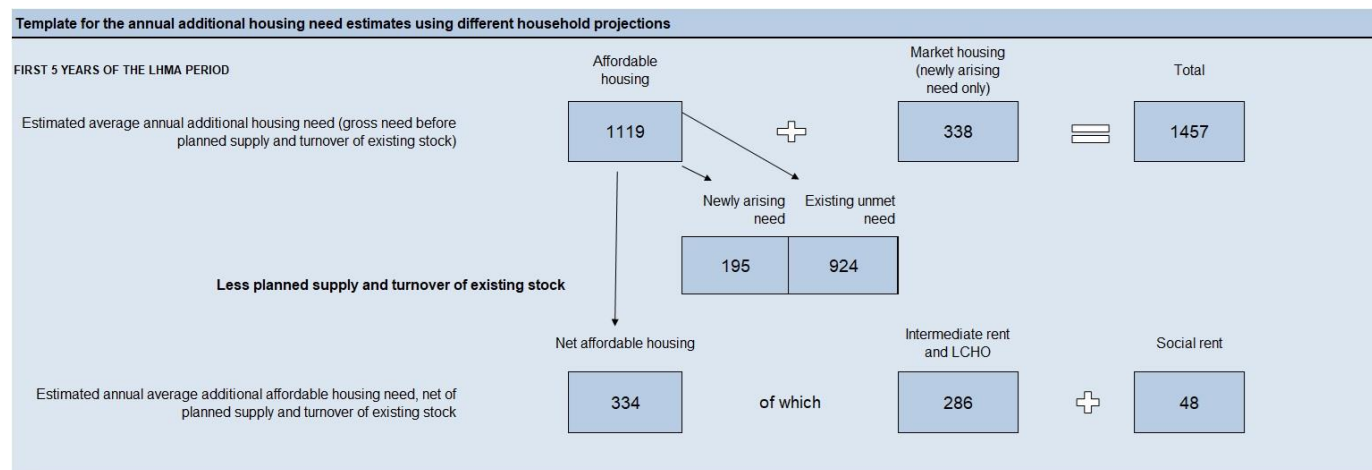
Bydd yr adran ganlynol yn darparu crynodeb o'r allbynnau data uchod gan ddefnyddio prif amcanestyniadau Llywodraeth Cymru o aelwydydd, yr amrywiolyn uchaf a'r amrywiolyn isaf. Mae'r holl amcanestyniadau ar gyfer y 10 mlynedd diwethaf a chyfanswm o 15 mlynedd o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi'u cynnwys yn Atodiad A. Hefyd, mae Tybiaethau Allweddol sy'n cael eu defnyddio wrth gyfrifo angen am dai ac mae'r tybiaethau allweddol hyn wedi'u cyflwyno yn Atodiad B.

Prif Amcanestyniadau

Mae'r diagram o'r amcangyfrif cyfartalog o'r angen am dai ychwanegol isod (ffigur 32) yn rhoi crynodeb o angen, y flwyddyn, am dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau LIC. Fel y bu'n gyson trwy gydol yr asesiad, mae mwy o angen am dai fforddiadwy nag unrhyw ddeiliadaeth arall.

Dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, mae tystiolaeth bod angen 1,457 o dai y flwyddyn ar draws pob deiliadaeth, y mae 1,119 ohonynt yn dai fforddiadwy.

Ffigur 32: Amcangyfrif o'r angen blyneddol cyfartalog am dai ychwanegol gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau Aelwydydd



Mae Ffigur 33a isod yn darparu dadansoddiad o angen net blynyddol o bob deiliadaeth yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer tai rhent cymdeithasol, am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.

Ffigur 33a:
Amcangyfrif o'r
angen ychwanegol
blynyddol am dai
fforddiadwy yn ôl
Ardal o'r Farchnad
Dai a deiliadaeth
(angen net, net
trosiant stoc
presennol a
chyflenwad
arfaethedig) gan
ddefnyddio'r Prif
Amcanestyniadau

Basis of the household projections

Principal

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	11	8	3	25	48	71	215	334
Upper Cynon Valley	-	-	-	-	-	3	3	6
Greater Aberdare	-	-	-	4	4	11	15	31
Lower Cynon Valley	-	-	-	2	2	6	5	12
Greater Pontypridd	-	6	1	4	11	8	21	40
Lower Rhondda Fach	-	-	-	1	1	6	2	9
Upper Rhondda Fach	-	-	-	0	0	6	0	6
Upper Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	3	4	8
Lower Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	7	12	20
Tonyrefail & Gilfach Goch	-	-	-	-	-	5	25	30
South West Taf	7	2	-	3	12	5	49	67
Central Taf	5	-	-	4	9	5	48	61
East of Pontypridd	-	-	-	4	4	5	21	30
Taffs Well	-	-	2	1	3	1	10	13

Mae Ffigur 33b yn darparu dadansoddiad o angen gros blynyddol am dai, ar draws pob deiliadaeth, yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad. Mae'r tabl yn dangos mai'r angen ychwanegol cyfan am dai, heb drosiant na chyflenwad, yw 1,457 uned y flwyddyn.

Figure 33b:
Amcangyfrif o'r
angen ychwanegol
blynyddol am dai
yn ôl Ardal o'r
Farchnad Dai a
deiliadaeth (angen
net, net trosiant
stoc presennol a
chyflenwad
arfaethedig) gan
ddefnyddio'r prif
amcanestyniadau.

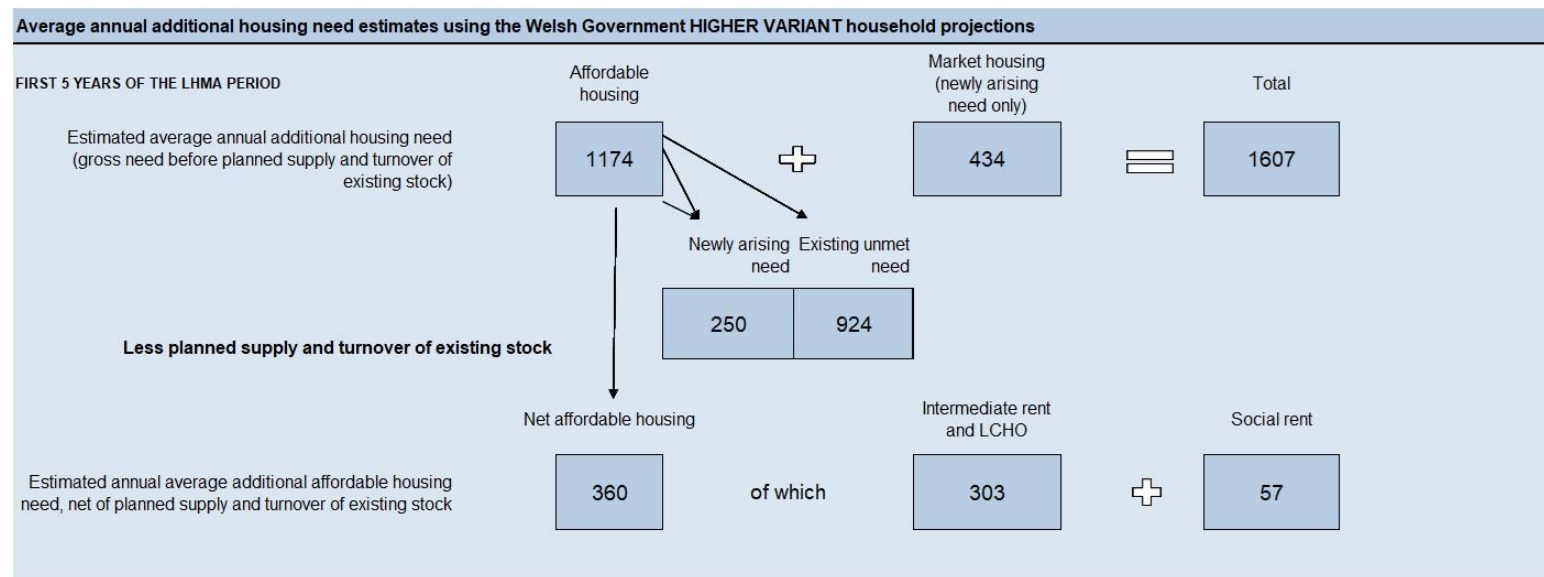
LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing	(g) Additional housing need
			(c)= (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	829	289	1,119	200	138	338	1,457
Upper Cynon Valley	30	6	36	7	8	15	51
Greater Aberdare	132	28	159	33	23	57	216
Lower Cynon Valley	69	10	80	18	8	26	106
Greater Pontypridd	93	29	122	21	14	36	157
Lower Rhondda Fach	57	8	65	15	8	23	88
Upper Rhondda Fach	52	6	57	16	8	24	81
Upper Rhondda Fawr	40	7	46	11	7	18	64
Lower Rhondda Fawr	63	19	81	17	10	27	108
Tonyrefail & Gilfach Goch	49	30	79	11	10	21	100
South West Taf	76	57	133	16	15	31	164
Central Taf	81	53	134	19	17	36	170
East of Pontypridd	69	26	95	12	8	20	115
Taffs Well	20	11	31	4	3	6	37

Amrywiolyn Uchaf

Mae tabl yr amcangyfrif o'r angen ychwanegol cyfartalog am dai isod yn darparu crynodeb o angen, y flwyddyn, am dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Mae **Amcanestyniad Llywodraeth Cymru o'r Amrywiolyn Uchaf** yn dangos y byddai angen darparu cyfanswm o 1,607 uned y flwyddyn, gyda chyfanswm o 434 ohonynt yn dai ar y farchnad agored ac 1,174 yn dai fforddiadwy.

Mae Ffigur 37 yn darparu dadansoddiad o'r angen ychwanegol blyneddol am dai ar gyfer pob deiliadaeth, am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.

Ffigur 37:
Amcangyfrifon
blyneddol
cyfartalog o'r
angen am dai
ychwanegol gan
ddefnyddio
amcanestyniadau
Amrywiolyn
Uchaf



Mae Ffigur 38a yn darparu dadansoddiad o angen net blynyddol ar gyfer pob deiliadaeth yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai a nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer tai rhent cymdeithasol, am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.

Ffigur 38a:
Amcangyfrif o'r
angen ychwanegol
blynyddol am dai
fforddiadwy yn ôl
Ardal o'r Farchnad
Dai a deiliadaeth
(angen net, net
trosiant stoc
presennol a
chyflenwad
arfaethedig) gan
ddefnyddio
amcanestyniadau
Amrywiolyn Uchaf.

Basis of the household projections

Higher Variant

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	17	10	3	27	57	91	212	360
Upper Cynon Valley	-	-	-	-	-	4	3	7
Greater Aberdare	-	-	-	5	5	15	14	34
Lower Cynon Valley	-	-	-	2	2	7	5	14
Greater Pontypridd	1	7	2	4	14	10	21	45
Lower Rhondda Fach	-	-	-	1	1	7	2	11
Upper Rhondda Fach	-	-	-	0	0	7	-	7
Upper Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	4	3	9
Lower Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	9	12	21
Tonyrefail & Gilfach Goch	-	-	-	-	-	7	25	32
South West Taf	9	3	-	3	15	7	49	71
Central Taf	7	-	-	4	11	7	48	65
East of Pontypridd	-	-	-	4	4	6	21	31
Taffs Well	-	-	2	1	3	1	10	14

Mae Ffigur 38b yn darparu dadansoddiad o'r angen gros blynyddol am dai, ar draws pob deiliadaeth, yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Aseiad. Mae'r tabl yn dangos bod yr angen ychwanegol cyfan am dai, heb drosiant na chyflenwad, yn 1,607 uned y flwyddyn.

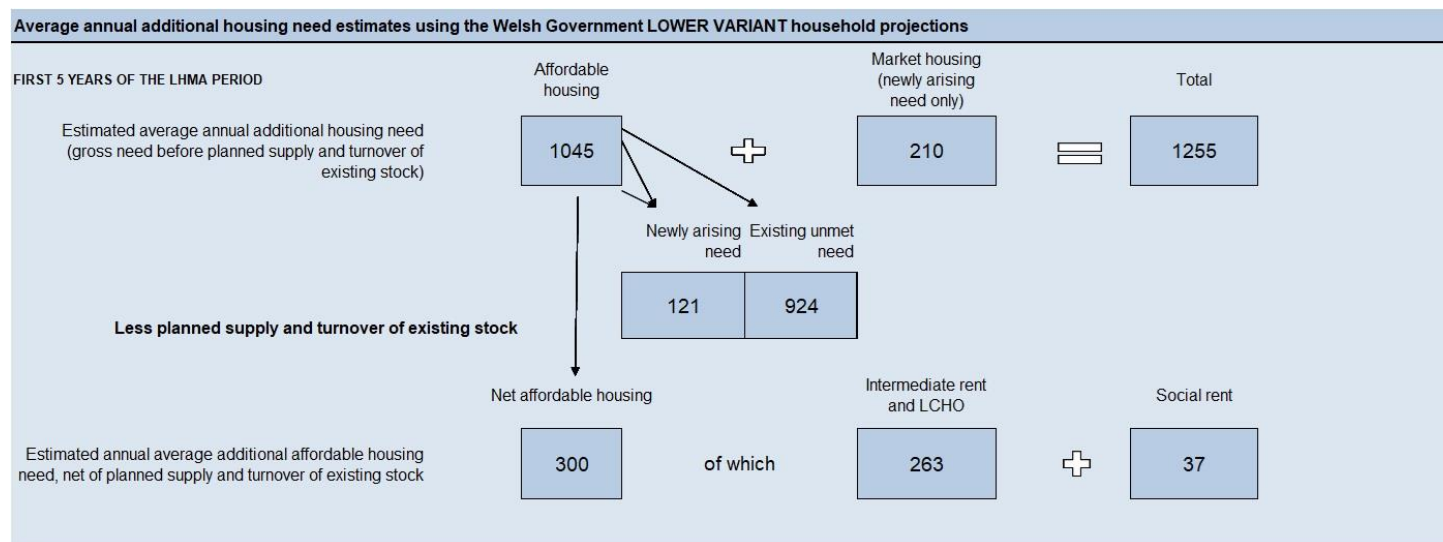
Ffigur 38b:
Amcangyfrif o
gyfanswm yr
angen ychwanegol
blynyddol am dai
yn ôl Ardal o'r
Farchnad Dai a
Deiliadaeth
(angen gros, cyn
trosiant a
chyflenwad) gan
ddefnyddio
Amcanestyniadau
Amrywiolyn
Uchaf.

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	867	306	1,174	257	177	434	1,607
Upper Cynon Valley	31	7	38	9	10	19	57
Greater Aberdare	137	30	168	43	30	72	240
Lower Cynon Valley	73	12	84	23	11	33	118
Greater Pontypridd	97	31	128	27	18	46	174
Lower Rhondda Fach	59	10	69	19	10	29	98
Upper Rhondda Fach	54	7	61	21	10	30	92
Upper Rhondda Fawr	41	8	49	14	9	23	72
Lower Rhondda Fawr	66	20	86	22	12	34	120
Tonyrefail & Giffach Goch	51	32	82	14	13	27	109
South West Taf	80	58	138	21	19	39	177
Central Taf	84	54	139	24	22	46	185
East of Pontypridd	73	27	100	15	10	25	125
Taffs Well	21	11	32	5	3	8	40

Amrywiolyn Isaf

Mae tabl yr amcangyfrif o'r angen ychwanegol cyfartalog am dai isod yn darparu crynodeb o angen, y flwyddyn, ar gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, gan ddefnyddio Amcanestyniad Llywodraeth Cymru o'r **Amrywiolyn Isaf** ac mae'n dangos y byddai angen darparu cyfanswm o 1,255 uned y flwyddyn, gyda chyfanswm o 210 ohonynt yn dai ar y farchnad agored ac 1045 yn dai fforddiadwy.

Ffigur 39:
Amcangyfrif
blynyddol cyfartalog
o'r angen am dai
ychwanegol gan
ddefnyddio
amcanestyniadau
Amrywiolyn isaf.



Mae Ffigur 43a yn darparu dadansoddiad o'r angen net blynyddol ar gyfer pob deiliadaeth yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai a nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer tai rhent cymdeithasol, am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.

Ffigur 43a:

Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynyddol am dai fforddiadwy yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a deiliadaeth (angen net, net trosiant stoc presennol a chyflenwad arfaethedig) gan ddefnyddio amcanestyniadau Amrywiolyn Isaf.

Basis of the household projections								
Lower Variant								
Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period								
LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)								
The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:								
*at HMA level								
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)								
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period								
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.								
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	6	5	2	23	37	44	219	300
Upper Cynon Valley	-	-	-	-	-	2	3	5
Greater Aberdare	-	-	-	4	4	7	16	27
Lower Cynon Valley	-	-	-	2	2	3	5	10
Greater Pontypridd	-	4	1	4	9	5	22	35
Lower Rhondda Fach	-	-	-	1	1	4	3	7
Upper Rhondda Fach	-	-	-	0	0	3	0	4
Upper Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	2	4	7
Lower Rhondda Fawr	-	-	-	1	1	4	12	17
Tonyrefail & Gilfach Goch	-	-	-	-	-	3	25	29
South West Taf	4	1	-	3	7	3	50	60
Central Taf	2	-	-	3	5	3	48	56
East of Pontypridd	-	-	-	4	4	3	22	28
Taffs Well	-	-	1	1	3	1	10	13

Mae Ffigur 43b yn darparu dadansoddiad o'r angen gros blynyddol am dai, ar draws pob deiliadaeth, yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai, am 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad. Mae'r tabl yn dangos bod yr angen ychwanegol cyfan am dai, heb drosiant na chyflenwad, yn 1,255 uned y flwyddyn.

Figure 43b:
Amcangyfrif o
gyfanswm yr angen
ychwanegol
blynyddol am dai
yn ôl Ardal o'r
Farchnad Dai a
Deiliadaeth (angen
gros, cyn trosiant a
chyflenwad) gan
ddefnyddio
amcanestyniadau
Amrywiolyn Isaf

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	779	266	1,045	125	86	210	1,255
Upper Cynon Valley	29	5	34	4	5	9	43
Greater Aberdare	125	24	149	21	15	35	184
Lower Cynon Valley	65	9	73	11	5	16	90
Greater Pontypridd	86	27	113	13	9	22	135
Lower Rhondda Fach	53	6	59	9	5	14	73
Upper Rhondda Fach	48	4	52	10	5	15	67
Upper Rhondda Fawr	37	6	43	7	4	11	54
Lower Rhondda Fawr	59	16	75	11	6	17	92
Tonyrefail & Gilfach Goch	47	29	75	7	6	13	88
South West Taf	71	55	127	10	9	19	146
Central Taf	76	51	127	12	11	22	150
East of Pontypridd	64	25	88	7	5	12	100
Taffs Well	19	10	29	2	2	4	33

6.Amcangyfrif yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol o'r angen ychwanegol am dai

Bydd RhCT yn mabwysiadu prif amrywiolyn yr amcanestyniad o aelwydydd wrth benderfynu ar yr angen ar gyfer ardal yr awdurdod lleol oherwydd bydd hyn hefyd yn adlewyrchu Strategaeth a Ffeirir y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig.

Sylwer, mae elfennau o fethodoleg ac allbynnau'r Asesiad newydd o'r Farchnad Dai Leol nad oeddent yn bodoli yn rhan o Asesiad 2017 – 2023. Yn yr achos hwn, bydd "Ddim ar gael" yn ymddangos yn y tabl isod.

Ffigur 44: Cymharu allbynnau data ar gyfer amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer yr Asesiad cyfredol a blaenorol.

Amcangyfrifon blynyddol o'r angen ychwanegol am dai	Mynegai'r golofn	Asesiad Cyfredol	Asesiad Blaenorol
		Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.	
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	1457	Ddim ar gael
Tai ar y farchnad agored	(b)	338	Ddim ar gael
Tai fforddiadwy	(c)	1119	738
Rhaniad y ganran o'r angen am dai ychwanegol yn ôl tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	23% 77%	Ddim ar gael
Cyflenwad arfaethedig a throsiant blynyddol o stoc bresennol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	1219	Ddim ar gael
Angen am dai fforddiadwy - net y cyflenwad arfaethedig a throsiant y stoc bresennol	(f) =(c)-(e)	335	Ddim ar gael
Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynyddol am dai wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchen-feddiannwr	(g)	200	Ddim ar gael
Sector rhentu preifat	(h)	136	Ddim ar gael
Perchentyaeth cost isel – sylfaen net	(i)	215	Rhentu canolradd a Pherchentyaeth cost isel wedi'u cyfuno
Rhentu canolradd – sylfaen net	(j)	71	270
Tai rhent cymdeithasol – sylfaen net	(k)	47	468

Tai rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	11	400
Tai rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	8	38
Tai rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	3	12
Tai rhent cymdeithasol pedair ystafell wely a mwy	(o)	25	10
Rhaniad canran y tai ar y farchnad agored: Amcan perchen-feddiannwr Amcan y sector rhentu preifat	(g)/(b) (h)/(b)	60% 40%	Ddim ar gael Ddim ar gael
Rhaniad canran yr angen am dai fforddiadwy: Perchentyaeth cost isel Rhentu canolradd (IR) Tai rhent cymdeithasol	(i)/(f) (j)/(f) (k)/(f)	65% 22% 13%	36% (Perchentyaeth cost isel ac IR) 64%
Canran yr angen am dai cymdeithasol wedi'i rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely:			
1 ystafell wely	(l)/(k)	24%	85%
2 ystafell wely	(m)/(k)	17%	9%
3 ystafell wely	(n)/(k)	7%	3%
4 ystafell wely a mwy	(o)/(k)	52%	2%

Mae cymhariaeth y mewnbynnau data a'r tybiaethau allweddol yn dangos y gwahanol setiau data a ddefnyddiwyd ym mhob un o'r 2 Asesiad diwethaf, i gyfrifo'r angen am dai.

Ffigur 45: Cymharu mewnbynnau data a rhagdyiaethau allweddol ar gyfer yr Asesiad cyfredol a blaenorol.

Mewnbynnau Data a Thybiaethau Allweddol	Asesiad Presennol	Asesiad Blaenorol
	Y flwyddyn	
Nifer yr Ardaloedd o'r Farchnad Dai a sylfaen diffinio'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai (ward, MSOA, LSOA)	13	13
Sylfaen yr amcanestyniad o aelwydydd a ddewiswyd	Prif 2018 LIC	Prif 2018 LIC
Angen blyneddol newydd sy'n codi dros gyfnod yr amcanestyniad.	533	Anhysbys
Data am rent - nodwch a yw'n ddata rhagosod neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosod	Stats Cymru 2016

Data ar y prisiau tai a dalwyd – nodwch a yw'n ddata rhagosod neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosod	Cofrestrfa Tir EF 2017.
Data ar incwm – nodwch y ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Paycheck CACI	Arolwg Adnoddau Teuluol, ONS 2016 a Chyfrifiad 2011.
Angen blynyddol presennol heb ei fodloni am dai	924	Anhysbys
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30%	30%
Meini prawf fforddiadwyedd tai rhent cymdeithasol	35%	
Canran y rhai sy'n cael eu hystyried yn briodol i fod yn berchen-feddiannwr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%	Ddim ar gael
Pris eiddo cyfartalog prynwyr y tro cyntaf yn yr ALI	£110,052.00	Ddim ar gael
Cymhareb gwerth eiddo i incwm prynwyr y tro cyntaf yn yr ALI	4.09	Ddim ar gael
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – OBR neu ffynhonnell arall	OBR	Ddim ar gael
Rhaniad yr angen am dai canolradd – dull 1, 2 neu 3*	Dull 2.	Dd/B

*Nid oes gan RhCT unrhyw dai canolradd yn ardal yr awdurdod lleol, felly ni chedwir data i adlewyrchu'r angen.

Gan dyma iteriad cyntaf methodoleg newydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i RhCT ei gynnal, mae bylchau data wedi cael eu nodi yn naturiol yn Asesiad 2017/2018 - 2022/2023. Fodd bynnag, mae'n werth rhoi sylwadau ar y ffigurau amlinellol.

Er bod RhCT wedi darparu mwy o dai fforddiadwy nag yng nghyfnod unrhyw Asesiad arall, mae'r angen cyffredinol am dai fforddiadwy wedi cynyddu o hyd, er yn fach o gymharu â'r Asesiadau blaenorol.

Bydd hi'n haws cymharu allbynnau data Asesiadau sy'n cael eu cynhyrchu yn y dyfodol, oherwydd yr un fydd y mewnbynnau data a'r tybiaethau, yn ogystal â'r allbynnau sy'n cael eu cofnodi. Bydd hyn yn caniatáu i'r Cyngor gael syniad gwell o lwyddiannau ymyriadau a darpariaeth tai fforddiadwy rhwng cyfnod pob Asesiad.

Lefelau Rhent Canolradd

Yn rhan o broses adborth Llywodraeth Cymru, gofynnwyd i RhCT ddarparu rhywfaint o sylwadau ar y trothwy incwm ar gyfer rhent canolradd. Os cyrhaeddir y terfyn incwm uchaf ar y lefel ganolradd, yn ystadegol, byddai'r aelwyd yn gallu fforddio tai

ar y farchnad agored. Er, mae angen ystyried amgylchiadau yn ehangach o lawer o ran fforddiadwyedd unrhyw ddeiliadaeth yn y farchnad. Am y rheswm hwn yr ydym o'r farn o hyd y dylai uchafswm lefel yr incwm canolraddol fod mor agos at isafswm lefel incwm y farchnad agored.

7. Datganiad sicrwydd ansawdd

Mae'r holl ddata a ddefnyddiwyd yn yr asesiad hwn wedi dod o adnoddau a gymeradwywyd gan LIC a, lle daeth y data o systemau mewnol y Cyngor, fel y Gofrestr Tai Gyffredin, mae ymarfer gweithredol cadarn ar waith i sicrhau bod y data yn gyfredol ac yn gywir.

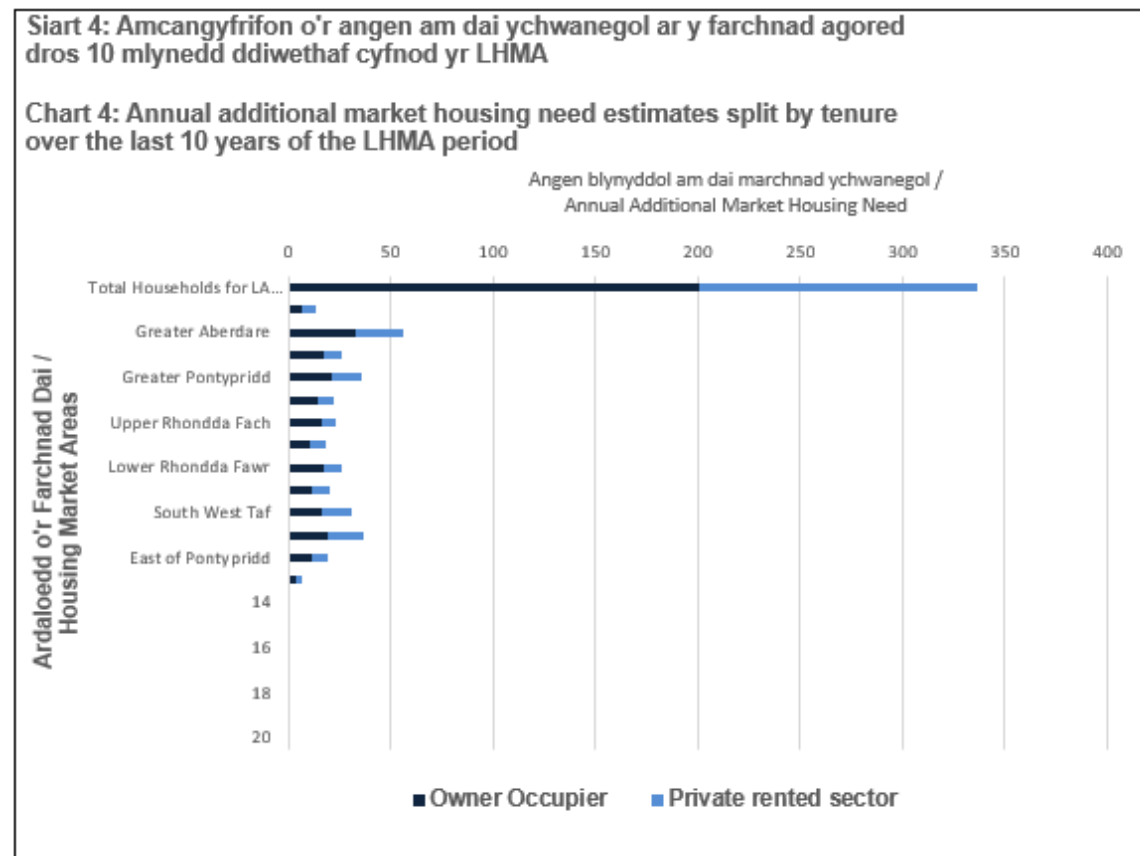
Cymeradwywyd yr Asesiad hwn gan Reolwr Tîm Strategaeth Tai y Cyngor, y Pennaeth Strategaeth Tai a Buddsoddi mewn Tai, a'r Cyfarwyddwr Ffyniant a Datblygu.

Gan y bydd yr asesiad hwn yn cael ei ddefnyddio hefyd i lywio'r Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig, mae Tîm Polisi Cynllunio'r Cyngor wedi cymeradwyo'r allbynnau data hefyd, yn unol â'r strategaeth a ffefrir ganddynt.

Atodiad A: Tablau'r angen am dai ar gyfer y 10 mlynedd ddiwethaf o amcanestyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Mae Siart 4 yn dangos bod yr angen mwyaf am dai ar y farchnad agored yn 10 mlynedd diwethaf y cyfnod sy'n cael ei amcanu gan sail dystiolaeth yr Asesiad yn Aberdâr Fwyaf, ac mae'r gyfran fwyaf yn sector y perchen-feddianwyr. Mae hyn yn adlewyrchu'r sefyllfa ar draws y fwrdeistref gyfan, fel y mae bar cyntaf y siart yn ei ddangos.

Siart 4: Amcangyfrifon
blynyddol o'r angen am dai
ychwanegol ar y farchnad
agored yn ôl deiliadaeth dros
10 mlynedd diwethaf cyfnod yr
Asesiad



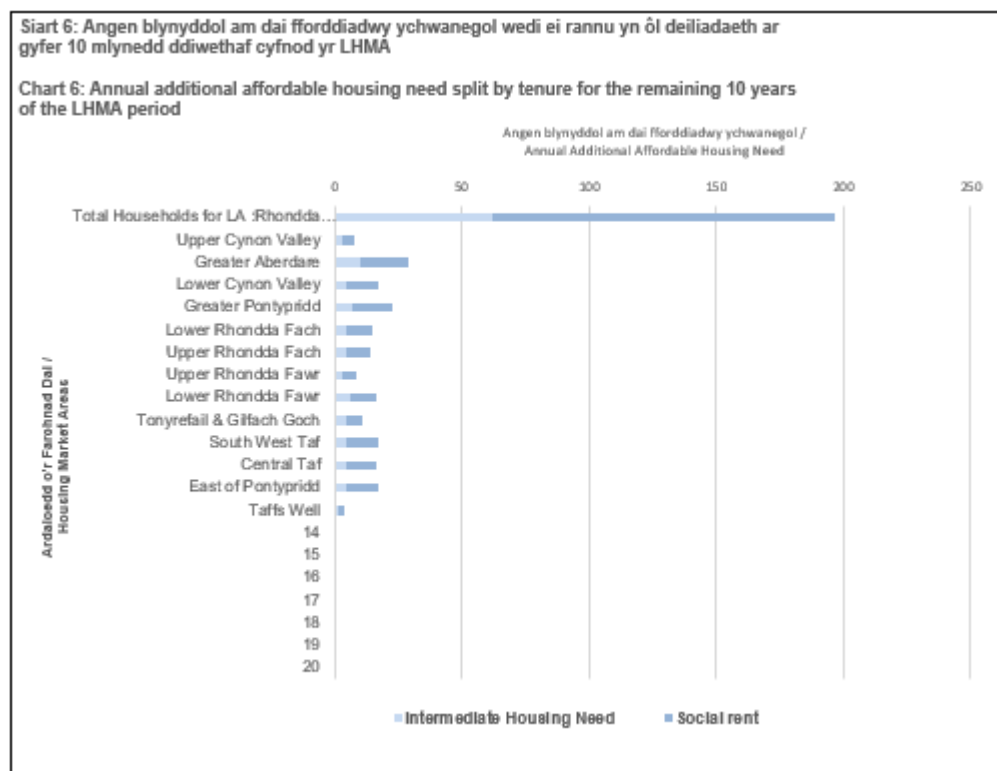
Mae Ffigur 13 yn darparu'r niferoedd penodol ar gyfer siart 4 ac mae'n dangos crynodeb o amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai ar y farchnad (perchen-feddiannwr a'r sector rhentu preifat) dros 2026/2027 – 2036/2037. Yr ardal lle y mae'r galw mwyaf am dai ar y farchnad agored yn 10 mlynedd ddiwethaf cyfnod yr Asesiad yw Aberdâr Fwyaf, a chofnodwyd yr angen lleiaf yn Ffynnon Taf.

Ffigur 13: Yr Angen
Blynnyddol am Dai dros y
10 mlynedd diwethaf

Ardaleoedd o'r Farchnad Dai	Perchen-feddiannwr	Sector rhentu preifat	Yr angen blynnyddol ychwanegol am dai ar y farchnad agored dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad
Cwm Cynon Uchaf	7	8	15
Aberdâr Fwyaf	33	23	57
Cwm Cynon Isaf	18	8	26
Pontypridd Fwyaf	21	14	36
Cwm Rhondda Fach Isaf	15	8	23
Cwm Rhondda Fach Uchaf	16	8	24
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	11	7	18
Cwm Rhondda Fawr Isaf	17	10	27
Tonyrefail a Gilfach Goch	11	10	21
De-orllewin Taf	16	15	31
Canol Taf	19	17	36
Dwyrain Pontypridd	12	8	20
Ffynnon Taf	4	3	6
Cyfanswm Aelwydydd ar gyfer yr ALI	200	138	338

Mae Siart 6 yn dangos mai'r angen mwyaf am dai fforddiadwy dros 10 mlynedd diwethaf (Prif Amcanestyniadau) cyfnod yr Asesiad yw angen am dai rhent cymdeithasol ar draws y fwrdeistref, ac Aberdâr Fwyaf a Phontypridd Fwyaf sydd â'r angen am y nifer fwyaf o dai fforddiadwy.

Siart 6: Angen blyneddol am dai ychwanegol am dai fforddiadwy yn ôl deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad



Mae Ffigur 18 isod yn darparu crynodeb o amcangyfrifon o'r angen blynyddol ychwanegol gros am dai, gan fabwysiadu Prif amcanestyniadau y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad. Mae'n dangos bod y galw uchaf am unedau un ystafell wely mewn tai rhent cymdeithasol a thai canolradd, a bod y galw mwyaf yn Aberdâr Fwyaf.

Ffigur 18: Crynodeb o'r amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol am dai am y 10 mlynedd sy'n weddill.

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.							
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	134	61	195	200	138	338	533
Upper Cynon Valley	4	2	6	7	8	15	21
Greater Aberdare	19	10	29	33	23	57	85
Lower Cynon Valley	12	5	17	18	8	26	43
Greater Pontypridd	16	7	23	21	14	36	59
Lower Rhondda Fach	10	5	15	15	8	23	37
Upper Rhondda Fach	9	5	14	16	8	24	37
Upper Rhondda Fawr	6	3	9	11	7	18	27
Lower Rhondda Fawr	10	6	16	17	10	27	43
Tonyrefail & Giffach Goch	7	4	11	11	10	21	32
South West Taf	13	4	17	16	15	31	48
Central Taf	12	5	17	19	17	36	53
East of Pontypridd	14	4	18	12	8	20	37
Taffs Well	3	1	4	4	3	6	11

Mae Ffigur 34 isod yn dangos yr amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o angen yn ôl pob deiliadaeth ac mae'n cymharu cyfuno'r 5 mlynedd (net) gyntaf gyda 10 mlynedd flaenorol cyfnod yr Asesiad, gan fabwysiadu'r prif amrywiolyn.

Ffigur 34:
Amcangyfrif o'r angen
ychwanegol
blynyddol am dai yn
ôl yr ardal o'r
farchnad dai a
deiliadaeth (angen
net) gan ddefnyddio'r
prif amcanestyniadau.

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	105	136	241	1,581	2,037	3,618
Upper Cynon Valley	3	4	6	38	54	93
Greater Aberdare	14	15	29	214	228	442
Lower Cynon Valley	9	7	15	128	98	226
Greater Pontypridd	15	14	29	220	211	431
Lower Rhondda Fach	7	6	13	102	90	192
Upper Rhondda Fach	6	5	11	92	75	167
Upper Rhondda Fawr	4	4	8	66	62	127
Lower Rhondda Fawr	7	10	17	104	152	256
Tonyrefail & Gilfach Goch	4	13	17	65	196	261
South West Taf	12	21	34	186	318	504
Central Taf	11	21	32	166	314	479
East of Pontypridd	10	12	22	155	173	328
Taffs Well	3	4	7	46	66	111

Mae Ffigur 36 isod yn dangos yr amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o angen yn ôl pob deiliadaeth ac mae'n cymharu cyfuno'r 5 mlynedd (net) gyntaf gyda 10 mlynedd diweddaraf cyfnod yr Asesiad, gan fabwysiadu'r amrywiolyn uchaf.

Ffigur 36:
Amcangyfrif o'r
angen ychwanegol
blynyddol
cyffredinol am dai
fforddiadwy yn ôl
Ardal o'r Farchnad
Dai a deiliadaeth
(angen net) dros 15
mlynedd yr Asesiad

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	134	153	287	2,005	2,294	4,299
Upper Cynon Valley	3	4	8	49	65	114
Greater Aberdare	18	18	36	269	269	538
Lower Cynon Valley	11	8	19	163	117	280
Greater Pontypridd	19	16	34	278	239	517
Lower Rhondda Fach	9	7	16	129	111	240
Upper Rhondda Fach	8	6	14	118	95	213
Upper Rhondda Fawr	6	5	10	83	73	156
Lower Rhondda Fawr	9	12	21	133	176	309
Tonyrefail & Gilfach Goch	6	14	20	84	215	299
South West Taf	16	22	38	239	337	576
Central Taf	14	22	36	212	334	546
East of Pontypridd	13	13	26	194	191	385
Taffs Well	4	5	8	55	71	126

Mae Ffigur 41 yn darparu'r angen blynyddol am dai, ar draws pob deiliadaeth, dros 10 mlynedd olaf cyfnod yr Asesiad, gan fabwysiadau amcanestyniadau'r amrywiolyn uchaf.

Ffigur 41: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad gan ddefnyddio amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf.

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing. No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	172	78	250	257	177	434	683
Upper Cynon Valley	5	3	8	9	10	19	27
Greater Aberdare	25	12	37	43	30	72	109
Lower Cynon Valley	15	6	21	23	11	33	55
Greater Pontypridd	21	8	29	27	18	46	75
Lower Rhondda Fach	12	6	19	19	10	29	48
Upper Rhondda Fach	12	6	18	21	10	30	48
Upper Rhondda Fawr	8	3	11	14	9	23	34
Lower Rhondda Fawr	13	7	20	22	12	34	55
Tonyrefail & Giffach Goch	8	6	14	14	13	27	41
South West Taf	16	6	22	21	19	39	62
Central Taf	16	6	22	24	22	46	68
East of Pontypridd	17	5	23	15	10	25	48
Taffs Well	4	2	6	5	3	8	14

Mae Ffigur 42 isod yn dangos amcangyfrifon blynyddol cyfartalog o angen yn ôl pob deiliadaeth ac mae'n cymharu cyfuno'r 5 mlynedd (net) gyntaf gyda 10 mlynedd diweddaraf cyfnod yr Asesiad, gan fabwysiadu'r amrywiolyn isaf.

Ffigur 42:
Amcangyfrif o'r
angen ychwanegol
blynyddol
cyffredinol am dai
fforddiadwy yn ôl
Ardal o'r Farchnad
Dai a deiliadaeth
(angen net) dros 15
mlynedd yr Asesiad
gan ddefnyddio
amcanestyniadau'r
Amrywiolyn Isaf.

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	68	113	181	1,017	1,693	2,710
Upper Cynon Valley	2	3	4	24	40	64
Greater Aberdare	9	12	21	140	174	314
Lower Cynon Valley	5	5	10	82	72	154
Greater Pontypridd	10	12	21	146	174	320
Lower Rhondda Fach	4	4	8	65	62	127
Upper Rhondda Fach	4	3	7	57	48	105
Upper Rhondda Fawr	3	3	6	43	46	89
Lower Rhondda Fawr	4	8	12	66	119	184
Tonyrefail & Gilfach Goch	3	11	14	41	171	211
South West Taf	8	20	27	116	293	409
Central Taf	7	19	26	104	286	389
East of Pontypridd	7	10	17	102	149	252
Taffs Well	2	4	6	33	59	91

Atodiad B: Tybiaethau Allweddol

Mae Ffigur 46 yn darparu gwybodaeth am y ffynonellau data a'r tybiaethau allweddol sy'n wedi llywio'r allbynnau uchod ar gyfer yr amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai.

Mae'n bwysig ein bod yn darparu tystiolaeth o ble y daeth y ffynonellau data allweddol a pha ddata sy'n cael ei dybio. Mae'r tabl isod yn dangos beth yw'r data neu'r dybiaeth allweddol, o ble y daeth ffynhonnell y data hwnnw, a'r flwyddyn y mae'r data'n perthyn iddi.

Ffigur 46: Ffynonellau Data a Rhagdybiaethau Allweddol

Eitemau Data / Rhagdybiaethau Allweddol						
	Sylfaen	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Newid mewn twf incwm	Diofyn	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Newid mewn prisiau rhent preifat	Diofyn	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Newid yn nhwf dosbarthiad incwm	Dim newid	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Nifer y blynyddoedd i glirio'r angen presennol sydd heb ei fodloni		5 mlynedd				
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored		30%				
Meini prawf fforddiadwyedd tai rhent cymdeithasol		35%				
Eitem Ddata	Ffynonellau Data	Sylfaen y data				
Data incwm yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai	Paycheck	2022				
Data prisiau tai a dalwyd yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai	Data'r Gofrestrefa Tir	Blwyddyn galendr				
Prisiau rhent	Swyddogion Rhent Cymru	Blwyddyn galendr				
Sylfaen amcanestyniadau aelwydydd	Prif					
Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannwr sy'n mynd ymlaen i brynu		60%				

Ardaleoedd o'r Farchnad Dai	Pris eiddo i brynwr y tro cyntaf	Cymhareb gwerth eiddo i incwm prynwr	Lleiafswm incwm ar gyfer rhent canolradd	Mwyafswm incwm ar gyfer rhent canolradd
Cwm Cynon Uchaf	£109,068	4.1	£13,339	£19,373
Aberdâr Fwyaf	£96,906	4.1	£16,400	£22,828
Cwm Cynon Isaf	£79,107	4.1	£17,133	£22,809
Pontypridd Fwyaf	£115,693	4.1	£20,659	£27,814
Cwm Rhondda Fach Isaf	£85,040	4.1	£16,343	£23,183
Cwm Rhondda Fach Uchaf	£66,252	4.1	£13,829	£19,353
Cwm Rhondda Fawr Uchaf	£82,073	4.1	£15,028	£20,307
Cwm Rhondda Fawr Isaf	£84,051	4.1	£15,615	£22,583
Tonyrefail a Gilfach Goch	£115,599	4.1	£16,067	£24,113
De-orllewin Taf	£168,101	4.1	£25,919	£34,051
Canol Taf	£154,876	4.1	£23,350	£29,955
Dwyrain Pontypridd	£115,693	4.1	£21,794	£28,407
Ffynnon Taf	£158,213	4.1	£27,019	£32,050

Atodiad C: Tabl o Ffigurau

Ffigur 1: Ardaloedd o'r Farchnad Dai ar gyfer RhCT

Ffigur 2: Wardiau'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai

Ffigur 3: Anheddiad yn ôl Math

Ffigur 4: Rhent Blynnyddol Canolrifol yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai

Ffigur 5: Eiddo Gwag yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai

Ffigur 6: Gweithgar yn Economaidd yn ôl Deiliadaeth

Ffigur 7: Anweithgar yn Economaidd yn ôl Deiliadaeth

Ffigur 8: Cyfansoddiad Aelwydydd

Ffigur 9: Gor-feddiannu a Than-feddiannu

Ffigur 10: Aelwydydd ag Anableddau

Ffigur 11: Pellter Cymudo

Ffigur 12: 5 Mlynedd Gyntaf o Angen Blynnyddol ar draws Pob Deiliadaeth

Ffigur 13: Yr Angen Blynnyddol dros y 10 Mlynedd Diwethaf am yr holl Dai ar y Farchnad Agored

"Ffigur 14: Eitemau Data/Tybiaethau Allweddol

Ffigur 15: Twf Incwm, Prisiau Tai, Prisiau Rhent a Dosbarthiad Incwm.

Ffigur 16: Pris Prynu'r Tro Cyntaf, Cymhareb ag Uchafswm a Lleiafswm Incwm ar gyfer Rhent Canolradd

Ffigur 17: Crynodeb o amcangyfrifon o'r angen blynnyddol ychwanegol (gros a net) am dai fforddiadwy dros 5 mlynedd gyntaf Asesiad 2022/23 - 2026/27.

Ffigur 18: Crynodeb o amcangyfrifon o'r angen blynnyddol ychwanegol gros am dai fforddiadwy dros y 10 mlynedd sy'n weddill

Ffigur 19: Amcangyfrifon o Angen Cwm Cynon Uchaf

Ffigur 20: Amcangyfrifon o Angen Aberdâr Fwyaf

Ffigur 21 : Amcangyfrifon o Angen Cwm Cynon Isaf

Ffigur 22: Amcangyfrifon o Angen Pontypridd Fwyaf

Ffigur 23: Amcangyfrifon o Angen Cwm Rhondda Fach Isaf

Ffigur 24: Amcangyfrifon o Angen Cwm Rhondda Fach Uchaf

Ffigur 25: Amcangyfrifon o Angen Cwm Rhondda Fawr Uchaf

Ffigur 26: Amcangyfrifon o Angen Cwm Rhondda Fawr Isaf

Ffigur 27: Amcangyfrifon o Angen Tonyrefail a Gilfach Goch

Ffigur 28: Amcangyfrifon o Angen De-orllewin Taf

Ffigur 29: Amcangyfrifon o Angen Canol Taf

Ffigur 30: Amcangyfrifon o Angen Dwyrain Pontypridd

Ffigur 31: Amcangyfrifon o Angen Ffynnon Taf

Ffigur 32: Amcangyfrifon o'r angen blynnyddol cyfartalog am dai ychwanegol gan ddefnyddio'r Prif Amcanestyniadau o Aelwydydd

Ffigur 33a: Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynnyddol am dai fforddiadwy yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a deiliadaeth (angen net, net trosiant stoc presennol a chyflenwad arfaethedig) gan ddefnyddio'r Prif Amcanestyniadau.

Ffigur 33b: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (gros, cyn trosiant a chyflenwad) gan ddefnyddio'r Prif Amcanestyniadau Uchaf

Ffigur 34: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai a'r cyfanswm 15 mlynedd am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (net) gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau.

Ffigur 35: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) gan ddefnyddio'r Prif Amcanestyniadau ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad.

Ffigur 36: Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynyddol cyffredinol am dai fforddiadwy yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr Asesiad

Ffigur 37: Angen ychwanegol blynyddol cyfartalog am dai gan ddefnyddio amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf o aelwydydd.

Ffigur 38a: Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynyddol am dai fforddiadwy yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a deiliadaeth (angen net, net trosiant stoc presennol a'r cyflenwad arfaethedig) gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf

Ffigur 38b: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf

Ffigur 39: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol cyfartalog am dai gan ddefnyddio'r Amcanestyniadau o'r Amrywiolyn Isaf.

Ffigur 40: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad gan ddefnyddio amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf.

Ffigur 41: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad, gan ddefnyddio amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf.

Ffigur 42: Amcangyfrif o'r angen ychwanegol blynyddol cyffredinol am dai fforddiadwy yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr Asesiad, gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf

Ffigur 42: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol cyfartalog am dai gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Isaf.

Ffigur 43a: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Isaf.

Ffigur 43b: Amcangyfrifon o gyfanswm yr angen ychwanegol blynyddol am dai yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a Deiliadaeth (gros, cyn trosiant a chyflenwad) gan ddefnyddio Amcanestyniadau'r Amrywiolyn Uchaf.

Ffigur 44: Cymariaethau o allbynnau data ar gyfer amcangyfrifon o angen ychwanegol am dai ar gyfer yr Asesiad presennol a'r Asesiad blaenorol.

Ffigur 45: Cymariaethau mewnbynnau data a thybiaethau allweddol ar gyfer yr Asesiad presennol a'r Asesiad blaenorol.

Ffigur 46: Ffynonellau Data a Thybiaethau Allweddol

Atodiad D: Tabl o Siartiau

Siart 3: Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad agored yn ôl deiliadaeth dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr Asesiad.

Siart 4: Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol am dai ar y farchnad agored wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth dros 10 mlynedd diwethaf cyfnod yr LHMA

Siart 5: Angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl deiliadaeth am y 5 mlynedd gyntaf.

Siart 6: Angen blynyddol ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad.

Llyfryddiaeth

Deddf Cydraddoldeb 2010 - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2010/15/contents>

Gwneud Gwahaniaeth -

<https://www.rctcbc.gov.uk/EN/Council/Performancebudgetsandspending/Councilperformance/RelatedDocuments/CorporatePlan2020/CorporatePlan2020WLSHFINAL.pdf>

Deddf Tai 1985 - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/section/8>

Deddf Llywodraeth Leol 2003 - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/part/7>

Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy -

https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf

Polisi Cynllunio Cymru - https://gov.wales/sites/default/files/publications/2021-02/planning-policy-wales-edition-11_0.pdf

Deddf Tai (Cymru) 2014 - <https://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents/enacted>

Data'r ONS - <https://www.ons.gov.uk/visualisations/censuspopulationchange/W06000016/>

Nomis - [Nomis - Official Census and Labour Market Statistics - Nomis - Official Census and Labour Market Statistics \(nomisweb.co.uk\)](https://www.nomisweb.co.uk/)

Llywodraeth Cymru - <https://www.llyw.cymru/pobl-ifanc-heb-fod-mewn-addysg-cyflogaeth-neu-hyfforddiant-neet-gorffennaf-2022-i-fehefin-2023-html>