
Anghenion preswylwyr lleol o ran Tai ac
Atebion Tai a gyfyd yn sgil y Rhaglen
Ynys Ynni

Adroddiad 1: Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

Mai 2013

Rhybudd Pwysig

HDH Planning and Development yw enw masnachu RS Drummond-Hay MRICS ACIH. Mae RS Drummond-Hay MRICS ACIH wedi paratoi'r adroddiad hwn (fel iscontractwyr i AMEC) i'w ddefnyddio gan Gyngor Sir Ynys Môn yn unig, a hynny'n unol â'r bwriad a'r cyfarwyddiadau y cynhaliwyd ei gwasanaethau danynt. Ni weithredir gwarant arall, boed yn bendant neu'n ymhlyg, o ran y cyngor proffesiynol yn yr adroddiad hwn neu unrhyw wasanaethau eraill heb ganiatâd ysgrifenedig penodol RS Drummond-Hay MRICS ACIH.

Seilir rhai o gasgliadau ac argymhellion yr adroddiad hwn ar wybodaeth a ddarparwyd gan eraill ac ar y rhagdybiaeth fod yr holl wybodaeth berthnasol wedi'i darparu gan y partïon hynny a ofynnodd am y wybodaeth honno. Nid yw gwybodaeth gan drydydd parti wedi'i dilysu'n annibynnol gan RS Drummond-Hay MRICS ACIH, oni nodir fel arall yn yr adroddiad. Mae argymhellion yr adroddiad yn ymwneud â thair fforddiadwy a pholisïau, canllawiau a rheoliadau cynllunio, cyfredol. Safbwynt Syrffêwr Siartredig ydynt ac nid cyngor cyfreithiol. Dylai'r Cyngor geisio cyngor cyfreithiol cyn gweithredu ar unrhyw argymhelliad.

Gallai datganiadau penodol a wneir yn yr adroddiadau fod yn amcangyfrifon, rhagamcanion neu ddatganiadau eangfrydig eraill ac er eu bod wedi'u seilio ar ragdybiaethau rhesymol o ddyddiad yr adroddiad ymlaen, o'u natur, mae risg ac amhendantwydd ynghlwm wrth y cyfryw ddatganiadau eangfrydig, a allai beri i ganlyniadau gwirioneddol fod yn sylweddol wahanol i'r canlyniadau a gaiff eu darogan. Nid yw RS Drummond-Hay MRICS ACIH yn gwarantu'n benodol unrhyw amcangyfrif neu ragamcan sydd yn yr adroddiad hwn.

HDH Planning and Development

Bellgate, Casterton

Kirkby Lonsdale

Cumbria. LA6 2LF

simon@drummond-hay.co.uk

015242 76205 / 07989 975 977

Cyflwynwyd: 2^{il} Mai 2013

HAWLFRAINT

© Hawlfraint HDH Planning and Development / RS Drummond-Hay MRICS ACIH yw'r adroddiad hwn. Gwaherddir yn llwyr unrhyw berson ac eithrio'r person y mae wedi'i gyfeirio ato rhag ei atgynhyrchu neu ei ddefnyddio

Rhestr o'r penodau

Rhestr o'r penodau	i
1. Cyflwyniad	1
2. Casglu data sylfaenol	7
3. Y sefyllfa economaidd-gymdeithasol	10
4. Y farchnad dai gyfredol	16
5. Gwybodaeth Ariannol	35
6. Yr angen am dŷ	40
7. Aelwydydd penodol	65
8. Gwella cydbwysedd y farchnad yn y tymor hwy	75
Geirfa	84
Atodiad A1. Crynodeb o'r ymgynghoriad â rhanddeiliaid	91
Atodiad A2. Rhagor o fanylion ar Rent Canolradd	97
Atodiad A3. Rhagor o fanylion o rai o'r ffigyrau a ddefnyddir yn y model angen am dŷ	100

1. Cyflwyniad

Crynodeb

- i) Dadansoddiad cynhwysfawr o farchnad Dai Ynys Môn yw'r adroddiad hwn o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL). Ynndo ceir adolygiad o'r sefyllfa leol gyfredol, trafodaeth ar ddeinameg y farchnad dai ac asesiad o'r angen am dŷ. Yn ogystal ag edrych ar ofynion y boblogaeth leol, mae'r astudiaeth yn ystyried y gofyn am dai yn Ynys Môn yn y tymor hir. Dylid darllen yr adroddiad hwn ar y cyd ag adroddiad ar yr angen am dai yn sgil datblygiad yr Ynys Ynni (a gynhyrchwyd fel rhan o'r un astudiaeth a defnyddio'r un sylfaen dystiolaeth)
- ii) Bydd yr adroddiad hwn hefyd yn rhoi sylw i'r newidiadau diweddar a wnaed i'r sector tai, yn cynnwys cap newydd y Lwfans Tai Lleol a chyflwno deiliadaeth newydd (Rhent Canolradd). Bydd y dystiolaeth a gynhyrchwyd yn yr astudiaeth hon yn fodd i gynorthwyo Strategaeth Dai'r Cyngor a bod yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol.
- iii) Cyfrifir y canlyniadau a gynhyrchir yn unol ag Arweiniad Llywodraeth Cymru o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2006 yn ogystal â chwrdd ag anghenion Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006).

Pwrpas

- 1.1 Mae Ynys Môn wedi sefydlu'r Rhaglen Ynys Ynni i wneud Môn yn ganolfan fyd-eang o ran ymchwilio i ynni a'i ddatblygu. Mae'r Rhaglen Ynys Ynni'n cyflwyno gweledigaeth sydd â'r potensial i wneud cyfraniad sylweddol i bolisi Ynni Cymru, economi carbon isel ehangach a darparu twf economaidd i Ogledd Cymru trwy ddilyn yr amcanion a ganlyn:
 1. **Cynhyrchu** - Buddsoddi mewn gwaith cynhyrchu ynni carbon isel i gynorthwyo dyfodol ynni diogel a sefydlog i Gymru.
 2. **Arddangos** - Sefydlu cyfleusterau o'r radd flaenaf i roi Môn fel lleoliad arweiniol ar gyfer arloesi gydag ynni carbon isel a'i arddangos.
 3. **Gwasanaethu** - Sicrhau fod cwmnïau a phobl leol yn cael budd o'r cyfleoedd a ddaw o fuddsoddi mewn ynni newydd a chymryd mantais ohonynt.
- 1.2 Mae gan y rhaglen y potensial i greu 2,500 o swyddi net ychwanegol yn y cyfnod hyd at 2025, yn ogystal â 6,000 o swyddi adeiladu a chyfraniad mawr i werth ychwanegol gros. Mae hyn yn gyfraniad o £2.34 biliwn i Fôn a'r economi isranbarthol yn y cyfnod hwnnw. Mae hyn yn cynnwys buddsoddiadau megis yr adeilad niwclear newydd arfaethedig yn yr Wylfa, cyfleoedd posib o Rownd 3 y parth gwynt ar y môr, a hynny ochr yn ochr â thechnolegau cynharach yn cynnwys technoleg gyfredol forol a chynlluniau sydd eisoes yn bodoli ar gyfer bio-más graddfa fawr ar safle Alwminiwm Môn.

- 1.3 Mae'r astudiaeth hon yn rhan o bortffolio o waith a wnaed i ddeall effaith bosib canlyniadau'r rhaglen Ynys Ynni. Mae'r astudiaeth hon yn canolbwyntio ar effaith y rhaglen Ynys Ynni ar y farchnad dai ac yn nodi ymatebion priodol i'r newidiadau tebygol a ddaw o hynny. Er y bydd y rhaglen Ynys Ynni'n cael effaith ar ardal ehangach ogledd-orllewin Cymru (gan fynd, o bosib, cyn belled â Wrecsam), cyfyngir yr astudiaeth hon i ganolbwyntio ar yr effaith ar Fôn. At hyn, mae'r astudiaeth yn ystyried sefyllfa'r boblogaeth leol gyfredol, gan geisio sefydlu lefel yr angen am dai mewn ardal lle mae'r gallu i fforddio tai ar y farchnad eisoes yn broblem. Bydd yr astudiaeth yn casglu sut bydd modd cynnal cydbwysedd rhwng cwrdd ag anghenion gweithwyr adeiladu am lety ac anghenion pobl leol am dai fforddiadwy a sicrhau fod yr atebion tymor byr am lety yn gadael 'gwaddol' i breswylwyr tymor hir Ynys Môn.
- 1.4 Mae'r astudiaeth hon wedi'i rhannu'n ddau adroddiad. Asesiad traddodiadol o Farchnad Dai leol Ynys Môn yw'r adroddiad cyntaf sy'n ystyried gofynion y boblogaeth leol, heddiw ac yfory, am dai, gydag ail adroddiad cyfochrog sy'n edrych ar y gofynion tai a'r effaith ehangach y mae'r boblogaeth symudol sylweddol sy'n gysylltiedig ag elfennau o'r rhaglen Ynys Ynni a'r boblogaeth barhaol ychwanegol a ddaw yn sgil y rhaglen, am ei chael ar y farchnad dai. Bydd y dystiolaeth a geir o'r astudiaeth hon yn fodd i gynorthwyo Strategaeth Dai'r Cyngor a bod yn rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol.
- 1.5 Dyma'r ail Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd am Ynys Môn. Asesiad o Farchnad Dai Leol Gogledd-orllewin Cymru a gyhoeddwyd yn 2008 oedd y cyntaf. Edrychodd astudiaeth 2008 ar ystod o ddata'r farchnad dai ar draws ardal y pum awdurdod yng ngogledd-orllewin Cymru, gan gynnwys Môn. Tarddai'r rhan fwyaf o'r data a ddefnyddiwyd yn yr Asesiad gwreiddiol o'r Farchnad Dai Leol o'r cyfnod cyn y dirywiad economaidd (yn hydref 2007) felly, un peth y bydd yr adroddiad yn canolbwyntio arno fydd sut mae'r farchnad dai wedi newid ers hynny.
- 1.6 Mae'r adroddiad hwn hefyd yn amserol oherwydd bod llywodraethau'r Deyrnas Unedig a Chymru'n gwneud ystod o newidiadau yn y sector tai. Rhoddir sylw cynhwysfawr yn yr adroddiad hwn i effaith y newidiadau hyn, gan gynnwys y cap ar y Lwfans Tai newydd¹ a chyflwyniad deiliadaeth newydd (Rhent Canolradd). O'r herwydd, mae'r adroddiad hwn yn ceisio ategu'r astudiaeth flaenorol trwy gynhyrchu allbynnau, sydd wedi'u diweddarau, yn amodau'r farchnad gyfredol a thirlun y polisi newydd. Bydd yr adroddiad cyfochrog a lunnir yn yr astudiaeth hon yn rhoi sylw i faterion y tu draw i Asesiad nodweddiadol o Farchnad Dai Leol - trwy edrych ar oblygiadau'r rhaglen Ynys Ynni ar y farchnad dai a chanfod atebion tai sy'n ddefnyddiol i breswylwyr cyfredol a newydd sy'n gysylltiedig â'r rhaglen Ynys Ynni.

¹ Lwfans Tai Lleol sydd wedi disodli'r hen Fudda-dal Tai yn y sector rhentu preifat. Ei nod yw unioni'r diffyg yng ngallu pobl i dalu am y tai y maent yn byw ynddynt. Gall Lwfans Tai Lleol fod yn 100% o'r rhent cyffredinol a delir neu ganran lai ohono.

Gofynion yr Astudiaeth hon

1.7 Fel y nodir yn 'Polisi Cynllunio Cymru' (Argraffiad 5, Tachwedd, 2012) paragraff 9.1.4:

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

1.8 O'r herwydd bydd yr astudiaeth hon yn rhoi dealltwriaeth o farchnad dai Ynys Môn a bod yn fodd i gynorthwyo natur y gofynion am dai a wyneba'r sir. Yn unol â 'Pholisi Cynllunio Cymru', bydd yr astudiaeth hon yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Unedig. Er hynny, mae'n bwysig pwysleisio nad yw'r ddogfen hon yn cyflwyno polisï'r Cyngor ond ei bod yn dystiolaeth y gall y Cyngor ei defnyddio i bennu polisi. Bydd yr astudiaeth hefyd yn rhoi sylw i'r Briff ar gyfer y prosiect hwn, sy'n glir iawn o ran nod y gwaith hwn:

'Nod yr astudiaeth yw ffurfio atebion cyrhaeddiadwy i gwrdd ag anghenion cymunedau ac anghenion gweithwyr adeiladu am dŷ fforddiadwy. Bydd yr anghenion a nodwyd am dai a'r atebion darparu yn sail i bolisïau cynllunio a thai Cyngor Sir Ynys Môn yng nghyswllt defnydd tir yn y dyfodol.

Rhaid i'r atebion a ffurfir ystyried y blaenoriaethau a ganlyn:

- *Cwrdd ag anghenion gweithwyr adeiladu am lety*
- *Darparu tai fforddiadwy i bobl leol*
- *Lleihau i'r eithaf ar nifer y tenantiaid yn y sector rhentu preifat sy'n cael eu symud.*
- *Rhwystro'r defnydd a wneir o eiddo a allai fod yn anaddas neu, yn achos, Tai Amlfeddiannaeth, nad oes digon o ragofalon tân ynddynt.*
- *Atal gorfeddiannaeth mewn eiddo*
- *Gwarchod gwaith darparu llety twristiaeth tymor hir.' (Tudalen 5)*

Canllawiau'r Llywodraeth

1.9 Mae'n bwysig crynhoi pwyntiau allweddol o ganllawiau'r Llywodraeth sy'n berthnasol i'r Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol. Fel y nodir yn y bennod tai yn 'Polisi Cynllunio Cymru' (Rhifyn 5, Tachwedd 2012) y ddwy ddogfen o bwys penodol yw:

- *Arweiniad Llywodraeth Cymru i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol* (Mawrth 2006)
- *Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (Mehefin 2006)

1.10 Sefydlwyd Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol gan ganllawiau'r Llywodraeth: Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006), a chyhoeddwyd Canllawiau Ymarfer manwl (Arweiniad i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol) ym Mawrth 2006 gan Lywodraeth Cymru.

1.11 Mae'r Arweiniad i'r AFDL yn rhoi manylion am y broses gyfan o gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac, yn bwysig, mae'n cyflwyno model cynhwysfawr ar gyfer asesu'r anghenion am dai fforddiadwy.

1.12 Caiff gofynion allbwn pwysicaf NCT2, o ran yr AFDL, eu nodi ym mharagraff 8.1:

Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod y polisïau yn y cynllun datblygu wedi'u seilio ar asesiad diweddar o'r holl anghenion tai gwahanol ar draws ardal y cynllun yn ystod cyfnod y cynllun.

Asesiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisïau a fydd yn sicrhau bod tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored yn cael eu darparu drwy'r system gynllunio. Yn achos tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael, a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd.

1.13 Yn ddiweddar mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi *'Getting Started With Your Local Housing Market Assessment. A Step by Step Guide'* (Mawrth, 2012). Mae'r ddogfen hon wedi'i datblygu i ategu arweiniad cynhwysfawr a manwl AFDL Llywodraeth Cynulliad Cymru ac nid i'w ddisodli. Yn y ddogfen nodir proses lle gall y Cyngor ddefnyddio data eilaidd i gyfrifo faint o angen am dai sydd yn yr awdurdod, er caiff ei gydnabod na ddylid defnyddio'r 'prif' ffigur o ran yr angen am dai a gyfrifir trwy'r dull gweithredu hwn fel mesur diffiniadol o angen na fel ffigur targed.

1.14 Nid yw'r adroddiad hwn wedi dilyn yr union fethodoleg a nodir yn yr arweiniad *'Step by Step Guide'* hwn ond, yn hytrach, mae wedi dilyn y camau mwy penodol yn y fethodoleg gyfatebol a nodir yn Arweiniad yr AFDL. Mae'r ddau ddull gweithredu hyn yn defnyddio'r un cyfnodau eang i ganfod yr amcangyfrif cyffredinol o'r angen am dai. Y dull a gymerwyd yn yr adroddiad hwn i gyfrifo angen am dai, sy'n cynnwys defnyddio data sylfaenol, yw'r un y rhoddir blaenoriaeth iddo gan ei fod yn caniatáu mwy o ddadansoddi o'r ffigur cyffredinol a gafwyd (gan gynnwys manylion sylweddol o fath yr aelwydydd y mae eu hangen a hefyd faint y llety fforddiadwy y mae gofyn amdano yn y gwahanol ddeiliadaethau fforddiadwy).

1.15 At hyn, wrth ddefnyddio data sylfaenol deallir yr angen am dai yng nghyd-destun y dadansoddiad o'r gofyn am dai ar draws y cyfan o'r farchnad a hefyd y dadansoddiad o'r gofynion am lety a gyfyd yn sgil y Rhaglen Ynys Ynni. Mae'r ddau hyn yn allbynnau allweddol o'r astudiaeth ac mae gofyn cael data sylfaenol i gynhyrchu allbynnau sy'n ddigon manwl. Fel y cydnebydd yr arweiniad, *'Step by Step Guide'* bydd arolwg o dai lleol yn hwyluso gwaith dadansoddi ehangach o'r farchnad dai leol. Er hynny,

Mae amcangyfrif am yr angen am dai sy'n seiliedig ar ddull gweithredu arweiniad y 'Step by Step Guide' wedi'i gwblhau ac mae ar gael i'r Cyngor ar wahân.

Ystod y dystiolaeth a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth hon

- 1.16 Yn unol ag Arweiniad yr AFDL, defnyddiwyd ystod o ffynonellau data i greu sylfaen dystiolaeth gadarn ac amrywiol. Yn ogystal â defnyddio data, casglwyd gwybodaeth o nifer o gyhoeddiadau perthnasol a thrwy drafodaethau gyda rhanddeiliaid lleol. Isod ceir crynodeb o'r prif ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd yn yr adroddiad hwn.
- 1.17 **Data eilaidd:** Mae ystod o ffynonellau data sydd eisoes ar gael ar lefel leol a chenedlaethol sy'n rhoi cefndir da i'r farchnad dai a sut mae'n newid. Ymhlith ffynonellau data a ystyriwyd mewn dadansoddiad mae data'r Gofrestrfa Tir, Arolwg Blynyddol Oriau ac Enillion (ASHE), gwasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru a rhagamcanion a gyhoeddwyd o aelwydydd/poblogaeth. At hyn, adolygwyd nifer o ddogfennau perthnasol er mwyn bod yn fodd i gynorthwyo'r cyd-destun polisi y mae marchnad dai Môn ynnddo. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf oedd ar gael adeg comisiynu'r prosiect. Yn sgil hyn, mae rhywfaint o ddata o Gyfrifiad 2011 wedi'i gyhoeddi ac wedi'i gynnwys yn yr adroddiad hwn lle bo'n berthnasol. Fodd bynnag, nid yw'r data manylach o'r Cyfrifiad ac sy'n ddefnyddiol ar gyfer yr astudiaeth hon, y berthynas rhwng dau newidyn neu fwy sy'n rhoi gwybodaeth ar bethau megis patrymau meddiannaeth aelwydydd, ar gael ar hyn o bryd. Gallai fod yn addas rhoi diweddariad byr o'r adroddiad hwn pan fo'r data manylach hwn wedi'i gyhoeddi.
- 1.18 **Data sylfaenol:** Yn ogystal ag astudio ffynonellau data eilaidd rhaid oedd cynnal arolwg o aelwydydd lleol Môn. Oherwydd data'r arolwg, llwyddwyd i lenwi nifer o'r 'bylchau' yn y data eilaidd a hefyd parodd hyn i ddata ar effaith y rhaglen Ynys Ynni gael ei gasglu. Yn fwyaf nodedig, sefydlodd data'r arolwg sut mae aelwydydd yn gweithredu yn y farchnad dai a deall pam eu bod yn gwneud hynny. Dylid nodi fod set ddata'r arolwg yn eang ac mae'r gwaith dadansoddi a gyflwynir yn yr adroddiad hwn wedi'i gyfyngu'n bennaf i'r materion hynny sy'n ymwneud yn uniongyrchol â sut mae'r farchnad dai'n gweithredu. Fodd bynnag, mae'r set ddata ar gael i'r Cyngor ei defnyddio mewn gwaith ymchwil pellach. Ceir disgrifiad ym mhennod 2 o'r fethodoleg a ddefnyddir i gasglu a dilysu'r data sy'n ffurfio'r arolwg o'r aelwydydd.
- 1.19 **Ymgynghori â rhanddeiliaid:** Ceisiwyd barn rhanddeiliaid trwy'r broses a'i hymgorffori yn yr astudiaeth. Ymgynghorwyd â rhanddeiliaid mewn dau ddigwyddiad, un cyn dadansoddi'r arolwg er mwyn bod yn fodd i gynorthwyo'r gwaith a'i gyfarwyddo ac un wedi hynny er mwyn cael adborth ar y canlyniadau. Mae'r nodiadau o'r cyfarfodydd hyn yn Atodiad A1.
- 1.20 Mae cynhyrchu'r AFDL wedi bod yn broses ailadroddus. Mae barn rhanddeiliaid wedi bod yn angenrheidiol i gynorthwyo'r gwaith ymchwil ddatblygu. Mae'r ddogfen ganlyniadol yn rhoi sylw i'r sefyllfa benodol ym Môn yn ogystal â chyflwyno'r allbynnau sy'n ofynnol gan NCT 2 ac Arweiniad yr AFDL.

Y gwaith dadansoddi sydd yn yr adroddiad hwn

- 1.21 Mae'r adroddiad AFDL hwn yn cyflwyno dadansoddiad cynhwysfawr o Farchnad Dai Ynys Môn. Ynndo mae dau fodel tai, bob un â'i amcan gwahanol. Mae pennod 6 yn cyflwyno model Arweiniad yr AFDL o'r angen am dŷ, wedi'i gyfrifo yn unol â (phennod 6) Arweiniad yr AFDL. Mae hwn yn asesu'r **angen absoliwt** am dai fforddiadwy ym Môn gan ddefnyddio diffiniadau sydd wedi ennill eu plwyf a methodoleg ragnodedig. Gyda'r allbynnau a gynhyrchir mae modd cymharu ag amcangyfrifon blaenorol ac amcangyfrifon a wneir mewn ardaloedd eraill o'r wlad. Yr hyn yw'r model yw dadansoddiad o'r sefyllfa ar hyn o bryd.
- 1.22 Ceir manylion yr ail fodel, model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir ym Mhennod 8 yr adroddiad. Mae'r model hwn yn ystyried natur y tai sy'n ofynnol ym Môn dros gyfnod hwy'r cynllun (mae'r rhan fwyaf o allbynnau'n rhoi sylw i newidiadau sy'n ofynnol dros ugain mlynedd). Mae'r model hwn yn rhoi sylw i'r farchnad dai lawn yn hytrach na chanolbwyntio'n bennaf ar y sector fforddiadwy². Bydd y bennod hon yn rhoi allbynnau'n seiliedig ar y boblogaeth ragamcanedig gyfredol i Fôn (sydd wedi datblygu ymhellach yn wyneb y Rhaglen Ynys Ynni yn yr adroddiad cyfochrog).
- 1.23 Strwythur cyflawn yr adroddiad yw: Pennod 2 sy'n disgrifio'r fethodoleg a ddefnyddir ar gyfer yr arolwg o aelwydydd, sy'n ffynhonnell gwybodaeth newydd a phwysig i'r AFDL hwn. Ym Mhennod 3 yr adroddiad ceir y cyd-destun economaidd-gymdeithasol i ardal yr astudiaeth yn seiliedig ar ddata sylfaenol ac eilaidd. Rhydd y bennod y wybodaeth gefndirol ddiweddaraf sydd ar gael am y boblogaeth leol a'r farchnad lafur yn y Sir. Mae'r bennod yn edrych yn enwedig ar y newidiadau sydd wedi digwydd ers y dirywiad economaidd.
- 1.24 Ym Mhennod 4 edrychir ar y farchnad dai ym Môn mewn manylder sylweddol. Sefydla'r bennod gost wahanol ddeiliadaethau o dai ac a ydynt yn amrywio ar draws y Sir. Ym Mhennod 5 dangosir capasiti ariannol cyfredol aelwydydd a'u gallu i fforddio tai marchnad y Sir. Mae'r bennod yn asesu sut caiff hyn effaith ar symudedd y farchnad. Fel y nodir uchod, ym Mhennod 6 mae canlyniadau model o angen am dai Arweiniad yr AFDL ym Môn. At hyn, mae Pennod 6 yn asesu gallu deiliadaeth newydd Rhent Canolradd i gwrdd â'r angen am dai.
- 1.25 Mae'r arolwg o aelwydydd yn adnodd anferth ac ynndo mae gwybodaeth gadarn ar is-setiau o'r boblogaeth yn ogystal ag o'r Sir yn gyffredinol. O'r herwydd, ym Mhennod 7 ceir dadansoddiad manwl o sefyllfa'r farchnad dai o ran amryfal is-grwpiau o aelwydydd y mae'r Canllawiau Ymarfer yn nodi eu bod yn briodol ar gyfer ystyriaeth benodol. Ymhlith y rhain mae lleiafrifoedd ethnig, grwpiau y mae angen cefnogaeth arnynt, pensiynewyr a theuluoedd. Fel y nodir uchod, cyflwynir ym Mhennod 8 Fodel Cydbwysu'r Farchnad Dai yn y Tymor Hir.

² Ni chaiff yr allbynnau o'r ddau fodel hyn eu profi o ran yr hyn y gallant ei gyflawni nac o ran eu hymarferoldeb gan fod hyn y tu draw i gwmpas yr adroddiad hwn ond cânt eu hystyried o fewn yr astudiaeth ymarferoldeb sydd wedi'i gomisiynu ar wahân gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

2. Casglu data sylfaenol

Crynodeb

- i) Seilir data sylfaenol a gaiff ei ddadansoddi yn yr adroddiad ar holiadur trwy'r post a gwblhawyd gan breswylwyr Môn ym Mehefin a Gorffennaf 2012. Dosbarthwyd yr arolwg i sampl strata ar hap o aelwydydd yn y Sir. Roedd yna ar gael yn y Gymraeg a'r Saesneg. Cwblhaodd cyfanswm o 2,058 o aelwydydd yr arolwg.
- ii) Mae'r set ddata wedi'i phwysoli i gyfanswm o 31,770 o aelwydydd yn y Sir. Cafodd y set ddata ei phwysoli gan wyth gwahanol newidyn fel ei bod yn gynrychioladol o nodweddion y cyfan o'r bobl ar yr aelwydydd. Mae'r set ddata pwysedig yn ffynhonnell o wybodaeth gadarn a chyfredol ar waith y farchnad dai ym Môn ac mae'n cyfrannu'n sylweddol i gywirdeb yr AFDL.

Cyflwyniad

- 2.1 Cynhaliwyd arolwg o aelwydydd ym Môn ym Mehefin a Gorffennaf 2012. Roedd hwn yn ddarn sylweddol o waith ymchwil newydd ac mae'n ffynhonnell wybodaeth gyfredol ar farchnad dai Môn. Rhydd yr arolwg o aelwydydd ddata sylfaenol y mae modd ei ddefnyddio i gynnal dadansoddiad ystadegol o'r ardal. Mae'n rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth a ddefnyddir i lunio'r AFDL ac, felly, mae'n bwysig egluro sut y cynhaliwyd yr arolwg hwn o aelwydydd a sut y defnyddiwyd y data a gasglwyd.

Casglu'r data

- 2.2 Cwblhawyd yr arolwg o aelwydydd gan ddefnyddio holiaduron trwy'r post. Dewiswyd ar hap oddi ar Gofrestr Treth y Cyngor yr aelwydydd oedd i dderbyn yr arolwg (y sampl), gan gynnwys pob maes a grŵp deiliadaeth ym Môn. Er ei fod ar hap, roedd y sampl yn ôl grwpiau er mwyn cael digon o raddfa ymateb ar gyfer pob plwyf a band Treth y Cyngor
- 2.3 Yn yr arolwg roedd cwestiynau oedd â'r bwriad o edrych ar amgylchiadau tai cyfredol, manylion achosion o symud tŷ, yn y gorffennol a'r dyfodol, a sefyllfa gyffredinol yr aelwyd (e.e. nifer y plant, incwm, lefelau addysg). Casglodd yr holiadur hefyd wybodaeth er mwyn cynorthwyo i fodelu effaith debygol y rhaglen Ynys Ynni. Er mwyn hwyluso'r ymateb mwyaf posib argraffwyd yr holiadur yn Gymraeg a Saesneg. Mae copi o'r holiadur yn Atodiad A6. At ei gilydd, cwblhaodd cyfanswm o 2,058 arolygon post eu dychwelyd. Mae hyn yn sylweddol uwch na'r 1,500 yr awdurdod lleol a argymhellwyd gan Arweiniad yr AFDL ac mae'n caniatáu dadansoddiad dibynadwy ar lefel Sirol ac isardal. Cwblhaodd cyfanswm o 137 o ymatebwyr (6.7%) yr holiadur Cymraeg yn hytrach na'r un Saesneg.

Pwysoli'r set ddata

- 2.4 Pwysolir y set ddata er mwyn adlewyrchu orau'r holl aelwydydd yn yr ardal a astudiwyd. Mae pwysoli set ddata'n broses lle caiff pob ymateb i'r arolwg rif, sy'n cyfateb i nifer aelwydydd go iawn yn y Sir y mae'n eu cynrychioli. Defnyddia'r broses hon ddata eilaidd i bennu niferoedd go iawn yr aelwydydd mewn categorïau penodol.
- 2.5 Mae'n hynod bwysig pennu cyfanswm nifer yr aelwydydd yn y Sir. Er mwyn pennu nifer yr aelwydydd yn 2012, bu i ni ddefnyddio rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru oedd yn seiliedig ar 2008 (a gyhoeddwyd yn 2010). O'r herwydd 31,770 yw amcangyfrif cyfanswm nifer yr aelwydydd yn 2012 ym Môn a ddefnyddiwyd gan yr adroddiad.
- 2.6 Rhaid i'r data hefyd gael ei bwysoli gan nifer o newidynnau fel ei fod yn gynrychioladol o nodweddion yr aelwydydd. Rhestrir isod y newidynnau a ddefnyddir i bwysoli'r data.
- Deiliadaeth
 - Math o aelwyd
 - Oedran y preswylwyr
 - Proffil cyflogaeth y preswylwyr
 - Plwyf
 - Band Treth y Cyngor
 - Math o lety
 - Bod yn berchen ar gar
- 2.7 Yn Nhabl 2.1 dangosir amcangyfrif o raniad y ddeiliadaeth gyfredol ym Môn ynghyd â sampl o ymateb ym mhob deiliadaeth. Dengys y data fod 68.4% o aelwydydd yn berchen-ddeiliaid gyda 13.8% yn y sector rhentu cymdeithasol a 17.8% yn byw mewn llety rhent preifat.

Tabl 2.1 Nifer yr aelwydydd ym mhob grŵp deiliadaeth				
<i>Deiliadaeth</i>	<i>Data'r AFDL wedi'i bwysoli</i>		<i>Data'r AFDL heb ei bwysoli</i>	
	<i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i>	<i>% yr aelwydydd</i>	<i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i>	<i>% yr aelwydydd</i>
Perchen-ddeiliaid (dim morgais)	13,506	42.5%	1,130	54.2%
Perchen-ddeiliaid (â morgais)	8,218	25.9%	547	26.2%
Rhent cymdeithasol	4,391	13.8%	216	10.4%
Rhent preifat	5,654	17.8%	192	9.2%
Cyfanswm	31,770	100.0%	2,085	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn, 2013



Ansawdd a chywirdeb

- 2.8 Mae ansawdd o'r pwys mwyaf i waith o'r math hwn. Mae'r fethodoleg a ddefnyddir wedi hen ennill ei phlwyf a wastad wedi'i chael i fod yn gadarn. Mae'r canlyniadau a gyflwynir yn cynnwys eglurhad llawn o le y daethant a pha fffynonellau data y maent yn eu defnyddio. Cyflwynir yn dryloyw unrhyw ragdybiaethau a ddefnyddir yn yr adroddiad a cheir eglurhad clir ohonynt.
- 2.9 Yn y system cofnodi data (a ddefnyddir i fewnbynnu'r data o'r holiaduron trwy'r post) ceir gwiriadau rhesymeg cynhenid a ddaw i rym os mewbynnir data afresymegol. Pan dderbynnir data sydd wedi'i fewnbynnu byddwn yn defnyddio amrywiol wiriadau. Wrth wneud y cyfryw waith gwirio rydym yn sicrhau fod yr holl setiau data'n rhesymegol a chywir.
- 2.10 Ymdrinnir â'r holl wybodaeth gan ymatebwyr yn gyfrinachol a'i defnyddio at bwrpas yr AFDL yn unig. Ymatebion grŵp yn unig sydd yn yr adroddiad hwn (h.y. nid yw'n rhoi canlyniadau ar gyfer unrhyw aelwyd unigol). Mae set ddata lefel yr aelwydydd a gyflenwir i'r Cyngor yn ddiennw; ni ryddheir cyfeiriadau eiddo a arolygwyd.
- 2.11 Mae ffurflenni'r holiaduron trwy'r post yn cynnwys rhif cyfeirnod unigryw ar gyfer pob aelwyd a gafodd ei samlo ac, o hwn, gall Rheolwr y Prosiect adnabod plwyf, band Treth y Cyngor a sector côd post yr ymatebwr (e.e. LL63 5). Caiff bob gwybodaeth arall a ddefnyddir i ddewis y sampl (ac sydd ar Gofrestr Treth y Cyngor) megis cyfeiriad yr annedd ei dileu unwaith y tynnir y sampl.

3. Y sefyllfa economaidd-gymdeithasol

Crynodeb

- i) Cafodd amryfal ffynonellau data eilaidd eu hadolygu fel rhan o'r adroddiad hwn. Yn ôl yr amcangyfrifon poblogaeth diweddaraf, awgrymir mai 68,592 oedd poblogaeth Môn yn 2010 ac, er 2001, fod y boblogaeth wedi cynyddu 1.2%. Fodd bynnag, mae maint poblogaeth yr aelwydydd yn cynyddu ar raddfa llawer cynt i'w weld (7.3%).
- ii) Mae gan Fôn gapasiti sylweddol yn y gweithlu oherwydd lefelau cynyddol o ddiweithdra ymhlith preswylwyr sydd wedi cynyddu o 2.6% cyn y dirywiad economaidd i 4.3% ar hyn o bryd.
- iii) £24,067 yw'r incwm cyfartalog a enillir gan weithwyr ym Môn yn 2011, sy'n is na Chymru yn ei chyfanrwydd. Fodd bynnag, mae'r incwm a enillir ym Môn wedi syrthio er 2008 yn sgil cau Alwminiwm Môn yn rhannol bryd hynny.

Cyflwyniad

- 3.1 Dau brif sbardun y farchnad dai yw'r boblogaeth breswyl a'r farchnad lafur leol. Maent yn cael effaith ar natur y galw am dai, gan cynnwys graddfeydd ffurfio aelwydydd a buddsoddiad aelwydydd mewn tai. Yn y bennod hon nodir y proffil economaidd-gymdeithasol cyfredol ym Môn a'r newidiadau sydd wedi digwydd ers y dirywiad economaidd. Mae'r wybodaeth a gyflwynir yn cymharu amgylchiadau yn y Sir â'r sefyllfa genedlaethol. Rhydd hyn wybodaeth gefndirol ddefnyddiol cyn edrych yn fanylach ar y farchnad dai leol mewn penodau dilynol.
- 3.2 Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf oedd ar gael adeg comisiynu'r prosiect. O'r herwydd, mae rhywfaint o ddata o Gyfrifiad 2011 wedi'i gyhoeddi ac wedi'i gynnwys yn yr adroddiad hwn lle bo'n berthnasol (Pennod 7 a'r Crynodeb Gweithredol).

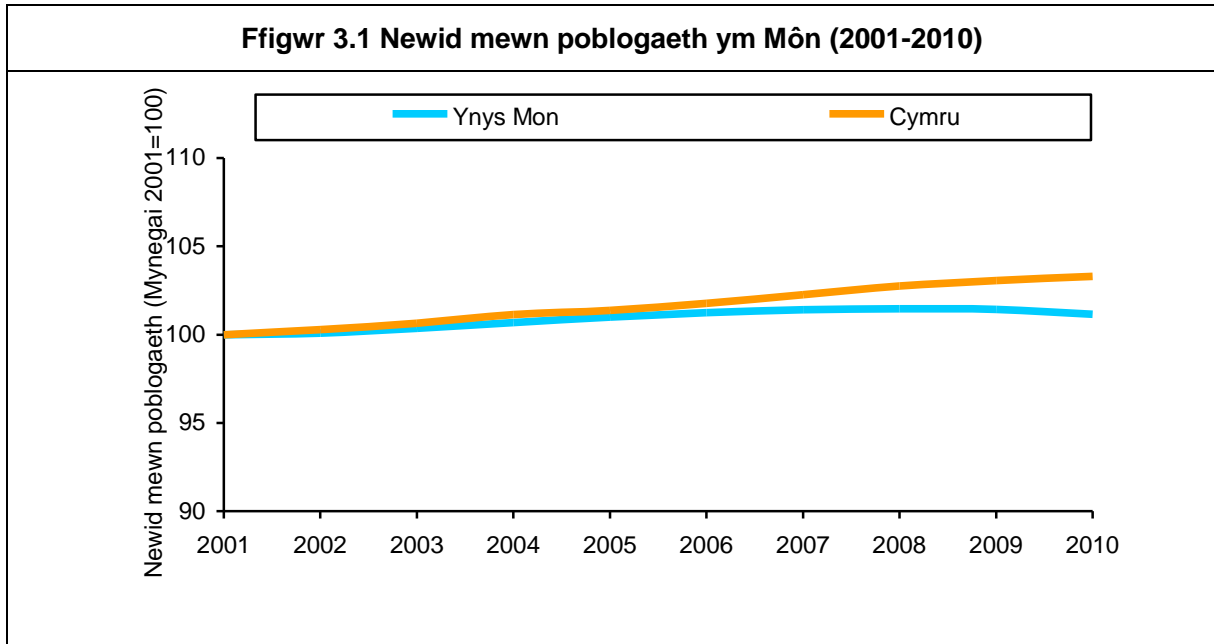
Demograffeg

- 3.3 Mae ystod o ddata wedi'i chyhoeddi ers hynny sy'n rhoi gwybod sut mae poblogaeth Môn wedi newid ers y dirywiad economaidd.

Poblogaeth

- 3.4 Cafodd amcangyfrifon poblogaeth diwygiedig Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru eu cyhoeddi yn 2011. Rhydd y rhain amcangyfrif blynyddol o'r boblogaeth ym mhob awdurdod hyd at 2010. Dengys Ffigur 3.1 y newid mewn poblogaeth a gofnodwyd ym Môn er 2001.

Dengys fod poblogaeth Môn wedi tyfu'n arafach na'r wlad at ei gilydd. Awgryma'r amcangyfrifon poblogaeth mai 68,592 oedd poblogaeth Ynys Môn yn 2010 ac, er 2001, fod y boblogaeth wedi cynyddu 1.2% er yng Nghymru, yn gyffredinol, cynyddodd y boblogaeth 3.3%. Mae hi hefyd yn werth nodi fod yr amcangyfrifon poblogaeth yn nodi fod poblogaeth y Sir wedi gostwng fymryn er 2008.



Ffynhonnell: Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru 2001-2010

- 3.5 Mae'r amcangyfrifon canol blwyddyn hefyd yn nodi bod yn Ynys Môn gyfran lai o'r boblogaeth sydd o oed gweithio nac a geir yn genedlaethol - 60.2% ym Môn o gymharu â 63.2% ar draws Cymru.

Nifer yr aelwydydd

- 3.6 Awgryma amcangyfrifon diweddaraf aelwydydd Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru bod nifer yr aelwydydd preswyl ym Môn yn cynyddu'n gynt na chyfanswm y boblogaeth. Noda'r data y bu i nifer y bobl ym Môn gynyddu 1.2% rhwng 2001 a 2010 tra bo nifer yr aelwydydd wedi cynyddu 7.3%. Awgryma hyn fod maint cyfartalog aelwydydd Môn yn gostwng fel y nodir yn Nhabl 3.1.

Tabl 3.1 Newid mewn maint cyfartalog aelwydydd, 2001 i 2010			
	2001	2005	2010
Poblogaeth (o fewn aelwydydd)	67,806	68,483	68,592
Aelwydydd	28,783	29,895	30,886
Maint aelwyd ar gyfartaledd	2.36	2.29	2.22

Ffynhonnell: Amcangyfrifon poblogaeth ac aelwydydd canol blwyddyn Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru 2001-2010



- 3.7 Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ddefnyddio'r wybodaeth ddemograffig ddiweddaraf oedd ar gael adeg comisiynu'r prosiect. Yn sgil hyn, mae data cychwynnol o Gyfrifiad 2011 wedi'i gyhoeddi. Nid yw hwn wedi'i ddefnyddio fel modd i gynorthwyo'r rhan hon o'r astudiaeth ond mae'n werth nodi iddo gofnodi maint cyfartalog aelwyd o 2.28 i Fôn.

Yr Economi

- 3.8 Yn yr adran hon ystyrir cyd-destun economaidd Môn, fel canolfan gyflogaeth ac fel cartref i bobl sy'n economaidd weithgar, a'r dylanwad ar y farchnad dai.

Cyflogaeth ym Môn

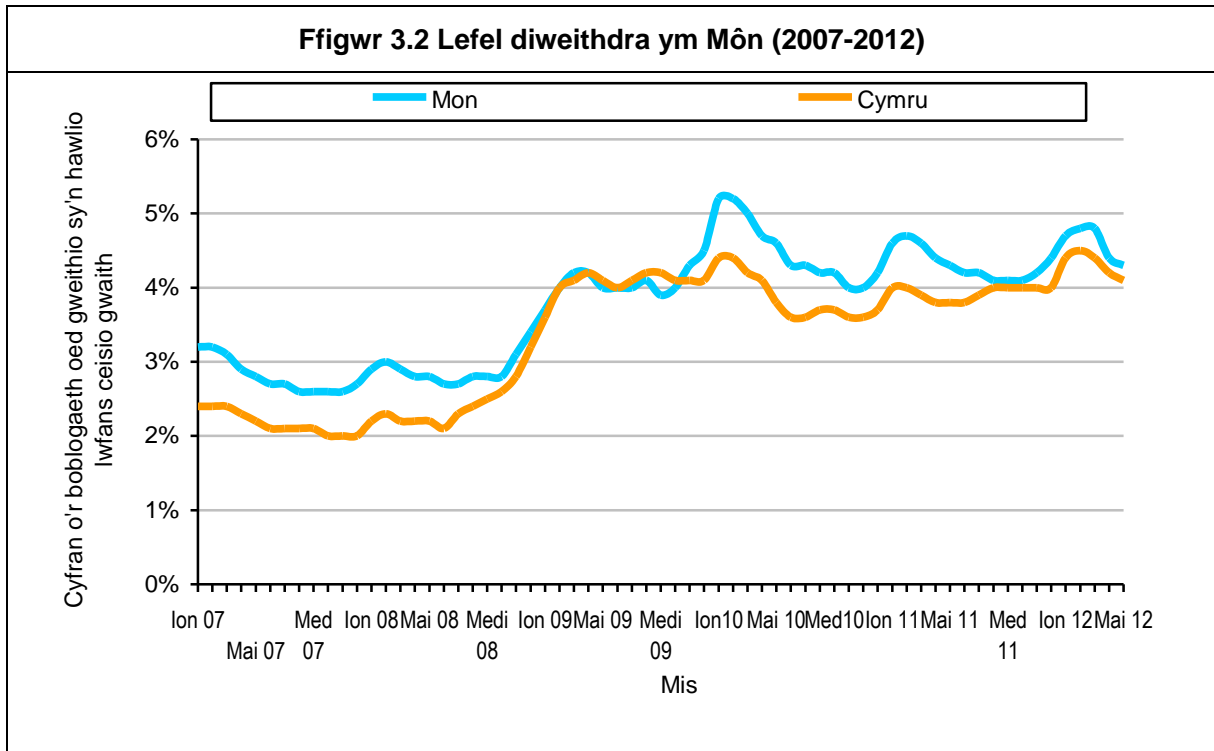
- 3.9 Dengys data NOMIS³ ar 'ddwysedd swyddi' (mesur yw hwn o nifer y swyddi pob person o oed gweithio) ar gyfer 2010 bod 0.59 swydd i bob person o oed gweithio ym Môn. Mae hyn yn amlwg yn is nag yng Nghymru yn gyffredinol (0.70). Mae'r ffigwr 0.59 yn fymryn o ostyngiad o'r gwerth cyn y dirywiad economaidd, sef 0.61 (yn 2007) ac mae'n nodi tuedd barhaus at i lawr ers iddo fod ar ei anterth, ar 0.63 yn 2005. Mae'r ffigwr ar gyfer Cymru hefyd yn ostyngiad er 2005.
- 3.10 Wedi'u mesur gan yr Ymchwiliad Busnes Blynyddol mwyaf diweddar, roedd 18,900 o swyddi cyflogaeth ym Môn yn 2008. Mae hyn yn ostyngiad o 6.0% ers cofnodi'r lefelau uchaf o swyddi cyflogaeth yn 2005, ond mae'n matsio patrwm (ac o bosib graddfa) y newid cenedlaethol er 2005 - gostyngiad o 0.5%.

Proffil cyflogaeth preswylwyr ym Môn

- 3.11 Er bod perfformiad economaidd cyffredinol Môn yn rhoi cyd-destun pwysig, mae dealltwriaeth o effaith y dirywiad economaidd ar y boblogaeth breswyl yn fwy hanfodol i'r astudiaeth hon. At ei gilydd, dengys yr amcangyfrifon diweddaraf o'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth (Mawrth 2011-Ebrill 2012) fod 30,500 o breswylwyr ym Môn mewn cyflogaeth.
- 3.12 Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS) yn cyhoeddi nifer y bobl sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith yn fisol. Rhydd hyn fesur cyfredol iawn o lefel diweithdra preswylwyr mewn ardal. Dengys Ffigwr 3.2 y newid yng nghyfran y boblogaeth o oed gweithio sy'n ceisio Lwfans Ceisio Gwaith ym Môn er Ionawr 2007. Dengys y ffigwr fod lefel diweithdra Môn, at ei gilydd, yn fras wedi bod yn unol â'r lefel i Gymru. Fodd bynnag, gwelodd Cymru yn gyffredinol a Môn gynydd sylweddol mewn hawlwr Lwfans Ceisio Gwaith yn hydref 2008 oherwydd y dirywiad economaidd. At ei gilydd, ym Mai 2012 roedd nifer y bobl yn hawlio Lwfans Ceisio Gwaith ym Môn 32.4% yn uwch na'r hyn a gofnodwyd yn Ionawr 2007.

³ Gwefan a ddarperir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol yw NOMIS sy'n cynnwys ystod o ddata ar y farchnad lafur ar lefel awdurdod lleol. www.nomisweb.co.uk





Ffynhonnell: Nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau (ONS)

- 3.13 Mae'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth yn cyflwyno 'Dosbarthiad Galwedigaethol Safonol' sy'n categoreiddio'r holl bobl sy'n preswylwyr mewn ardal i un o naw grŵp gan ddibynnu ar natur y sgiliau a ddefnyddiant. Caiff y naw grŵp hyn eu graddio o swyddi rheolaethol (Grwpiau 1-3) i swyddi heb sgiliau (Grwpiau 8-9). Fel y dengys Tabl 3.2, mae oddeutu 35.9% o breswylwyr sydd mewn gwaith ym Môn yn gweithio yng ngrwpiau 1 i 3 ac mae hyn yn is na'r ffigur cyfatebol i Gymru. Mae gan Môn gyfran fymryn yn uwch o'r gweithlu yn y grwpiau galwedigaethol eraill nag a geir yn genedlaethol.
- 3.14 Dengys y Tabl hefyd y bu gostyngiad trawiadol er 2006 yn nifer y bobl sy'n byw ym Môn ac sy'n gweithio yng ngrwpiau 4 i 5. Yn ystod yr un cyfnod bu cynnydd trawiadol yn nifer y preswylwyr sy'n gweithio yn y tri grŵp arall.

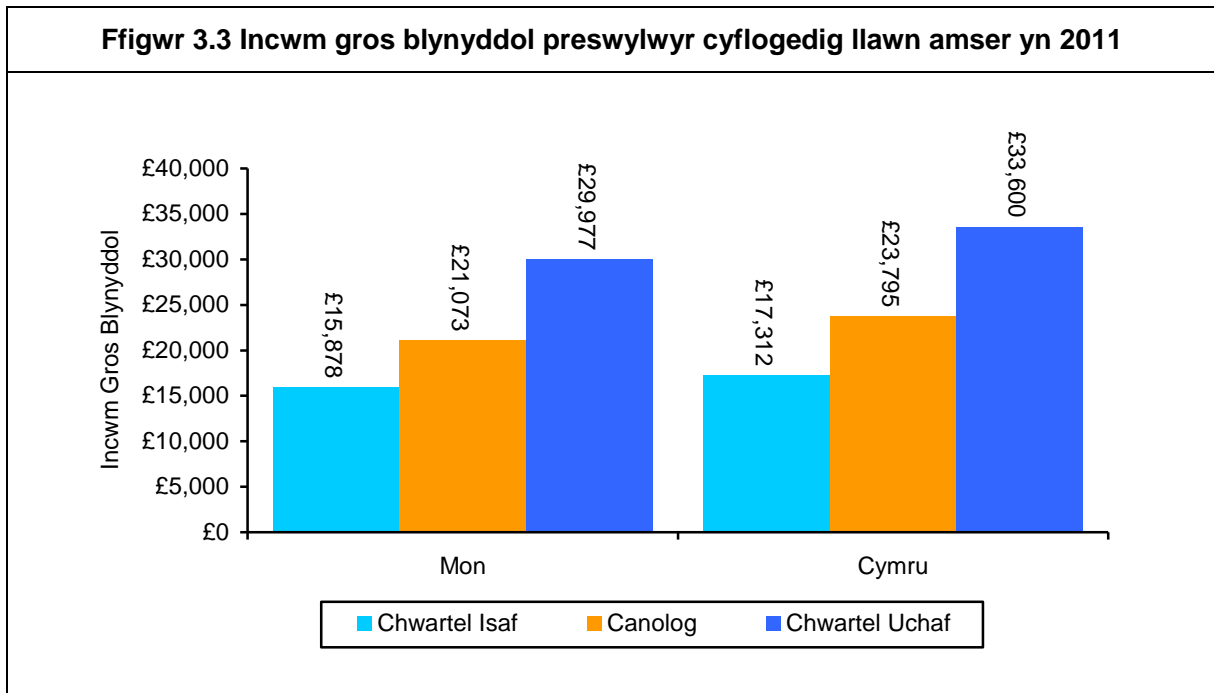


Tabl 3.2 Strwythur y galwedigaethau			
<i>Grwpiau'r Galwedigaethau</i>	<i>Môn Hyd10-Medi11</i>	<i>Cymru Hyd10-Medi11</i>	<i>Newid yn y bobl sy'n gweithio ym Môn er Hyd10- Medi11</i>
Grŵp 1-3: Uwch, Proffesiynol neu Dechnegol	35.9%	39.1%	3.9%
Grŵp 4-5: Gweinyddol, crefftau medrus	23.8%	23.1%	-7.8%
Grŵp 6-7: Gwasanaeth personol, Gwasanaeth Cwsmeriaid a Gwerthiannau	19.1%	18.8%	7.5%
Grŵp 8-9: Gweithredwyr peiriannau, galwedigaethau elfennol	21.1%	18.9%	3.3%
Cyfanswm	100.0%	100.0%	1.4%

Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth (ONS)

Incw m

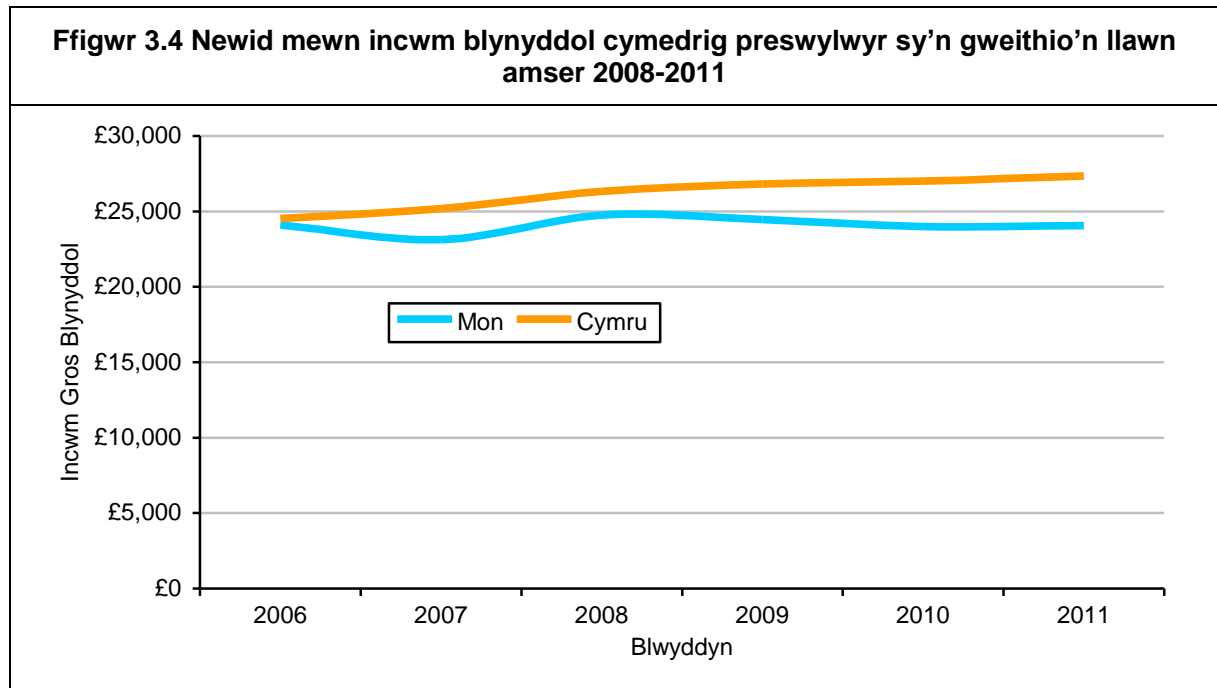
3.15 Mae incwm yn cael effaith hollbwysig ar lefel dewis sydd gan aelwyd wrth benderfynu ar eu llety yn y dyfodol. Yn 2012, £24,067 oedd yr incwm cymedrig a enillwyd gan weithwyr llawn amser oedd yn byw ym Môn, yn ôl Arolwg Blynyddol yr ONS o Oriau ac Enillion, yn is na Chymru yn gyffredinol, (ar £27,346). Mae'n bwysig nodi fod y ffigyrau hyn yn asesu incwm unigolion yn hytrach nag incwm aelwydydd. Fel y dengys yn Ffigwr 3.3, ym mhob pwynt ar y Tabl dosbarthiad incwm gros blynyddol, mae Môn yn is na'r cyfatebol yng Nghymru yn gyffredinol.



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol yr ONS o Oriau ac Enillion (2011)



- 3.16 Dengys 3.4 y newid yn incwm cymedrig gweithwyr llawn amser sy'n byw ym Môn a Chymru er 2006. Nid yw Môn wedi cofnodi fawr ddim newid (llai na 0.1%) er 2006 o gymharu â chynnydd o 11.5% ar draws Cymru. Mae'n werth nodi fod enillion cymedrig wedi parhau i godi'n genedlaethol er eu bod wedi cyrraedd eu hanterth ym Môn yn 2008. Mae'r gostyngiad mewn incwm a enillwyd ym Môn er 2008 yn adlewyrchu cau Alwminiwm Môn yr adeg honno, rhywle oedd yn rhoi cyflog uwch na'r cyfartaledd, yn ogystal â'r gostyngiad dilynol yng ngweithlu *Eaton Electrical* yn 2009.



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol yr ONS o Oriau ac Enillion (2011)

4. Y farchnad dai gyfredol

Crynodeb

- i) Yn ôl data o'r Gofrestrfa Tir, £153,057 oedd pris cymedrig tŷ ym Môn yn nhrydydd chwarter 2011, is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru (£156,829). Dengys data fod nifer yr eiddo wedi syrthio'n sylweddol ers dirywiad yn y farchnad er bod prisiau wedi gostwng rhyw fymryn.
- ii) Edrychwyd ar y marchnadoedd tai oedd yn gweithredu ym Môn a nodwyd deuddeng marchnad pris perchen-ddeilaid ynghyd â thair marchnad pris rhenti preifat.
- iii) Aseswyd cost tai yn ôl maint ar gyfer bob deiliadaeth ym Môn. Mae prisiau lefel mynediad ym Môn yn amrywio o £72,500 am dŷ dwy ystafell wely yn ardal brisiau Caergybi hyd at £268,500 am eiddo pedair ystafell wely yn ardal brisiau'r Fenai. Mae rhenti lefel mynediad ym Môn yn amrywio o £450 y mis am dŷ dwy ystafell wely yn ardal brisiau Gweddil Môn i hyd at £700 y mis am eiddo pedair ystafell wely yn ardal brisiau'r Fenai.
- iv) Dengys dadansoddiad o fylchau yn y farchnad dai natur yr ysgol dai mewn ardal benodol. Dengys dadansoddiad o'r bylchau rhwng bob deiliadaeth bod bwch incwm mawr rhwng y sector rhentu cymdeithasol a mynediad i'r farchnad breifat. Dengys hyn y gallai tai canolradd sydd wedi'u prasio yn y bwch hwn o bosib fod yn ddefnyddiol i nifer o aelwydydd ym Môn. Fodd bynnag, mae gofyn am adnoddau ychwanegol er mwyn sybsideiddio gwerth eiddo i lefel ganolradd (Rhent Canolradd a Chynllun Rhannu Ecwiti).
- v) Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi canllawiau newydd ar Rent Canolradd. Bydd Rhent Canolradd wedi'i seilio ar werth marchnad agored pob eiddo. Yn Ynys Môn, wrth i faint ystafelloedd gynyddu, mae ystod y Rhenti Canolradd sy'n bosib hefyd yn cynyddu.

Cyflwyniad

- 4.1 Mae AFDL effeithiol wedi'i seilio ar ddealltwriaeth drwyadl o dai lleol - beth mae'n ei gostio a sut mae hyn yn amrywio. Bydd y bennod hon yn defnyddio ystod o ffynonellau i gyflwyno'r wybodaeth hon ar gyfer Môn, gan gynnwys data'r Gofrestrfa Tir ac arolwg ar lein o brisiau tai a rhenti marchnadoedd.
- 4.2 Dechreuau'r bennod trwy ddefnyddio'r Gofrestrfa Tir i roi prisiau eiddo cyfredol mewn cyd-destun cenedlaethol a hanesyddol. Yna â'r bennod yn ei blaen i nodi cost gwahanol ddeiliadaethau ym Môn a'r bylchau sydd rhwng y deiliadaethau.
- 4.3 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi canllawiau newydd ar Rent Canolradd, deiliadaeth newydd i'w chyflwyno yn y sector fforddiadwy. Bwriad Rhent Canolradd yw cynorthwyo i lenwi'r

bylchau sydd yn y farchnad dai gyfredol. Y mater pwysicaf i'r Cyngor ei bennu yw'r lefel y dylid gosod y Rhent Canolradd arni. O'r herwydd, bydd y bennod hon hefyd yn ystyried cost bosib Rhent Canolradd ym Môn.

Prisiau cymharol

- 4.4 Mae'r Gofrestrfa Tir yn cyhoeddi data prisiau'n chwarterol am y pymtheng mlynedd diwethaf. Gan ddefnyddio hwn, mae'n bosib asesu'r newidiadau a ddigwyddodd i brisiau ym Môn yn ystod y dirywiad yn y farchnad ac ystyried sut mae prisiau cyn hynny'n cymharu â rhai nawr. Dengys Tabl 4 y newid mewn prisiau cyfartalog rhwng trydydd chwarter 2006 a thrydydd chwarter 2011 i Fôn a Chymru (gan ddefnyddio'r un cyfrifon chwarter ar gyfer amrywiad tymhorol yn y farchnad).
- 4.5 Dengys y Tabl fod prisiau cyfartalog (cymedrig) wedi gostwng 6.7% ar draws Môn rhwng 2006 a 2011 tra eu bod wedi cofnodi rhyw fymryn o gynnydd yn genedlaethol. Ar gyfartaledd, mae eiddo fymryn yn rhatach ym Môn nag ar draws Cymru'n gyffredinol ar hyn o bryd ond, cyn y dirywiad, roedd y prisiau'n uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol.

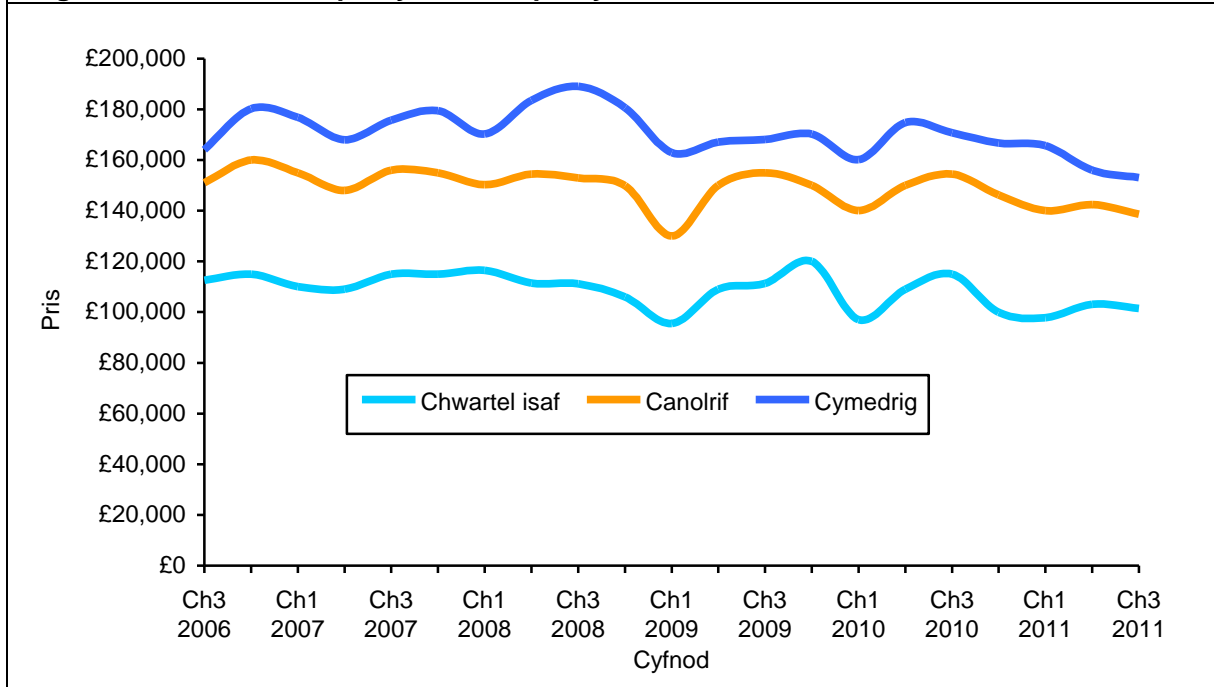
Tabl 4.1 Newid mewn prisiau eiddo cyfartalog			
<i>Ardal</i>	<i>Pris cyfartalog Gor-Medi 2006</i>	<i>Pris cyfartalog Gor-Medi 2011</i>	<i>Newid mewn canran a gofnodwyd 2006-2011</i>
Môn	£164,020	£153,057 ⁴	-6.7%
Cymru	£155,328	£156,829	0.9%

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir trwy Gymunedau a Llywodraeth Leol

- 4.6 Dengys ffigur 4.1 newid pris fesul lefel pris eiddo er Chwarter 3 2006. Dengys y ffigur fod prisiau ar bob lefel yn dilyn yr un patrwm o lanw a thrai tymhorol a bod pob un wedi dangos mymryn o gynnydd dros y cyfnod ers y dirywiad yn y farchnad.

⁴ Er bod yr adroddiad hwn wedi denyddio data' Gofrestrfa Tir fel ei brif ffynhonnell eilaidd ar brisiau tai, awgryma data Hometrack fod prisiau cyfartalog ar gyfer yr un chwarter ym Môn yn £154,330 – tebyg iawn.

Ffigwr 4.1 Newid mewn pris yn ôl lefel pris ym Môn er 2006



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir trwy Gymunedau a Llywodraeth Leol

4.7 Dengys Tabl 4.2 y newid yn nifer eiddo a werthwyd rhwng trydydd chwarter 2006 a thrydydd chwarter 2011. Dengys y Tabl fod nifer yr eiddo a werthwyd wedi gostwng yn drawiadol ers y lefelau uchel a gofnodwyd cyn y dirywiad yn y farchnad. Cofnoda Môn lefel gwerthiannau'n gostwng 32.7% yn ystod y cyfnod hwn tra 47.6% oedd y gostyngiad yn genedlaethol,.

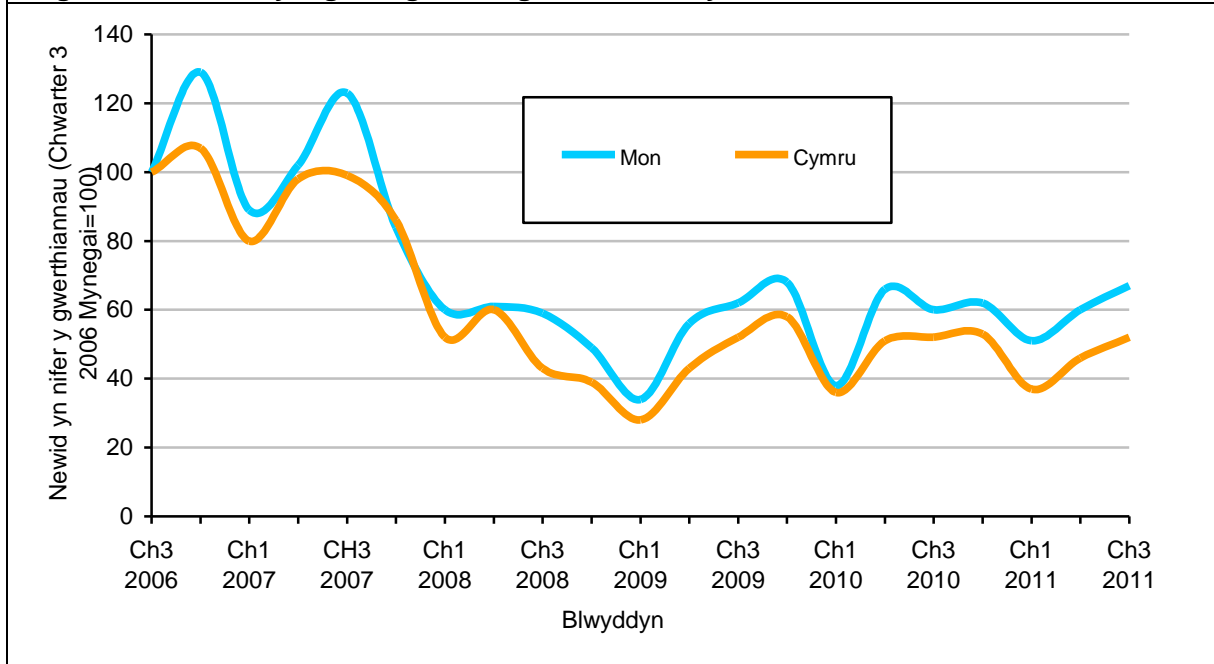
Tabl 4.2 Newid yn nifer yr eiddo a werthwyd			
<i>Ardal</i>	<i>Nifer y gwerthiannau Gor-Medi 2006</i>	<i>Nifer y gwerthiannau 2006-2011</i>	<i>Newid mewn canran a gofnodwyd Gormod 2006</i>
Môn	300	202	-32.7%
Cymru	15,880	8,315	-47.6%

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir trwy Gymunedau a Llywodraeth Leol

4.8 Dengys ffigwr 4.2 y newid mynegeiedig yn nifer yr eiddo a werthwyd er Chwarter 4 2006 ar gyfer Môn a Chymru a bod nifer yr eiddo a werthwyd ar gyfer y ddwy ardal wedi gweld gostyngiad sylweddol er Hydref 2007. Er gwaethaf amrywiadau tymhorol mae'r eiddo a werthir yn parhau i fod yn llawer is nawr na'r hyn oeddynt ddiwedd 2006.



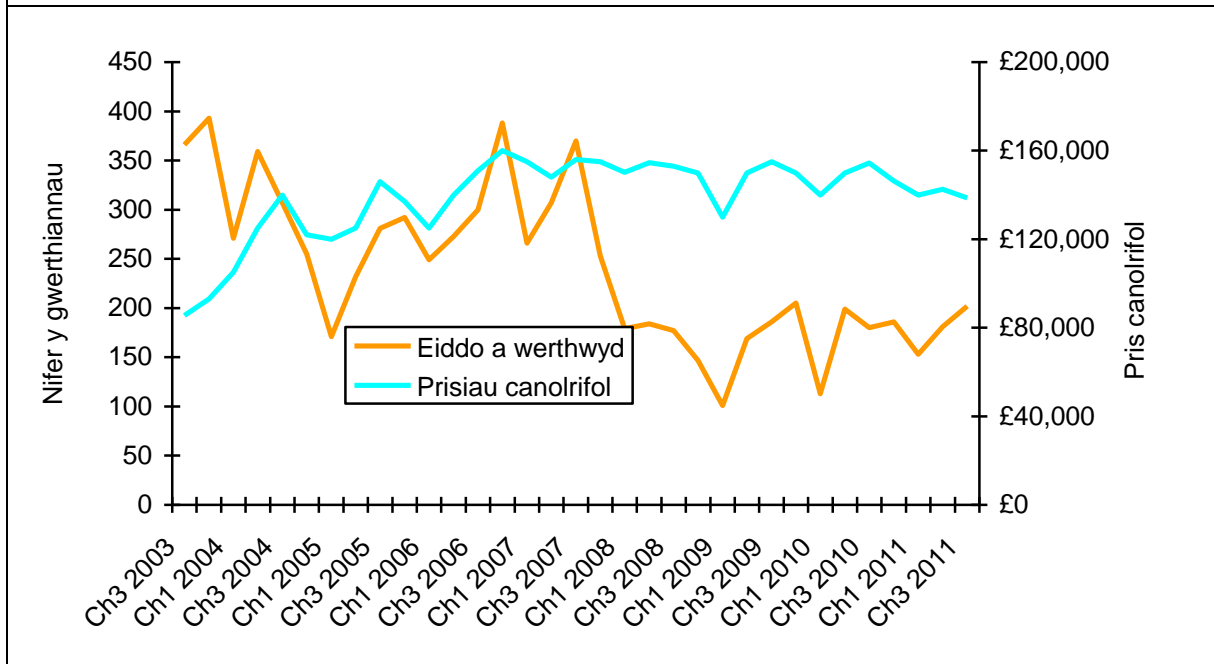
Ffigwr 4.2 Newid mynegeiedig mewn gwerthiannau ym Môn er 2006



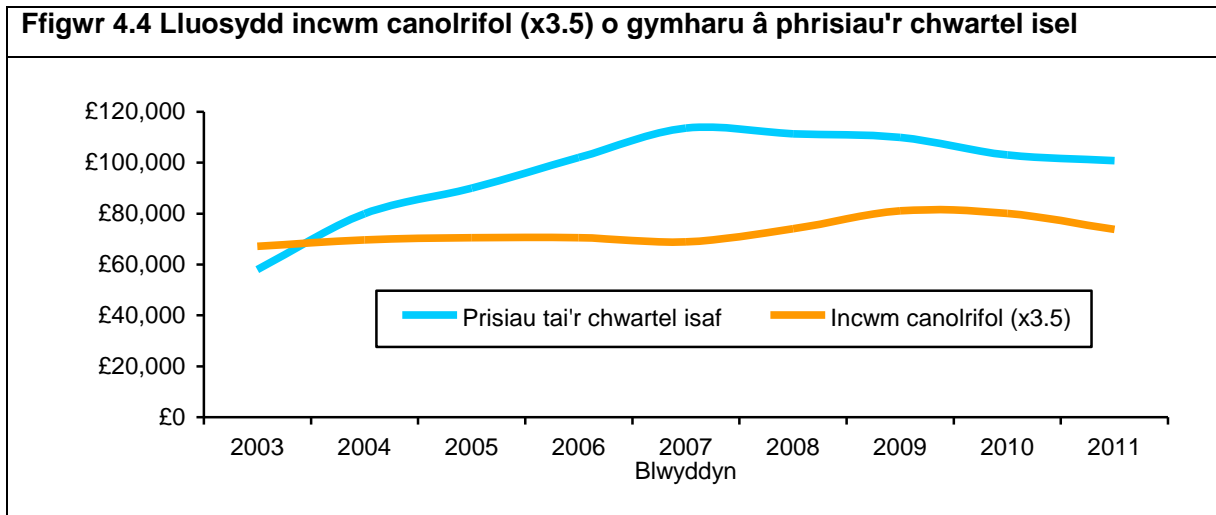
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir trwy Gymunedau a Llywodraeth Leol

4.9 Mae'n ddefnyddiol adolygu gweithgarwch y farchnad dai dros gyfnod hwy er mwyn ystyried y dylanwadau ar newidiadau mewn prisiau eiddo. Dengys ffigwr 4.3 yr amrywiaeth mewn prisiau canolog a lefelau eiddo a werthwyd er 2003. Awgryma data fod prisiau wedi aros yn eu hunfan ers i nifer yr eiddo a werthwyd ostwng ond roedd prisiau'n cynyddu'n ystod lefelau gwerthu uchel yn y cyfnod cyn y dirywiad

Ffigwr 4.3 Newidiadau mewn lefelau prisiau a gwerthiannau ym Môn dros yr 8 mlynedd diwethaf



- 4.10 Dengys ffigur 4.4 fod incwm canolrifol gweithwyr llawn amser wedi lluosogi 3.5⁵ gwaith (y lluosydd incwm i asesu fforddiadwyedd a nodir yn Arweiniad yr AFDL) o gymharu â phrisiau'r chwarter isaf. Mae'n glir fod bwch fforddiadwyedd wedi lleddu er 2010 er bod fforddiadwyedd, yn ddamcaniaethol, wedi gwella ar ôl y dirywiad yn yr economi (gan ddiystyru'r anhawster mwy o gael morgais). Yn 2011, roedd prisiau chwarter is 4.8 gwaith yn uwch nag incwm llawn amser canolrifol o gymharu â 3.0 gwaith yn uwch yn 2003.



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir trwy Gymunedau a Llywodraeth Leol; Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion

Cost tai ym Môn

- 4.11 Er mwyn deall yn llawn fforddiadwyedd tai mewn ardal, rhaid casglu data ar gost tai yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely. Mae hyn yn sicrhau ei bod yn bosib asesu gallu aelwydydd i fforddio tai ar y farchnad o'r maint sy'n ofynnol ar gyfer yr aelwyd benodol honno fel y pennir gan y safon ystafelloedd gwely. Fodd bynnag, nid yw'r wybodaeth hon mewn unrhyw ddata eilaidd. Fel rhan o'r astudiaeth hon rydym, felly, wedi cynnal arolwg o brisiau er mwyn asesu cost tai ar hyn o bryd yn y Sir.
- 4.12 Edrychwyd ar amrywiadau ar draws y Sir o fewn yr astudiaeth hyfywedd a gomisiynwyd ar wahân gan y Cyngor ac sy'n rhedeg yn gyfochrog â'r prosiect hwn. Nododd hyn ddeuddeng ardal pris pendant ar draws Môn yn seiliedig ar ddata Cofrestrfa Tir tair blynedd a ddefnyddiwyd i roi pris cymedrig dangosol wedi'i lyfnhau am dai newydd mewn gwahanol rannau o'r Sir. Cyflwynir y deuddeng ardal brisiau fel y nodir yn yr astudiaeth hyfywedd yn ffigur 4.5.

⁵ Mesur bras yw defnyddio'r lluosydd 3.5, ond mae'n ddefnyddiol i foddlu'r farchnad ac mae wedi ennill ei blwyf yn Arweiniad yr AFDL. Mewn gwirionedd, mae benthycwyr yn edrych ar flaendaliadau, hanes credyd, diogelwch swydd a safon byw ehangach.

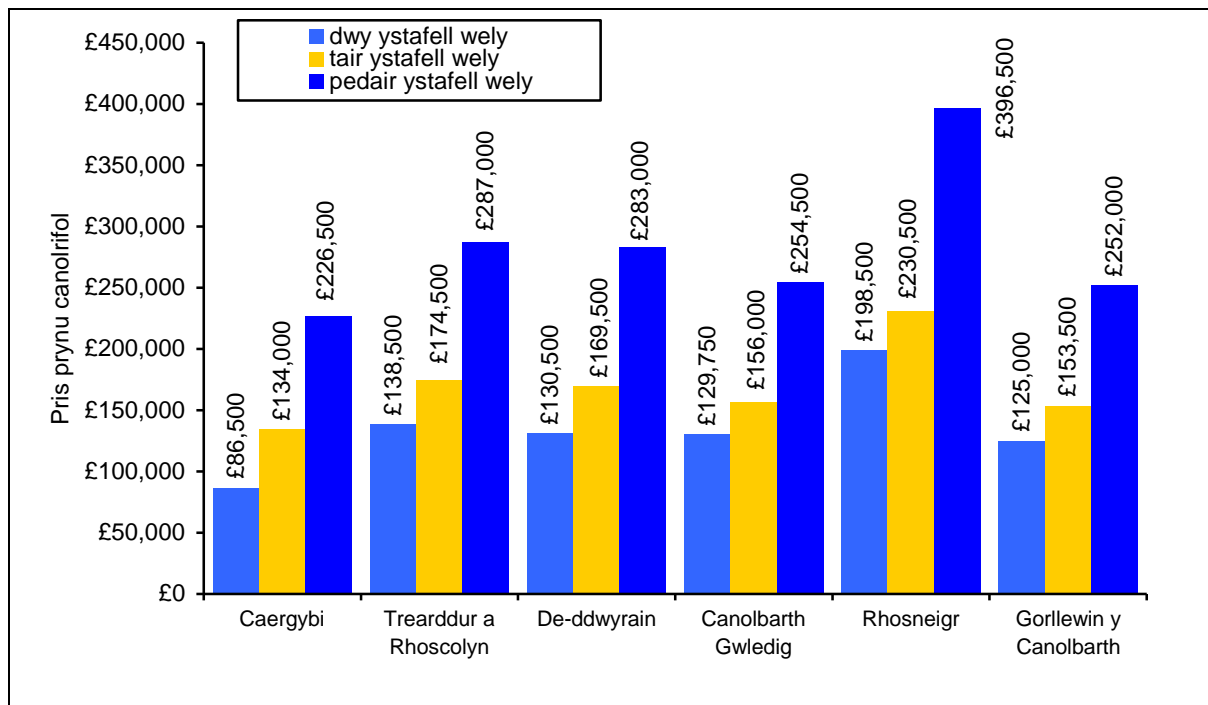
Ffigwr 4.5 Ardal brisiau ym Môn



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Cyngor Sir Ynys Môn, 2012

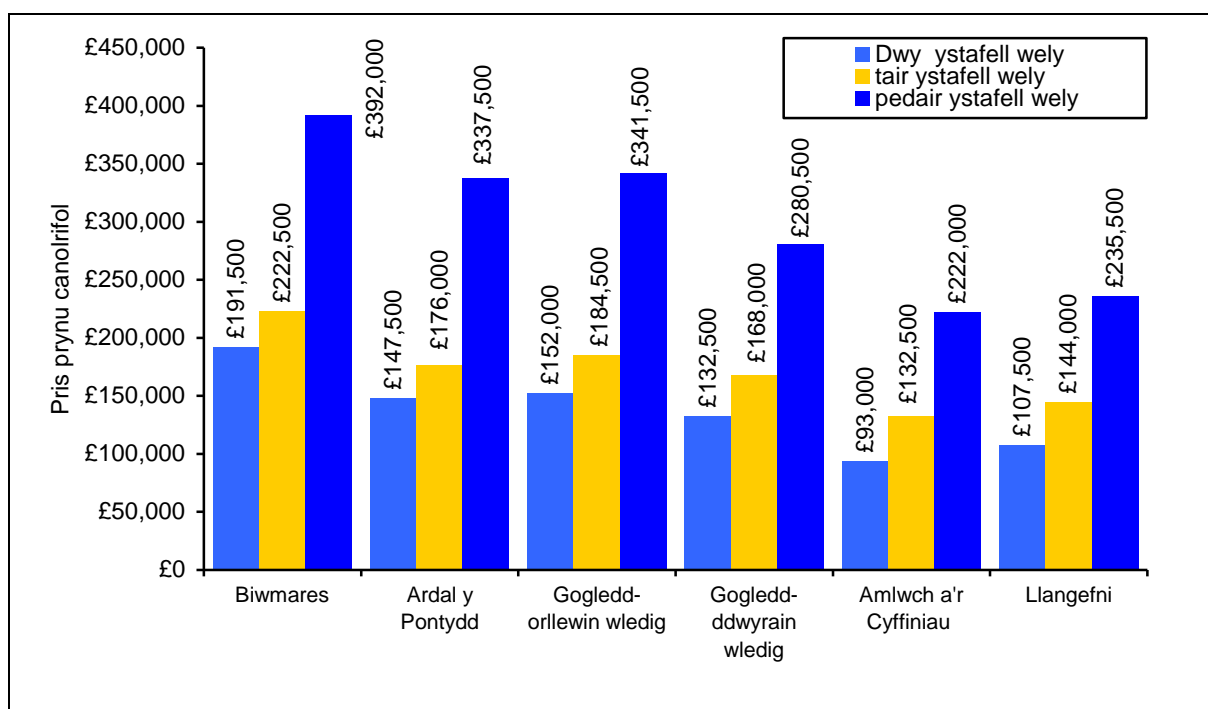
- 4.13 Cafwyd prisiau eiddo canolrifol fesul nifer yr ystafelloedd gwely ym mhob un o'r ardaloedd prisiau hyn trwy chwilio ar lein am eiddo yr hysbysebwyd eu bod ar werth yn ystod Awst 2012. Cyflwynir canlyniadau'r arolwg ar lein hwn o brisiau yn ffigwr 4.6. Cafwyd bod eiddo un ystafell wely oedd ar werth yn brin iawn ym mhob un o'r ardaloedd prisiau, felly, nid yw prisiau wedi'u cyflwyno ar gyfer y maint hwn o annedd.
- 4.14 Dengys y ffigwr fod y gwahaniaeth rhwng pris cartref pedair ystafell wely a chartref tair ystafell wely ymhob ardal brisiau yn fwy na'r gwahaniaeth rhwng eiddo dwy a thair ystafell wely. At ei gilydd, roedd y prisiau ar eu huchaf yn ardal brisiau Rhoscolyn a Biwmares. Roedd cartrefi dwy ystafell wely ar eu rhataf yn ardal brisiau Caergybi gydag eiddo tair a phedair ystafell wely ar eu rhataf yn ardal brisiau Amlwch a'r cyffiniau.

Ffigwr 4.6a Prisiau eiddo canolog yn ôl maint a phris y farchnad



Ffynhonnell: Arolwg ar lein gwerthwyr tai, Awst 2012

Ffigwr 4.6b Prisiau eiddo canolog yn ôl maint a phris y farchnad

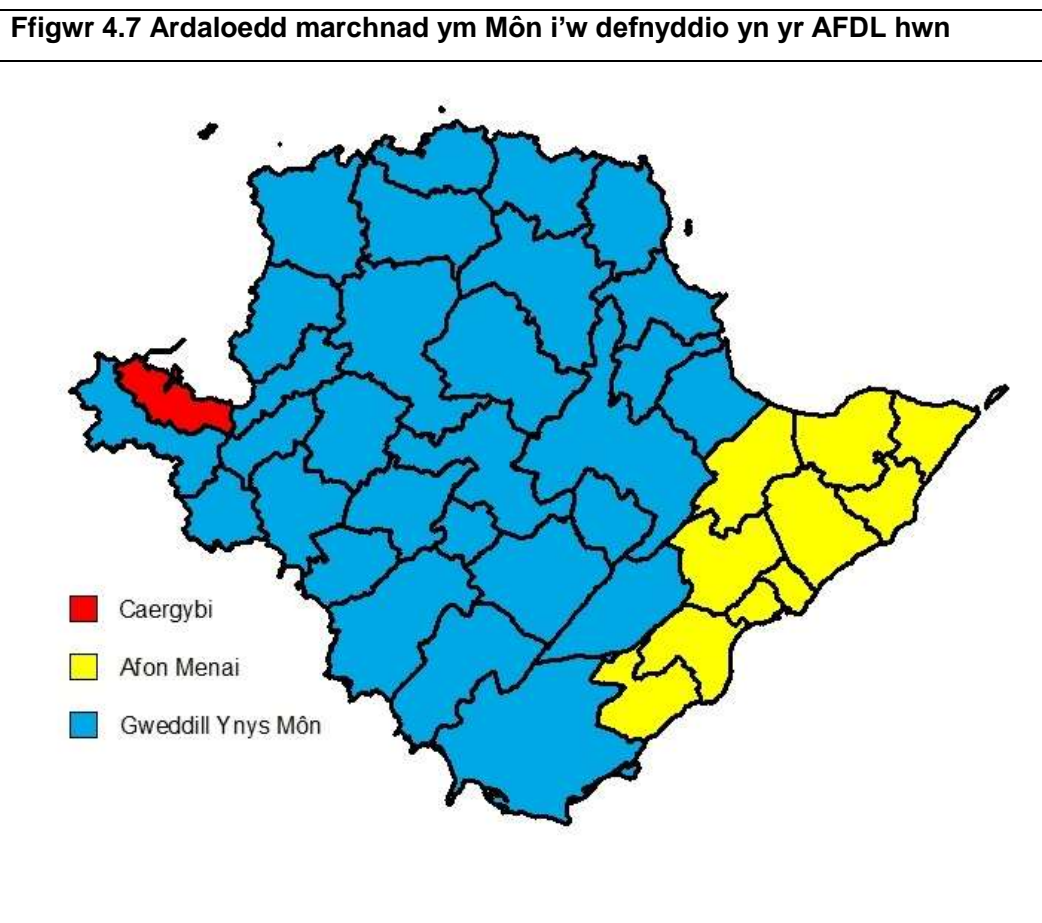


Ffynhonnell: Arolwg ar lein asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012

- 4.15 Mae'r prisiau hyn yn cyfateb yn fras â'r data eilaidd mwyaf diweddar a gofnodwyd ar bris cyfartalog yn ôl maint ystafell wely yn y Sir fel y nodir ar dudalen 70 'Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd 2011-2026. Papur Pwnc Poblogaeth a Thai' (Gorffennaf 2012)

Ardaloedd marchnad

- 4.16 Trafodwyd priodoldeb yr ardal farchnad i'w defnyddio yn yr astudiaeth hon yn sylweddol wrth ymgynghori â'r rhanddeiliaid yn yr ymgymghoriad cyntaf ac yna wrth ymgynghori â'r Cynghorwyr. Er rhannu sawl barn, y consensws oedd bod y deuddeg ardal brisiau a nodir yn yr astudiaeth hyfywedd, o ran yr AFDL, yn ormod a bod tair ardal farchnad fras yn fwy priodol. Y rheswm am hyn yw oherwydd ei bod yn bwysig, mewn AFDL, creu ardaloedd sy'n adlewyrchu lle y gellid yn rhesymol ddisgwyl i aelwydydd symud. Seilir y ffiniau ar gyfer y tair ardal a nodwyd ar wahaniaethau clir rhwng y marchnadoedd tai a phatrymau symud aelwydydd ym Môn, yn hytrach na gwahaniaethau llai mewn prisiau daearyddol a ddefnyddir yn yr astudiaeth hyfywedd. Nodir y tair ardal farchnad hyn yn Ffigur 4.7 isod.

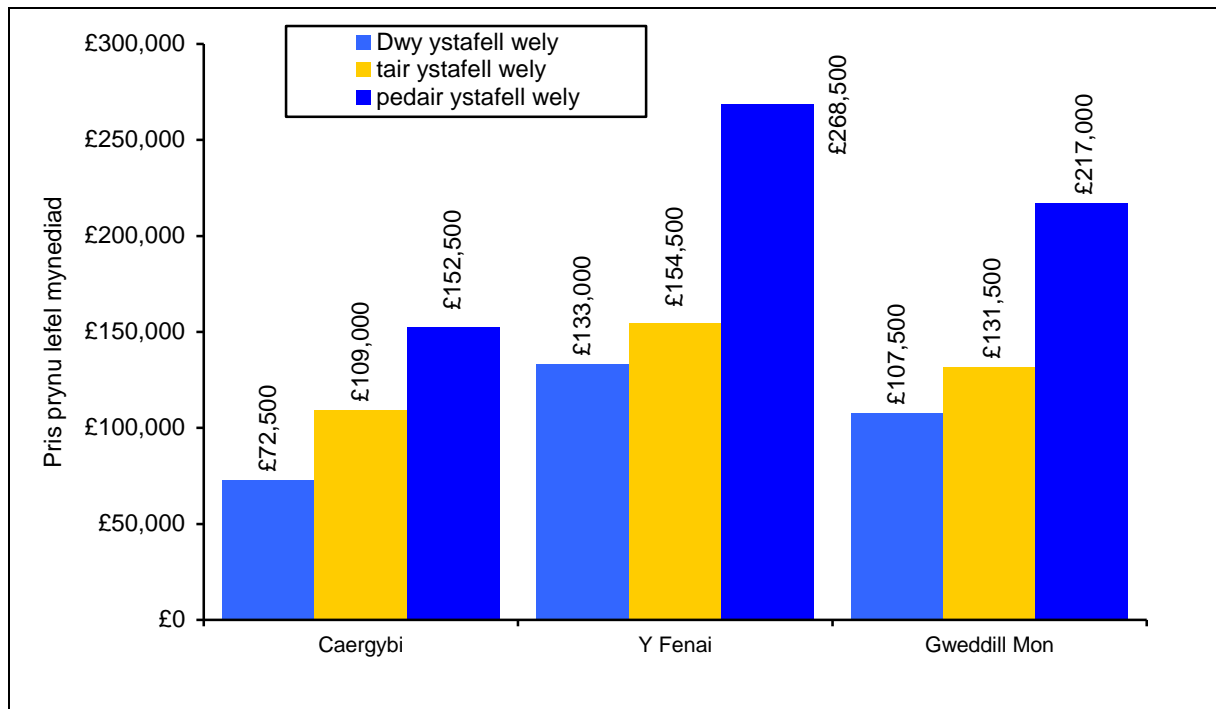


Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Cyngor Sir Ynys Môn, 2013

Prisiau lefel mynediad

- 4.17 Casglodd yr arolwg ar lein hefyd wybodaeth am wahanol bwyntiau o'r dosbarthiad prisiau. Cyflwynir prisiau eiddo lefel mynediad ar gyfer bob ardal farchnad yn Ffigwr 4.8 isod. Yn unol ag Arweiniad yr AFDL, selir y prisiau lefel mynediad ar brisiau'r chwarter isaf.
- 4.18 Dengys y ffigwr fod prisiau lefel mynediad ym Môn yn amrywio o oddeutu £72,500 am gartref dwy ystafell wely yn ardal farchnad Caergybi hyd at £268,500 am eiddo pedair ystafell wely yn ardal farchnad y Fenai. O ran y farchnad sydd ar gael, dangosodd mai eiddo tair ystafell wely yw'r rhai mwyaf cyffredin i'w prynu yn ardaloedd marchnad Caergybi a Gweddill Môn ac roedd mwy o gartrefi pedair ystafell wely yn ardal farchnad y Fenai.
- 4.19 Gan y gwelwyd fod eiddo un ystafell wely'n gymharol brin ar draws y Sir, ystyrir mai anheddau dwy ystafell wely yw'r eiddo lleiaf ar gael yn eang ym Môn a hwn yw'r pwynt lle ceir mynediad i'r farchnad ar gyfer bod yn berchen-ddeilaid.

Ffigwr 4.8 Prisiau eiddo lefel mynediad yn ôl maint ac ardal farchnad



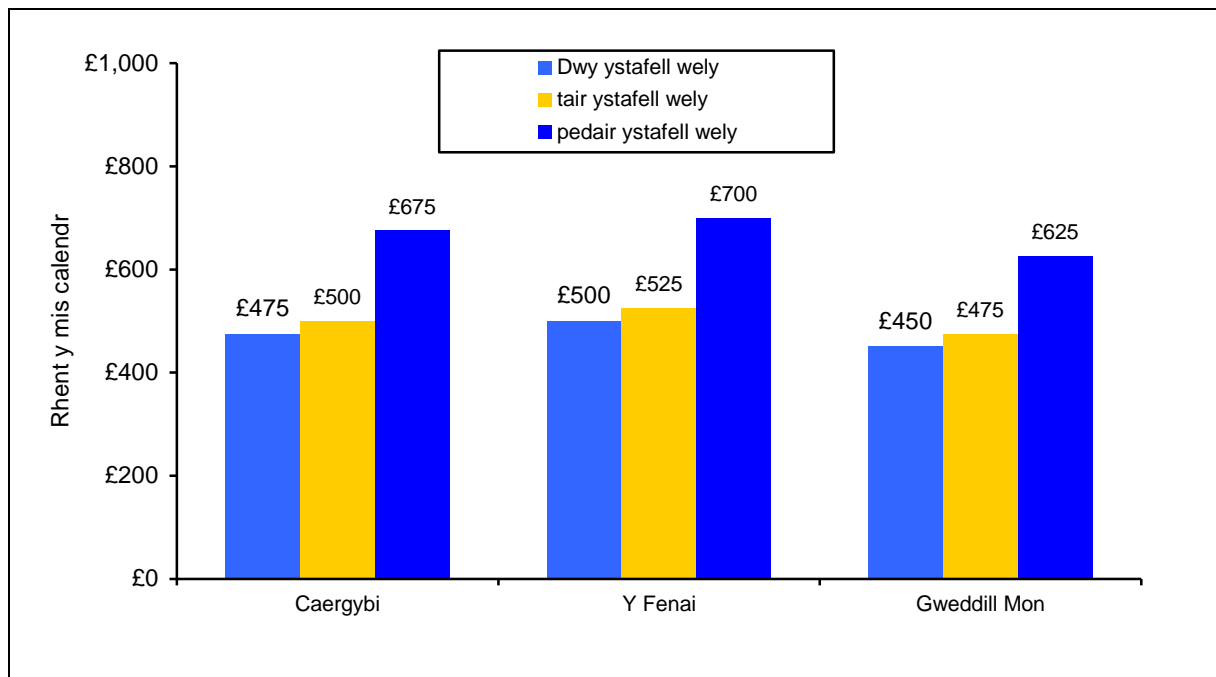
Ffynhonnell: Arolwg ar lein asiantaethau gwerthu tai , Awst 2012

Rhenti lefel mynediad

- 4.20 Dangosodd dadansoddiad o gost rhentu ar lefel leol fod y gwahaniaeth rhwng y tair ardal farchnad hyn hefyd yn berthnasol i'r sector rhentu preifat. Mae rhenti wedi'u casglu ar wahân ar gyfer pob un o'r ardaloedd marchnad.

- 4.21 Cyflwynir y pris lefel mynediad am lety rhent preifat yn ôl maint eiddo yn Ffigwr 4.9. Dengys y Tabl fod rhenti lefel mynediad ym Môn yn amrywio o £450 y mis am gartref dwy ystafell wely yn ardal farchnad Gweddill Môn hyd at £700 y mis am eiddo pedair ystafell wely yn ardal farchnad y Fenai. Ardal farchnad y Fenai yw'r ardal farchnad ddrutaf ac ardal farchnad Gweddill Môn yw'r rhataf, er nad oes fawr o amrywiaeth ar draws y tair ardal.
- 4.22 Dengys y ffigwr fod y gwahaniaeth rhwng cost cartref tair a phedair ystafell wely yn nes i'r gwahaniaeth rhwng cost cartref dwy a thair ystafell wely yn y sector rhentu preifat. At hyn, mae proffiliau eiddo sydd ar gael rhywfaint yn wahanol i'r rhai ar gyfer prynu gyda chyfran fwy o gartrefi dwy ystafell wely ar gael i'w rhentu.
- 4.23 Unwaith eto, cafwyd fod eiddo un ystafell wely i'w rhentu'n gymharol brin ar draws y Sir, felly ystyrir mai anheddau dwy ystafell wely yw'r eiddo lleiaf sydd ar gael yn eang ym Môn a hwn yw'r pwynt lle ceir mynediad i'r farchnad. Mae'r Cyngor hefyd yn cofnodi cyflenwad cymharol fychan o gartrefi rhent preifat un ystafell wely gyda'r data diweddaraf yn nodi mai 12% yn unig o'r cartrefi a osodir yn y sector ydynt.

Ffigwr 4.9 Rhenti preifat lefel mynediad yn ôl maint ac ardal farchnad



Ffynhonnell: Arolwg ar lein asiantaethau gwerthu tai , Awst 2012

Rhenti cymdeithasol

- 4.24 Mae modd cael cost llety rhent cymdeithasol yn ôl maint annedd ym Môn gan wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru. Dengys Tabl 4.3 isod gost tai rhent cymdeithasol diweddar ym Môn. Fel y gwelir,



mae'r costau'n sylweddol is na'r rhai hynny ar gyfer tai rhent preifat, yn enwedig felly ar gyfer tai mwy, gan ddangos bwch potensial sylweddol rhwng y sectorau rhentu cymdeithasol a marchnad.

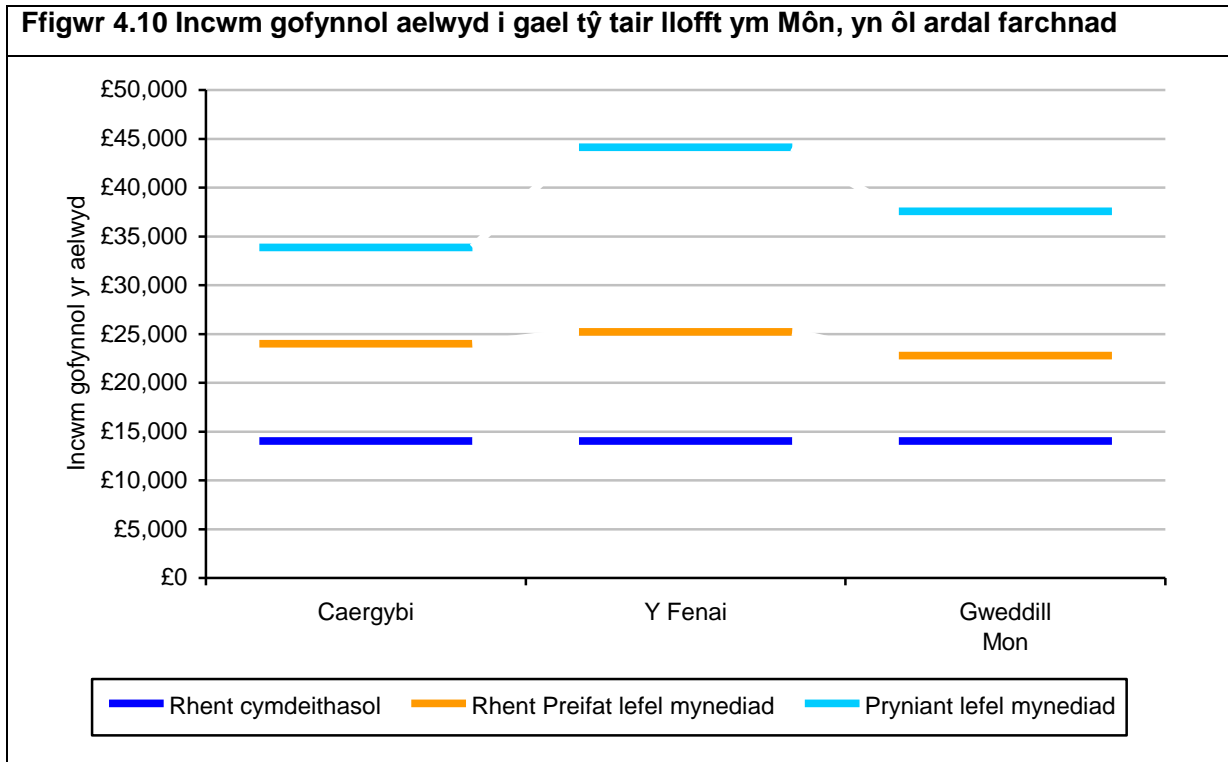
<i>Ystafelloedd gwely</i>	<i>Rhent (y mis)</i>
Un ystafell wely	£247
Dwy ystafell wely	£266
Tair ystafell wely	£292
Pedair ystafell wely	£331

Ffynhonnell: StatsCymru, 2012

Dadansoddiad o'r 'bylchau' yn y farchnad dai

- 4.25 Mae dadansoddiad o'r bylchau yn y farchnad dai wedi'i ddatblygu fel bod modd cymharu'n hawdd gostau ystod y ddeiliadaeth er mwyn hwyluso gwaith profi gwahanol fwriadau i godi tai newydd, a dangos yn gyffredinol natur yr ysgol dai mewn ardal benodol.
- 4.26 Dengys ffigwr 4.10 isod yr ysgol dai sy'n bodoli ar gyfer eiddo tair ystafell wely ymhob ardal farchnad ym Môn. Dewiswyd eiddo tair ystafell wely i'w dadansoddi yma gan eu bod yn cynnig y sampl mwyaf ar draws yr holl ardaloedd marchnad. Dangosir yr ysgol dai trwy gymharu gwahanol fathau o dai o ran yr incwm sy'n ofynnol i allu eu fforddio. I wneud hyn rydym wedi rhannu pris eiddo'r lefel mynediad gyda 3.5⁶ er mwyn cael ffigwr incwm a lluosogi'r rhent blynyddol gyda phedwar i gael ffigwr cyfatebol. Gwnaed y cam olaf ar gyfer y rhenti cymdeithasol a marchnad. Mae hyn yn unol â'r meini prawf fforddiadwyedd a nodir yn arweiniad yr AFDL (er awgryma dadansoddiad o set ddata arolwg o aelwydydd fod aelwydydd sydd wedi symud i gartref rhent preifat ym Môn yn y ddwy flynedd olaf yn gwario 34% yn hytrach na 25% o'u hincwm gros ar eu rhent).
- 4.27 Dengys y ffigyrau isod gymhariaeth o'r gofynion incwm tebygol fesul aelwyd ar gyfer gwahanol fathau o dai. Mae mesur maint y bylchau rhwng grisiau hyn yr ysgol yn cynorthwyo i asesu pa mor bosib yw hi i aelwydydd symud rhwng y deiliadaethau - po leiaf yw'r bylchau, yr hawsaf yw i aelwyd ddringo'r ysgol. Mae'r ffigwr yn nodi mai rhent cymdeithasol yw'r ddeiliadaeth rataf ym mhob ardal farchnad ac wedi hynny, rent preifat ac yna berchendeiliadaeth. Mae'r bylchau'n gymharol sylweddol; yn ardal farchnad y Fenai mae gofyn cael £11,000 y flwyddyn yn ychwanegol i gael cartref rhent preifat tair ystafell wely ar ôl gadael eiddo rhent cymdeithasol tair ystafell wely a byddai angen £19,000 arall i symud i gartref perchendeiliadaeth.

⁶ Mae rhannu gyda 3.5 yn agwedd simplistig ac, mewn gwirionedd, yn aml iawn bydd aelwydydd yn gwario mwy ar dai



Ffynhonnell: Arolwg ar lein asiantaethau gwerthu a gosod tai, Awst 2012, StatsCymru

4.28 Dengys Tabl 4.4 faint y bylchau ym mhob un o'r tair ardal farchnad ym Môn. Mae'r data wedi'i seilio ar gost cartref tair ystafell wely. Er enghraifft, dengys y Tabl fod rhenti mynediad i'r farchnad 71.2% yn uwch (o ran yr incwm sy'n ofynnol) na chost llety rhent cymdeithasol yn ardal farchnad Caergybi. Dengys y bwllch mawr a gofnodwyd rhwng rhenti cymdeithasol a rhenti mynediad i'r farchnad y gallai tai canolradd o bosib fod yn ddefnyddiol i nifer o aelwydydd.

4.29 Mae'r bwllch rhwng rhentu'n breifat a phrynu yn gyffredinol yn llai o gymharu â'r bwllch rhwng rhent cymdeithasol a phreifat. Mae'n amrywio ar draws yr ardaloedd marchnad ym Môn gan amrywio o 41.4% yn ardal farchnad Caergybi i 75.2% yn ardal farchnad y Fenai.

Ardal farchnad	Rhent cymdeithasol/mynediad i'r farchnad (rhent preifat)	Bwllch rhentu / prynu
Caergybi	71.2%	41.1%
Y Fenai	79.7%	75.2%



Gweddill Môn	62.6%	64.8%
--------------	-------	-------

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Cyngor Sir Ynys Môn, 2013

Rhent Canolradd

- 4.30 Caiff Rhenti Canolradd eu cyflwyno i gynorthwyo i lenwi'r bylchau sydd yn y farchnad dai gyfredol. Deiliadaeth gymdeithasol yw rhent Canolradd sydd â'r bwriad o roi cartref i aelwydydd ar y Gofrestr Dai. Mae modd sefydlu Rhenti Canolradd hyd at 80% o renti marchnad agored, gan awgrymu bod hyblygrwydd o ran yr hyn y maent yn ei gostio. O'r herwydd, yn yr adran hon ceir proffil manylach o'r sector rhentu preifat, y mae'r ddeiliadaeth wedi'i seilio arni, ac yna ystyrir cost bosib Rhent Canolradd ym Môn. Yn Atodiad 2 nodir cyd-destun y polisi yng nghyswllt Rhent Canolradd.

Deall y sector rhentu preifat ym Môn

- 4.31 Mae'r adran yn ystyried hyd a lled y farchnad rhentu preifat ar gyfer pob maint eiddo ym Môn. Dengys Tabl 4.5 y gost ar bwyntiau allweddol y dosbarthiad rhent. Mae'r dadansoddiad hwn yn ystyried y tair ardal farchnad ym Môn ar wahân.
- 4.32 Mae modd gweld o'r ffigurau yn y Tabl fod y farchnad brisiau ar gyfer cartrefi pedair ystafell wely ym mhob ardal farchnad yn wahanol gan mai ychydig iawn o orgyffwrdd sydd yn ystod rhyngchwartel cartrefi tair ystafell wely. Ceir mwy o orgyffwrdd rhwng y farchnad dwy a thair ystafell wely gyda'r ffigurau canolrifol yn gymharol agos at ei gilydd a gorgyffyrddiad rhwng chwarterl uchaf cartrefi dwy ystafell wely a chartrefi tair ystafell wely'r chwarterl isaf.
- 4.33 Mae eithafion pob marchnad yn gorgyffwrdd rhyw fymryn gydag annedd o'r maint nesaf, a hynny ar gyfer pob maint eiddo ym mhob ardal farchnad. Er enghraifft, gallai aelwyd mewn annedd tair ystafell wely ansawdd uchel fyw mewn eiddo pedair ystafell wely pris canolog am yr un rhent ond byddai'n rhaid iddynt dderbyn gostyngiad amlwg mewn safon.

Tabl 4.5 Lefel rhent y sector preifat ym Môn (cost y mis)			
Ardal farchnad Caergybi			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Y lleiaf	£375	£450	£650
Chwartel isaf	£475	£500	£675
Canol	£525	£600	£800
Chwartel uchaf	£550	£650	£900
Y mwyaf	£675	£800	£1,000
Ystod rhyngchwartel	£75	£150	£225
% y gwahaniaeth rhwng chwartelau	15.8%	30.0%	33.3%
Ardal farchnad y Fenai			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Y lleiaf	£425	£475	£675
Chwartel isaf	£500	£525	£700
Canolog	£550	£625	£800
Chwartel uchaf	£600	£750	£1,000
Y mwyaf	£800	£1,000	£1,300
Ystod rhyngchwartel	£100	£225	£300
% y gwahaniaeth rhwng chwartelau	20.0%	42.9%	42.9%
Ardal farchnad Gweddill Môn			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Y lleiaf	£350	£400	£600
Chwartel isaf	£450	£475	£625
Canolog	£475	£550	£725
Chwartel uchaf	£550	£650	£950
Y mwyaf	£750	£900	£1,200
Ystod rhyngchwarterol	£100	£175	£325
% y gwahaniaeth rhwng chwartelau	22.2%	36.8%	52.0%

Ffynhonnell: Arolwg ar lein asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012

Rhenti Canolradd o gymharu â rhenti marchnad agored

- 4.34 Rydym wedi ystyried amryfal ffurfiau o gyfartaleddu er mwyn cael rhent marchnad canolrifol o'r hwn y gall y Rhent Canolradd ar 80% gael ei gyfrifo. Yn ein barn ni, yr hyn sydd fwyaf effeithiol yw cymryd y rhent canolrifol o ystod canol y rhenti yr edrychir arnynt. Mae Tablau 4.6 i 4.8 yn cymharu'r ystodau o rent yr edrychir arnynt yn y Sector Rhentu Preifat gyda'r Rhenti Canolradd yn seiliedig ar 80% o'r lefelau hyn. Cynhwysir hefyd rent cymdeithasol a Lwfans Tai Lleol⁷. Defnyddiwyd dwy ystafell wely fel maint sylfaenol y llety a ystyrir gan fod Arweiniad Llywodraeth Cymru'n⁸ nodi'n glir fod Rhent Canolradd yn gymwys ar gyfer eiddo dwy ystafell wely neu fwy (paragraff 74)). Dengys y Tabl fod lefelau rhent cymdeithasol ym Môn yn gyson is nag ystod gyfan y graddfeydd ar gyfer cynhyrchion Rhenti Canolradd a bod y bwlch rhwng rhent cymdeithasol a Rhent Canolradd yn cynyddu gyda maint yr eiddo.
- 4.35 Mae'r cap ar Lwfans Tai Lleol ar gyfer Ardal Marchnad Rentu Eang Gogledd-orllewin Cymru fel y pennwyd gan Lywodraeth Cymru hefyd wedi'i gynnwys yn y tabl. Caiff hwn ei seilio ar 30^{ain} canradd rhenti marchnad agored. Yn y rhan fwyaf o farchnadoedd mae graddfeydd y Lwfans Tai Lleol uwchlaw'r canolrif ac yn aml iawn uwchlaw lefel uchaf y Rhent Canolradd. Ym Môn, mae cap y Lwfans Tai Lleol yn is na'r canolrif a'r Rhent Canolradd uchaf ar gyfer maint pob eiddo (ac eithrio eiddo tair ystafell wely yn ardal farchnad Gweddill Môn). Yn yr achos hwn, os yw'r aelwydydd a fwriedir ar gyfer cartrefi Rhent Canolradd yn ei gwneud yn ofynnol i'r Lwfans Tai Lleol dalu'r rhent cyfan, dylai'r eiddo sydd ar gael gael eu tynnu o waelod y farchnad ac, felly, byddai lefel y rhent yn is na chap y Lwfans Tai Lleol. Awgryma'r data nad yw cap y Lwfans Tai Lleol yn gywir ar hyn o bryd ym Môn. Dylai adlewyrchu rhenti ar y 30^{ain} canradd ond mae'n is na rhenti'r chwartelau isaf a gofnodwyd ar gyfer maint pob annedd ac ym mhob ardal farchnad. Mae cap y Lwfans Tai Lleol yn is na'r 30^{ain} canradd wirioneddol. Mae'r Cyngor hefyd wedi gweld hyn ac wedi nodi bod llai na 5% o gartrefi rhent preifat dwy ystafell wely yn y Sir ar gael ar lefel cap y Lwfans Tai Lleol neu dani.
- 4.36 Mae yno orgyffwrdd rhwng graddfa uchaf y Rhent Canolradd a rhent preifat lefel mynediad ym mhob marchnad rentu ar gyfer cartrefi tair a phedair ystafell wely. Yn yr achosion hyn, pe byddai eiddo'r pen uchaf yn dod ar gael fel cynhyrchion Rhent Canolradd, byddent yn rhoi i aelwydydd y cyfle i symud i eiddo ansawdd uchel ar rent is na'r farchnad agored ond, byddai eiddo addas a rhatach yn parhau i fod ar gael yn y farchnad agored.
- 4.37 O ran darparu cynnyrch Rhent Canolradd sydd uwchlaw'r lefel rhent cymdeithasol ond yn ddigonol is na lefel mynediad i rent y farchnad, awgryma'r tablau mai'r eiddo mwyaf addas i'w rhoi ar gael am Rent Canolradd fyddai'r rhai sy'n cyfateb i'r rhai hynny yn adran 'canol-isaf' y farchnad agored.

⁷ Lwfans Tai Lleol sydd wedi disodli'r hen Fudda-dal Tai yn y sector rhentu preifat. Ei nod yw unioni'r diffyg yng ngallu pobl i dalu am y tai y maent yn byw ynddynt. Gall Lwfans Tai Lleol fod yn 100% o'r rhent cyffredinol a delir neu ganran lai ohono.

⁸ 'Rent First - intermediate rent - Final Guidance Mawrth 2011'



Tabl 4.6 Lefelau rhent yn ôl deiliadaeth - Ardal farchnad Caergybi (£/mis)			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Sector Rhentu Preifat			
Chwartel isaf	£475	£500	£675
Canol	£525	£600	£800
Chwartel uchaf	£550	£650	£900
Rhent Canolradd ar 80%			
Yr Isaf	£380	£400	£540
Canol	£420	£480	£640
Yr uchaf	£440	£520	£720
Rhent cymdeithasol			
Rhent* nodweddiadol	£266	£292	£331
Cap y Lwfans Tai Lleol			
Ardal Marchnad Rentu Eang Môn **	£380	£475	£550

Ffynhonnell: Arolwg ar lein o asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012, * StatsCymru, 2012, **Llywodraeth Cymru, Gorff 2012

Table 4.7 Lefelau rhent yn ôl deiliadaeth - Ardal farchnad y Fenai (£/mis)			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Sector Rhentu Preifat			
Chwartel isaf	£500	£525	£700
Canol	£550	£625	£800
Chwartel uchaf	£600	£725	£1,000
Rhent Canolradd ar 80%			
Yr Isaf	£400	£420	£560
Canol	£440	£500	£640
Yr uchaf	£480	£580	£800
Rhent cymdeithasol			
Rhent* nodweddiadol	£266	£292	£331
Cap y Lwfans Tai Lleol			

Ardal Marchnad Rentu Eang Môn **	£380	£475	£550
----------------------------------	------	------	------

Ffynhonnell: Arolwg ar lein o asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012, * StatsCymru, 2012, **Llywodraeth Cymru, Gorff 2012

Table 4.8 Lefelau rhent yn ôl deiliadaeth - Ardal farchnad Gweddill Môn (£/mis)			
<i>Maint y tŷ</i>	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Sector Rhentu Preifat			
Chwartel isaf	£450	£475	£625
Canol	£475	£550	£725
Chwartel uchaf	£550	£650	£950
Rhent Canolradd ar 80%			
Yr Isaf	£360	£380	£500
Canol	£380	£440	£580
Yr uchaf	£440	£520	£760
Rhent cymdeithasol			
Rhent* nodweddiadol	£266	£292	£331
Cap y Lwfans Tai Lleol			
Ardal Marchnad Rentu Eang Môn **	£380	£475	£550

Ffynhonnell: Arolwg ar lein o asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012, * StatsCymru, 2012, **Llywodraeth Cymru, Gorff 2012

Lefelau rhent Canolradd

- 4.38 Ar ôl sefydlu sut y dylid gosod Rhent Canolradd ar 80% yn y farchnad, mae'n bwysig ystyried cost opsiynau Rhent Canolradd arall islaw'r terfyn o 80%. Ystyrir hefyd lefelau eraill o Rent Canolradd (70%, 65% a 60% o ganol y farchnad) er mwyn deall sut mae gostwng rhenti'n cael effaith ar fforddiadwyedd. Cyflwynir yn Nhabl 4.9 gostau rhenti ar yr amryfal lefelau hyn.
- 4.39 Er hynny, dylid cydnabod bod adnoddau ychwanegol yn ofynnol i gynnal Rhenti Canolradd ar lefel is a chydag arian grant yn gostwng yn genedlaethol daw hyn yn gynyddol anodd.

Tabl 4.9 Ffigyrau rhentu misol gwahanol lefelau Rhent Canolradd (yn seiliedig ar lefelau marchnad) – yn ôl maint eiddo			
<i>Ystafelloedd gwely</i>	<i>Dwy</i>	<i>Tair</i>	<i>Pedair</i>
Ardal farchnad Caergybi			
Rhenti Preifat y Chwartel Isaf	£475	£500	£675
Rhent Canolradd ar 80% o ganolrif y farchnad	£420	£480	£640
Rhent Canolradd ar 70% o ganolrif y farchnad	£368	£420	£560
Rhent Canolradd ar 65% o ganolrif y farchnad	£341	£390	£520
Rhent Canolradd ar 60% o ganolrif y farchnad	£315	£360	£480
<i>Rhent Cymdeithasol*</i>	£266	£292	£331
Ardal farchnad y Fenai			
Rhenti Preifat y Chwartel Isaf	£500	£525	£700
Rhent Canolradd ar 80% o ganolrif y farchnad	£440	£500	£640
Rhent Canolradd ar 70% o ganolrif y farchnad	£385	£438	£560
Rhent Canolradd ar 65% o ganolrif y farchnad	£358	£406	£520
Rhent Canolradd ar 60% o ganolrif y farchnad	£330	£375	£480
<i>Rhent Cymdeithasol*</i>	£266	£292	£331
Ardal Farchnad Gweddill Môn			
Rhenti Preifat y Chwartel Isaf	£450	£475	£625
Rhent Canolradd ar 80% o ganolrif y farchnad	£380	£440	£580
Rhent Canolradd ar 70% o ganolrif y farchnad	£333	£385	£508



Rhent Canolradd ar 65% o ganolrif y farchnad	£309	£358	£471
Rhent Canolradd ar 60% o ganolrif y farchnad	£285	£330	£435
<i>Rhent Cymdeithasol*</i>	£266	£292	£331

Ffynhonnell: Arolwg ar lein o asiantaethau gwerthu tai, Awst 2012, * StatsCymru, 2012,

Rhannu Ecwiti

- 4.40 Er bod yr adran hon wedi rhoi proffil manwl i Rent Canolradd, dylid nodi fod llety rhannu ecwiti yn gynnyrch fforddiadwy amgen wedi'i anelu at yr un grŵp o aelwydydd - y rhai hynny sy'n gallu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol ond yn methu fforddio llety'r farchnad.
- 4.41 Yn Nhabl 4.10 cyflwynir costau amcangyfrifedig tai rhannu ecwiti ym Môn. Mae'n bwysig nodi mai ychydig o eiddo rhannu ecwiti oedd ar gael ym Môn adeg arolwg yr asiantaethau gwerthu tai felly mae gwerth eiddo pedair ystafell wely ar y farchnad agored wedi'i fodelu. Seilir y costau misol ar raddfa llog o 5.69% a delir ar gyfran yr ecwiti dan berchenogaeth a dim rhent yn daladwy ar yr ecwiti sy'n weddill. Mae'r costau hyn wedi'u cynhyrchu er mwyn gallu cymharu'n fras gyda'r lefelau Rhent Canolradd a gyflwynir yn Nhabl 4.9. Mae'n glir bod gorgyffwrdd posib rhwng y ddau gynnyrch, yn enwedig felly rhwng rhannu ecwiti gyda chyfran ecwiti o 70% a Rhent Canolradd ar 70%. O ran y gost yn fisol, mae rhannu ecwiti gyda chyfran ecwiti o 80% yn ddrutach na rhenti preifat lefel mynediad ar gyfer cartrefi pedair ystafell wely.

Tabl 4.10 Cost amcangyfrifedig llety rhannu ecwiti ym Môn			
	<i>Dwy</i>	<i>Tair</i>	<i>Pedair</i>
Gwerth ar y farchnad agored	£110,000	£135,000	£185,000
Cost fisol rhannu ecwiti gyda chyfran ecwiti o 80%	£417	£512	£702
Cost fisol rhannu ecwiti gyda chyfran ecwiti o 70%	£365	£448	£614

Ffynhonnell: Arolwg ar lein o asiantaethau gwerthu tai Awst 2012,



5. Gwybodaeth Ariannol

Crynodeb

- i) Mae'r arolwg cyfredol yn amcangyfrif mai £27,435 yw incwm gros blynyddol cymedrig aelwyd (yn cynnwys budd-daliadau nad ydynt yn rhai tai) ym Môn. £30,928 yw lefel gymedrig cynilion ar draws y Sir a £163,548 yw lefel gymedrig yr ecwiti sydd gan berchen-ddeiliaid.
- ii) Yn seiliedig ar y meini prawf fforddiadwyedd a bennir yn arweiniad yr AFDL, mae oddeutu 25.1% o holl aelwydydd Môn, mewn egwyddor, yn methu fforddio llety marchnad o faint priodol ar hyn o bryd. Bydd hyn, fodd bynnag, yn cynnwys mwyafrif llethol o aelwydydd rhent cymdeithasol sydd eisoes yn byw mewn tŷ fforddiadwy yn y ddwy flynedd olaf. Mae aelwydydd unig riant yn arbennig o anhebygol o allu fforddio cartref addas yn y farchnad. Dylid nodi fod yr aelwydydd sydd wedi symud i gartref rhent preifat yn gwario 34% o'u hincwm gros ar eu rhent yn hytrach na'r 25% a ddefnyddir yn y meini prawf fforddiadwyedd a bennir yn Arweinid yr AFDL. Trafodir y goblygiadau ar gyfer hyn ar ddiwedd pennod 6.

Cyflwyniad

- 5.1 Yn y bennod hon cyflwynir sefyllfa ariannol gyfredol aelwydydd ym Môn sy'n deillio o set ddata'r arolwg o aelwydydd. Ystyria'r bennod bob un o'r elfennau sy'n creu capasiti ariannol. Yna caiff y canlyniadau hyn eu cyfuno gyda dadansoddiad o'r farchnad dai leol, a gyflwynir yn y bennod flaenorol, er mwyn gwneud asesiad o fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd ym Môn.

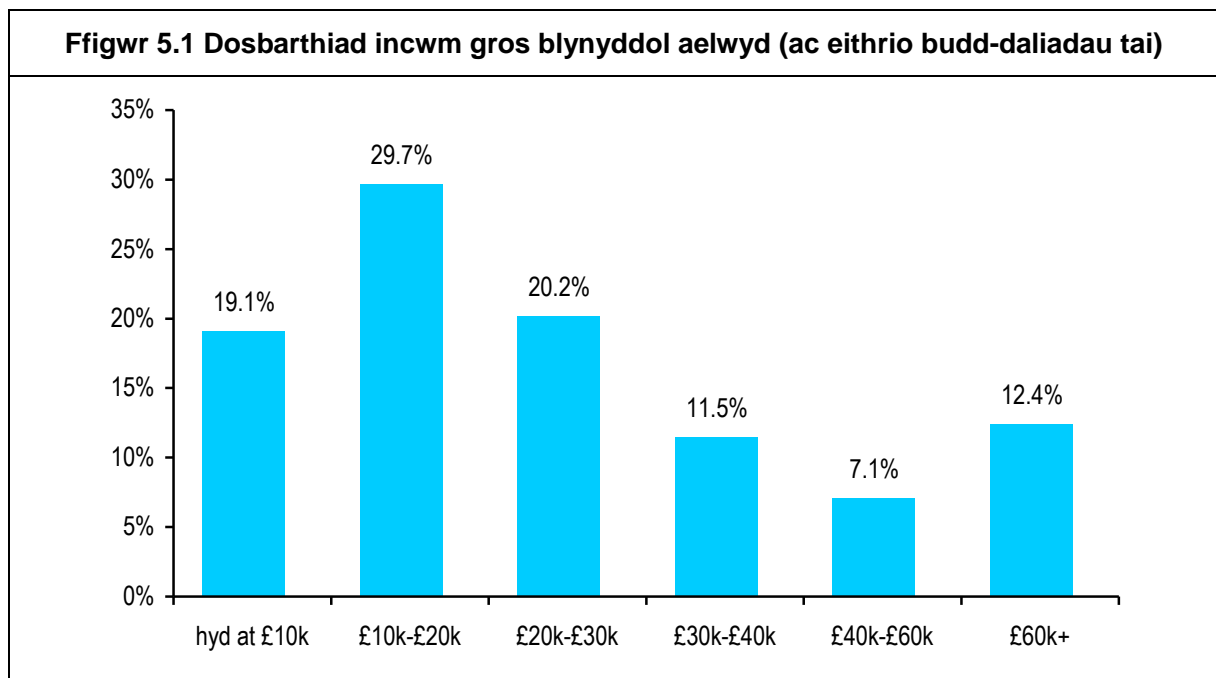
Incwm aelwyd

- 5.2 Mae set ddata'r arolwg o aelwydydd yn amcangyfrif mai £27,435 yw incwm gros blynyddol cymedrig aelwyd ym Môn ac eithrio budd-daliadau tai. Mae incwm canolrifol aelwydydd yn sylweddol is ar £20,480. Incwm yr aelwyd yn hytrach na lefelai'r incwm unigol a drafodwyd ym mharagraff 3.15 yw'r

£27,435. Mae'n werth nodi mai £37,986 yw incwm blynyddol cymedrig aelwydydd lle mae o leiaf un person yn gyflogedig a'r canolrif yw £29,828.

5.3 Mae'r ffigwr £20,480 yn cymharu â'r ffigwr canolrifol o £24,350 o 2010 a gofnodir yn '*Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd 2011-2026. Papur Pwnc Poblogaeth a Thai*' (Gorffennaf 2012). Y rheswm dros y gwahaniaeth yw bod ffigwr incwm aelwydydd 2010 yn cynnwys budd-daliadau tai a dderbyniwyd gan y Cyngor. Nid yw'r un a ddyfynnir yn yr adroddiad hwn yn eu cynnwys.

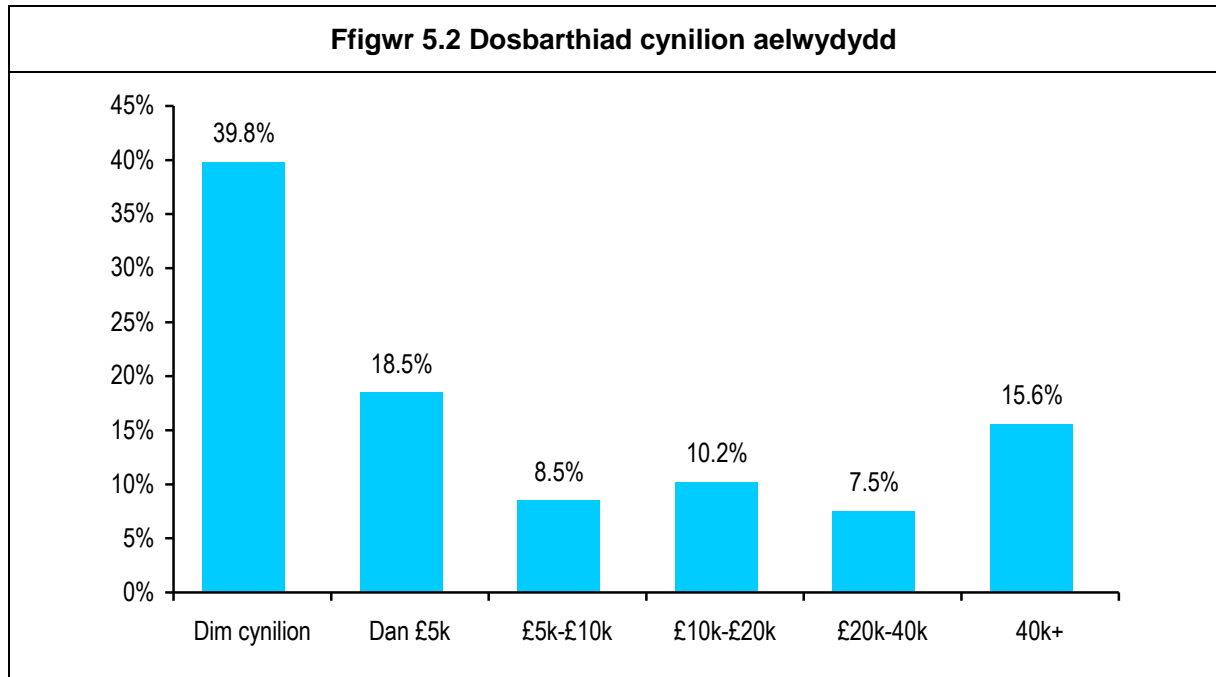
5.4 Dengys Ffigwr 5.1 ddsbarthiad incwm ym Môn. Mae'n glir fod ystod sylweddol o incymau, gyda 19.1% o aelwydydd ag incwm o lai na £10,000 a 12.4% o aelwydydd ag incwm o dros £60,000.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Cynilion ac ecwiti aelwydydd

5.5 £20,928 yw lefel cymedrig cynilion aelwydydd ym Môn yn 2012. £2,397 yw'r ffigwr canolrifol ar gyfer arbedion aelwydydd ar hyn o bryd. Yn Ffigwr 5.2 dangosir dosbarthiad cynilion ym Môn. Mae'r aelwydydd hynny nad oes ganddynt gynilion hefyd yn cynnwys y rhai hynny sydd mewn dyled.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 5.6 Amcangyfrifir mai £163,548 yw swm cymedrig yr ecwiti sydd gan bob perchen-ddeiliaid (y rhai hynny sydd â morgais a rhai heb forgais) yn eu heiddo ar hyn o bryd. £153,418 yw lefel ganol yr ecwiti. At ei gilydd, noda set ddata'r arolwg o aelwydydd bod yno 324 o aelwydydd ym Môn mewn ecwiti negyddol. Mae hyn yn 1.5% o berchen-ddeiliaid ym Môn.

Capasiti ariannol aelwydydd Môn

- 5.7 Capasiti ariannol yw'r term a grëwyd i ddiffinio'r swm cyfalafog sydd gan aelwyd o bosib i symud tŷ. Mae'n ystyried yr holl adnoddau sydd gan aelwyd ar gael ac fe'i cyfrifir fel: incwm (x3.5) + cynilion + ecwiti. Lluosogir yr incwm gyda 3.5 gan mai hwn yw'r lluosydd nodweddiadol a ddefnyddir i asesu gallu aelwyd i brynu cartref a'r dull gweithredu a awgrymir yn Arweiniad yr AFDL.
- 5.8 Yn Nhabl 5.1 ceir ffigurau'r capasiti ariannol canolrifol yn ôl deiliadaeth. Dengys y data fod gan berchenogion heb forgais (yn aml iawn wedi ymddeol) gapasiti ariannol cyffredinol mwy na'r rhai hynny sydd â morgais (y rhai nodweddiadol ifancach) ond bod gan y rhai ifancach incymau llawer uwch. Mae gan y ddwy garfan gapasiti ariannol llawer mwy nag aelwydydd yn y sector rhentu. Mae'n glir y bydd capasiti ariannol rhentwyr cymdeithasol yn gwahardd llawer rhag gallu ystyried prynu cartref. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd nifer o aelwydydd rhent preifat, yn ddamcaniaethol, yn gallu prynu eiddo.

Tabl 5.1 Y wybodaeth ariannol ganolrifol yn ôl deiliadaeth				
<i>Deiliadaeth</i>	<i>Incrwm gros blynyddol canolrifol aelwyd i</i>	<i>Cynilion canolrifol</i>	<i>Ecwiti canolrifol</i>	<i>Capasiti ariannol</i>
Perchen-ddeiliaid (dim morgais)	£20,816	£19,299	£188,459	£280,615
Perchen-ddeiliaid (â morgais)	£32,731	£793	£82,929	£198,280
Rhent cymdeithasol	£9,837	£162	£0	£34,593
Rhent preifat	£12,460	£320	£0	£43,932
Cyfartaledd	£20,480	£2,397	£93,711	£167,789

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Gwybodaeth ariannol arall

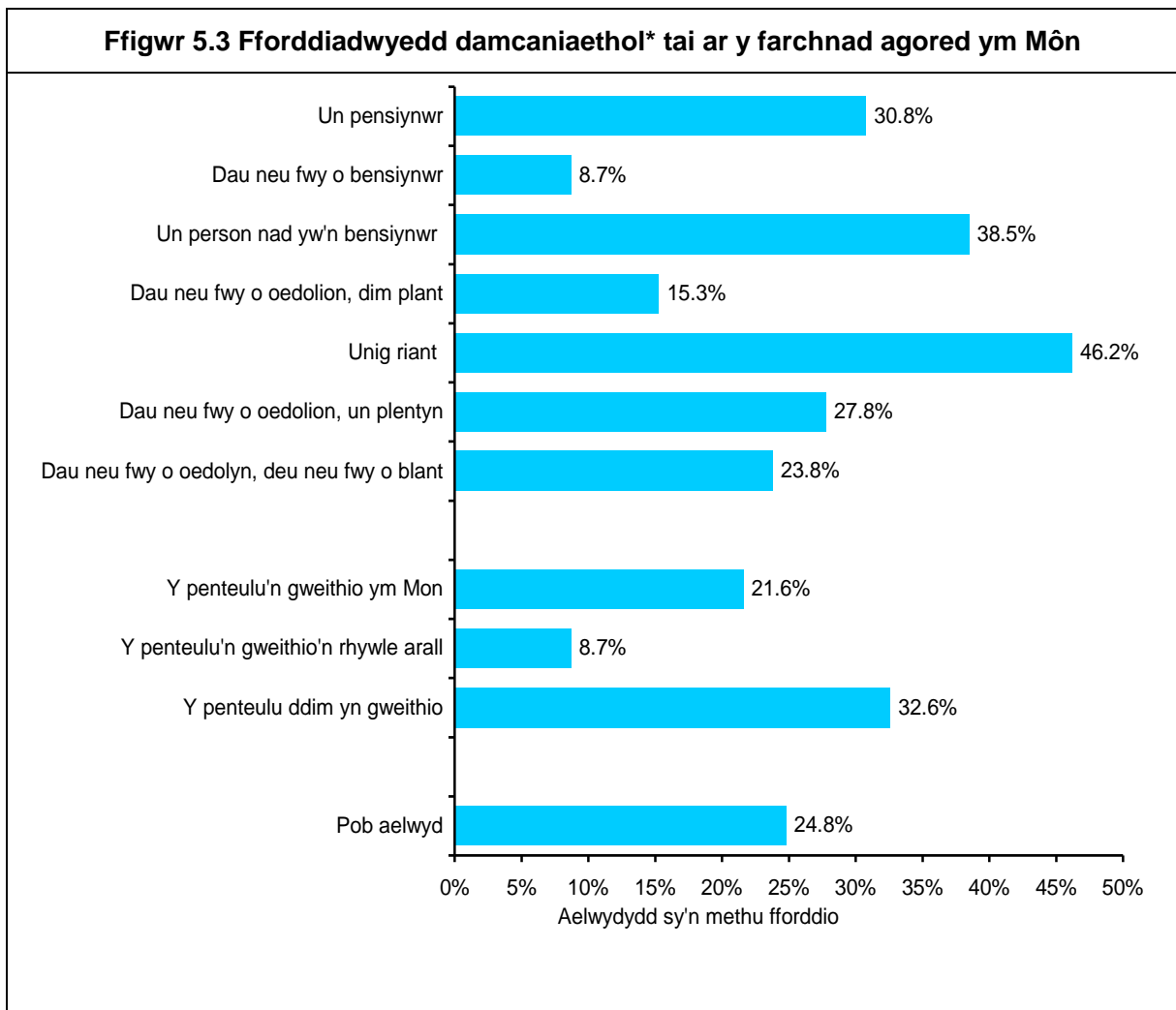
- 5.9 Yn ogystal â'r wybodaeth a gesglir am incwm, cynilion ac ecwiti, gofynnodd y ffurflen arolwg i aelwydydd a oes ganddynt fynediad at unrhyw adnoddau ariannol eraill y gellid eu defnyddio tuag at flaendal ar eiddo (ac os oes - faint). Dywedodd y mwyafrif llethol o aelwydydd (89.0%) nad oedd ganddynt ragor o fynediad at adnoddau ariannol ac eithrio'r rhai hynny oedd eisoes wedi'u dadansoddi.
- 5.10 Er gwaetha'r ffaith nad oedd gan y mwyafrif llethol fynediad at adnoddau ariannol, mae gan leiafswm fynediad at lefel ganol o £113,114 (canolrif o £50,102) o ffynonellau ac eithrio cynilion ac ecwiti (e.e. benthycia oddi wrth berthnasau neu gartrefi eraill y maent yn berchen arnynt). O'r herwydd, mae'n bosib y bydd modd i'r cyfryw arian ychwanegol allu helpu nifer fechan o aelwydydd i fforddio tai addas y farchnad agored heb fod angen unrhyw gymhorthdal.

Fforddiadwyedd damcaniaethol tai'r farchnad agored

- 5.11 Mae modd defnyddio'r wybodaeth am gapasiti ariannol aelwydydd law yn llaw â data ar gost tai lefel mynediad yn eu marchnad benodol nhw o Fôn er mwyn edrych ar allu aelwydydd i fforddio tai'n lleol, a hynny'n seiliedig ar y meini prawf fforddiadwyedd a nodir yn Arweiniad yr AFDL (ac a gyflwynir yn yr Eirfa).
- 5.12 Dengys ffigur 5.3 faint y gall aelwydydd ei fforddio ar hyn o bryd yn ôl y math o aelwyd a lleoliad cyflogaeth y penteulu. Fforddiadwyedd damcaniaethol aelwydydd yw hyn gan fod y dadansoddi'n ystyried pob aelwyd ym Môn ac nid yw'n rhoi ystyriaeth i'w bwriad i symud.
- 5.13 Dengys y data na fyddai 46.2% o aelwydydd unig rieni ym Môn yn gallu fforddio tai'r farchnad agored (pe byddent yn symud nawr). Mae aelwydydd un person hefyd yn gymharol annhebygol o allu eu fforddio. Aelwydydd ac arnynt ddau neu fwy o bensiynwyr yw'r rhai mwyaf tebygol o allu fforddio tai'r farchnad agored ym Môn.



- 5.14 Ni fyddai un rhan o bump (21.6%) o aelwydydd y mae eu penteulu'n gweithio yn y Sir yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored ym Môn (pe byddent yn symud nawr) o gymharu â 8.7% yn unig o aelwydydd y mae eu penteulu'n gweithio y tu allan i Fôn.
- 5.15 At ei gilydd, mae oddeutu 24.8% o holl aelwydydd Môn, mewn egwyddor, yn methu fforddio llety o faint priodol ar y farchnad agored ar hyn o bryd. Mae dros 97% o aelwydydd sy'n methu fforddio llety'n byw yn y sector rhentu cymdeithasol (gan gynnwys y rhai hynny sy'n byw mewn llety rhent cymdeithasol ar hyn o bryd).
- 5.16 Dengys data o'r arolwg o aelwydydd ar aelwydydd sydd o bosib yn ffurfio o'r newydd na fyddai 43.4% o aelwydydd sy'n bwriadu ffurfio ym Môn yn y ddwy flynedd nesaf yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored (pe byddent yn symud nawr).



*Fforddiadwyedd damcaniaethol yw hyn gan fod y data yn y ffigwr yn edrych ar bob aelwyd ym Môn p'run a ydynt yn symud ai peidio. Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



6. Yr angen am dŷ

Crynodeb

- i) Elfen allweddol o'r angen am dŷ yw asesiad o ba mor addas yw tŷ cyfredol aelwyd.
Amcangyfrifir fod cyfanswm o 2,147 o aelwydydd yn byw mewn tai anaddas. Mae hyn yn 6.8% o holl aelwydydd Môn.
- ii) Wrth ddilyn camau'r model asesiad o angen a nodir yn benodol gan Arweiniad yr AFDL ceir amcangyfrif o angen net o 635 annedd fforddiadwy'r flwyddyn ym Môn Mae lefel uchel yr ail gartrefi sydd ym mherchenogaeth pobl ac a gofnodir ym Môn yn rhan o'r rheswm fod ffigwr yr angen am dŷ mor uchel gan fod bod yn berchen ar ail dau yn peri l brisiau fod yn uwch nag y byddent pe caent eu sbarduno gan alw lleol yn unig.
- iii) Mae oddeutu hanner o'r angen net am gartrefi un ystafell wely, un rhan o bump am anheddau tair ystafell wely a 15% yr un am eiddo dwy a phedair ystafell wely.
- iv) Ychydig iawn o aelwydydd ar y Gofrestr allai fforddio Rhent Fforddiadwy ar 80% o rent ganolrifol y farchnad. Y lefel fwyaf ymarferol l osod Rhent Fforddiadwy l gwrdd ag angen sylweddol arni yw 65% neu 70%. Fodd bynnag, cydnabyddir bod adnoddau yhcwanegol yn ofynnol l gynnal rhenti ar y lefel hon.
- v) Gan ffactorio trothwyon fforddiadwyedd uwch, aelwydydd yn y sector rhentu preifat, tâl yn amgylchiadau cyfredol y farchnad a chyflenwi llety rhent preifat (trwy'r Lwfans Tai Lleol) l gartref'r rhai hynny y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt, mae'r angen am unedau fforddiadwy newydd yn gostwng l 134 y flwyddyn.

Cyflwyniad

- 6.1 Defnyddiwyd y term 'angen am dŷ' am y tro cyntaf yng nghanol y 1990au er mwyn cynorthwyo i ddarparu amcangyfrif prawf modd o'r gofyn am dai fforddiadwy mewn ardal. Mae'r atodiad i NCT2 (Mehefin 2006) yn diffinio'r angen am dŷ fel aelwydydd nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tŷ y bernir ei fod yn annigonol neu'n anaddas, ac sy'n annhebygol o allu cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad dai heb ryw gymaint o gymorth ariannol.
- 6.2 Yn y bennod hon cyflwynir canlyniadau pedwar cyfnod y tabl asesiad o angen. Y pedwar cyfnod a nodwyd yn Arweiniad Llywodraeth Leol ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw: angen cyfredol, stoc sydd ar gael i wneud iawn am angen, angen sy'n codi o'r newydd a chyflenwi unedau fforddiadwy. Byddir yn ymdrin â phob un yn unigol.
- 6.3 Ym mhob un o'r pedwar cyfnod ceir nifer o gyfrifiadau manwl (cyfanswm o 22). Yn y bennod hon cyflwynir manylion sut y cyfrifir pob un o'r 22 cam manwl gan ddefnyddio data sydd ar gael yn lleol i Fôn. Cyfrifir amcan blynyddol o'r angen am dŷ o'r 22 cam hyn a thrafodir lleoliad, math a maint y llety

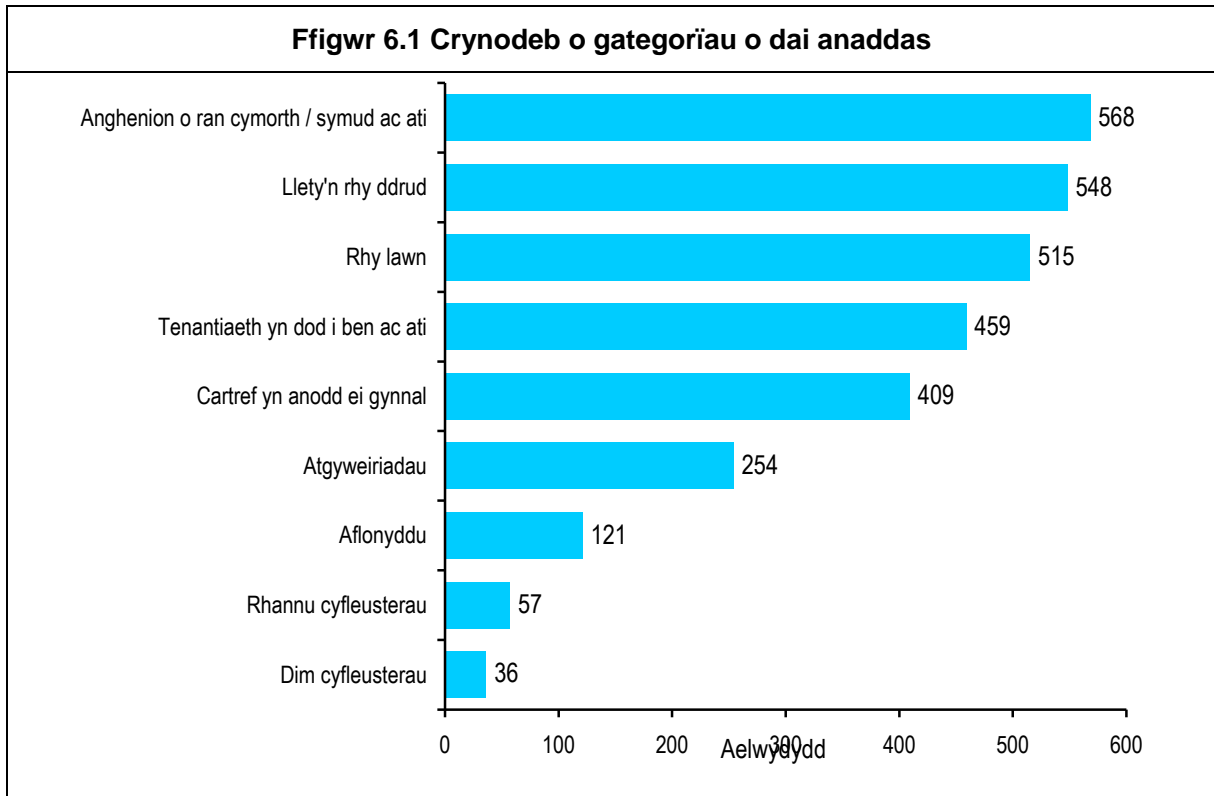
sydd fwyaf priodol i gwrdd â'r angen hwn. Bydd hyn yn cynnwys trafodaeth ar ba mor addas yw gwahanol lefelau Rhent Fforddiadwy i gwrdd â'r angen am dŷ. Mae amcangyfrif amgen am yr angen am dŷ yn seiliedig ar y dull gweithredu a nodir yn *'Getting Started With Your Local Housing Market Assessment. A Step by Step Guide'* (Mawrth, 2012) wedi'i gynhyrchu ar gyfer y Cyngor i gael cyd-destun. Fodd bynnag, dylai'r asesiad sydd yn y bennod hon gael ei ystyried yr asesiad cywir o'r angen am dŷ.

Rhan 1: Angen gros cyfredol (Camau 1-4)

- 6.4 Mae hwn yn cynnwys asesiad o ba mor addas yw tai a faint gall aelwydydd sydd eisoes yn bodoli ei fforddio (Cam1) ac mae hefyd yn ystyried aelwydydd digartref y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt (Cam 2). Tynnir o'r amcangyfrif aelwydydd yng ngham 1 sy'n gallu cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad agored (Cam 3) gan arwain at gyfanswm amcangyfrif angen gros cyfredol (Cam 4).

Tai anaddas

- 6.5 Efen allweddol o'r angen am dŷ yw asesiad o ba mor addas yw tŷ cyfredol aelwyd. Mae Arweiniad yr AFDL yn nodi cyfres o naw maen prawf ar gyfer tai anaddas, sydd wedi'u defnyddio yn yr adroddiad hwn. Amcangyfrifir fod cyfanswm o 2,147 o aelwydydd yn byw mewn tai anaddas. Mae hyn yn 6.8% o holl aelwydydd Môn.
- 6.6 Dengys Ffigwr 6.1 grynodeb o aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas (yn nhrefn nifer yr aelwydydd ym mhob categori). Pennaf achos tai anaddas yw bod yr annedd yn anaddas i'r aelwyd oherwydd eu hanghenion cymorth neu broblemau symud, ac yna bod y cartref yn rhy ddrud ac yn rhy llawn.



Ffynhonnell: Aseiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2012 Noder Gall bod mwy nag un rheswm pam fod aelwydydd yn anaddas. Dyna pam fo cyfanswm y ffigyrau'n fwy na 2,147

6.7 Dengys Tabl 6.1 dai anaddas yn ôl deiliadaeth. Awgryma'r data fod aelwydydd sy'n byw mewn llety rhent preifat yn arbennig o debygol o fod mewn tai anaddas.

Tabl 6.1 Tai anaddas a deiliadaeth

Deiliadaeth	Tai anaddas				
	Mewn tŷ anaddas	Dim mewn tŷ anaddas	Nifer yr aelwydydd ym Môn	% deiliadaeth mewn tŷ anaddas	% yr holl dai anaddas
Perchen-ddeiliad (dim morgais)	370	13,137	13,506	2.7%	17.2%
Perchen-ddeiliad (â morgais)	612	7,606	8,218	7.5%	28.5%
Rhent Cymdeithasol	192	4,199	4,391	4.4%	8.9%
Rhent Preifat	973	4,681	5,654	17.2%	45.3%
Cyfanswm	2,147	29,623	31,770	6.8%	100.0%

Ffynhonnell: Aseiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



Atebion 'In-situ'

- 6.8 Mae'r arolwg wedi tynnu sylw at y ffaith fod 2,147 o aelwydydd mewn tai anaddas. Fodd bynnag, mae hi fwyaf tebygol bod modd datrys y natur anaddas yn llety cyfredol yr aelwydydd. Ni ystyriwyd fod gan aelwydydd sy'n byw mewn tŷ a gâi ei ystyried yn anaddas am y rhesymau a ganlyn ateb 'in-situ': diwedd tenantiaeth, llety'n rhy ddrud, rhy lawn, rhannu cyfleusterau, aflonyddu.
- 6.9 O'r herwydd, amcangyfrifa set ddata'r aelwydydd nad oes gan 1,471 (neu 68.5%) o'r 2,147 aelwyd sydd mewn tai anaddas ateb in-situ ac, o'r herwydd, mae gofyn iddynt symud i lety amgen. **Cam 1** y model yw'r 1,471⁹ annedd hyn.

Fforddiadwyedd

- 6.10 Caiff y 1,471 o aelwydydd hyn sydd mewn tai anaddas ac y mae gofyn iddynt symud i lety amgen eu profi ar eu gallu i fforddio tai ar y farchnad agored yn yr ardal gan ddefnyddio'r meini prawf a nodir yn Arweiniad yr AFDL. At ei gilydd, mae 53.1% (781 o aelwydydd) yn methu fforddio tai ar y farchnad agored. Felly gallai oddeutu 690 o'r aelwydydd hyn gwrdd â'u hanghenion yn y farchnad a chânt eu tynnu o'r amcangyfrif o angen gros yng **Ngham 3**.
- 6.11 Ystyrir bod angen tŷ ar y 781 o aelwydydd na allant fforddio tai ar y farchnad agored ac sy'n byw mewn tai anaddas (ac y mae gofyn iddynt symud i lety amgen). Mae hyn yn 2.5% o holl aelwydydd presennol Môn.
- 6.12 Dengys Tabl 6.2 ddeiliadaeth y 781 o aelwydydd yr amcangyfrifir ar hyn o bryd bod angen tŷ arnynt. Dengys y canlyniadau bod angen tŷ yn fwyaf tebygol ar denantiaid rhent preifat. O'r holl aelwydydd mewn angen, mae 74.0% ar hyn o bryd yn byw mewn llety rhent preifat, 14.9% mewn cartref berchen-ddeiliad ac 11.1% mewn annedd rhent cymdeithasol.

⁹ Gall bod gan aelwydydd heb ateb in-situ fwy nag un rheswm pam fod eu haelwyd yn anaddas. Dyna pam fo cyfanswm y ffigyrau yn Ffigwr 6.1 yn fwy na 1,471



Tabl 6.2 Yr angen am dŷ a deiliadaeth

<i>Deiliadaeth</i>	<i>Yr angen am dŷ</i>				
	<i>Mewn angen</i>	<i>Dim mewn angen</i>	<i>Nifer yr aelwydydd ym Môn</i>	<i>% y ddeiliadaeth mewn angen</i>	<i>% yr holl angen am dai</i>
Perchen-ddeiliad (dim morgais)	5	13,501	13,506	0.0%	0.7%
Perchen-ddeiliad (â morgais)	111	8,108	8,218	1.3%	14.2%
Rhent Cymdeithasol	87	4,304	4,391	2.0%	11.1%
Rhent Preifat	578	5,076	5,654	10.2%	74.0%
Cyfanswm	781	30,989	31,770	2.5%	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.13 At ddibenion yr asesiad o'r angen am dŷ (yn benodol felly Gam 5), mae aelwydydd yr ystyrir bod angen tŷ arnynt wedi'u rhannu'n ddau gategori: deiliaid cyfredol y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt (mae hyn yn cynnwys deiliaid tai rhent cymdeithasol a llety pherchenogaeth cartref â chymorth (rhannu ecwiti) ac aelwydydd o ddeiliadaethau eraill (y rhai hynny mewn llety perchenddeiliadaeth neu rent preifat) mewn angen. Mae oddeutu 87 o aelwydydd yn syrthio i'r categori cyntaf (o **Gam 5** y model) a 694 i'r categori olaf.

Aelwydydd digartref

- 6.14 Arolwg 'byr' yw'r asesiad o'r angen am dŷ sy'n asesu'r angen am dy ar adeg benodol. Yn ogystal â'r aelwydydd presennol bydd yno aelwydydd digartref oedd mewn angen adeg yr arolwg a dylid hefyd eu cynnwys mewn unrhyw asesiad o angen cyfredol.
- 6.15 Er mwyn asesu nifer yr aelwydydd sy'n ddigartref rydym wedi defnyddio gwybodaeth sydd yn ffurflenni WHO12 y Cyngor – Tabl 7: *Aelwydydd digartref y rhoddir llety iddynt gan yr awdurdod ar ddiwedd y chwarter*. Mae hyn yn bwysig o gofio natur fer yr arolwg. Dangosir yn Nhabl 6.3 ddata a gasglwyd o ffurflen WHO12 Mawrth 2012.

Tabl 6.3 Aelwydydd digartref y rhoddir iddynt lety gan yr awdurdod ar ddiwedd y chwarter	
<i>Categori</i>	<i>Nifer</i>
Yn uniongyrchol gyda landlord y sector preifat	0
Llety sector preifat wedi'i brydlesu gan yr awdurdod	90
Llety sector preifat wedi'i brydlesu gan Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig	0
Yn stoc y Cyngor ei hun	30
Stoc Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig ar fyrddaliadau sicr	0
<u>Hostel</u>	<u>0</u>
<u>Lloches i ferched</u>	<u>0</u>
<u>Gwely a Brecwast</u>	<u>5</u>
Arall	0
Digartref gartref	65
Cyfanswm	190

Ffynhonnell: StatsCymru, 2012

6.16 Nid pob un o'r categorïau yn y Tabl uchod sy'n cael eu hychwanegu at ein hasesiad o aelwydydd mewn angen. Y rheswm dros hyn yw y byddant yn rhan o sampl o arolwg o aelwydydd. Er enghraifft, dylai aelwydydd sydd eisoes mewn llety rhent preifat eisoes fod wedi'u cynnwys fel rhan o'r angen am dŷ - dylai cyfeiriadau'r cyfryw aelwydydd ymddangos ar ffeil Treth y Cyngor o le y tynnwyd y sampl. Byddai cynnwys yr aelwydydd hyn pan fyddont yn rhan o set ddata'r aelwyd a bwysolwyd yn golygu y byddai'r aelwydydd yn cael eu cyfrif ddwywaith. Wedi ystyried y gwahanol categorïau, rydym wedi casglu bod tri chategori y dylid eu cynnwys fel rhan o'r elfen ddigartrefedd. Mae'r rhain wedi'u tanlinellu yn y Tabl uchod. O'r herwydd, o'r 190 aelwyd ddigartref mewn llety dros dro, bydd pump yn cael eu cyfrif fel angen ychwanegol at ddiben yr asesiad o'r angen am dŷ. **Cam 2** y model yw'r ffigur hwn o 5.

Cyfanswm yr angen cyfredol

6.17 Yn Nhabl 6.4 crynhoir rhan gyntaf yr asesiad cyffredinol o'r angen am dŷ fel y nodir gan Arweiniad yr AFDL. Y cam cyntaf yw nifer yr aelwydydd mewn tai anaddas heb ateb in-situ a nodir ym mharagraff 6.9. Cam dau yw nifer y bobl nad ydynt mewn aelwyd ac y mae angen tŷ arnynt fel y nodir ym mharagraff 6.16. Cam tri yw nifer yr aelwydydd y mae angen llety amgen arnynt ac a all ei fforddio yn y farchnad agored fel y disgrifir ym mharagraff 6.10. Rhan pedwar yw cyfanswm rhan dau a thri, gyda rhan tri wedi'i thynnu allan. Dengys **Cam 4** bod amcangyfrif o 786 o aelwydydd mewn angen.



Tabl 6.4 Rhan 1: Angen cyfredol am dŷ (gros)

<i>Cam</i>	<i>Cyfeirnod paragraff</i>	<i>Nodiadau</i>	<i>Allbwn</i>
1. Aelwydydd y mae angen llety arnynt	6.9		1,471
2. <i>plws</i> pobl nad ydynt yn aelwyd y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt	6.16		5
3. <i>Tynnu'r</i> achosion lle gallant fforddio i gwrdd â'u hangen yn y farchnad agored	6.10		690
4. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm yr angen cyfredol am dŷ (gros)	6.17	1+2-3	786

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Rhan 2: Stoc sydd ar gael i unioni'r angen (Camau 5-9)

6.18 Yn rhan 2 ystyrir y stoc sydd ar gael i unioni'r angen cyfredol. Mae hyn yn cynnwys stoc gan ddeiliaid cyfredol y mae angen tai fforddiadwy arnynt (Cam 5), stoc sy'n weddill o eiddo gwag (Cam 6) a chyflenwad o unedau fforddiadwy newydd sydd wedi'u hymrwymo (Cam 8). Yna caiff unedau i'w tynnu allan o reolaeth eu tynnu cyn cyfrifo amcangyfrif o gyfanswm y stoc sydd ar gael i unioni'r angen cyfredol (Cam 9).

Deiliaid cyfredol y mae angen tai fforddiadwy arnynt

6.19 Wrth ystyried lefelau o angen net, mae'n bwysig diystyru aelwydydd sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy. Y Rheswm dros hyn yw na fydd y cyfryw aelwydydd sy'n symud o fewn tai fforddiadwy'n cael dim effaith o ran yr angen am dŷ. Sefydlir yng Ngham 1 (paragraff 6.13) nifer yr anheddau fforddiadwy y mae aelwydydd mewn angen yn byw ynddynt, O'r herwydd, 87 yw'r ffigwr y dylid ei ddefnyddio yng **Ngham 5**.

Stoc sy'n weddill

6.20 Mae rhyw gymaint o anheddau gwag yn arferol gan fod hyn yn caniatáu ar gyfer trosglwyddiadau a chynnal gwaith ar eiddo. Awgryma Arweiniad yr AFDL y dylid ystyried yr eiddo gweigion yn y stoc fforddiadwy yn stoc sy'n weddill y gellir ei gynnwys yn y cyflenwad i unioni anghenion os oes mwy na 3% o'r eiddo'n wag. Mae data mwyaf diweddar o wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru (Mawrth 2011) yn cofnodi bod cyfradd o 1.4% o eiddo'n wag yn y sector rhent cymdeithasol. O'r herwydd, nid oes angen addasu'r ffigyrau. 0 yw'r ffigwr i'w ddefnyddio yng **Ngham 6**.

Cyflenwad o unedau newydd sydd wedi'u hymrwymo

6.21 Argymhella Arweiniad yr AFDL fod y rhan hon o'r asesiad yn cynnwys 'tai rhent cymdeithasol a chanolradd newydd y mae eisoes bwriad i'w codi dros gyfnod yr asesiad'. Dengys y data diweddaraf o wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru (Mawrth 2011) y bwriedir codi 147 o anheddau fforddiadwy newydd ym Môn. At ddibenion y dadansoddiad hwn rydym wedi cymryd hyn fel arweiniad i ddarpariaeth newydd ar draws Môn. O'r herwydd, defnyddiwyd ffigwr o 147 yng **Ngham 7** er y



cydnabyddir y gallai'r ffigwr hwn fod yn anodd ei gyrraedd oherwydd bod arian Grant Tai Cymdeithasol yn crebachu.

Unedau cynlluniedig i'w tynnu o reolaeth

6.22 Dywed Arweiniad yr AFDL fod y cyfnod hwn yn 'ymwneud ag amcangyfrifo nifer yr unedau rhent cymdeithasol neu ganolradd fydd yn cael eu tynnu o reolaeth'. Prif ran y cam hwn fydd eiddo y mae disgwyl eu dymchwel (neu gynlluniau disodli sy'n arwain at golledion net stoc) Adeg adrodd, roedd nifer arfaethedig yr anheddau fforddiadwy yr oedd disgwyl eu 'tynnu allan o reolaeth' yn ardal yr astudiaeth yn y dyfodol yn anhysbys a dyna pam y defnyddiwyd y ffigwr 0 ar gyfer **Cam 8** y model.

Cyfanswm y stoc sydd ar gael i gwrdd â'r angen cyfredol

6.23 Wedi bod trwy nifer o gyfnodau manwl er mwyn asesu cyfanswm y stoc sydd ar gael i unioni'r angen ym Môn, byddwn nawr yn dod â holl ddarnau'r data ynghyd er mwyn cwblhau Cam 2 y tabl asesu anghenion a nodir yn Arweiniad yr AFDL. Dengys y data bod oddeutu 234 o eiddo ar gael i unioni'r angen cyfredol. (gweler **Cam 9**).

6.24 Cyfrifir lefel yr angen net yng nghanau 10-12 y tabl asesu anghenion. Mae Cam 10 yn gwneud i ffwrdd ag amcangyfrif stoc sydd ar gael i unioni angen (cam 9) o gyfanswm nifer yr aelwydydd mewn angen cyfredol (cam 4); 551 annedd yw lefel yr angen net (**Cam 10**). Fodd bynnag, argymhella Arweiniad yr AFDL roi sylw i'r angen cyfredol dros gyfnod o bum mlynedd. O'r herwydd, mae'r ffigwr hwn wedi'i rannu gan bump (**Cam 11**). Mae hyn yn arwain at y gofyn blynyddol o unedau i ostwng angen cyfredol (**Cam 12**) sy'n 110.

Tabl 6.5 Rhan 2: Stoc sydd ar gael i unioni angen			
<i>Cam</i>	<i>Cyfeirnod paragraff</i>	<i>Nodiadau</i>	<i>Allbwn</i>
5. Deiliaid cyfredol tai fforddiadwy sydd mewn angen	6.19		87
6. Plws stoc sy'n weddill	6.20		0
7. Plws cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd sydd wedi'u hymrwymo	6.21		147
8. Tynnu unedau cynlluniedig sydd i'w tynnu allan o reolaeth	6.22		0
9. Yn gwneud cyfanswm stoc sydd ar gael i gwrdd ag angen cyfredol	6.23	5+6+7-8	234
10. Yn gwneud cyfanswm yr angen cyfredol (net)	6.24	4-9	551
11. Wedi'i luosogi gyda chwota blynyddol i ostwng yr angen cyfredol	6.24		20%
12. Yn gwneud gofyn blynyddol o unedau i ostwng angen cyfredol.	6.24	10x11	110

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



Rhan 3: Angen sy'n codi o'r newydd

- 6.25 Yn ogystal â'r gofynion cyfredol a drafodwyd hyd yn hyn yn y bennod hon, bydd angen i'w weld yn y dyfodol (neu'n codi o'r newydd). Rhennir hwn yn ddau brif categori: aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd (Cam 13), wedi'i luosogi gyda'r gyfran sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad agored (Cam 14) ac aelwydydd sydd eisoes yn bodoli yn mynd i angen (Cam 15). Tynnir allfudwyr posib sy'n gallu fforddio tai ar y farchnad agored (Cam 16) er mwyn cyrraedd ffigwr gwbl newydd o ran angen sy'n codi o'r newydd (Cam 18).
- 6.26 Dylid nodi fod mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored (Cam 17) yn cael eu cynnwys yn y ffigurau ar gyfer Camau 13-15 ac, felly, ni chânt eu cyflwyno ar wahân.
- 6.27 Caiff amcangyfrifiad o'r aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd ac y mae angen tai fforddiadwy arnynt eu cyfrifo o set ddata diweddaraf yr arolwg a chaiff ei seilio ar asesiad o aelwydydd sydd wedi'u ffurfio dros y ddwy flynedd diwethaf. Gwell yw gweithredu fel hyn nag astudio aelwydydd yn nodi bwriadau tebygol i'r dyfodol gan ei fod yn rhoi mwy o wybodaeth fanwl am nodweddion yr aelwydydd hyn sy'n cyfrannu at yr elfen hon o angen sy'n codi o'r newydd.
- 6.28 Dengys Tabl 6.6 fanylion deilliant ffurfio'r aelwydydd newydd. Dechreu'r Tabl trwy sefydlu nifer yr aelwydydd sydd wedi'u ffurfio dros y ddwy flynedd ddiwethaf.

Tabl 6.6 Deilliant yr angen sy'n codi o'r newydd yn sgil ffurfio aelwydydd newydd		
	<i>Nifer</i>	<i>Isgyfanswm</i>
Nifer yr aelwydydd sydd wedi symud yn y ddwy flynedd ddiwethaf ¹⁰	5,072	
Tynnu aelwydydd sydd eisoes yn bodoli	-3,470	1,602
CYFANSWM Y SYMUDIADAU PERTHNASOL	1,602	
CYFANSWM BLYNYDDOL Y SYMUDIADAU PERTHNASOL	801	
Tynnu aelwydydd sy'n gallu fforddio tai'r farchnad agored (67.9%)	-544	257
AMCANGYFRIF BLYNYDDOL O ANGEN SYDD YN CODI O'R NEWYDD	257	

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.29 Dengys y tabl uchod fod oddeutu 1,602¹¹ o aelwydydd wedi'u ffurfio o'r newydd ym Môn dros y ddwy flynedd diwethaf sy'n cyfateb i 801 o aelwydydd y flwyddyn. Defnyddir y ffigwr 801 yng Ngham 13 y model. Yna defnyddir y prawf fforddiadwyedd gyda'r aelwydydd hyn i asesu eu gallu i fforddio tai

¹⁰ Edrychir ymhellach ar y ffigwr hwn mewn cymhariaeth â'r data eilaidd sydd ar gael yn Atodiad A3.

¹² Rhoddir rhagor o sylw i'r ffigwr hwn yn Atodiad A3.



ar y farchnad agored. Caiff pob aelwyd sy'n ffurfio o'r newydd, ac sydd o bosib mewn angen, eu profi ar gyfer eu gallu i fforddio llety o faint priodol yn y farchnad leol gan ddefnyddio'r wybodaeth am eu hamgylchiadau ariannol penodol nhw. Amcangyfrifa'r arolwg fod 32.1% o'r aelwydydd hyn yn methu fforddio tai ar y farchnad agored heb ryw fath o gymhorthdal ym Môn. Defnyddir y ffigwr 32.1% yng Ngham 14 y model. At ei gilydd, mae angen yn codi o'r newydd o 257 o aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd bob blwyddyn.

Aelwydydd sydd eisoes yn bodoli ac yn mynd i angen

- 6.30 Amcangyfrif yw hwn o nifer yr aelwydydd sydd eisoes yn bodoli ac y bydd angen tŷ arnynt dros y ddwy flynedd nesaf (ac y caiff yna ei gyfrifo'n flynyddol). Caiff hyn ei gyfrifo o set ddata ddiweddaraf yr arolwg a chaiff ei seilio ar asesiad o allu aelwydydd sydd wedi symud cartref yn y ddwy flynedd diwethaf i fforddio gwneud hynny. Bydd aelwyd yn mynd i angen os bydd yn gorfod symud cartref ac yn methu gwneud hynny yn y sector preifat (byddai cytundeb tenantiaeth yn dod i ben yn enghraifft o symud o'r fath). Efallai y bydd rhaid i aelwyd sy'n methu fforddio prisiau'r farchnad agored ond sy'n symud i lety rhent preifat hawlio Lwfans Tai Lleol (yr hen Fudd-dal Tai) neu wario mwy na chwarter o'u hincwm gros ar dai, rhywbeth a ystyrir yn anfforddiadwy (neu'n wir, gyfuniad o'r ddau).
- 6.31 Caiff aelwydydd oedd gynt yn byw gyda rhieni, perthnasau neu ffrindiau eu heithrio gan y bydd y rhain yn cael eu cyfrif ddwywaith gyda'r aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd sydd eisoes wedi'u hystyried yn y Tabl blaenorol. At hyn, mae'r data'n eithrio symudiadau rhwng eiddo rhent cymdeithasol.
- 6.32 Dengys Tabl 6.7 darddiad aelwydydd sy'n mynd i angen.

Tabl 6.7 Tarddiad yr angen sy'n codi o'r newydd gan aelwydydd sydd eisoes yn bodoli		
	<i>Nifer</i>	<i>Isgyfanswm</i>
Nifer yr aelwydydd sydd wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf	5,072	
Tynnu aelwydydd sy'n ffurfio yn y symudiad blaenorol	-1,602	3,470
Tynnu aelwydydd sy'n trosglwyddo o fewn tai fforddiadwy	-210	3,260
CYFANSWM Y SYMUDIADAU PERTHNASOL	3,260	
Tynnu aelwydydd sy'n gallu fforddio tai'r farchnad agored (60.8%)	-1,982	1,278
AMCANGYFRIF O ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD	1,278	
AMCANGYFRIF BLYNYDDOL O ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD	639	

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.33 Dengys y Tabl uchod fod cyfanswm o 3,470 aelwydydd sydd eisoes yn bodoli wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf. Mae tynnu aelwydydd sy'n trosglwyddo o fewn tai fforddiadwy'n gadael 3,260 o aelwydydd sydd o bosib mewn angen. Defnyddir y prawf fforddiadwyedd gyda phob un o'r 3,260 aelwyd. Amcangyfrifir fod 1,278 o'r aelwydydd hyn yn methu fforddio tai ar y farchnad agored (39.2%). O'i gyfrifo'n flynyddol, mae hyn yn 639 aelwyd y flwyddyn ac mae'r ffigwr hwn yn rhan o **Gam 15** y model.

Allfudwyr posib sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored

- 6.34 Awgryma Arweiniad Llywodraeth Cymru ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol y dylid tynnu'r aelwydydd hynny sydd mewn angen ac nad yw eu hanghenion wedi'u bodloni trwy dai fforddiadwy ac sy'n bwriadu gadael Môn yn y flwyddyn nesaf, o'r rhan hon o'r cyfrifo. Roedd hyn yn berthnasol i bedair aelwyd ym Môn, sy'n cael eu cynnwys fel **Cam 16**.

Mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored

- 6.35 Mae mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored wedi'u cynnwys yn y ffigyrau ar gyfer Camau 13-15. Mae'n bwysig nodi na fydd angen tai ar yr aelwydydd hyn oherwydd y byddant yn gyflogedig. Nid yw'r aelwydydd hyn yn rhan o'r cam hwn o'r model.

Cyfanswm yr angen sy'n codi o'r newydd

- 6.36 Bellach, mae modd defnyddio'r data o bob un o'r ffynonellau uchod i gwblhau rhan 3 fel y gwelir yn Nhabl 6.8. O'r 801 o aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd bob blwyddyn, mae 32.1% (257 aelwyd) yn methu fforddio tai ar y farchnad agored. Ychwanegir hyn at y ffigwr blynyddol o angen sy'n ffurfio o'r newydd ar gyfer aelwydydd sydd eisoes yn bodoli (639). Gan gadw mewn cof allfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored (-4), mae hyn yn arwain at angen ychwanegol yn codi o gyfanswm o 892 aelwyd y flwyddyn (**Cam 18**).

Tabl 6.8 Rhan 3:Angen gros sy'n codi o'r newydd (y flwyddyn)

<i>Cam</i>	<i>Cyfeirnod paragraff</i>	<i>Nodiadau</i>	<i>Allbwn</i>
13. Aelwydydd newydd yn ffurfio (gros y flwyddyn)	6.29		801
14. <i>Wedi'l</i> luosogi gyda chyfran yr aelwydydd newydd sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad agored	6.29		32.1%
15. <i>Plws</i> aelwydydd sydd eisoes yn bodoli'n mynd i angen ac yn methu fforddio tai ar y farchnad agored	6.33		639
16. <i>Tynnu</i> allfudwyr posib yn methu fforddio tai ar y farchnad agored	6.34		4
17. <i>Plws</i> mewnfudwyr yn methu fforddio tai ar y farchnad agored	-	(wedi'u cynnwys yng nghamau 13-15)	-
18. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm sy'n codi o'r newydd am dai (gros y flwyddyn)	6.36	(13x14)+15-16	892

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



Rhan 4: Cyflenwad unedau fforddiadwy (y flwyddyn)

6.37 Mae'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy (Cam 21) yn cynnwys dwy ran: cyflenwad net o dai cymdeithasol i'w hailosod (Cam 18) a chyflenwad o dai canolradd (Cam 20). Mae'r adran nesaf yn ymdrin â hyn yn fanwl.

Cyflenwad net o dai cymdeithasol i'w hailosod

6.38 Yr hyn yw Cam 19 y model yw amcangyfrif o dai cymdeithasol sy'n debygol o gael eu hailosod yn y dyfodol o'r stoc rhent cymdeithasol (ac eithrio trosglwyddiadau yn y sector rhentu cymdeithasol). Awgryma Arweiniad yr AFDL y dylid seilio hyn ar ddata tueddiadau yn y gorffennol y mae modd eu cymryd i ddarogan y dyfodol. At hyn, mae Arweinid yr AFDL yn awgrymu defnyddio cyfartaledd tair blynedd. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, rydym wedi edrych ar ddata tueddiadau am y ddwy flynedd diwethaf yn unig. Gwneir hyn er mwyn cysondeb yn unig gyda'r adran ar angen sy'n codi o'r newydd (Rhan 3) lle cafodd ffigyrau eu cyfrifo'n flynyddol yn seiliedig ar dueddiadau dros y ddwy flynedd diwethaf.

6.39 Dengys Tabl 6.9 nifer y tai a gafodd eu gosod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym Môn yn y ddwy flynedd diwethaf. 335 y flwyddyn oedd nifer gyfartalog y tai a osodwyd (ac eithrio trosglwyddiadau yn cynnwys enwebiadau) ar draws y sector rhentu cymdeithasol dros y cyfnod dwy flynedd. Hwn yw **Cam 19** y model.

Tabl 6.9 Dadansoddiad o gyflenwadau tai yn y gorffennol (sector rhentu cymdeithasol)

<i>Ffynhonnell Gyflenwi</i>	<i>2009/2010</i>	<i>2010/2011</i>	<i>Cyfartaledd</i>
Tai a osodir gan yr Awdurdod Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (ac eithrio trosglwyddiadau a chyfnewidiadau)	363	347	355

Ffynhonnell: Gwasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru

Cyflenwi tai canolradd

6.40 Yn y rhan fwyaf o awdurdodau lleol mae nifer y tai canolradd (y rhan fwyaf yn rhannu ecwiti) sydd ar gael yn y stoc yn eithaf cyfyngedig (fel yw'r achos ym Môn). Fodd bynnag, mae hi dal yn bwysig ystyried i ba raddau y gallai'r cyflenwad cyfredol allu bod o gymorth i'r rhai hynny y mae angen tai fforddiadwy arnynt. Gwnaed darpariaeth ym Môn am i dai rhannu ecwiti barhau'n dai fforddiadwy, felly pan fo'r deiliaid cyfredol yn gadael, mae ar gael i aelwyd addas arall. Tŷ rhannu ecwiti yw lle mae aelwyd (gyda chymorth morgais) yn prynu rhan o werth y cartref ac ni thelir rhent ar yr ecwiti sy'n weddill nad oes perchenogaeth arno.

6.41 O'r herwydd, rydym yn cynnwys amcangyfrif o nifer yr unedau canolradd ar gyfer rhannu ecwiti sydd ar gael bob blwyddyn a hynny'n seiliedig ar ddefnyddio'r raddfa ailosod ddeilliedig ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol (7.8%) i'r stoc Ganolradd amcangyfrifedig ym Môn yn ôl gwasanaeth StatsCymru



Llywodraeth Cymru (155 uned). Amcangyfrifir y bydd oddeutu 12 uned o dai canolradd yn dod ar gael i gwrdd â'r angen am dai o stoc bresennol y cyfryw dai - caiff y ffigwr hwn ei ddefnyddio ar gyfer **Cam 20** y model.

Cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy yn y dyfodol

- 6.42 Cyfanswm y ddau gam blaenorol yw'r cam hwn. Amcangyfrifir mai 367 yw cyfanswm cyflenwad y dyfodol (**Cam 21**), yn cynnwys 355 uned o unedau cymdeithasol a ailosodir a 12 uned o dai canolradd. Dangosir hyn yn Nhabl 6.10.

Tabl 6.10 Rhan 4: Cyflenwi unedau fforddiadwy (y flwyddyn)			
<i>Cam</i>	<i>Cyfeirnod paragraff</i>	<i>Nodiadau</i>	<i>Allbwn</i>
19. Cyflenwad blynyddol o unedau cymdeithasol a ailosodir (net)	6.39		355
20. <i>Plws</i> cyflenwad blynyddol o dai canolradd sydd ar gael i'w hailosod neu eu hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad agored	6.41		12
21. <i>Yn gwneud</i> cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy	6.42	19+20	367

Ffynhonnell: Diweddariad o Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Amcangyfrif o'r angen blynyddol net am dai

- 6.43 Mae Arweiniad yr AFDL yn amlinellu'r 22 cam y mae'n rhaid eu cwblhau i gael yr holl wybodaeth sy'n ofynnol i gyfrifo'r amcangyfrif blynyddol o'r angen am dai. Cyflwynir yn Nhabl 11 y canlyniadau ar gyfer pob un o'r 22 cam.
- 6.44 Awgryma'r asesiad o'r angen cyfredol angen (net) o 110 o unedau'r flwyddyn (Cam 12). 892 yw'r ffigwr ar gyfer angen sy'n codi o'r newydd (Cam 18) a 367 uned y flwyddyn yw'r cyflenwad a amcangyfrifir ar gyfer y dyfodol i gwrdd â'r angen hwn (Cam 21). O'r herwydd, mae hyn yn gadael gofyn blynyddol o 635 uned y flwyddyn ym Môn (**Cam 22**) ($110+892-367=635$). Mae'r cyfrif wedi cadw mewn cof unrhyw anheddau fforddiadwy a fwriedir i Fôn ar hyn o bryd, felly'r hyn yw'r ffigwr 635 yw nifer y cartrefi fforddiadwy ychwanegol sy'n ofynnol bob blwyddyn. Mae nifer uchel yr ail gartrefi sydd dan berchenogaeth ac wedi'u cofnodi ym Môn yn rhan o'r rheswm am ffigwr mor uchel o ran yr angen am dai, gan fod bod yn berchen ar ail gartref yn peri i brisiau fod yn uwch nag a fyddai'r achos pe caent eu sbarduno gan alw lleol yn unig. Yr hyn yw 635 yw lefel yr angen am dai a gyfrifwyd yn sgil model yr asesiad o angen. Ni roddir ystyriaeth i a oes modd cyrraedd y ffigwr hwn o fewn y model hwn na'i ymarferoldeb ac mae y tu draw i gwmpas yr adroddiad hwn.



Tabl 6.11 Tabl manwl y gofyn am dai fforddiadwy ar gyfer Môn

Rhannau a'r Camau wedi'u cyfrifo	<i>Cyfeirnod paragraff</i>	<i>Nodiadau</i>	<i>Allbwn</i>
RHAN 1: ANGEN CYFREDOL (Gros)			
1. Aelwydydd sy'n bodoli y mae angen llety arnynt	6.9		1,471
2. <i>Plws</i> pobl nad ydynt mewn aelwyd y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt	6.16		5
3. <i>Tynnu</i> achosion lle gallant fforddio cwrdd â'u hangen yn y farchnad agored	6.10		690
4. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm yr angen cyfredol am dai (gros)	6.17	1+2-3	786
RHAN 2: STOC SYDD AR GAEL I UNIONI ANGEN			
5. Deiliaid cyfredol tai fforddiadwy mewn angen	6.19		87
6. <i>Plws</i> stoc sy'n weddill	6.20		0
7. <i>Plws</i> cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo o unedau fforddiadwy newydd	6.21		147
8. <i>Tynnu</i> unedau cynlluniedig i'w tynnu allan o reolaeth	6.22		0
9. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm stoc sydd ar gael i gwrdd ag angen cyfredol	6.23	5+6+7-8	234
10. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm yr angen cyfredol	6.24	4-9	551
11. <i>Wedi'i luosogi gyda</i> dyfynbris blynyddol i ostwng angen cyfredol	6.24		20%
12. <i>Yn gwneud</i> gofyn blynyddol yr unedau i ostwng angen cyfredol	6.24	10×11	110
RHAN 3: ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD			
13. Aelwydydd newydd yn ffurfio (gros y flwyddyn)	6.29		801
14. <i>Wedi'u lluosogi gyda</i> chyfran o'r aelwydydd newydd sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad agored	6.29		32.1%
15. <i>Plws</i> aelwydydd sydd eisoes yn bodoli yn mynd i angen ac yn methu fforddio tai ar y farchnad agored	6.33		639
16. <i>Tynnu</i> allfudwyr posib sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored	6.34		4
17. <i>Plws</i> mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad agored	-	(wedi'u cynnwys yng nghamau 13-15)	-
18. <i>Yn gwneud</i> cyfanswm yr angen sy'n codi o'r newydd am dai	6.36	(13×14)+15-16	892



ANGEN 4: CYFLENWI UNEDAU FFORDDIADWY y flwyddyn			
19. Cyflenwad blynyddol o unedau cymdeithasol i'w hailosod (net)	6.39		355
20. <i>Plws</i> cyflenwad blynyddol o dai canolradd sydd ar gael i'w hailosod neu eu hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad agored	6.41		12
21. <i>Yn gwneud</i> cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy	6.42	19+20	367
DIFFYG NET UNEDAU FFORDDIADWY			
22. Diffyg Cyffredinol (y flwyddyn)	6.44	12+18-21	635

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.45 Crynhoir y wybodaeth hon yn Nhabl 6.12 isod. Mae'r ffigwr 635 yn cymharu â ffigwr cyfatebol o angen blynyddol ar gyfer 249-304 o dai fforddiadwy'r flwyddyn ym Môn ac a gofnodwyd yn nodyn Asesiad o Farchnad Dai Leol Gogledd-orllewin Cymru a aseswyd yn Rhagfyr 2009.

Tabl 6.12 Crynodeb o'r model asesu angen (ffigyrau blynyddol)		
<i>Elfen</i>		<i>Nifer</i>
Angen cyfredol	(Cam 4)/5	157
Cyflenwad cyfredol	(Cam 9)/5	47
Angen cyfredol net		110
Angen ('yn codi o'r newydd') yn y dyfodol	(Cam 18)	892
Cyflenwad y dyfodol	(Cam 21)	367
Angen net y dyfodol		525
Cyfanswm yr angen blynyddol net		635
Cyfanswm yr angen blynyddol gros		1,049
Cyfanswm y cyflenwad blynyddol gros		414
Cyfanswm yr angen blynyddol net		635

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Mathau o aelwydydd mewn angen

- 6.46 Yn nhabl 6.13 rhoddir dadansoddiad o aelwydydd blynyddol gros mewn angen, yn ôl y math o aelwyd. Dengys y tabl fod angen tŷ ar oddeutu 7.5% o aelwydydd un person nad yw'n bensiynwr o gymharu â 0.6% o aelwydydd ac ynddynt ddau neu fwy o bensiynwyr. At ei gilydd, mae'r aelwydydd un person nad yw'n bensiynwr yn 31.2% o'r holl aelwydydd mewn angen ac aelwyd ac ynddynt blant yn 40.8% o'r aelwydydd y mae angen tŷ arnynt.
- 6.47 Dylid nodi fod 167 o aelwydydd un person nad yw'n bensiynwr yn 35 ac ifancach. Ystyrir bod yr unigolion hyn yn addas i fod yn rhan o aelwyd a rennir pe na byddai llety fforddiadwy ar gael iddynt fel aelwyd un person. Os nad yw'n bosib neilltuo eiddo fforddiadwy ar eu cyfer, caent gynnig Lwfans Tai Lleol (a gyflwynir yn gywir ym mharagraff 6.70) i gynorthwyo gyda'u rhent yn y sector rhentu preifat



ond ar y raddfa ystafell wely a rennir yn unig (£280 y mis ar hyn o bryd ym Môn), yn hytrach nag ar y raddfa am eiddo un ystafell wely. O'r herwydd, nid oes gofyn i'r aelwydydd hyn rannu ond mae'n debygol y bydd rhaid iddynt.

Tabl 6.13 Gofyn yr angen blynyddol fesul math o aelwyd					
	<i>Gofyn yr angen</i>				
<i>Math o aelwyd</i>	<i>Nifer yr aelwydydd mewn angen (gros)</i>	<i>Dim mewn angen</i>	<i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i>	<i>% math o aelwyd mewn angen</i>	<i>Fel % o'r rhai hynny mewn angen</i>
Un pensïynwr	89	5,839	5,928	1.5%	8.5%
2 neu fwy o bensiynwyr	27	4,573	4,601	0.6%	2.6%
Un person nad yw'n bensiynwr	327	4,060	4,387	7.5%	31.2%
2 neu fwy o oedolion, dim plant	178	8,602	8,780	2.0%	16.9%
Unig riant	159	2,409	2,568	6.2%	15.2%
2 neu fwy o oedolion, un plentyn	185	2,698	2,882	6.4%	17.6%
2 neu fwy o oedolion, dau neu fwy o blant	84	2,540	2,623	3.2%	8.0%
Cyfanswm	1,049	30,721	31,770	3.3%	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

6.48 Dengys Tabl 6.13 ethnigrwydd yr aelwydydd mewn angen. Dengys y Tabl fod angen tŷ ar oddeutu 3.6% o aelwydydd 'Cymreig/Prydeinig nad ydynt yn wyn' o gymharu ag ar 3.3% o aelwydydd 'Cymreig/Prydeinig gwyn'. Er bod llai o aelwydydd 'Cymreig/Prydeinig gwyn' y mae angen tŷ arnynt, mae'r grŵp hwn yn parhau i fod yn oddeutu 97.0% o'r holl aelwydydd y mae angen tŷ arnynt.

Tabl 6.13 Gofyn yr angen blynyddol yn ôl ethnigrwydd y penteulu					
	<i>Gofyn yr angen</i>				
<i>Grŵp ethnig eang</i>	<i>Nifer yr aelwydydd mewn angen (gros)</i>	<i>Dim mewn angen</i>	<i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i>	<i>% math o aelwyd mewn angen</i>	<i>Fel % o'r rhai hynny mewn angen</i>
Cymreig/Prydeinig Gwyn	1,018	29,888	30,905	3.3%	97.0%
Unrhyw grŵp ethnig arall	31	833	865	3.6%	3.0%
Cyfanswm	1,049	30,721	31,770	3.3%	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

6.49 Dengys Tabl 6.14 nifer yr aelwydydd y mae angen tai arnynt ac y mae angen cymorth ar rywun sy'n byw ynddynt. Dylid nodi bod yr angen am gymorth yn hunanddiffiniedig yn hytrach nag wedi'i asesu'n

allanol. Yn y Tabl dangosir fod aelwydydd y mae rhywun sy'n byw ynddynt y mae angen cymorth arno yn llawer mwy tebygol o fod angen tŷ arnynt nag aelwydydd lle nad oes person yno y mae angen cymorth arno.

Tabl 6.14 Gofyn yr angen blynyddol yn ôl yr angen am gymorth					
	<i>Gofyn yr angen</i>				
<i>Aelwydydd y mae angen cymorth yno</i>	<i>Nifer yr aelwydydd mewn angen (gros)</i>	<i>Dim mewn angen</i>	<i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i>	<i>% math o aelwyd mewn angen</i>	<i>Fel % o'r rhai hynny mewn angen</i>
Yn cynnwys rhywun y mae angen cymorth arno	339	6,426	6,765	5.0%	32.3%
Neb yno y mae angen cymorth arno	710	24,295	25,005	2.8%	67.7%
Cyfanswm	1,049	30,721	31,770	3.3%	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Maint y llety gofynnol

6.50 Yn Nhabl 6.15 dangosir maint y llety sy'n ofynnol gan aelwydydd ym Môn y mae angen tŷ arnynt. Mae'r dosbarthiad cyflenwi'n deillio o wybodaeth set ddata am yr aelwydydd hynny sydd wedi symud yn ddiweddar i lety fforddiadwy. Yn y golofn olaf ceir y cyflenwad fel canran o'r angen. Caiff hwn ei gyfrifo trwy rannu cyflenwad amcangyfrifedig maint yr eiddo gan yr angen deilliedig am faint yr annedd honno. Po isaf yw'r ffigwr, y llymach yw'r angen am lety fforddiadwy yn yr ardal gan fod y cyflenwad cyfredol yn annhebygol o gwrdd â'r angen a adnabuwyd.

Tabl 6.15 Maint yr unedau ychwanegol sy'n ofynnol i gwrdd â'r angen am dŷ					
	<i>Gofyn yr angen</i>				
<i>Maint y cartref</i>	<i>Angen blynyddol gros</i>	<i>Cyflenwad blynyddol gros</i>	<i>Angen blynyddol net</i>	<i>Fel % o gyfanswm yr angen blynyddol net</i>	<i>Cyflenwad fel % o'r angen gros</i>
Un ystafell wely	458	65	393	61.9%	14.1%
Dwy ystafell wely	283	216	67	10.6%	76.3%
Tair ystafell wely	237	134	104	16.3%	56.4%
Pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	71	0	71	11.3%	0.0%
Cyfanswm	1,049	414	635	100.0%	39.5%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.51 Awgryma'r Tabl fod yno angen net am bob math o dai fforddiadwy. Llety un ystafell wely yw'r angen net mwyaf, ac yna gartrefi tair a dwy ystafell wely. Dengys y golofn derfynol fod yr angen perthynol i gyflenwi ar ei fwyaf ar gyfer cartrefi pedair ystafell wely, ac yna anheddau un ystafell. Mae anheddau sydd mewn angen ac y mae gofyn llety dwy ystafell wely arnynt yn fwy tebygol o gael eu bodloni o'r cyflenwad cyfredol.
- 6.52 Daw'r gofyn am un ystafell wely'n rhannol gan aelwydydd un person. Fel y disgrifir ym mharagraff 6.47 uchod, ystyrir bod 167 o'r aelwydydd un person bob blwyddyn y mae angen tai arnynt yn addas ar gyfer rhannu tŷ. O gofio'r pwysau eithafol am dai fforddiadwy ym Môn, mae'n debygol iawn y bydd gofyn i'r aelwydydd hyn symud i lety a rennir. O'r herwydd, mae'n ddefnyddiol proffilio maint y llety fforddiadwy y mae gofyn amdano, ac eithrio'r aelwydydd hyn. Cyflwynir hyn yn Nhabl 6.16. Awgryma'r Tabl fod oddeutu hanner yr angen net am gartrefi un ystafell wely, un rhan o bump am anheddau tair ystafell wely a 15% yr un am eiddo dwy a phedair ystafell wely.

Tabl 6.16 Maint yr unedau ychwanegol sy'n ofynnol i gwrdd â'r angen am dai - ac eithrio aelwydydd sy'n addas ar gyfer rhannu tŷ					
<i>Maint y cartref</i>	<i>Gofyn yr angen</i>				
	<i>Angen blynyddol gros</i>	<i>Cyflenwad blynyddol gros</i>	<i>Angen blynyddol net</i>	<i>Fel % o gyfanswm yr angen blynyddol net</i>	<i>Cyflenwad fel % o'r angen gros</i>
Un ystafell wely	291	65	226	48.3%	22.2%
Dwy ystafell wely	283	216	67	14.3%	76.3%
Tair ystafell wely	237	134	104	22.1%	56.4%
Pedair ystafell wely neu fwy	71	0	71	15.3%	0.0%
Cyfanswm	882	414	468	100.0%	46.9%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Math y tŷ fforddiadwy y mae gofyn amdano

- 6.53 Fel y trafodwyd ym Mhennod 4, mae Rhent Canolradd yn cael ei gyflwyno i roi opsiwn pellach yn y sector fforddiadwy a chynorthwyo i lenwi bylchau sydd yn y farchnad dai agored ar hyn o bryd. Aelwydydd y mae angen tai arnynt ac aelwydydd eraill ar y Gofrestr Dai yw'r preswylwyr targed ar gyfer y cynnyrch hwn. Fel y trafodwyd hefyd ym Mhennod 4 bydd y lefel y gosodir y Rhent Canolradd arni'n cael ei phennu gan y Cyngor. O'r herwydd, bydd yr adran hon yn ystyried pa mor addas yw gwahanol lefelau Rhent Canolradd ar gyfer cwrdd â'r angen am dŷ yn ogystal â'r aelwydydd hynny ar y Gofrestr Dai.



6.54 Wrth gynnal yr asesiad fforddiadwyedd rydym wedi dilyn y prawf a nodir yng Nghyfarwyddyd Llywodraeth Cymru¹³ y dylai rhent (yn cynnwys costau gwasanaeth) gyfateb i ddim mwy na 30% o incwm gros (paragraff 62). At hyn, caiff aelwydydd y mae gofyn cartref un ystafell wely arnynt yn cael eu profi'n unig ar eu gallu i fforddio llety maint sylfaenol o ddwy ystafell wely gan fod y Cyfarwyddyd yn nodi'n glir fod Rhent Canolradd yn gymwys ar gyfer eiddo dwy ystafell wely neu fwy (para 74).

Fforddiadwyedd Rhent Canolradd i aelwyd y mae angen tŷ arnynt

6.55 Noda Tabl 6.17 faint o aelwydydd y mae angen tŷ arnynt sy'n gallu fforddio gwahanol lefelau o Rent Canolradd. Mae'n dangos y gallai 154 annedd fforddio Rhent Canolradd ar 80% o'r 1.049 aelwyd mewn angen gros bob blwyddyn, 14.7%,. Gallai 81 annedd arall mewn angen gael eu cartrefi mewn llety Rhent Canolradd lle gostyngodd y lefel i 70% o werthoedd rhent preifat.

6.56 Mae'r grŵp mwyaf o aelwydydd mewn angen yn methu fforddio unrhyw lety heb gymorth Lwfans Tai Lleol. Dengys y data yn Nhabl 4.6 y dylai cap y Lwfans Tai Lleol fod uwchlaw lefelau disgwylidig y Rhent Canolradd os caiff yr anheddau eu tynnu o ben isaf y farchnad agored. O'r herwydd, gallai aelwyd sy'n methu eu fforddio gael eu cartrefi mewn eiddo Rhent Canolradd ar 80% gyda chymorth y Lwfans Tai Lleol.

Tabl 6.17 Fforddiadwyedd aelwydydd mewn angen (blynyddol)		
	<i>Aelwydydd mewn angen</i>	<i>% yr aelwydydd mewn angen</i>
Rhent Canolradd ar 80%	154	14.7%
Rhent Canolradd ar 70%	81	7.8%
Rhent Canolradd ar 65%	2	0.2%
Rhent Canolradd ar 60%	13	1.3%
Rhent cymdeithasol	249	23.7%
Angen Lwfans Tai Lleol	549	52.4%
Cyfanswm nifer yr aelwydydd	1,049	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

6.57 Mae Tabl 6.18 yn rhannu'r ffigyrau a ddangosir yn y tabl uchod yn ôl maint yr ystafell wely. Mae'n dangos y byddai Rhent Canolradd ar 80% fwyaf addas ar gyfer aelwydydd y mae angen llety tair ystafell wely arnynt - gallai bron i chwarter yr anheddau hyn fforddio'r cynnyrch hwn. Mae hyn yn cyfateb i 59 o aelwydydd mewn angen (bob blwyddyn) y mae angen llety tair ystafell wely arnynt Gallai oddeutu 12.1% o aelwydydd mewn angen y mae angen llety pedair ystafell wely arnynt fforddio Rhent Canolradd ar 80%, sy'n cyfateb i naw aelwyd y flwyddyn. Mae 79 aelwyd mewn angen bob blwyddyn, sy'n berthnasol ar gyfer cartref Rhent Canolradd dwy ystafell wely (y rhai hynny y mae angen un neu ddwy ystafell wely arnynt) yn gallu fforddio'r lefel 80%.

¹³ Rent First – intermediate rent – Final Guidance Mawrth 2011



- 6.58 Byddai Rhent Canolradd ar 70% hefyd yn cwrdd ag angen amlwg a gyfyd o aelwydydd y mae angen cartrefi un neu ddwy ystafell wely arnynt. Byddai Rhent Canolradd islaw 65% fwyaf addas ar gyfer llety pedair ystafell wely.

	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Rhent Canolradd ar 80%	11.7%	24.9%	12.1%
Rhent Canolradd ar 70%	10.6%	0.3%	2.8%
Rhent Canolradd ar 65%	0.0%	0.0%	3.3%
Rhent Canolradd ar 60%	1.8%	0.0%	0.0%
Rhent cymdeithasol	25.3%	23.2%	8.7%
Angen Lwfans Tai Lleol	50.6%	51.6%	73.1%
Cyfanswm nifer yr aelwydydd	740 (100%)	237 (100%)	71 (100%)

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Aelwydydd ar y Gofrestr, gan gynnwys y rhai hynny mewn angen.

- 6.59 Mae'r isadran hon yn ailadrodd y dadansoddiad uchod ond y tro hwn mae'n ystyried aelwydydd ar y Gofrestr Tai nad ydynt o reidwydd yn aelwydydd mewn angen. Ym Môn, mae oddeutu 30% of anheddau sydd mewn angen ar y Gofrestr Dai.
- 6.60 Dengys Tabl 6.19 faint o aelwydydd ar y Gofrestr Dai sy'n gallu fforddio gwahanol lefelau o Rent Canolradd. Dengys y Tabl isod fod bron i draean yr aelwydydd ar y Gofrestr Dai yn gallu fforddio llety addas yn y farchnad agored (rhent preifat yn bennaf yn hytrach na bod yn berchen-ddeiliaid). Mae'n dangos hefyd y byddai oddeutu 231 o aelwydydd ar y Gofrestr Dai yn gallu fforddio Rhent Canolradd os caiff ei osod ar 70%.

	<i>Aelwydydd ar y Gofrestr</i>	<i>% yr aelwydydd ar y Gofrestr</i>
<i>Tai ar y farchnad agored</i>	874	32.7%
Rhent Canolradd ar 80%	94	3.5%
Rhent Canolradd ar 70%	137	5.1%
Rhent Canolradd ar 65%	0	0.0%
Rhent Canolradd ar 60%	41	1.5%
Rhent cymdeithasol	441	16.5%
Angen Lwfans Tai Lleol	1,084	40.6%
Cyfanswm nifer yr aelwydydd	2,671	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.61 Mae Tabl 6.20 yn rhannu'r ffigurau yn y tabl uchod yn ôl maint yr ystafelloedd gwely. O ran aelwydydd ar y Gofrestr Dai, mae Rhent Canolradd ar lefel 0 80% fwyaf addas i aelwydydd y mae angen llety tair a phedair ystafell wely arnynt. At ei gilydd, gallai 21 aelwyd ar y Gofrestr Tai y mae angen cartref tair



ystafell wely arnynt fforddio'r opsiwn hwn a hefyd 42 o aelwydydd y mae angen annedd pedair ystafell wely arnynt. Byddai Rhent Canolradd ar lefel 80% hefyd yn addas i nifer fechan o aelwydydd sy'n berthnasol i gartref dwy ystafell wely (31 aelwyd) ond gallai 137 pellach o'r aelwydydd hyn fforddio Rhent Canolradd ar y lefel 70%.

Tabl 6.20 Maint a math y cartref Rhent Canolradd sy'n ofynnol gan y rhai ar y Gofrestr Dai			
	<i>Dwy ystafell wely</i>	<i>Tair ystafell wely</i>	<i>Pedair ystafell wely</i>
Tai ar y farchnad agored	31.4%	32.1%	62.1%
Rhent Canolradd ar 80%	1.3%	16.1%	37.9%
Rhent Canolradd ar 70%	5.6%	0.0%	0.0%
Rhent Canolradd ar 65%	0.0%	0.0%	0.0%
Rhent Canolradd ar 60%	1.7%	0.0%	0.0%
Rhent cymdeithasol	16.0%	40.1%	0.0%
Angen Lwfans Tai Lleol	44.0%	11.7%	0.0%
Cyfanswm nifer yr aelwydydd	2,429 (100%)	131 (100%)	111 (100%)

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Beth yw'r angen am Rent Canolradd?

- 6.62 Mae Tabl 6.21 yn tynnu ar y data yn nhablau 6.17 a 6.19 er mwyn dangos cyfanswm nifer yr aelwydydd a allai fforddio Rhent Canolradd ar wahanol lefelau (ac eithrio'r rhai hynny sy'n gallu fforddio llety yn y farchnad agored). Mae hyn yn caniatáu i ni ystyried pa mor addas y gallai gwahanol lefelau o Rent Canolradd fod ym Môn.
- 6.63 Gallai dros 60% o'r holl aelwydydd mewn angen sydd o bosib yn addas ar gyfer Rhent Canolradd fforddio Rhent Canolradd ar 80%, tra gallai traean o aelwydydd ar y Gofrestr Dai sydd o bosib yn addas ar gyfer Rhent Canolradd ei fforddio. Pe bai Rhent Canolradd wedi'i brisio ar 70%, byddai 93.6% o aelwydydd y mae angen tai arnynt yn y band Canolradd yn gallu ei fforddio a byddai 84.8% o aelwydydd ar y Gofrestr Dai yn y band Canolradd yn gallu ei fforddio. Gan ddefnyddio'r ffigyrau hyn, y raddfa ddoethaf i osod y Rhent Canolradd arni yw: 70%.

Tabl 6.21 Cyfanswm nifer yr aelwydydd sy'n gallu fforddio gwahanol gynhyrchion fforddiadwy

<i>Math y cynnyrch</i>	<i>Aelwydydd mewn angen (blynyddol)</i>	<i>Aelwydydd ar y Gofrestr</i>
Rhent Canolradd (80%)	154	94
Rhent Canolradd (70%)	81	137
Rhent Canolradd (65%)	2	0
Rhent Canolradd (60%)	13	41
Cyfanswm	251	272

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Gorgyffwrdd â Rhannu Ecwiti

- 6.64 Mae'r dadansoddiad hwn wedi edrych ar fforddiadwyedd Rhent Canolradd ar ystod o lefelau i geisio dangos yr angen amdano ym Môn. Fodd bynnag, dylid nodi, fel y trafodwyd ym Mhennod 4, mai llety fforddiadwy amgen yw llety rhannu ecwiti gyda chost fisol debyg. O'r herwydd, mae'n debygol y byddai rhai aelwydydd sy'n gallu fforddio Rhent Canolradd hefyd yn addas ar gyfer rhannu ecwiti er, oherwydd y bydd gofyn elfen prynu ecwiti arnynt, mae'n debygol y bydd gofyn i aelwydydd sydd â mynediad i eiddo rhannu ecwiti gael rhyw fath o flaendal.
- 6.65 Awgryma gwaith dadansoddi aelwydydd mewn angen sy'n gallu fforddio Rhent Canolradd (ar unrhyw lefel) mai 6.0% (15 aelwyd) yn unig sydd ag o leiaf £3,000 o gynilion ar gael iddynt (y lefel isaf y mae'n debygol a fydd yn ofynnol). Yn yr un modd, o'r aelwydydd ar y Gofrestr Dai sy'n gallu fforddio Rhent Canolradd (ar unrhyw lefel), mae gan 23.4% (64 aelwyd) £3,000 o gynilion ar gael iddynt. Awgryma hyn mai Rhent Canolradd yn hytrach na rhannu ecwiti sy'n ofynnol i'r rhan helaethaf o aelwydydd sy'n gallu fforddio mwy na rhent cymdeithasol.

Dadansoddiad sensitifwydd

- 6.66 Nid yw'r gofyn am fodel asesu'r anghenion am dai o ran 635 o dai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn yn cyfateb yn rhesymegol â'r 225 o anheddau newydd cynlluniedig bob blwyddyn i'r Sir. Y rheswm am hyn yw mai ymarfer technegol yw model asesu anghenion Arweiniad yr AFDL sy'n cyflwyno asesiad o'r gofyn am dai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw'n cadw mewn cof weithrediad y farchnad dai leol ar hyn o bryd. Yn yr adran fer hon ystyrir effaith newid dwy o'r rhagdybiaethau a ddefnyddir yn y model nad ydynt yn adlewyrchu sut mae'r farchnad agored yn gweithio.

Trothwy fforddiadwyedd

- 6.67 Mae'r model asesu'r angen am dai yn asesu nifer yr aelwydydd mewn angen yn seiliedig ar y rhagdybiaethau fforddiadwyedd sy'n ofynnol gan Arweiniad yr AFDL. Fodd bynnag, mae'n bosib edrych ar yr effaith ar y model pe câi'r rhagdybiaethau fforddiadwyedd eu haltro. Mae Tabl 6.22 yn cyflwyno canlyniadau'r model lle ystyriwyd fod aelwydydd yn gallu fforddio tai rhent ar y farchnad agored mewn achosion lle na fyddai'r rhent taladwy'n fwy na 30%, 35% a 40% o incwm gros yr



aelwyd, yn hytrach na'r 25% a ddefnyddiwyd yn y model safonol. Nid yw'r rhagdybiaethau fforddiadwyedd o ran bod yn berchen ar dŷ yn newid.

Tabl 6.22 Effaith gwahanol ragdybiaethau fforddiadwy ar y gofyn am dai fforddiadwy ym Môn			
	<i>Rent a delir yn ddim mwy na</i>		
	<i>30% o incwm gros y teulu</i>	<i>35% o incwm gros y teulu</i>	<i>40% o incwm gros y teulu</i>
Achosion o angen sydd wedi cronni (blynyddol)	141	134	127
Y cyflenwadau sydd wedi cronni (blynyddol)	42	39	39
Achosion net o angen sydd wedi cronni (blynyddol)	100	95	88
Angen yn y dyfodol (blynyddol)	776	742	670
Cyflenwad yn y dyfodol (blynyddol)	367	367	367
Angen net yn y dyfodol (blynyddol)	409	375	303
Cyfanswm yr angen blynyddol net	509	470	391
Cyfanswm yr angen blynyddol gros	917	876	797
Cyfanswm y cyflenwad blynyddol gros	409	406	406
Cyfanswm yr angen blynyddol net	509	470	391

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.68 Dengys y tabl y byddai nifer yr aelwydydd mewn angen yn gostwng o 635 i 509 pe gellid gwario 30% o incwm gros aelwydydd ar rent. Byddai hyn yn gostwng pellach i 470 pe gellid gwario 35% o'r Incwm ar rent ac i 391 pe bai'r rhagdybiaeth fforddiadwyedd yn newid i 40%.

Lwfans Tai Lleol

- 6.69 Lwfans Tai Lleol sy'n disodli'r hen Fudd-dal Tai yn y sector rhentu preifat. Ei fwriad yw gwneud yn iawn y diffyg yng ngallu pobl i dalu am y tŷ y mae ei angen arnynt. Gallai Lwfans Tai Lleol fod yn 100% neu'n ganran is o'r rhent cyffredinol a delir. Er na chaiff tenantiaethau a gynorthwyr gan Lwfans Tai Lleol yn y sector rhentu preifat eu hystyried yn gam cyflenwi ffurfiol yn y model asesu'r angen am dŷ, mae'n ddi-ddorol nodi, yn ôl data arolwg, bod 375 o unedau a gynorthwyr gan Lwfans Tai Lleol, ar amcan, yn cael eu gosod yn y sector rhentu preifat y flwyddyn (yn seiliedig ar ddata arolwg o dueddiadau yn y gorffennol). Felly, pe edrychid ar y sector rhentu preifat a gâi ei gynorthwyo gan fudd-



daliadau fel ateb cyflenwi i'r angen am dai fforddiadwy ym Môn, byddai'r ffigwr anghenion yn gostwng i 262 y flwyddyn.

Allbynnau model a addaswyd

- 6.70 Mae Tabl 6.23 yn edrych ar effaith gyfunol newid y rhagdybiaethau fforddiadwyedd a ddefnyddir a chynnwys cyflenwi llety rhent preifat trwy Lwfans Tai Lleol, ar y gofyn blynyddol net am dai fforddiadwy. Pe newidid y trothwy fforddiadwyedd a ddefnyddir i 30% o'r incwm gros ar rent, sy'n adlewyrchu'n well amgylchiadau mwyaf cyffredin y farchnad agored ym Môn, yna byddai 126 yn llai o aelwydydd mewn angen gros bob blwyddyn. Os ystyrir bod y sector rhentu preifat trwy Lwfans Tai Lleol yn gyflenwad i gwrdd ag angen gros bob blwyddyn, yna mae'r cyflenwad blynyddol gros yn cynyddu o 375 annedd. Effaith newid y ddwy ragdybiaeth hyn yw bod yr angen am unedau fforddiadwy newydd yn gostwng i 134 y flwyddyn.

Table 6.23 Asesiad wedi'i addasu o'r angen am dai ym Môn			
Elfen	Angen yn ôl y model	Newid oherwydd rhagdybiaethau sydd wedi'u haltro	Ffigyrau canlyniadol sydd wedi'u haddasu
Cyfanswm yr angen blynyddol gros	1,049	-126	923
Cyfanswm y cyfanswm blynyddol gros	414	+375	789
Cyfanswm yr angen blynyddol net	635	-	134

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 6.71 Peri'r ffigwr 635 y ffigwr cyffredinol o angen oherwydd y caiff ei gyfrifo'n unol â'r dull gweithredu a nodir yn y canllawiau ymarfer ac, felly, mae modd ei gymharu ag amcangyfrifon a ffigyrau hanesyddol sydd wedi deillio o rywle arall.

Lwfans Tai Lleol - rhybudd

- 6.72 Bydd y newidiadau diweddar i weinyddiaeth y Lwfans Tai Lleol gan y Llywodraeth Glymbleidiol yn cael effaith ar gapasiti'r sector rhentu preifat trwy Lwfans Tai Lleol i barhau i gwrdd ag angen am dai ym Môn. Er ei fod wedi'i osod mewn egwyddor ar y 30ain ganradd o eiddo sydd ar gael ar y farchnad agored, awgrymir wrth gymharu cap y Lwfans Tai Lleol gyda rhenti'r sector rhentu preifat a gyflwynir yn Nhabl 4.6 i 4.8 ei fod yn is na'r lefel hon ac yn agosach i 10^{fed} canradd eiddo.
- 6.73 Beth mae hyn yn ei olygu yw na fydd nifer o aelwydydd yn y sector rhentu preifat trwy Lwfans Tai Lleol yn cael yr un lefel o gymorth ariannol tuag at eu rhent fel ag yr oeddynt ynghynt (pan nad oedd y cap wedi'i osod ar 30% ac y gallai'r budd-dal ymestyn dalu hyd at y cyfan o'r rhent). Y canlyniadau posib yw y bydd landlordiaid y Lwfans Tai Lleol yn cael eu gorfodi i ostwng eu lefelau rhent yn sylweddol, bydd rhaid i aelwydydd yn y sector gynyddu eu hincwm i wneud i fyny am y gostyngiad yn y Lwfans



Tai Lleol a dderbynnir neu bydd aelwydydd yn cael eu gorfodi i chwilio am lety newydd yn rhywle arall. Os digwydd y trydydd opsiwn hwn, bydd nifer o aelwydydd y bydd hyn yn cael effaith arnynt yn troi at y Cyngor oherwydd eu bod yn ddigartref. O'r herwydd, bydd yr aelwydydd hyn yn ymuno â'r achosion sydd wedi cronni o angen am dai.

- 6.74 Mae'r galw sydd wedi cynyddu ar y sector yn sgil gweithwyr adeiladu sy'n gysylltiedig â'r Rhaglen Ynys Ynni yn debygol o arwain at lefelau rhenti'n codi, rhywbeth a allai beri i fwy o aelwydydd fod angen tŷ arnynt. Rhoddir mwy o ystyriaeth i hyn yn yr adroddiad cyfochrog.

7. Aelwydydd penodol

Crynodeb

- i) Ar amcan, mae 6,765 o aelwydydd ym Môn sydd ag un neu fwy o aelodau mewn grŵp y mae angen cymorth arnynt – mae hyn yn 21.3% o'r holl aelwydydd. Mae ychydig dros chwarter (26.2%) o'r holl anheddau rhent cymdeithasol yn cynnwys person y mae angen cymorth arno. Mae gan aelwydydd y mae angen cymorth arnynt incwm aelwyd llai na'r cyfartaledd..
- ii) Mae oddeutu 10,529 o aelwydydd ym Môn ac ynddynt bobl hŷn yn unig (33.1%) ac mae 2,385 (7.5%) arall ac ynddynt bobl hŷn ac fel arall. Ar hyn o bryd, mae nifer o aelwydydd yn byw mewn cartref lle mae nifer fwy o ystafelloedd nag y mae eu hangen arnynt ond nododd y rhan helaethaf o'r rhain (77.2%) ei bod yn "fodlon iawn" gyda'u llety presennol.
- iii) Mae aelwydydd Cymreig/Prydeinig nad ydynt yn wyn yn fwy tebygol o fyw mewn llety rhent preifat. Er bod gan aelwydydd Cymreig/Prydeinig nad ydynt yn wyn incwm aelwyd uwch na'r cyfartaledd, golyga lefelau is cyfalaf a gofnodwyd ymhlith y grŵp hwn fod capasiti ariannol yr aelwydydd Cymreig/Prydeinig nad ydynt yn wyn yn sylweddol llai nag aelwydydd Cymreig/Prydeinig Gwyn.
- iv) Mae 8,074 o aelwydydd ac ynddynt o leiaf un plentyn ym Môn. O'r rhain, mae 31.8% yn deuluoedd unig riant, mae 42.4% yn deuluoedd dau riant ag o leiaf un plentyn (oed 9 neu ifancach) ac mae 25.8% yn deuluoedd dau riant (oed 10-18). Mae oddeutu 61.1% o deuluoedd un riant yn byw mewn llety rhent cymdeithasol/preifat.

Cyflwyniad

- 7.1 Mae'r bennod hon yn defnyddio data arolwg i broffilio grwpiau penodol o aelwydydd y mae Arweiniad yr AFDL yn nodi sy'n addas i ganolbwyntio'n benodol arnynt. Efallai bod rhai grwpiau dan anfantais, ac efallai nad ydi eraill ond dylai manylion ychwanegol eu hamgylchiadau fod o werth wrth ystyried opsiynau polisi ar eu cyfer. Mae'r bennod hon yn edrych ar wahân ar aelwydydd y mae angen cymorth arnynt, aelwydydd o bobl hŷn, aelwydydd Du a Lleiafrifoedd Ethnig a theuluoedd â phlant.

Aelwydydd y mae angen cymorth arnynt

- 7.2 Casglodd yr arolwg o aelwydydd wybodaeth am aelwydydd a nododd bod angen cymorth ar un neu fwy o aelodau'r aelwyd, a hynny am un neu fwy o'r rhesymau a restrir isod:
- Bregus hŷn
 - Cyflwr meddygol
 - Anabledd corfforol

- Anabledd dysgu
- Mater iechyd meddwl
- Nam ar y synhwyrâu
- Arall

7.3 At ei gilydd, ar amcan, mae 6,765 o aelwydydd ym Môn ag un neu fwy o aelodau mewn grŵp yr adnabuwyd bod angen cymorth arnynt - mae hyn yn 21.3% o'r holl aelwydydd yn y Sir. Dylid nodi na fydd angen i aelwyd y cafwyd bod angen cymorth arni, o reidrwydd, symud i lety amgen. Mewn nifer o achosion, mae modd diwallu'r angen am gymorth yng nghartref cyfredol yr aelwyd a chydag eraill, efallai mai cymorth sydd ei angen yn hytrach na math penodol o lety.

7.4 Dengys Tabl 7.1 nifer yr aelwydydd gyda phob un o'r mathau o gymorth y mae ei angen. Aelwydydd sydd â 'chyflwr meddygol' yw'r grŵp mwyaf cyffredin y mae angen cymorth arnynt. Y grŵp mwyaf nesaf yw hwnnw ac ynddo'r bobl sydd ag anabledd corfforol. Yn y ddau gategori hyn y mae mwyafrif yr aelwydydd y mae angen cymorth arnynt. Mae nifer yr aelwydydd ym mhob categori'n uwch na chyfanswm nifer yr aelwydydd y mae angen cymorth arnynt gan ei bod yn bosib bod gan bobl fwy nag un categori o gymorth y mae ei angen arnynt ac mewn aelwyd gellir bod mwy nag un unigolyn y mae angen cymorth arno.

Tabl 7.1 Categoriâu'r cymorth sydd ei angen			
<i>Categori</i>	<i>Nifer yr aelwydydd</i>	<i>% yr holl aelwydydd</i>	<i>% yr aelwydydd y mae angen cymorth arnynt</i>
Cyflwr Meddygol	1,615	5.1%	23.9%
Anabledd corfforol	4,304	13.5%	63.6%
Bregus hŷn	2,696	8.5%	39.9%
Problem iechyd meddwl	406	1.3%	6.0%
Anhawster dysgu	874	2.8%	12.9%
Nam difrifol ar y synhwyrâu	379	1.2%	5.6%
Arall	521	1.6%	7.7%

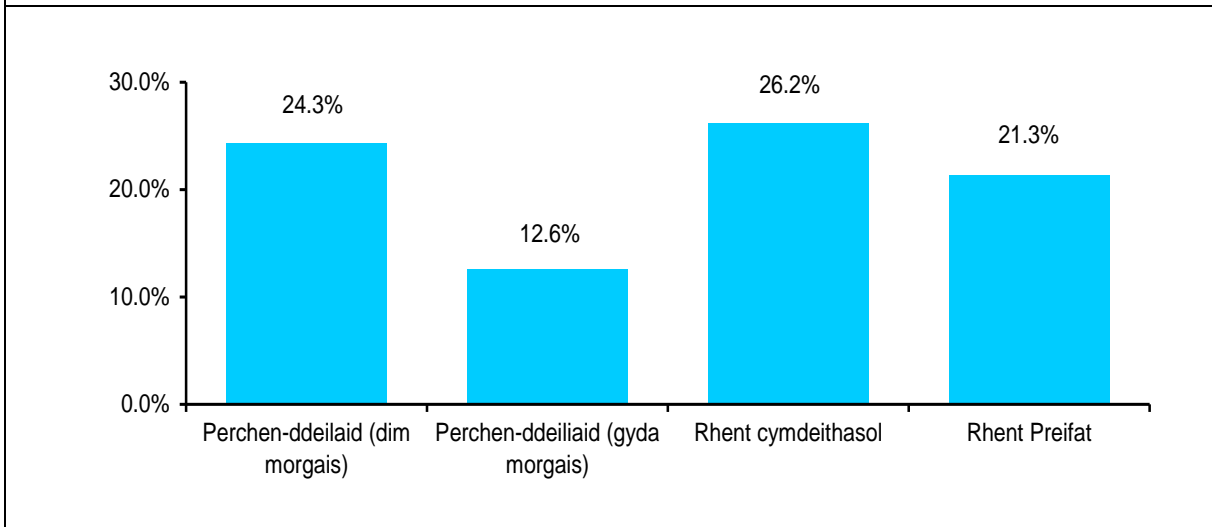
Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Trosolwg

7.5 Mae aelwydydd y mae angen cymorth arnynt yn byw'n bennaf yn y sector rhentu cymdeithasol, fel y dangosir yn Ffigwr 7.1, sy'n nodi bod person y mae angen cymorth arno mewn dros chwarter o'r holl anheddau rhentu cymdeithasol.



Ffigwr 7.1 Cyfran o aelwydydd mewn deiliadaeth ac ynddynt aelod y mae angen cymorth arno



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 7.6 Dengys Tabl 7.2 ddisbarthiad y ddeiliadaeth ar gyfer aelwydydd y mae angen cymorth arnynt o gymharu ag aelwydydd nad oes angen cymorth arnynt a phob aelwyd yn y Sir yn gyffredinol. Perchen-ddeiliaid nad oes ganddynt forgois yw bron i hanner yr aelwydydd y mae angen cymorth arnynt.

Tabl 7.2 Deiliadaeth a grwpiau y mae angen cymorth arnynt

Grwpiau	Perchen-ddeiliaid (dim morgais)	Perchen-ddeiliaid (gyda morgais)	Rhentu cymdeithasol	Rhentu preifat	Cyfanswm
Aelwydydd y mae angen cymorth arnynt	48.5%	15.3%	17.0%	19.2%	100.0%
Aelwydydd nad oes angen cymorth arnynt	40.9%	28.7%	13.0%	17.4%	100.0%
Pob aelwyd	42.5%	25.9%	13.8%	17.8%	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 7.7 Yn Nhabl 7.3 dangosir maint aelwyd yr aelwydydd y mae angen cymorth arnynt. Ar gyfartaledd, mae aelwydydd ac ynddynt bobl y mae angen cymorth arnynt yn llai nag aelwydydd pobl nad oes angen cymorth arnynt, gydag 82.3% yn cynnwys un neu ddau o bobl yn unig.



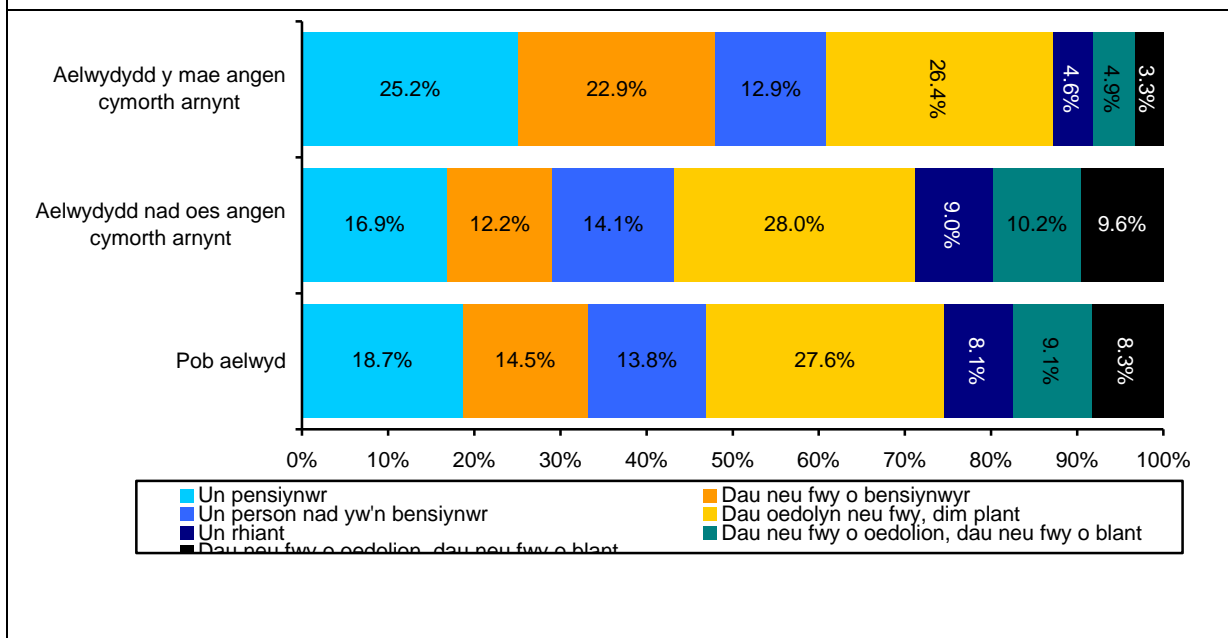
Tabl 7.3 Maint aelwyd a grwpiau y mae angen cymorth arnynt

Grwpiau	1 person	2 berson	3 pherson	4 neu fwy o bobl	Cyfanswm	Maint yr aelwyd gyfartalog
Pob aelwyd y mae angen cymorth arni	38.1%	44.3%	8.7%	9.0%	100.0%	1.92
Pob aelwyd nad oes angen cymorth arni	31.0%	39.1%	13.3%	16.7%	100.0%	2.21
Pob aelwyd	32.5%	40.2%	12.3%	15.0%	100.0%	2.15

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

7.8 Yn ffigur 7.2 isod dangosir y math bras o aelwydydd y mae angen cymorth arnynt. At ei gilydd, maent yn tueddu i fod yn aelwydydd person hŷn ac yn llai tebygol o fod yn aelwydydd â phlant.

Ffigur 7.2 Deiliadaeth a grwpiau y mae angen cymorth arnynt



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Sefyllfa ariannol

7.9 Dengys Tabl 7.4 fod gan aelwydydd y mae angen cefnogaeth arnynt lai o incwm aelwyd ar gyfartaledd ond lefel nodweddiadol o incwm ar gael iddynt.

Tabl 7.4 Proffil ariannol cyfartalog aelwydydd y mae angen cymorth arnynt

Grwpiau	Incwm canolrifol aelwyd	Cyfalaf canolrifol*	Capasiti ariannol canolrifol
Pob aelwyd y mae angen cymorth arni	£12,923	£112,289	£157,519
Pob aelwyd nad oes angen cymorth arni	£22,666	£110,437	£189,770
Pob aelwyd	£20,480	£110,724	£182,404

*Cyfalaf yw swm y cynilion a'r ecwiti sydd ar gael i aelwyd

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



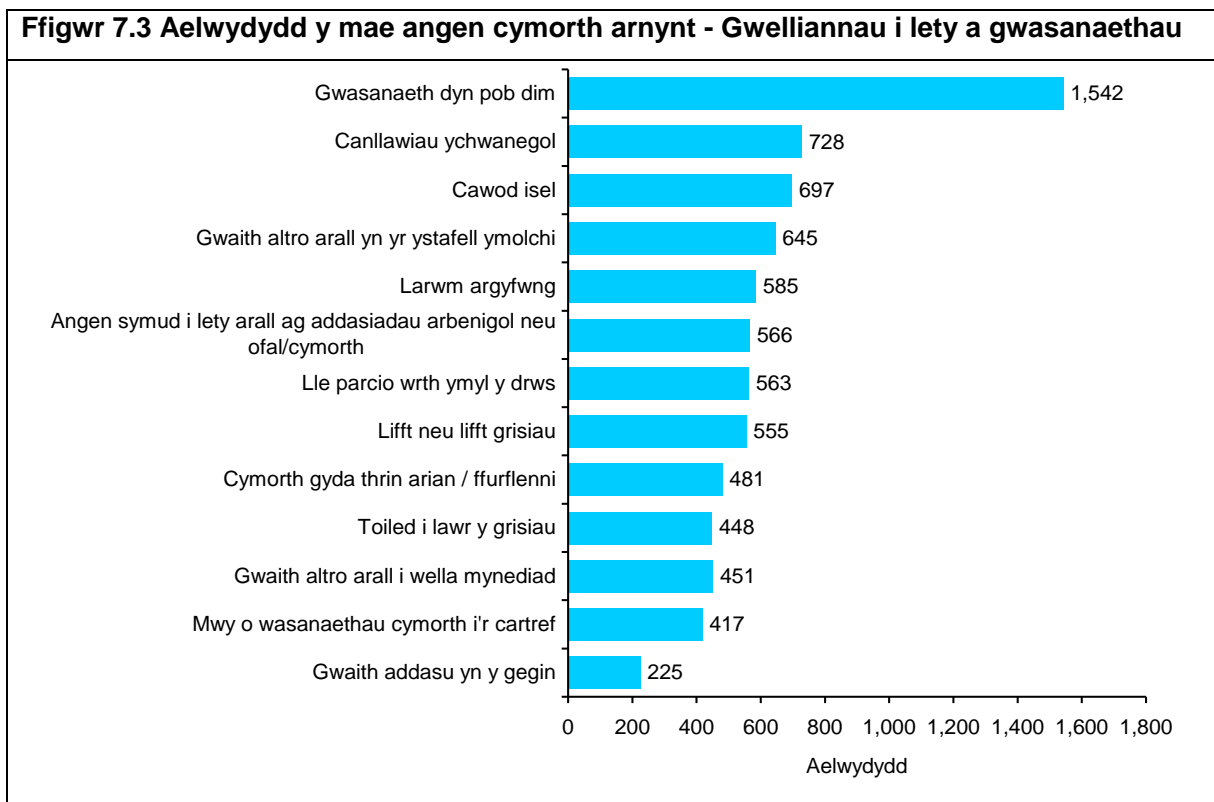
7.10 Mae aelwydydd y mae angen cymorth arnynt yn fwy tebygol o fod mewn tai anaddas nag aelwydydd eraill - 14.2% o aelwydydd y mae angen cymorth arnynt mewn tai anaddas o gymharu â 4.7% o aelwydydd nad oes angen cymorth arnynt.

Tabl 7.5 Cyfran o grwpiau y mae angen cymorth arnynt sy'n byw mewn tai anaddas	
<i>Grwpiau</i>	<i>% yr aelwydydd</i>
Pob aelwyd y mae angen cymorth arni	14.2%
Pob aelwyd nad oes angen cymorth arni	4.7%
Pob aelwyd	6.8%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Gwelliannau sy'n ofynnol

7.11 Gofynnwyd i aelwydydd yr oedd angen cymorth arnynt a oedd angen gwelliannau i'w llety cyfredol a/neu a oedd gwasanaethau yr oeddynt eu hangen. Ceir yr ymatebion yn Ffigwr 7.3. Y cais mwyaf cyffredin oedd am wasanaeth dyn gwneud pob dim i gynorthwyo gyda chynnal y cartref a'r addasiad mwyaf cyffredin oedd canllawiau ychwanegol.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

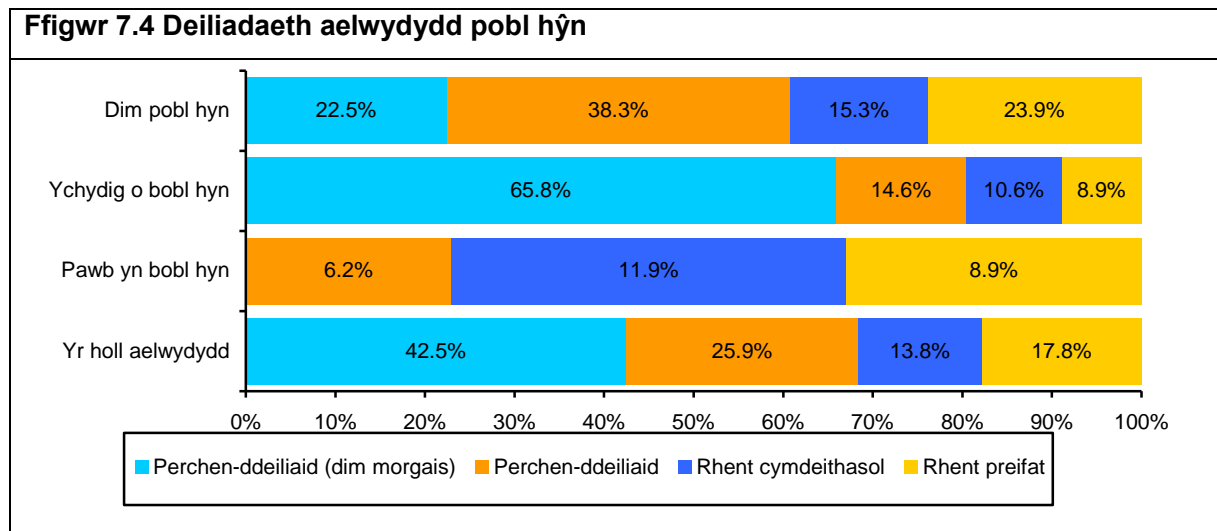
Pobl hŷn

7.12 Yn yr astudiaeth hon caiff pobl hŷn eu diffinio fel y rhai hynny sydd dros yr oedran i fod yn gymwys am bensiwn gwladol (65 i ddyddion a 61 i ferched ar hyn o bryd). Awgryma'r arolwg o aelwydydd fod 10,529 o aelwydydd ym Môn ac ynddynt bobl hŷn yn unig (33.1%) a 2,385 (7.5%) arall ac ynddynt bobl hŷn ac fel arall. Dengys Cyfrifiad 2011 fod gan Fôn gyfran fwy o aelwydydd pobl hŷn yn unig nag yn genedlaethol (26.7% yn y Sir o gymharu â 22.9% ar draws Cymru).

Trosolwg

7.13 Dengys 7.4 y ddeiliadaeth y mae aelwydydd pobl hŷn yn byw ynddynt. Dengys y data fod 79.3% o aelwydydd pobl hŷn yn unig yn berchen-ddeiliaid, nid oes morgais gan bron y cyfan ohonynt. Ychydig iawn o bobl sydd yn y sector rhentu preifat. 8.9% yn unig sy'n byw yn y ddeiliadaeth hon o gymharu â 23.9% o aelwydydd nad oes ynddynt pobl hŷn.

7.14 Dengys rhagor o ddadansoddi mai aelwydydd pobl hŷn yn unig yw mwy na hanner (56.9%) yr holl eiddo perchen-ddeiliaid nad oes ganddynt forgais ym Môn. Y math hwn o aelwyd hefyd sy'n byw mewn dros chwarter (28.4%) o'r holl eiddo rhent cymdeithasol.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Tanfeddiannu a'r aelwyd yn symud

7.15 Awgryma'r arolwg fod bron i'r cyfan (99.7%) o aelwydydd pobl hŷn yn unig yn cynnwys un neu ddau o bobl ond eto mae bron i ddwy ran o dair (65.2%) o aelwydydd pobl hŷn yn byw mewn llety ac ynddo dair ystafell wely neu fwy. Awgryma hyn y gellid bod sgôp posib i ryddhau unedau mwy ar gyfer teuluoedd ifainc pe byddai aelwydydd pobl hŷn yn dewis symud i unedau llai ac addas.

7.16 Mae mwyafrif llethol yr aelwydydd pobl hŷn â dwy ystafell wely neu fwy yn byw yn y sector perchen-ddeiliaid (87.5%) gyda 4.8% (328 aelwyd) yn unig yn y sector rhentu cymdeithasol. Byddai hyn yn



cyfyngu'r sgôp i ostwng tanfeddiannu trwy fentrau'r Cyngor. Nododd cyfanswm o 77.2% o aelwydydd pobl hŷn oedd yn tanfeddiannu ym Môn eu bod yn "fodlon iawn" gyda'u llety presennol, gyda 3.6% yn unig yn un ai eithaf anfodlon neu anfodlon iawn.

- 7.17 Mae cyfran gymharol fechan o aelwydydd pobl hŷn yn bwriadu symud neu wedi symud yn ddiweddar. 6.1% o aelwydydd pobl hŷn yn unig a symudodd yn y ddwy flynedd ddiwethaf (cyn yr arolwg) o gymharu â 26.0% o aelwydydd ac ynddynt dim pobl hŷn. 8% yn unig oedd yn bwriadu symud yn y ddwy flynedd diwethaf, o gymharu â 18.7% o aelwydydd ac ynddynt dim pobl hŷn. O'r rhai hynny sy'n bwriadu symud yn y ddwy flynedd nesaf, mae oddeutu 23.4% yn disgwyl symud i ryw fath o lety arbenigol. Mae hyn yn 96 o aelwydydd pobl hŷn sy'n disgwyl symud i lety gwarchod yn y ddwy flynedd nesaf a 149 o aelwydydd pobl hŷn sy'n disgwyl symud i lety â chymorth yn y ddwy flynedd nesaf.

Y sefyllfa ariannol

- 7.18 Fel y dengys yn nhabl 7.6, 3.4% yn unig o aelwydydd pobl hŷn yn unig y cafwyd eu bod yn dai anaddas o gymharu â 6.8% o aelwydydd ar draws y Sir yn gyffredinol. Er bod gan aelwydydd pobl hŷn incymau is nag aelwydydd eraill, mae ganddynt lefelau uwch o gyfalaf (wedi'i gyfrifo fel cynilion ac ecwiti wedi'u cyfuno. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd bod gan bob person hŷn fynediad at gyfalaf.

Tabl 7.6 Proffil ariannol a thai anaddas: pobl hŷn				
<i>Pobl hŷn</i>	<i>Incwm canolrifol yr aelwyd</i>	<i>Cyfalaf canolrifol*</i>	<i>Capasiti ariannol canolrifol</i>	<i>% mewn tai anaddas</i>
Nifer y bobl hŷn	£23,973	£45,763	£129,669	8.6%
Rhai pobl hŷn	£25,221	£187,262	£275,537	6.8%
Pob person hŷn	£14,394	£179,035	£229,415	3.4%
Yn gyffredinol	£20,480	£110,724	£182,404	6.8%

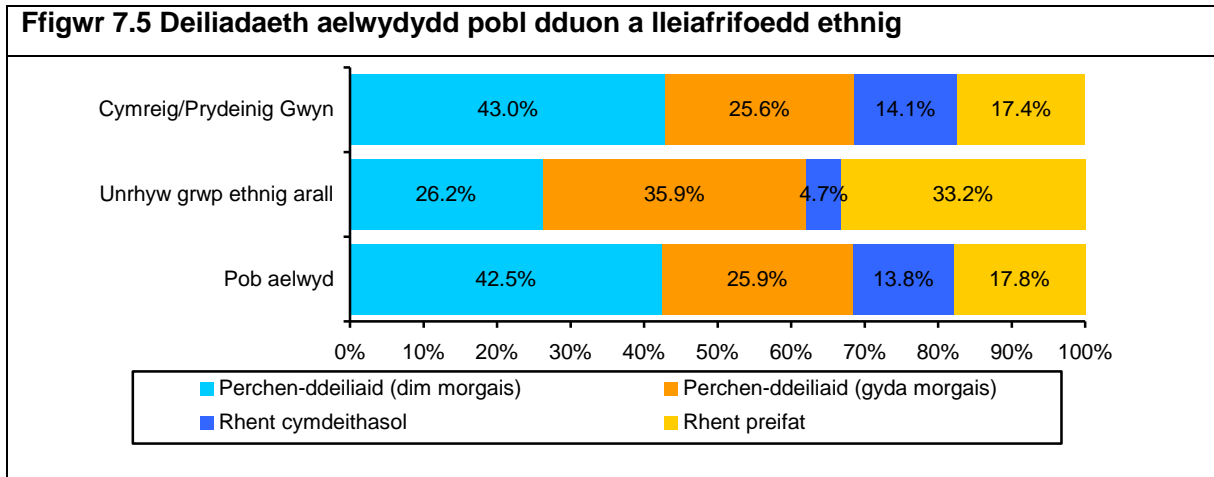
*Cyfalaf yw swm y cynilion a'r ecwiti sydd ar gael i aelwyd

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Aelwydydd Pobl Dduon a Lleiafrifoedd Ethnig

- 7.19 Noda cyfrifiad 2011 fod gan Fôn boblogaeth lai o ran pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig nag yn genedlaethol (1.9% yn y Sir o gymharu â 4.3% ar draws Cymru). Oherwydd poblogaeth fach iawn y bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn y Sir, ychydig iawn o ymateb a gafodd yr arolwg gan y grwpiau hyn. At ei gilydd, awgryma'r arolwg fod gan 97.3% o aelwydydd benteulu sy'n nodi ei fod yn "Cymreig Gwyn" neu "Prydeinig Gwyn" gyda'r 2.7% sy'n weddill mewn grŵp ethnig gwahanol. Y grwpiau ethnig mwyaf eraill oedd "Gwyn Eraill" a "Gwyddelig Gwyn". Mae'r sampl yn cyfyngu'n sylweddol ar faint o ddadansoddi y mae modd ei wneud yng nghyswllt y grwpiau hyn. Er mwyn cael gwneud rhyw gymaint o ddadansoddi sylfaenol, rydym wedi cyfuno pob grŵp nad ydynt yn "Cymreig/Prydeinig Gwyn".

7.20 Dengys Ffigwr 7.5 sut mae deiliadaeth yn amrywio yn ôl grŵp ethnig. Mae'n glir fod aelwydydd "Cymreig/Prydeinig Gwyn" yn fwy tebygol o fyw mewn llety rhent preifat ac yn llai tebygol o fyw yn y sector rhentu cymdeithasol neu fod yn berchenogion heb forgais.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

7.21 Mae dadansoddiad o broffil ariannol aelwydydd yn ôl grŵp ethnig i'w weld yn Nhabl 7.7. Dengys y data fod y lefelau is o gyfalaf a gofnodwyd ymhlith y grŵp "Cymreig/Prydeinig Gwyn" yn golygu fod capasiti ariannol aelwydydd nad ydynt yn "Cymreig/Prydeinig Gwyn" yn sylweddol llai nag aelwydydd "Cymreig/Prydeinig Gwyn". Mae cyfran yr aelwydydd nad ydynt yn "Cymreig/Prydeinig Gwyn" ac sydd mewn tai anaddas yn is na'r cyfartaledd, ar 5.8% o gymharu â 6.8% ymhlith aelwydydd "Cymreig/Prydeinig Gwyn"

Tabl 7.7 Proffil ariannol a thai anaddas: ethnigrwydd

Ethnigrwydd	Incwm canolrifol yr aelwyd	Cyfalaf canolrifol*	Capasiti ariannol canolrifol	% mewn tai anaddas
Cymreig/Prydeinig Gwyn	£20,262	£112,012	£182,927	6.8%
Unrhyw grŵp ethnig arall	£26,183	£20,070	£111,711	5.8%
Cyffredinol	£20,480	£110,724	£182,404	6.8%

*Cyfalaf yw swm y cynilion a'r ecwiti sydd ar gael i aelwyd

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

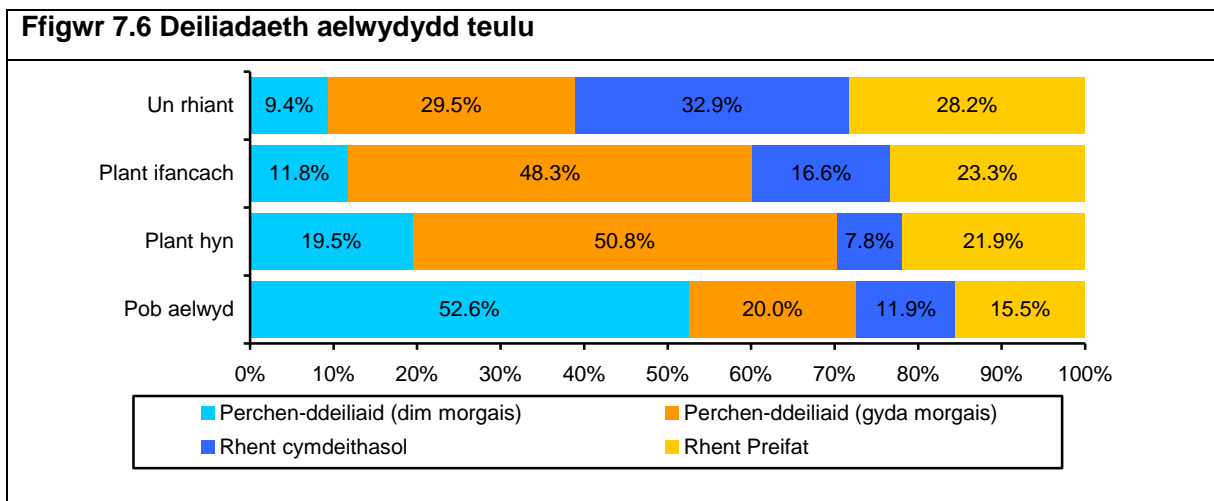
Teuluoedd â phlant

7.22 Mae Arweiniad yr AFDL yn cydnabod pwysigrwydd darparu tai addas i deuluoedd, yn enwedig felly'r rhai hynny â phlant, er mwyn sicrhau fod cymunedau wedi'u cymysgu'n briodol. Amcangyfrifa'r arolwg o aelwydydd bod 8.074 o aelwydydd ac ynddynt o leiaf un plentyn ym Môn. O'r rhain, mae 31.8% yn deuluoedd unig riant, mae 42.4% yn deuluoedd dau riant ag o leiaf un plentyn ifanc (9 oed neu ifancach) a 25.8% yn deuluoedd dau riant â phlant hŷn yn unig (oed 10-18). Noda Cyfrifiad 2011 fod



gan Fôn gyfran lai o aelwydydd â phlant dibynnol nag yn genedlaethol (20.9% yn y Sir o gymharu â 23.6% ar draws Cymru).

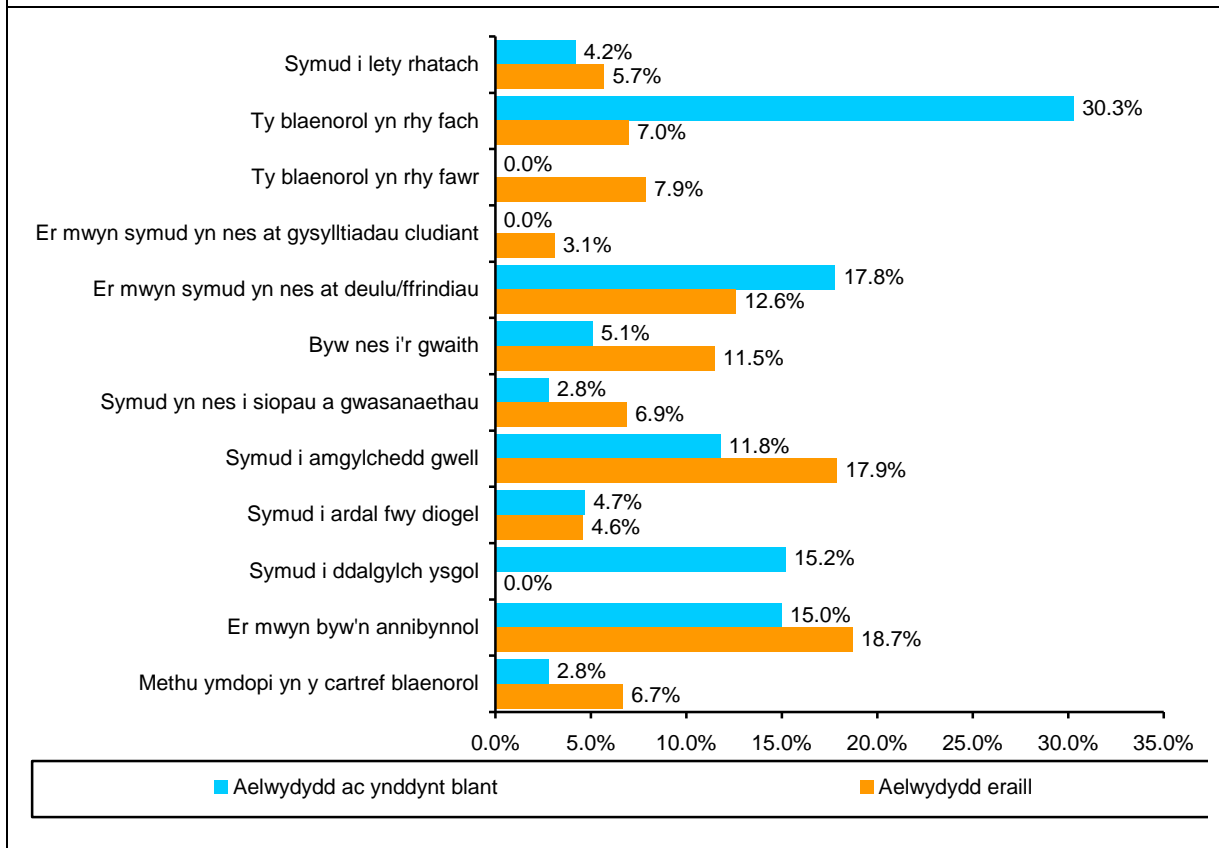
- 7.23 Dengys ffigur 7.6 ddeiliadaeth y tri grŵp o aelwydydd teulu. Mae aelwydydd dau riant yn arbennig o debygol o fod yn berchen-ddeiliaid â morgais, er bod cyfran sylweddol o'r ddau grŵp yn byw yn y sector rhentu preifat. Dengys teuluoedd un riant ddisbarthiad deiliadaeth gwbl wahanol i'r grwpiau eraill, gyda 61.1% yn byw mewn llety rhent gan gynnwys bron i draean yn y sector rhentu cymdeithasol.



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 7.24 O edrych ar aelwydydd yn symud, mae'r arolwg yn nodi fod cyfanswm o 29.7% o deuluoedd â phlant wedi symud yn y ddwy flynedd ddiwethaf, o gymharu â 14.3% o aelwydydd eraill. Roedd aelwydydd unig rieni'n arbennig o debygol o fod wedi symud yn ddiweddar (42.3%) o gymharu â 27.4% o aelwydydd dau riant â phlant ifancach, a 18.8% o aelwydydd dau riant â phlant hyn. Fel y dangosir yn Ffigur 7.7, roedd gan deuluoedd resymau penodol dros ddewis eiddo neilltuol. Mae hyn yn cynnwys maint yr eiddo, pa mor agos yw at yr ysgol a pha mor agos yw at deulu a ffrindiau.

Ffigwr 7.7 Teuluoedd: rhesymau dros ddewis annedd (symud tŷ yn y gorffennol):



Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

7.25 Dengys data'r arolwg a ddangosir yn Nhabl 7.8, fod teuluoedd unig rieni ym Môn yn llawer mwy tebygol na'r cyfartaledd i fyw mewn tai anaddas - mae 12.0% yn byw mewn tai anaddas o gymharu â 6.8% yn unig o aelwydydd yn gyffredinol. Mae teuluoedd â phlant hŷn yn arbennig o debygol o fod mewn tai anaddas (gyda 14.4% o'r aelwydydd hyn yn byw mewn tai anaddas). Yn gyffredinol, mae gan deuluoedd dau riant incwm uchel fel aelwyd, gydag incwm canolrifol o dros £25,000. Fodd bynnag, pan ystyrir incwm fesul person yn yr aelwyd, mae'r symiau'n is na'r hyn a gofnodir ar gyfer aelwydydd nad ydynt yn deulu. Dengys aelwydydd unig riant incwm arbennig o isel, fel aelwydydd ac y pen.

Tabl 7.8 Proffil ariannol a thai anaddas: teuluoedd

	<i>Incwm canolrifol yr aelwyd</i>	<i>Incwm y pen</i>	<i>Cyfalaf canolrifol*</i>	<i>Capasiti ariannol canolrifol</i>	<i>% mewn tai anaddas</i>
Unig riant	£11,001	£4,783	£791	£39,293	10.2%
Plant ifancach	£28,570	£7,858	£38,543	£138,539	11.9%
Plant hŷn	£30,733	£7,320	£75,799	£183,363	14.4%
Dim plant	£19,776	£11,824	£138,351	£207,568	5.0%
Yn gyffredinol	£20,480	£10,310	£110,724	£182,404	6.8%

**Cyfalaf yw swm y cynilion a'r ecwiti sydd ar gael i aelwyd Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013



8. Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hwy

Crynodeb

- i) Awgryma rhagamcanion Cynulliad Llywodraeth Cymru y bydd twf trawiadol mewn preswylwyr dros yr ugain mlynedd nesaf gyda chynnydd sylweddol mewn grwpiau oedran penodol, gan gynnwys y rhai hynny sy'n 80 a throsodd. At hyn, rhagwelir y bydd cynnydd mawr yn nifer aelwydydd pobl sengl a theuluoedd unig riant.
- ii) O ran y llety sy'n ofynnol ar gyfer cydbwysedd yn y farchnad dai agored dros y tymor hir, mae'r model sy'n seiliedig ar ddata eilaidd mewn cyfuniad gyda data'r arolwg o aelwydydd ac sy'n ystyried ystod o ffactorau gan gynnwys pa mor ddigonol yw tai cyfredol, yn awgrymu o'r tai newydd sy'n ofynnol hyd at 2032 (3,970 o anheddau), y dylai 65% fod yn anheddau marchnad, 21% yn dai canolradd (yn cynnwys tai rhent) a 14% yn llety rhent cymdeithasol.

Cyflwyniad

- 8.1 Mae penodau blaenorol yr adroddiad hwn wedi canolbwyntio ar bwysau'r farchnad gyfredol. Mae'r bennod hon yn ystyried pa lety sy'n ofynnol i ddarparu cydbwysedd y farchnad dai dros y tymor hir. Mae hwn yn ymarfer pwysig oherwydd bod oedi yn y system gynllunio sy'n golygu nad yw'n bosib ymateb yn syth i anghydbwysedd rhwng natur y llety sy'n ofynnol a'r stoc sydd ar gael ar y pryd. O'r herwydd, mae'n briodol ystyried yr ymyrraeth sy'n ofynnol i'r stoc dai dros y tymor hir fel bod modd cynllunio camau i'r dyfodol yn effeithiol.
- 8.2 Er nad oes model marchnad dai yn Arweiniad yr AFDL, mae'r *Polisi Cynllunio Cymru* diwygiedig (Argraffiad 5, Tachwedd 2012) wedi symud gofynion dadansoddi tai i ffwrdd oddi wrth y sector fforddiadwy'n unig tuag at agwedd fwy cyfannol o asesu'r farchnad gyfan. At hyn, yn ôl paragraff 7.1 NCT2:

mae'n hanfodol bod yr awdurdodau lleol yn deall y system dai yn gyffredinol er mwyn iddynt allu datblygu dulliau cadarn o baratoi cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol. Wrth baratoi asesiadau o'r farchnad dai lleol, mae angen edrych ar y farchnad dai yn gyffredinol, gan ystyried yr angen am dai ar y farchnad agored ac am dai fforddiadwy

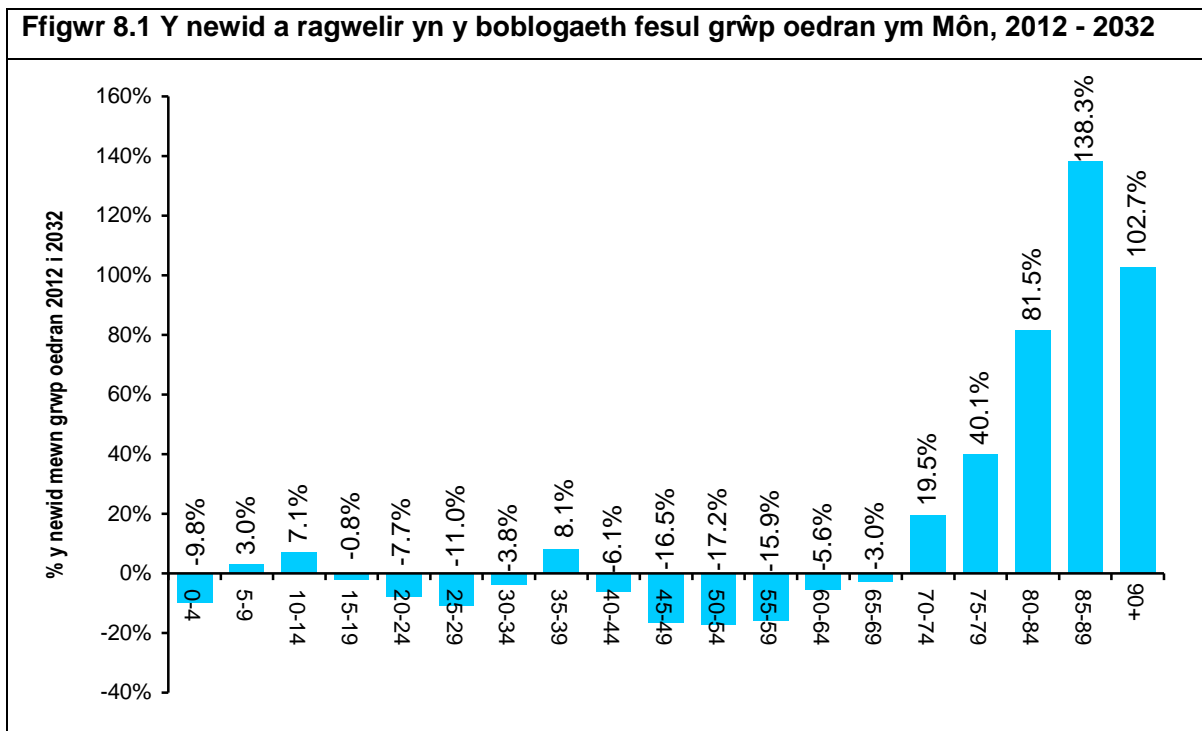
- 8.3 Mae'r bennod hon yn disgrifio model sy'n defnyddio data eilaidd mewn cyfuniad â set ddata'r arolwg o aelwydydd er mwyn cymharu'r stoc dai gyfredol yn erbyn y stoc o dai fydd yn ofynnol yn y dyfodol. Pwrpas y model hwn yw adnabod y llety newydd sy'n ofynnol i gartrefu'n ddigonol boblogaeth y dyfodol ym Môn a sicrhau fod cydbwysedd yn y farchnad dai.

8.4 Yn y lle cyntaf, mae'r bennod hon yn cyflwyno rhagamcanion poblogaeth Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar 2008 ar gyfer Môn ac yn disgrifio'r newidiadau a gaiff eu darogan o ran maint a chyfansoddiad y boblogaeth. Yna caiff y rhagamcanion hyn eu defnyddio yn y model er mwyn adnabod yr addasiad sy'n ofynnol i ddarparu ystod ddigonol o lety i gartrefu'n ddigonol bob math o aelwydydd a chydbwysu'r stoc dai, gan ddiweddu gyda phroffiliau awgrymedig ar gyfer tai newydd o ran deiliadaeth a maint yr annedd.

Rhagamcanion demograffig

8.5 Y rhagamcanion poblogaeth a gyhoeddwyd yn fwyaf diweddar ac sydd ar gael yn lleol yw'r data sy'n seiliedig ar 2008 gan Lywodraeth Cymru. Noda'r rhagamcanion hyn y rhagwelir y bydd poblogaeth Môn yn cynyddu 4.1% rhwng 2012 a 2032 (cynnydd o 2,877 o bobl).

8.6 Gyda'r rhagamcanion, mae modd i'r data gael ei ddadansoddi fesul grŵp o bum mlynedd. Dengys ffigur 8.1 y newid a ragamcener ym mhob grŵp oedran rhwng 2012 a 2032. Dengys y data sy'n rhagamcan y boblogaeth y bydd gostyngiadau mewn nifer fawr o grwpiau oedran (yn cynnwys yr ystod oedran 15-34 a 40-69) ond mae darogan y bydd rhai grwpiau'n tyfu'n sylweddol. Rhagamcener mai nifer y bobl rhwng 85 ac 89 oed y bydd y twf mwyaf. Mae'r cynnydd a ragamcener mewn aelwydydd pobl hŷn yn ategu'r angen i ddatblygu llety ar gyfer gweithwyr adeiladu sy'n addas ar gyfer pobl hŷn yn y tymor hwy (a thrafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad cyfochrog) Mae'r twf cyffredinol a ragamcener yn y rhai hynny dros 75 oed a throsodd ym Môn (99.1%) yn fwy na'r hyn a gofnodwyd ar gyfer Cymru yn gyffredinol (93.5%).



Ffynhonnell: Rhagamcanion poblogaeth Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008

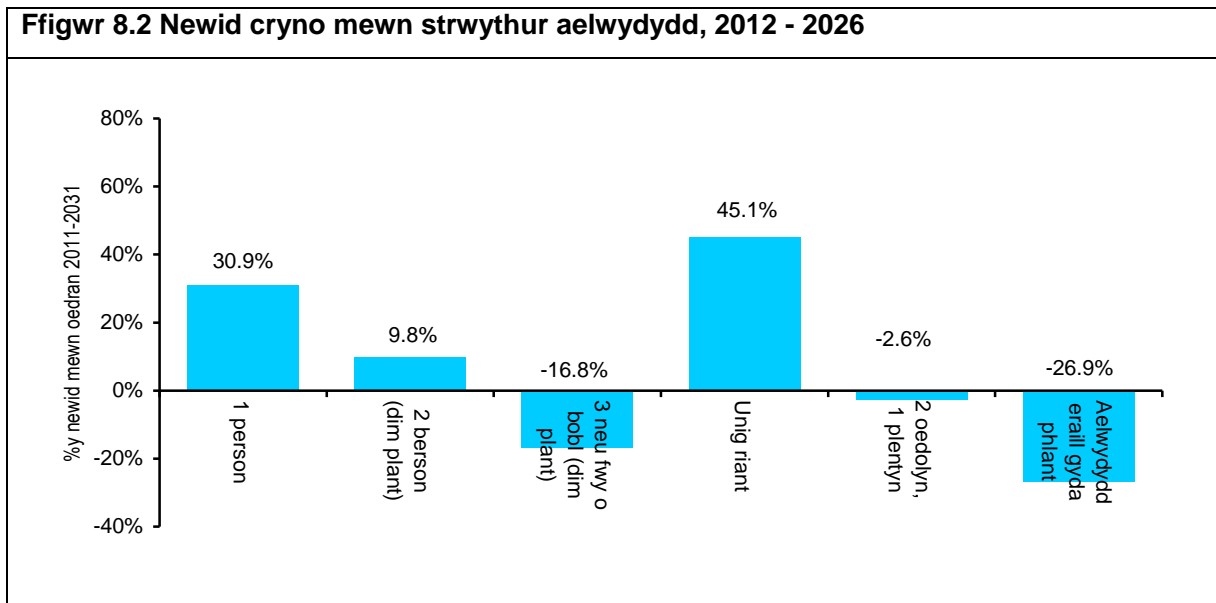


8.7 Awgryma rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru fod disgwyl i nifer yr aelwydydd gynyddu ar raddfa gynt na'r boblogaeth. O'r herwydd, mae disgwyl y bydd maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng o 2.19 i 2.03 person dros yr ugain mlynedd nesaf.

	2012	2032	% change
Poblogaeth mewn aelwydydd	69,682	72,558	+4.1%
Aelwydydd	31,770	35,740	+12.5%
Maint cyfartalog aelwydydd	2.19	2.03	

Ffynhonnell: Rhagamcanion poblogaeth ac aelwydydd Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008

8.8 Awgryma'r rhagamcanion diweddaraf o ran aelwydydd Môn fod strwythur aelwydydd yn debygol o newid dros amser. Er bod y tabl uchod yn awgrymu fod disgwyl i nifer gyffredinol aelwydydd godi 12.5%, dengys Ffigur 8.2 nad yw'r cynnydd hwn yn unffurf ar draws gwahanol grwpiau o aelwydydd. Mae disgwyl i nifer yr aelwydydd 'eraill' godi 45.1% Mae darogan hefyd y bydd cynnydd sylweddol yn nifer yr aelwydydd un person.



Ffynhonnell: Rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008

8.9 Mae'r rhagamcanion poblogaeth ac aelwydydd hyn wedi'u defnyddio gyda set ddata'r arolwg o aelwydydd i roi profil amcangyfrifiedig o aelwydydd ymhen 20 mlynedd. Cyn cyfrifo gofynion poblogaeth y dyfodol o ran llety, mae'n bwysig disgrifio'r dull gweithredu a ddefnyddir i greu profil llety sy'n ddigonol ar gyfer pob un o'r mathau hyn o aelwydydd.



Digonolrwydd y stoc dai

- 8.10 At ddibenion y model, ystyrir fod y farchnad dai'n gytbwys os yw'r boblogaeth leol wedi'i chartrefu'n ddigonol. Mae'n briodol, felly, yn y lle cyntaf, asesu pa mor ddigonol yw'r llety cyfredol i gartrefu preswylwyr Môn. Pennir hyn trwy ymateb i'r arolwg o aelwydydd.
- 8.11 Ystyrir bod aelwyd wedi'i chartrefu'n ddigonol oni fod yr aelwyd wedi nodi bod angen iddynt symud cartref nawr oherwydd nad yw'r llety'n ddigonol ar gyfer yr aelwyd. Ceir hyn o'r rheswm a roddwyd am i'r aelwyd symud. Ystyrir nad yw aelwydydd, sy'n symud oherwydd bod maint y llety, cost, ffurf a'r gwasanaethau sydd ar gael ynddynt yn anaddas ar hyn o bryd ar gyfer y preswlydd, wedi'u cartrefu'n ddigonol a'u bod angen llety amgen. Rhagdybir fod deiliadaeth a maint yr annedd y mae disgwyl i'r aelwydydd hyn eu cael pan fyddant yn symud yn cynrychioli natur y llety y mae ei angen arnynt.
- 8.12 Gwneir addasiadau pellach hefyd i wneud i ffwrdd yn y tymor hir ag unrhyw elfennau annymunol o anghydbwysedd yn y farchnad sy'n bodoli ar hyn o bryd:
- 8.13 Dengys 8.2 gyfran pob math o aelwyd y mae angen llety amgen arnynt ar hyn o bryd er mwyn cael eu cartrefu'n ddigonol. Dengys y Tabl fod oddeutu 12.2% o aelwydydd yn cael eu hystyried yn aelwydydd sydd wedi'u cartrefu'n annigonol. Unig rieni yw'r grŵp aelwyd sydd leiaf tebygol o fyw mewn llety digonol, tra mai aelwydydd ac ynddynt ddau bensiynwr neu fwy sydd leiaf tebygol o gael eu cartrefu'n annigonol.
- Rhagdybir bod angen eiddo digon mawr ar aelwydydd gorlawn fel nad oes gorlenwi
 - Rhagdybir bod aelwydydd mewn llety rhent cymdeithasol ac sy'n gallu fforddio llety ar y farchnad agored neu lety canolradd angen hyn er mwyn sicrhau fod y defnydd mwyaf priodol ac effeithlon yn cael ei wneud o'r stoc. Seilir cost llety tai canolradd ar 70% Rhent Canolradd.
 - Rhagdybir bod aelwydydd ac ynddynt bensiynwyr ac aelwydydd â phlant yn y sector rhentu preifat ac sydd ar Lwfans Tai Lleol yn symud i'r math o lety fforddiadwy y gallant eu fforddio (canolradd neu rent cymdeithasol) gan mai hon yw'r ddeiliadaeth a fyddai'n fwy priodol eu cartrefu ynddi. Nid yw'r sector rhentu preifat ar Lwfans Tai Lleol yn cyfateb yn ddigonol yn y tymor hir i dai fforddiadwy. Dengys gwaith dadansoddi o ddata'r arolwg nad oes yr un diogelwch deiliadaeth neu ansawdd tai yn stoc Lwfans Tai Lleol rhent preifat fel ag sydd yn y sector rhentu cymdeithasol. Byddai, felly, yn ddymunol, symud y mathau o aelwydydd sydd fel arfer yn aros gartref am amser hwy i ddeiliadaeth amgen.
 - Aseinir preswylwyr yn y sector rhentu preifat heb Lwfans Tai Lleol, a nododd fod cost eu tŷ cyfredol yn broblem ddifrifol, i ddeiliadaeth y gallant ei fforddio yn unol â phrawf fforddiadwyedd Arweiniad yr AFDL.

- 8.13 Dengys Tabl 8.2 gyfran pob math o aelwyd y mae angen llety amgen arnynt ar hyn o bryd er mwyn cael eu cartrefu'n ddigonol. Dengys y Tabl fod oddeutu 12.2% o aelwydydd yn cael eu hystyried yn aelwydydd sydd wedi'u cartrefu'n annigonol. Unig rieni yw'r grŵp aelwyd sydd leiaf tebygol o fyw mewn llety digonol, tra mai aelwydydd ac ynddynt ddau bensiynwr neu fwy sydd leiaf tebygol o gael eu cartrefu'n annigonol.

Tabl 8.2 Mathau o aelwydydd sydd mewn tai anaddas ar hyn o bryd			
<i>Math o aelwyd</i>	<i>Nifer mewn tai anaddas</i>	<i>Pob aelwyd</i>	<i>Cyfran mewn tai anaddas</i>
Un pensiynwr	410	5,928	6.9%
Dau neu fwy o bensiynwyr	181	4,601	3.9%
Un person nad yw'n bensiynwr	435	4,387	9.9%
Dau neu fwy o oedolion, dim plant	452	8,780	5.1%
Unig riant	971	2,568	37.8%
2+ o oedolion, 1 plentyn	885	2,882	30.7%
2+ o oedolion, 2 neu fwy o blant	552	2,623	21.0%
Cyfanswm	3,885	31,770	12.2%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Deiliadaeth y tai sy'n ofynnol

- 8.14 Yn hytrach na rhagnodi'r llety sy'n ofynnol i roi sylw i'r anghyfartaledd rhwng nifer yr aelwydydd a'r stoc gyfredol, defnyddir y proffil o lety addas ar gyfer pob math o aelwyd gyda'r boblogaeth ymhen ugain mlynedd. O'r herwydd, mae'r model yn rhagdybio fod patrwm y llety sy'n ofynnol gan bob aelwyd yn aros yn gyson.
- 8.15 Dengys Tabl 8.3 broffil o'r ddeiliadaeth ddelfrydol ym Môn ymhen ugain mlynedd (os bydd pob aelwyd yn cael ei chartrefu'n ddigonol). Dengys y data y dylai'r farchnad dai yn 2032 gynnwys 83.4% o anheddau'r farchnad agored, 2.8% canolradd a 13.8% rhent cymdeithasol. Rhent canolradd neu rhannu ecwiti yw tai canolradd. Dengys dadansoddiad o aelwydydd y mae angen tai canolradd arnynt y dylai traean o'r tai hyn yn 2032 fod yn gynllun rhannu ecwiti (318 annedd) a dwy ran o dair yn rhent canolradd (676 annedd) Er na ofynnwyd i aelwydydd yn holiadur yr arolwg beth oedd eu dewis o ran opsiynau perchenogaeth tai disgownt, dengys dadansoddiad o aelwydydd y mae angen tai marchnad arnynt y byddai oddeutu 827 aelwyd yn addas ar gyfer y math hwn o lety yn 2032.



<i>Deiliadaeth</i>	<i>Nifer yr aelwydydd</i>	<i>Canran yr aelwydydd</i>
Marchnad	29,805	83.4%
Canolradd	994	2.8%
Rhent cymdeithasol	4,941	13.8%
Cyfanswm	35,740	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

8.16 Dengys Tabl 8.4 proffil o'r ddeiliadaeth sy'n ofynnol gan aelwydydd ym Môn ymhen ugain mlynedd o gymharu â phroffil y ddeiliadaeth a gofnodir ar hyn o bryd. Y gwahaniaeth rhwng y ddau ddisbarthiad hyn yw'r newid sy'n ofynnol i'r stoc dai dros y cyfnod hwn. Dengys y canlyniadau fod 3,970 o dai ychwanegol yn ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf. Dengys y Tabl hefyd y dylai 65% o anheddau newydd fod yn eiddo marchnad gyda 21.2% yn dai canolradd a 13.9% yn llety rhent cymdeithasol¹⁴. Nid yw proffil y ddeiliadaeth gyfredol a gyflwynir yn Nhabl 8.4 yn cadw mewn cof unrhyw gartrefi y bwriedir eu codi ar hyn o bryd ym Môn. Pan fydd y rhai hynny sydd â chaniatâd cynllunio wedi'u cwblhau, bydd modd eu tynnu o gyfanswm y newid sy'n ofynnol ar gyfer y ddeiliadaeth honno a gyflwynir yn Nhabl 8.4.

<i>Deiliadaeth</i>	<i>Proffil cyfredol y ddeiliadaeth</i>	<i>Proffil deiliadaeth 2032</i>	<i>Newid sy'n ofynnol</i>	<i>% y newid sy'n ofynnol</i>
Marchnad	27,226	29,805	+2,579	65.0%
Canolradd	153	994	+841	21.2%
Rhent cymdeithasol	4,391	4,941	+550	13.9%
Cyfanswm	31,770	35,740	+3,970	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

8.17 At hyn, mae'r model yn medru rhoi manylion maint yr anheddau newydd sy'n ofynnol y tu mewn i bob un o'r tair deiliadaeth hyn. Dangosir hyn yn yr adran isod.

Maint y tai sy'n ofynnol ym mhob un ddeiliadaeth

8.18 Cyflwynna Tabl 8.5 faint y llety marchnad sy'n ofynnol gan aelwydydd sy'n byw ym Môn ymhen ugain mlynedd o gymharu â'r proffil maint a gofnodir yn y sector ar hyn o bryd. Cyflwynir hefyd y newid a awgrymir i'r stoc dai. Dengys y Tabl y dylai oddeutu 46.9% o anheddau newydd ar y farchnad agored fod yn eiddo dwy ystafell wely, gyda 39.2% yn cynnwys tair ystafell wely, 11.2% pedair ystafell wely neu fwy a 2.6% un ystafell wely.

¹⁴ Y ffigurau hyn yw'r cymysgedd mwyaf priodol o dai newydd i roi marchnad gytbwys i'r boblogaeth leol yn y dyfodol. Ni roddir ystyriaeth i'r ffigurau hyn yn y model hwn o ran yr hyn y gallant ei gyflawni nac o ran eu hymarforoldeb gan fod hyn y tu draw i gwmpas yr adroddiad hwn.



Tabl 8.5 Maint y llety marchnad newydd sy'n ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf				
<i>Maint yr annedd</i>	<i>Proffil y maint cyfredol</i>	<i>Proffil maint 2032</i>	<i>Newid sy'n ofynnol</i>	<i>% y newid sy'n ofynnol</i>
Un ystafell wely	566	633	+67	2.6%
Dwy ystafell wely	7,059	8,270	+1,211	46.9%
Tair ystafell wely	13,247	14,259	+1,012	39.2%
Pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	6,354	6,643	+290	11.2%
Cyfanswm	27,226	29,805	+2,579	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 8.19 Mae modd ailadrodd y dadansoddiad ar gyfer tai canolradd ac fe'i cyflwynir yn Nhabl 8.6. Dengys y data y dylai oddeutu 45.0% o'r 841 annedd ganolradd ychwanegol sy'n ofynnol ym Môn fod yn eiddo tair ystafell wely gyda 37.9% yn llety dwy ystafell wely. Dylai oddeutu 10.9% gynnwys pedair ystafell wely neu fwy a 6.2% un ystafell wely. Seilir y dadansoddiad hwn o ofynion canolradd o ran tai ar sampl fach a dylid, felly, bod yn ofalus wrth edrych arno.

Tabl 8.6 Maint y llety canolradd newydd sy'n ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf				
<i>Maint yr annedd</i>	<i>Proffil y maint cyfredol</i>	<i>Proffil maint 2032</i>	<i>Newid sy'n ofynnol</i>	<i>% y newid sy'n ofynnol</i>
Un ystafell wely	0	52	+52	6.2%
Dwy ystafell wely	84	403	+319	37.9%
Tair ystafell wely	69	447	+379	45.0%
Pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	0	91	+91	10.9%
Cyfanswm	153	994	+841	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

- 8.20 Dengys Tabl 8.7 y canlyniadau cyfatebol ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol. Dengys y Tabl y dylai 39.8% o'r 550 uned rhent cymdeithasol ychwanegol sy'n ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf fod yn llety pedair ystafell wely, 30.8% yn anheddau un ystafell wely, 20.4% yn eiddo dwy ystafell wely a 9.0% yn unedau tair ystafell wely.



Tabl 8.7 Maint y llety rhent cymdeithasol newydd sy'n ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf

<i>Maint yr annedd</i>	<i>Proffil y maint cyfredol</i>	<i>Proffil maint 2032</i>	<i>Newid sy'n ofynnol</i>	<i>% y newid sy'n ofynnol</i>
Un ystafell wely	494	663	+169	30.8%
Dwy ystafell wely	1,586	1,698	+112	20.4%
Tair ystafell wely	2,195	2,245	+50	9.0%
Pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	116	335	+219	39.8%
Cyfanswm	4,391	4,941	+550	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Anghenion y dyfodol o ran tai arbenigol

- 8.21 Dengys y rhagamcanion poblogaeth a gyflwynir yn Ffigwr 8.1, y bydd y rhan fwyaf o dwf y boblogaeth yn yr ugain mlynedd nesaf yn y grwpiau oedran hŷn a bod y proffil demograffig ym Môn yn debygol o fod yn sylweddol wahanol yn 2032. Mae'n ddefnyddiol ceisio sefydlu'r gofyn ychwanegol tebygol o ran llety arbenigol yn sgil y cynnydd dramatig yn nifer y bobl hŷn.
- 8.22 O'r 35,740 aelwyd amcangyfrifedig ym Môn yn 2032, y disgwyl yw y bydd angen tŷ sydd wedi'i addasu neu wasanaethau cymorth fel bo'r angen ar 15.1% fel bod modd iddynt fyw'n annibynnol. Mae hyn yn 5,397 o aelwydydd. Gellid darparu'r rhan fwyaf o'r gwasanaethau a'r addasiadau hyn sy'n ofynnol 'in-situ' ac ni fyddai rhaid wrth lety arbenigol. Amcangyfrifir y bydd angen tai pwrpasol ag addasiadau arbenigol neu ofal/cymorth ar 1,477 o aelwydydd (4.1% o'r boblogaeth yn y dyfodol) ac, o'r rhain, byddai angen llety â chymorth neu lety gwarchod ar 486 ohonynt.

Canlyniadau wrth defnyddio gwahanol ragdybiaethau

- 8.23 Seilir y canlyniadau a gyflwynir ar nifer o ragdybiaethau, a nodir ym mharagraff 8.12, o ran sut y rhoddir sylw i'r anghydbwysedd yn y farchnad dros yr ugain mlynedd nesaf. Un o'r rhagdybiaethau allweddol yw'r hyn a gyflwynir ym mhwynt bwled tri - ni fyddai rhentu yn y sector rhentu preifat ar Lwfans Tai Lleol yn parhau i aelwydydd ac ynddynt bensiynewyr ac aelwydydd â phlant. Ond byddai'n parhau i fod yn briodol ar gyfer mathau eraill o aelwydydd. Er hynny, os rhagdybir nad yw'r sector rhentu preifat ar Lwfans Tai Lleol yn addas mwyach i bob aelwyd ym Môn ac y byddant, yn lle hynny, yn cael eu cartrefu mewn llety fforddiadwy y gallant eu fforddio (rhent canolradd neu gymdeithasol), yna mae proffil y llety sy'n ofynnol yn eithaf gwahanol.
- 8.24 Dengys Tabl 8.8 y newid mewn deiliadaeth sy'n ofynnol dan y rhagdybiaethau hyn sydd wedi'u haltro. Dengys y Tabl y dylai 44.5% o anheddau newydd fod yn eiddo marchnad gyda 22.1% yn dai canolradd a 33.3% yn llety rhent cymdeithasol. Dan y rhagdybiaeth wahanol hon, mae gofyn ychwanegol sylweddol am dai rhent cymdeithasol a llai o ofyn am dai marchnad. Er mai mater i'r



Cyngor yw pennu pa broffil o lety newydd sydd fwyaf priodol ym Môn, defnyddir y canlyniadau cychwynnol a gyflwynir yn y bennod hon i ddangos sut fyddai modd cysoni'r tai ychwanegol sy'n ofynnol mewn ymateb i'r Rhaglen Ynys Ynni orau â'r gofynion a gyfyd o'r boblogaeth leol yn adroddiad 2.

Tabl 8.8 Deiliadaeth y llety newydd sy'n ofynnol ym Môn dros yr ugain mlynedd nesaf - rhagdybiaethau wedi'u haltro				
<i>Deiliadaeth</i>	<i>Proffil cyfredol y ddeiladaeth</i>	<i>Proffil deiliadaeth 2032</i>	<i>Newid sy'n ofynnol</i>	<i>% y newid sy'n ofynnol</i>
Marchnad	27,226	28,993	+1,767	44.5%
Canolradd	153	1,032	+879	22.1%
Rhent cymdeithasol	4,391	5,715	+1,324	33.3%
Cyfanswm	31,770	35,740	+3,970	100.0%

Ffynhonnell: Asesiad o Farchnad Dai Leol Môn, 2013

Geirfa

Aelwyd

Un person yn byw ar ei ben ei hun neu grŵp o bobl y mae cyfeiriad penodol yn unig neu'n brif breswyliaeth iddynt ac sydd un ai'n rhannu un pryd y diwrnod neu'n rhannu ystafell fyw.

Aelwyd gudd

Aelwyd sy'n byw gydag aelwyd arall ar hyn o bryd ond y mae'n well ganddi fyw'n annibynnol ac sy'n methu fforddio tŷ fforddiadwy ar y farchnad.

Aelwydydd posib

Oedolion sy'n un ai unigolion, cyplau neu deuluoedd unig rieni sy'n byw fel rhan o aelwydydd eraill ac nad ydynt yn benteulu nac yn bartner penteulu'r aelwydydd hynny ac y mae angen iddynt fyw yn eu llety ar wahân eu hunain, ac/neu sy'n bwriadu symud i lety ar wahân yn hytrach na pharhau i fyw gyda'u haelwyd sy'n eu 'derbyn'.

Aelwyd sy'n byw mewn aelwyd arall

Aelwyd sy'n byw fel rhan o aelwyd arall nad yw hi'n benteulu nac yn bartner penteulu'r aelwyd.

Aelwydydd sydd mewn tai anaddas

Yr holl amgylchiadau lle mae aelwydydd yn byw mewn tai sydd, mewn rhyw fordd, yn anaddas, p'un ai oherwydd eu maint, eu math, eu dyluniad, eu cyflwr neu eu cost. Gall aelwydydd fod â mwy nag un rheswm dros fod mewn tŷ anaddas ac, felly, dylid cymryd gofal wrth edrych ar y ffigyrau. Cyflwynir cyfanswm ar gyfer aelwydydd â mwy nag un rheswm pam fod eu tŷ'n anaddas a hefyd gyfansymiau ar gyfer y niferoedd gyda phob un rheswm.

Aelwydydd sy'n rhannu

Aelwydydd (yn cynnwys pobl yn byw ar eu pennau eu hunain) sy'n byw mewn llety nad yw'n hunangynhwysol ond nad ydynt yn rhannu prydau neu ystafell fyw (e.e. mae pum oedolyn sy'n rhannu tŷ fel hyn yn bum aelwyd un person).

Angen blynyddol

Cyfuniad o angen net y dyfodol yn ogystal ag un rhan o bump o'r angen cyfredol net.

AFDL (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol)

Mae AFDL yn deillio o arweiniad y llywodraeth sy'n awgrymu y dylai 'sylfaen dystiolaeth' sy'n ofynnol ar gyfer cynllunio ardal yn dda fod yn gynnyrch proses yn hytrach nag yn ymarfer technegol.

Angen cyfredol

Aelwydydd y mae eu hamgylchiadau o ran tai ar adeg benodol yn syrthio dan safonau sylfaenol derbyniol. Byddai hyn yn cynnwys aelwydydd sy'n byw mewn amgylchiadau gorlawn, mewn tai anaddas neu sy'n ddifrifol ddiffygiol, teuluoedd sy'n rhannu a phobl ddigartref sy'n byw mewn llety dros dro neu sy'n rhannu ag eraill.

Angen net

Y gwahaniaeth rhwng angen a'r cyflenwad disgwylidiedig o dai fforddiadwy sydd ar gael (e.e. o ailosod anheddau rhent cymdeithasol sydd eisoes yn bodoli).

Angen o ran tai

Diffinnir angen o ran tai fel nifer yr aelwydydd nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tŷ y bernir ei fod yn annigonol neu'n anaddas, ac sy'n annhebygol o allu cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad dai heb ryw gymaint o gymorth ariannol.

Angen sy'n codi o'r newydd

Aelwydydd newydd y mae disgwyl iddynt ffurfio dros gyfnod o amser ac y mae'n debygol y bydd angen rhyw fath o gymorth arnynt i gael tai addas ynghyd ag aelwydydd eraill sy'n bodoli y mae eu hamgylchiadau'n newid dros y cyfnod fel eu bod mewn sefyllfa o angen (e.e. aelwydydd yn colli llety oherwydd colli incwm, perthynas yn chwalu, cael eu taflu allan neu ryw argyfwng arall).

Anghenion o ran cymorth

Mae'n ymwneud â phobl sydd ag anghenion penodol e.e. megis y rhai sy'n gysylltiedig ag anabledd.

Annedd orlawn

Annedd orlawn yw un sy'n is na'r safon ystafell wely. (Gweler 'Safon Ystafell Wely' uchod).

Ardal farchnad dai

Yr ardal ddaearyddol y mae mwyafrif sylweddol y boblogaeth gyflogedig yn byw ac yn gweithio ynddi, a lle mae'r rhan fwyaf o'r rhai hynny sy'n newid cartef heb newid gwaith yn dewis byw.

Arolwg sampl

Cesglir gwybodaeth o gyfran wybyddus o'r boblogaeth, wedi'i dethol fel arfer ar hap, er mwyn amcangyfrif nodweddion y boblogaeth yn gyffredinol.

Camgymeriad talgrynnu

Gall cyfansymiau mewn tablau wahaniaethu o symiau bychain (yn nodweddiadol o un) oherwydd bod y ffracsionau wedi'u hadio at ei gilydd yn wahanol. O'r herwydd, gall cyfanswm tabl ddweud 2011, ac

os yw ffigyrau celloedd yn cael eu hadio gallai'r cyfanswm ddod i 2012. Mae hyn yn eithaf arferol ac yn ganlyniad i'r hyn y mae'r cyfrifiadur wedi'i adio. Ni ddylid fyth gymryd ffigyrau i fod yn gwbl gywir. Nid yw'r fath gyflwr yn bodoli. Amcangyfrifon cadarn yw'r ffigyrau yn y ddogfen hon ac nid rhai cwbl fanwl. Yr hyn sy'n digwydd yn arferol yw defnyddio'r cyfanswm datganedig (2011 yn yr achos uchod) yn hytrach na 2012 y mae'r ffigyrau unigol yn dod iddo. Y rheswm dros hyn yw oherwydd y bydd y cyfanswm wedi dod o dalgrynnu ar ôl rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ffractsiynau.

Canol/Canolrif/canolrifol

Y canolrif yw ffordd amgen o gyfrifo'r cyfartaledd, Hwn yw gwerth canol y dosbarthiad pan gaiff y dosbarthiad ei ddiolli mewn trefn esgynnol neu ddisgynnol

Capasiti ariannol

Diffinnir hyn fel incwm yr aelwyd+cynilion+ecwiti (gwerth yr eiddo dan berchenddeiliadaeth, cartref y teulu'n nodweddiadol, net y morgais). Mae hyn yn rhoi syniad o faint y gallai'r aelwyd eu fforddio i dalu am dŷ

Cofrestr Dai

Bas-data o'r holl unigolion sydd wedi gwneud cais i'r awdurdod lleol neu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am denantiaeth gymdeithasol neu fynediad i ryw fath arall o dai fforddiadwy. Gallai cofrestr tai, a elwir yn aml yn rhestr tai, gynnwys nid yn unig bobl ag anghenion cyffredinol ond pobl y mae angen cymorth arnynt neu y mae gofyn mynediad arnynt oherwydd amgylchiadau arbennig, yn cynnwys digartrefedd.

Cyfartalog

Defnyddir y term 'cyfartalog' yn yr adroddiad hwn i olygu gwerth cymedrig oni nodir fel arall.

Cyfraddau penteulu

Mae'n mesur cyfran yr unigolion yn y boblogaeth, mewn grŵp penodol o ran oed/rhyw/statws priodasol, sy'n benteulu. Defnyddir cyfraddau penteulu rhagamcanedig i ragamcan poblogaeth i gynhyrchu nifer ragamcanedig aelwydydd.

Cymedrig

Y cymedr yw'r ffurf fwyaf cymedrig o gyfartaledd a ddefnyddir. Fe'i cyfrifir trwy rannu swm dosbarthiad gyda nifer y digwyddiadau yn y dosbarthiad.

Cynlluniau rhannu ecwiti

Darparu tai sydd ar gael i'w prynu'n rhannol (fel arfer am ganran o werth y farchnad)



Chwartel isaf

Y gwerth o dan yr hyn y mae un chwarter o'r achosion yn syrthio. Mewn perthynas â phrisiau tai, mae'n golygu pris y tŷ sydd un chwarter o'r ffordd i fyny'r sgôr o'r rhataf i'r drutaf.

Data eilaidd

Gwybodaeth sydd eisoes yn bodoli y mae rhywun arall wedi'i chasglu. Mae data o systemau gweinyddol a rhai prosiectau ymchwil ar gael i eraill eu crynhoi a'u dadansoddi at eu dibenion eu hunain (e.e. Cyfrifiad, arolygon cenedlaethol).

Data sylfaenol

Gwybodaeth a gesglir o ymarfer casglu data pwrpasol e.e. arolygon, grwpiau ffocws neu gyfweiliadau a'u dadansoddi i gynhyrchu set newydd o ganfyddiadau.

Fforddiadwyedd

Ffordd o fesur a oes modd i aelwydydd gael tŷ sector preifat a chynnal y gost honno. Mae dwy brif ffordd o fesur fforddiadwyedd: morgais a rhentu. Mae fforddiadwyedd morgais yn asesu a fyddai aelwydydd yn gymwys am forgais; mae fforddiadwyedd rhentu'n mesur a allai aelwyd fforddio rhent preifat. Seilir fforddiadwyedd morgais ar luosyddion benthyca safonol (3.5 gwaith yr incwm). Diffinnir fforddiadwyedd rhentu fel y rhent sy'n llai na chyfran o incwm gros aelwyd (yn y senario sylfaenol hwn defnyddir 25% o incwm gros, gyda 30%, 35% a 40% hefyd wedi'u profi).

Ffrâm sampl

Rhestr gyflawn o gyfeiriadau neu unedau poblogaeth eraill yn ardal yr arolwg y mae'r arolwg yn ymwneud â nhw.

Ffurio aelwyd

Y broses lle mae unigolion yn y boblogaeth yn ffurfio aelwydydd ar wahân. Cyfeiria ffurfio aelwydydd 'gros' neu 'newydd' at aelwydydd sy'n ffurfio dros gyfnod o amser, yn gonfensiynol un flwyddyn. Mae hyn yn cyfateb i nifer yr aelwydydd sy'n bodoli ar ddiwedd y flwyddyn nad oeddynt yn bodoli fel aelwydydd ar wahân ddechrau'r flwyddyn (heb gyfrif aelwydydd 'olynol' pan fo'r cyn-benteulu'n marw neu'n ymadael).

Grosio

Troi niferoedd yr ymatebion gwirioneddol mewn arolwg cymdeithasol yn amcan o'r nifer ar gyfer y boblogaeth gyfan. Fel arfer, mae hyn yn ymwneud â rhannu nifer ddisgwyliedig mewn grŵp gyda nifer yr ymatebion yn yr arolwg.

Incwm

Mae incwm yn golygu incwm gros yr aelwyd oni bai ei fod yn gymwysiedig fel arall.

Llety nad yw'n hunangynhwysol

Lle mae aelwydydd yn rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled gydag aelwyd arall neu eu bod yn rhannu cyntedd neu risiau y mae eu hangen i gael o un rhan o'u llety i'r llall

Lluosydd benthyca

Nifer gweithiau incwm blynyddol gros aelwyd y bydd benthycwr morgeisi fel arfer yn fodlon eu benthyca. 3.5 gwaith incwm yw'r lluosyddion mwyaf cyffredin a ddiffinnir ar gyfer aelwyd un incwm a 2.9 gwaith cyfanswm incwm ar gyfer aelwydydd dau incwm.

Maint tŷ

Wedi'i fesur o ran nifer yr ystafelloedd gwely, ystafelloedd y mae modd byw ynddynt neu arwynebedd llawr. Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio nifer yr ystafelloedd gwely.

Math o dŷ

Mae'n cyfeirio at y math o annedd, er enghraifft fflat, tŷ, llety arbenigol.

Mudo

Symudiad pobl rhwng ardaloedd daearyddol, wedi'i ddiffinio'n bennaf yn y cyd-destun hwn fel ardal yr awdurdod lleol. Fel arfer mesurir graddfa mudo fel nifer flynyddol o aelwydydd, yn byw yn ardal yr awdurdod lleol ar adeg benodol, ac nad oeddynt yn byw yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw flwyddyn yn gynt.

Rhagamcan

Cyfrifo niferoedd a ddisgwylir yn y dyfodol, un ai yng nghyswllt anghenion neu ofynion o ran tai, a hynny'n seiliedig ar allosod amodau a rhagdybiaethau sy'n bodoli. Er enghraifft, mae rhagamcanion aelwydydd yn cyfrifo nifer a chyfansoddiad aelwydydd y mae eu disgwyl rywbryd yn y dyfodol o gofio nifer ragamcaniedig preswylwyr, wedi'u dadansoddi'n ôl oedran, rhyw a statws priodasol.

Rhagolygon

Mae rhagolygon un ai'r anghenion neu'r gofynion o ran tai yn darogan niferoedd a fyddai'n codi yn y blynyddoedd i ddod yn seiliedig ar fodel o benderfynyddion y niferoedd a'r rhagdybiaethau hynny ynghylch (a) ymddygiad aelwydydd a'r farchnad a (b) sut mae'r penderfynyddion allweddol yn debygol o newid. Mae'n ymwneud â deall perthynas a darogan ymddygiad mewn ymateb i ddewisiadau ac amgylchiadau economaidd.

Safon ystafell wely

Cyfrifir y safon ystafell wely fel a ganlyn: neilltuir ystafell wely ar wahân i bob cwpl sy'n cyd-fyw, unrhyw berson arall 21 oed neu throsodd, pob pâr o bobl ifanc oed 10-20 o'r un rhyw a phob pâr o blant dan 10 oed (waeth beth yw eu rhyw). Caiff pobl ifanc oed 10-20 eu pario gyda phlentyn dan 10

o'r un rhyw neu, os yw'n bosib, cânt ystafell ar wahân. Neilltuir ystafell wely ar wahân hefyd i unrhyw blentyn dan 10 oed sy'n weddill ac nad yw mewn pâr. Yna caiff y safon amcangyfrifedig ar gyfer yr aelwyd ei chymharu gyda nifer gwirioneddol yr ystafelloedd sydd ar gael i'r aelwyd yn unig er mwyn dangos a oes prinder lle neu ormod o le. Mae ystafelloedd gwely'n golygu fflat un ystafell, ystafell drugareddau ac ystafelloedd gwely y cânt eu hadnabod fel ystafelloedd gwely gan ymatebwyr er na chânt eu defnyddio i'r perwyl hwnnw.

Sampl ar hap

Sampl lle mae gan bob aelod o'r boblogaeth gyfle cyfartal i gael ei ddewis.

Sampl strata

Sampl lle caiff y boblogaeth neu'r ardal ei rhannu yn nifer o is-sectorau ar wahân ('strata') yn ôl nodweddion gwybyddus yn seiliedig ar, er enghraifft, isardaloedd a defnyddio ffracsiwn samplo gwahanol i bob is-sector.

Tai a ailosodir

Tai rhent cymdeithasol y mae aelwydydd yn eu gadael yn ystod cyfnod ac sydd, o bosib, ar gael i'w gosod i denantiaid newydd

Tai arbenigol

Mae'n cyfeirio at dai sydd wedi'u dylunio'n arbennig ar gyfer grŵp cleient penodol i gwrdd â'u hanghenion penodol nhw (megis llety y mae modd i bobl ag anabledd corfforol fyw ynddo, tai gofal ychwanegol lle darperir gwasanaethau gofal ar y safle, mewn hosteli, llochesi neu gartrefi grwpiau) neu dai sydd wedi'u dylunio ar gyfer grwpiau penodol (megis pobl hŷn, pobl ag anableddau corfforol, anawsterau dysgu neu broblemau iechyd meddwl). Nodweddir hyn fel tai sy'n cynnwys nodweddion dylunio arbennig a/neu fynediad at gymorth er mwyn cynorthwyo pobl i fyw'n annibynnol am cyn hired â bo modd yn eu cartref eu hunain.

Tai Canolradd

Diffinia NCT2 dai canolradd fel *'tai ar brisiau a rhenti uwchlaw rhai hynny'r rhent cymdeithasol ond dan brisiau neu renti'r farchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft Cymorth Prynu)'[ond nid tai marchnad cost isel].*

Tai fforddiadwy

Mae tai fforddiadwy'n cynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolradd a ddarperir i aelwydydd cymwys penodol nad yw'r farchnad yn cwrdd â'u hanghenion. Dylai tai fforddiadwy fod ar gost sy'n is na chost tai sy'n nodweddiadol ar gael yn y farchnad agored ac ar gael i aelwydydd y dyfodol y mae angen tŷ fforddiadwy arnynt hyd dragwyddoldeb (neu incwm a gynhyrchir o werthu'n llwyr eiddo rhannu ecwiti i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.

Tai rhent cymdeithasol

Diffinia NCT2 dai rhent cymdeithasol fel tai a *'ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae lefelau rhent yn rhoi ystyriaeth i renti canllawiau a rhenti meincnodi Llywodraeth y Cynulliad'*.

Tanfediannu

Annedd wedi'i thanfeddiannu yw annedd sydd ag un neu ddwy o ystafelloedd yn fwy na'r hyn sydd yn y safon ystafell wely.

Atodiad A1. Crynodeb o'r ymgynghoriad â rhanddeiliad

Cyflwyniad

- A1.1 Bydd yr atodiad yn cynnwys crynodeb o'r broses ymgynghori â rhanddeiliaid - gwahoddiadau i'r digwyddiadau yn ogystal â dogfennau a gaiff eu cylchredeg ar gyfer sylwadau. Rhoddir hefyd fraslun o'r math o rhanddeiliaid yr ymgynghorwyd â nhw. Yn olaf, bydd yn yr Atodiad grynodeb o'r trafodaethau yn y digwyddiadau i rhanddeiliaid.

Gweithdy rhanddeiliaid 1

- A1.2 Cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori ar ddarpar-waith yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 25 Gorffennaf 2012. Gwahodwyd nifer o sefydliadau i'r digwyddiad i sylwedu a thrafod canfyddiadau cychwynnol y prosiect a thanlinellu materion yn y farchnad dai yr oedd angen eu hystyried ac adnabod meysydd eraill y dylai'r astudiaeth edrych arnynt.
- A1.3 Daeth nifer dda i'r digwyddiad, gydag amrywiaeth o rhanddeiliaid yno. Yr hyn oedd y digwyddiad oedd cyflwyniad o allbynnau data eilaidd cychwynnol yr astudiaeth, gyda phobl yn cael eu hannog i godi cwestiynau ac ychydig mwy o destunau'n cael eu hadnabod ar gyfer eu trafod yn fanylach - ardaloedd y farchnad dai, proffil o'r ddeiliadaeth, canlyniadau'r galw ychwanegol fydd yn codi'n sgil y Rhaglen Ynys Ynni.
- A1.4 Wedi'r digwyddiad, anfonwyd copi o'r sleidiau a ddefnyddiwyd yn y cyflwyniad at bawb oedd yno er mwyn cael rhagor o sylwadau. Anfonwyd copi o'r sleidiau hefyd at unigolion oedd yn methu bod yn y digwyddiad. Isod cyflwynir crynodeb o'r drafodaeth a gafwyd.

Y marchnadoedd tai ym Môn

- A1.5 Cafwyd trafodaeth faith ar leoliad darpar ffiniau rhwng marchnadoedd tai ym Môn. Roedd rhai o'r farn bod yno un farchnad dai ddaearyddol, glir oedd ar wahân i'r un ar y tir mawr gan fod y Sir yn ynys ac roedd rhai eraill yn teimlo gan ei bod ar wahân i'r un ar y tir mawr, ei bod yn amlwg fod marchnadoedd penodol yno.
- A1.6 Y farn oedd bod ardal eithaf rhad Caergybi a'r cyrion drutaf ar Ynys Cybi. Ar y brif ynys, y darn arfordirol wrth ymyl y Fenai oedd rhan ddrutaf y Sir. Y gred oedd bod gogledd-orllewin yr ynys yn gymysgedd, yn eithaf tlawd mewn rhannau gyda thai drutach yma ac acw. Y gred oedd bod canolbarth Môn yn rhad iawn ac ynghyd â Chaergybi, y man lle'r oedd y tai rhad i'w cael yn y Sir.
- A1.7 Y gred oedd fod y prisiau lefel mynediad cychwynnol a gyflwynwyd yn y digwyddiad fymryn yn is na'r hyn yr oedd rhanddeiliaid yn ymwybodol ohonynt yn lleol.

Proffil o'r ddeiliadaeth

A1.8 Dangoswyd yn y cyflwyniad broffil o'r ddeiliadaeth gyfredol ym Môn fel y nodwyd gan ddata eilaidd a gwahoddwyd sylwadau. Nododd pawb oedd yno ei fod yn gywir.

Canlyniadau'r galw ychwanegol o'r Rhaglen Ynys Ynni.

A1.9 Bydd effaith fawr ar y sector rhentu preifat yn ystod y cyfnod adeiladu a dilynir hyn gan fwy o alw am dai perchen-ddeiliaid gan y gweithwyr parhaol yn y Rhaglen Ynys Ynni.

A1.10 Pryder y bydd ar y lletyau twristiaid a ddefnyddir i gartrefu gweithwyr y Rhaglen Ynys Ynni eisiau cartrefu twristiaid yn y tymor brig a gallai hyn beri i'r gweithwyr fod yn ddigartref.

A1.11 Efallai y deuai eiddo mawr yn dai amfeddiannaeth a darparu tai ychwanegol o fewn y stoc bresennol.

A1.12 Bydd aelwydydd lleol sy'n gosod ystafell sbâr i lojar yn cynorthwyo i gwrdd â'r galw ychwanegol ond bydd yn rhaid cael newid mewn polisi.

A1.13 Mae angen eglurder yng nghyswllt o le mae'r gweithwyr adeiladu am ddod. Fydd y cwmni sy'n ei rhedeg yn dod â gweithwyr efo nhw felly gallen nhw ddod o Ffrainc neu Japan neu'n fwy lleol?

A1.14 Fydd ardal wedi'i neilltuo gyda'r llety dros dro yn unig y tu mewn iddi a llety'r gweithwyr eraill y tu allan? Gellid defnyddio bws parcio a theithio i gludo gweithwyr i'r safle gyda gwaith gwirio diogelwch o'r fath sydd mewn maes awyr yn cael ei wneud cyn iddynt gael ar y bws.

A1.15 Dywedwyd bod y syniad y bydd y gweithwyr yn barod i deithio 90 munud i weithio ar y safle'n golygu y bydd y Rhaglen Ynys Ynni'n cael effaith ar y cyfan o ogledd Cymru. Fodd bynnag, roedd un unigolyn oedd yno'n amau y byddai cymaint â hynny o bobl yn teithio cyn belled â hynny.

A1.16 Bydd y Rhaglen Ynys Ynni'n arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig ym Môn ac os oes nifer fawr yn cymudo o'r tu allan i'r Sir, bydd y pontydd dros y Fenai yn debygol o fod dan bwysau arbennig.

Sylwadau eraill

A1.17 Adlewyrchir cau Alwminiwm Môn yn y data ar enillion cyfartalog (a ddangosir yn Ffigwr 3.4). Fel arfer, aeth y rhai a gafodd hyd i waith wedyn i swyddi gyda thâl is. Yn yr un modd, mae'r gostyngiad ym maint y sector gweithgynhyrchu (a ddangosir yn Nhabl 3.2) yn cyfateb i'r profiad.

A1.18 Mae gwerthiannau tai rhannu ecwiti a niferoedd y gwerthiannau i'w weld yn eithaf uchel.

A1.19 Mae'n bwysig deall a oes modd fforddio Rhent Canolradd. Fel arfer, mae Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig yn caniatáu i hyd at draean o'r incwm gael ei wario ar rent.

A1.20 Mae chwarter aelwydydd Môn yn derbyn budd-daliadau lles.

Gweithdy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

A1.21 Cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori ar allbynnau drafft cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gyda chynrychiolwyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gweithio yn yr ardal ar 24 Hydref 2012. Daeth nifer dda yno. Yr hyn oedd y digwyddiad oedd cyflwyniad o ganfyddiadau'r adroddiad o ran deall ymatebion tebygol/posib amryfal sefydliadau'r Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig. Isod ceir crynodeb o'r drafodaeth a gafwyd.

Crynodeb o'r drafodaeth

- A1.22 Roedd un Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o'r farn y dylai Môn fod yn un Ardal Farchnad.
- A1.23 Barn arall oedd bod ardal drefol Caergybi'n ardal benodol ac y gellid torri gweddill yr ardal i lawr rhwng y parth mewnol gwledig a pharth mwy arfordirol a bywiog. O fewn y parth arfordirol hwn, mae ardal y Fenai hefyd yn ardal benodol.
- A1.24 O gofio'r uchod, cytunwyd bod buddsoddiad preifat yn fwy tebygol yn ne Môn.
- A1.25 Byddai Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig yn fodlon adeiladu stoc newydd nawr i'w gosod am, dyweder, 10 mlynedd ar gyfer eu troi'n dai marchnad / fforddiadwy.
- A1.26 Dylid rhagdybio fod rhenti canolradd yn 80% o renti marchnad.
- A1.27 Y morgais uchaf sydd ar gael yw £65,000.
- A1.28 Ceir cefnogaeth i ryddhau tir yn gynnar.

Gweithdy cynghorwyr

A1.29 Cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori ar allbynnau drafft cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gyda Chynghorwyr Môn ar 14 Tachwedd 2012. Daeth nifer dda yno. Yr hyn oedd y digwyddiad oedd trafodaeth ar ganfyddiadau'r adroddiad gyda chynghorwyr yn cael eu hannog i godi cwestiynau a thrafodaeth ehangach ar sut y byddai modd rheoli effaith y Rhaglen Ynys Ynni ar y farchnad dai ar y diwedd. Isod ceir crynodeb o'r drafodaeth a gafwyd.

Sylwadau cyffredinol ar yr allbynnau

- A1.30 Roedd pryder cyffredinol fod rhagamcanion y galw am dai'n rhoi ystyriaeth i lefel yr ail dai ar yr ynys yn ogystal â'r cyflenwad o hawliau cynllunio nad ydynt wedi'u gweithredu.
- A1.31 Cafwyd trafodaeth faith ar leoliad y darpar ffiniau rhwng marchnadoedd tai ym Môn. Dangosodd y cyflwyniad y deudeng maes a nodwyd gan yr astudiaeth hyfywedd ac roedd cytundeb nad oes cymaint â hynny'n weithredol Teimlai rhai mai un farchnad oedd hi gydag eraill o'r farn bod tair i bum marchnad, gyda Chaergybi yr ardal rataf a'r Fenai yr ardal ddrutaf o'r ardaloedd mwyaf gwahanol



- A1.32 Cydnabuwyd hefyd nad oedd lefelau rhent preifat yn amrywio ar draws Môn cymaint â phrisiau eiddo. Fodd bynnag, roedd marchnad benodol, yn enwedig felly o amgylch Caergybi.
- A1.33 Nodwyd mai'r gred oedd bod angen tai fforddiadwy ar draws y Sir er nad oedd y gofyn hwn yn unffurf, Roedd trafodaeth ar le oedd y lle gorau i leoli tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag angen a faint dylid disgwyl i aelwydydd symud i gael tai. Nodwyd bod angen tai fforddiadwy mewn rhai aneddeleoedd gwledig llai ond nifer fechan yn unig fyddai eu hangen.
- A1.34 Roedd pryder nad oedd allbynnau Cydbwysor Marchnad Dai yn y Tymor Hir yn adlewyrchu'r gofyn difrifol am dai fforddiadwy ym Môn. Wedi trafodaeth am y rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd cytunwyd i gynnwys allbwn amgen yn seiliedig ar ragdybiaethau eraill yn y bennod.
- A1.35 Nodwyd gyda diddordeb y twf ym mhoblogaeth y bobl hŷn a'r gobaith yw y bydd y llety newydd ar gyfer pobl hŷn sydd wrthi'n cael ei ddatblygu yng Nghaergybi yn bod yn fath o ateb o ran llety hyblyg y mae'n debygol y bydd ei angen yn y dyfodol.

Rheoli effaith y Rhaglen Ynys Ynni

- A1.36 Roddwyd croeso i'r syniad o lety hyblyg ar gyfer y gweithwyr adeiladu y gellid wedyn ei aildefnyddio at ddibenion gwahanol, megis Land and Lakes.
- A1.37 Mae angen sicrhau fod tai fforddiadwy'n wirioneddol fforddiadwy. Bu adegau lle mae llety o'r fath wedi'i adfeddiannu gan nad oedd modd i'r perchennog ei fforddio.
- A1.38 Mae codi rhai o'r tai sy'n ofynnol ar gyfer poblogaeth y dyfodol yn gynnwys yn opsiwn fel y gallant fod ar gael i'r gweithlu dros dro. Mynegwyd pryder y gallai eiddo ddibrisio a nifer yr aelwydydd sy'n byw mewn ecwiti negyddol gynyddu os bydd gormod yn cael ei gyflwyno i'r farchnad yn rhy sydyn.
- A1.39 Roedd cefnogaeth i'r syniad o wella graddfeydd cyflawni trwy dynnu hawliau cynllunio oddi ar safleoedd lle nad oes datblygu a'i roi i safle gwahanol yn lle hynny. Gwelwyd creu cystadleuaeth fel hyn i wella cyflawniad yn rhywbeth cadarnhaol cyn belled ag y câi ei rheoli'n ddoeth.
- A1.40 Mynegwyd pryder y gallai'r pwysau o'r boblogaeth uwch arwain at ddirywiad yn ansawdd y stoc dai leol, yn enwedig felly yn yr anheddau hŷn. Y teimlad oedd bod angen cynlluniau tymor hir i adfywio tai hŷn a'u gwneud yn gartrefi modern.

Gweithdy rhanddeiliaid 2

- A1.41 Cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori ar allbynnau drafft yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gyda Chynghorwyr Môn ar 14 Tachwedd 2012. Estynnwyd gwahoddiad i gynrychiolwyr sefydliadau oedd wedi bod yn rhan o'r digwyddiad cyntaf i weld sut oedd y prosiect yn datblygu a chyfrannu tuag at ddiffinio'r casgliadau. Daeth nifer dda yno.



A1.42 Yr hyn oedd y digwyddiad oedd trafodaeth ar ganfyddiadau'r adroddiad gyda chynghorwyr yn cael eu hannog i godi cwestiynau a thrafodaeth ehangach ar sut orau y gellid rheoli yn y diwedd effaith y Rhaglen Ynys Ynni ar y farchnad dai agored. Wedi'r digwyddiad, anfonwyd copi o'r sleidiau a ddefnyddwyd yn y cyflwyniad at bawb oedd yno er mwyn cael rhagor o sylwadau. Anfonwyd copi o'r sleidiau hefyd at unigolion oedd yn methu bod yn y digwyddiad. Isod cyflwynir crynodeb o'r drafodaeth a gafwyd.

A2. Sylwadau cyffredinol ar yr allbynnau

A1.43 Gallai dyddiau gweithio hir a diogelwch uchel olygu mai ychydig o amser iddyn nhw'u hunain sydd gan weithwyr adeiladu ac, o'r herwydd, byddant yn dymuno gostwng hyd eu taith. Gallai hyn olygu y bydd y galw am lety ym Môn yn uwch na'r hyn a feddylwyd yn y dechrau, yn enwedig felly mewn mannau â phroblemau lle mae'n hawdd cael i'r safle.

A1.44 Byddai'n ddefnyddiol deall effaith y credyd cynhwysol ar ddyfodol tenantiaid Lwfans Tai Lleol ym Môn.

A1.45 Mae symudedd yn broblem ar draws yr ynys. Oes ffyrdd lle y gallwn gynorthwyo a chefnogi'r rhai hynny sy'n dymuno symud neu y mae angen iddynt wneud hynny? Beth allwn ei wneud i wella'r mynediad at forgeisi a chyllid?

A1.46 Mae angen deall effaith y Rhaglen Ynys Ynni ar awdurdodau cyfagos.

A1.47 Bydd gofyn am unedau fforddiadwy llai nid yn unig ar gyfer y cynllun Ynys Ynni ond hefyd mae tuedd tuag at y math hwn o dai'n gyffredinol, rhywbeth sy'n gyd-ddigwyddiad defnyddiol.

Rheoli effaith y Rhaglen Ynys Ynni

A1.48 Mae angen i'r Cyngor ragdybio y bydd yr Wylfa'n mynd yn ei blaen a pharatoi ar ei chyfer nawr - gan gynnwys gwneud dadansoddiad o lwybr critigol er mwyn adnabod a rhoi yn eu lle bolisïau, penderfyniadau, caniatadau, isadeiledd ac ati'n seiliedig ar wahanol senarios yng nghyswllt yr Wylfa - h.y. gwahanol ddyddiadau dechrau, niferoedd/mathau a gyflogir, mudo.

A1.49 Mae angen i'r Cyngor gynorthwyo i ddod â'r gwaith datblygu yn ei flaen. Efallai y byddai angen toriadau mewn treth ac efallai y byddai gwarantau o fodolaeth y farchnad yn y dyfodol yn addas i roi hyder i ddatblygwyr.

A1.50 Mae angen cyflymu'r broses caniatáu ceisiadau cynllunio os bydd y farchnad am allu ymdrin yn ddigonol â'r cynnydd sydyn mewn galw. Ar hyn o bryd, mae'r broses yn cymryd dwy flynedd.

A1.51 Mae cynnydd yn dibynnu ar ddigon o gyflenwad tir. Er deall bod gan y Cyngor fanc tir gweddol, fydd o'n ddigon creadigol yn y modd y bydd yn defnyddio'r tir? Byddai'n ddefnyddiol pe gallai'r Weinyddiaeth Amddiffyn gynyddu hyn trwy gael gwared â thir lle bo'n briodol.



- A1.52 Mae mannau lle mae galw mawr am eiddo i'w defnyddio dros y tymor hir yn debygol o fod yn neddwyrain y Sir ond yn y gogledd-orllewin fydd y Rhaglen Ynys Ynni. Mae'n angenrheidiol sefydlu cydbwysedd rhwng darparu cartrefi lle mae pobl yn dymuno byw ynddynt h.y. lleoliadau arfordirol ac annog pobl i symud i mewn i'r tir i ardaloedd llai poblog, efallai trwy gymhelliant.
- A1.53 Mae angen i'r syniad o ddatblygu llety pwrpasol y gweithwyr adeiladu fel cartrefi fydd ar gael yn y farchnad dai unwaith y mae'r cyfnod adeiladu drosodd a rhentu'n ystod y cyfnod adeiladu oresgyn ychydig o rwystrau. Byddai'r rhan fwyaf o weithwyr yno yn y tymor byr ond bydd gofyn i'r anheddau fod ar gael ar gyfer y cyfnod adeiladu am ddeng mlynedd. O'r herwydd, mae angen contract tymor hir ar y buddsoddwr yn gwarantu incwm dros y ddeng mlynedd. Byddai'n gweithio pe byddai'r sefydliad oedd yn codi'r atomfa'n prynu'r holl unedau a gâi eu gosod am ddeng mlynedd. Pe bai hyn yn bosib, byddai datblygwyr â diddordeb, yn enwedig felly pe byddai'r llety yna ar gael i'w gwerthu ar y farchnad agored, ond byddai angen rhagor o fanylion arnynt.
- A1.54 Ar hyn o bryd mae tuedd am unedau gwyliau sy'n cael eu gosod yn troi'n unedau gwyliau sy'n cael eu gosod yn y tymor hir ym Môn.
- A1.55 Golyga treth ar enillion cyfalaf nad yw wastad yn rhesymegol newid annedd o fod yn ail dŷ i'w gosod ar gyfer ei rhentu, hyd yn oed os oes galw gan denantiaid posib ac, felly, lif incwm wedi'i warantu. Y rheswm dros hyn yw efallai na fyddai'n bosib troi'r eiddo'n ôl yn ail dŷ a chael y budd-dal treth cysylltiedig yn ei sgil. O'r herwydd, efallai y byddai'n ormod o risg i ffrwd incwm a fydd yn un tymor byr yn unig. Oes modd i'r Cyngor wneud rhywbeth i negyddu'r problem bosib hon?
- A1.56 Oes perygl y byddai cynnydd yn y galw am lety twristiaid yn arwain at bobl yn prynu mwy o eiddo i'w cyflwyno i'r sector, gan gael effaith negyddol ar brisiau eiddo ac, o bosib, yn gostwng incwm yn deillio o unedau'n cael eu gosod i dwristiaid yn y tymor hir?
- A1.57 Lle bo datblygiadau am fod yn rhai defnydd cymysg mae angen gwahanu. Er enghraifft ni fydd pobl ar eu gwyliau'n dymuno rhannu cyfleusterau gyda gweithwyr blêr. Os digwydd hynny, bydd y trefi gwyliau'n dioddef o ostyngiad mewn galw.
- A1.58 Fydd *Cordon Sanitaire* o amgylch y cyfleuster? Os bydd, beth fydd ei effaith? Fydd yno gyfyngiadau datblygu o fewn radiws penodol i'r cyfleuster?
- A1.59 Mae angen i'r adroddiad hyfywedd ddod allan yn fuan fel drafft ar gyfer trafodaeth ystyrllon. Ar hyn o bryd, mae prisiau eiddo ym Môn yn syrthio, sydd ddim yn amgylchedd da i ddatblygwyr, yn enwedig felly gan fod costau'n codi, yn ogystal â cheisio darparu tai fforddiadwy heb Grant Tai Cymdeithasol a chynhyrchu anheddau sy'n cwrdd â'r côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy.
- A1.60 Sicrhau fod datblygiad y cynllun ar gyfer y Rhaglen Ynys Ynni'n cynnwys ymgysylltiad cadarnhaol â datblygwyr/adeiladwyr tai. Yr argraff a geir ar hyn o bryd yw mai ychydig iawn o hyn sydd wedi bod hyd yn hyn.



Atodiad A2. Rhagor o fanylion ynghylch Rhent Canolradd

Cyflwyniad

- A2.1 Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi arweiniad newydd ar Rent Canolradd. Mae cyflwyno Rhent Canolradd yn debygol o gael effaith ar y farchnad dai ehangach ac effaith sylweddol ar y sector fforddiadwy. Yn y bennod hon byddir yn gosod cyd-destun y polisi yng nghyswllt Rhent Canolradd, yn benodol felly, cyflwyno 'Rent First - Intermediate Rent' gan Lywodraeth Cymru

Rhent Cyntaf - Rhent Canolradd: cynnyrch newydd

- A2.2 Yn 'Rent First - intermediate rent - Final Guidance March 2011' a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ym Mawrth 2011, amlinellir pwrpas cyflwyno'r ddeiliadaeth newydd hon i farchnad dai Cymru:

Ateb rhent canolradd â chymorthdal yw Rhent Cyntaf sy'n darparu i bobl ateb tai rhentu canol y farchnad yn ogystal ag, o bosib, eu cynorthwyo i brynu eu cartref yn llwyr yn y dyfodol.

Trwy gynorthwyo pobl na allant fforddio i brynu ar y farchnad agored, gallai gynorthwyo l gwrdd â'r angen i fod yn berchen ar dŷ fforddiadwy mewn ardaloedd lle maent yn brin a darparu mwy o ddewis o ran tai canolradd. (Paragraffau 2-3, tud 4)

- A2.3 Ei fwriad yw cynorthwyo awdurdodau lleol i gwrdd â'u hamcanion tai strategol, trwy annog datblygiadau deiliadaeth gymysg mewn ardaloedd lle daw hyn yn gynyddol anodd. Er bod ei gyflwyno wedi'i sbarduno gan y dirywiad economaidd, mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl y bydd y model yn parhau i fod yn ddefnyddiol wrth gwrdd â'r angen am dai yn y tymor hir.

- A2.4 Mae'r arweiniad yn gosod ffiniau clir ar gyfer y cynnyrch Rhent Canolradd hwn:

- Ar gyfer aelwydydd mewn angen diffiniedig yn unig y mae Rhent Canolradd. Nid yw wedi'i fwriadu ar gyfer pobl a all fforddio rhentu eiddo sy'n addas i'w hanghenion ar rent marchnad nac ar gyfer pobl a all fforddio prynu eitho heb gymorth. Nid yw wedi'i fwriadu ar gyfer y rhai hynny sydd mewn tŷ digonol (para 51)
- Bydd rhent canolradd yn defnyddio'r un gweithdrefnau ar gyfer neilltuo cartrefi fel ag y gwneir ar gyfer llety rhent cymdeithasol. Rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o breswylwyr yn dod o Gofrestr Dai/rhestr aros y Cyngor a'r Gymdeithas Dai (para 50)
- Mae modd defnyddio tenantiaethau byrrach (Byrddaliad Sicr safonol) ar gyfer rhent canolradd (para 68)

- Bydd eiddo dwy ystafell wely neu fwy yn gymwys. Bydd Llywodraeth Cymru'n ystyried ceisiadau am eiddo un ystafell wely'n unig lle cefnogir hyn gan dystiolaeth glir o alw lleol (para 74)
- Mae modd gosod rhenti canolradd ar uchafswm o 80% renti marchnad preifat cyfartalog ar gyfer eiddo cyffelyb. (para 58)
- Dylid targedu rhenti i fod ar y Lwfans Tai Lleol neu dano¹⁵, (para 59). Nid oes pwynt gosod Rhent Canolradd pan na allai neb ei fforddio oherwydd nid oedd ganddynt yr incwm neu ni allent gael digon o Lwfans Tai Lleol i dalu'r rhent sy'n ddyledus oherwydd y capiau newydd.
- Er bod yr opsiwn o ganiatáu i breswylwyr ddringo i fod yn berchen-ddeiliaid llawn, ym Môn mae blaenoriaeth i adael i unedau barhau i fod ar gael ar gyfer rhent canolradd.

A2.5 Y pwynt mwyaf diddorol o fewn amodau Rhent Canolradd yw bod modd codi hyd at 80% o renti marchnad preifat cyfartalog am renti. Mae hyn yn awgrymu rhyw gymaint o hyblygrwydd wrth osod pris Rhent Canolradd. Mae modd ei brisio ar unrhyw lefel hyd at 80% o renti'r farchnad. Wrth reswm, rhaid iddo gynorthwyo i roi sylw i'r angen am dai. Fodd bynnag, dylai bod gwahaniaeth rhyngddo â phris llety rhent cymdeithasol. Oherwydd y toriad yn yr arian sydd ar gael i lety fforddiadwy, mae hefyd bwysau i wneud cymaint o dai fforddiadwy ac sy'n bosib o'r arian hwnnw.

A2.6 Noda'r arweiniad y bydd angen i lywodraethau lleol asesu a yw rhent canolradd yn flaenoriaeth strategol yn eu hardal. Mae'n bwysig fod awdurdodau lleol yn gallu dangos yn glir bod angen rhent canolradd (para 47). Bydd y bennod hon yn ceisio sefydlu'r angen am Rent Canolradd ym Môn. Yn gyntaf, bydd yn edrych ar sut mae modd cyfrifo Rhent Canolradd cyn edrych ar y lefel briodol i'w osod yn nhermau cwrdd ag angen yn effeithiol.

Deall Rhent Canolradd

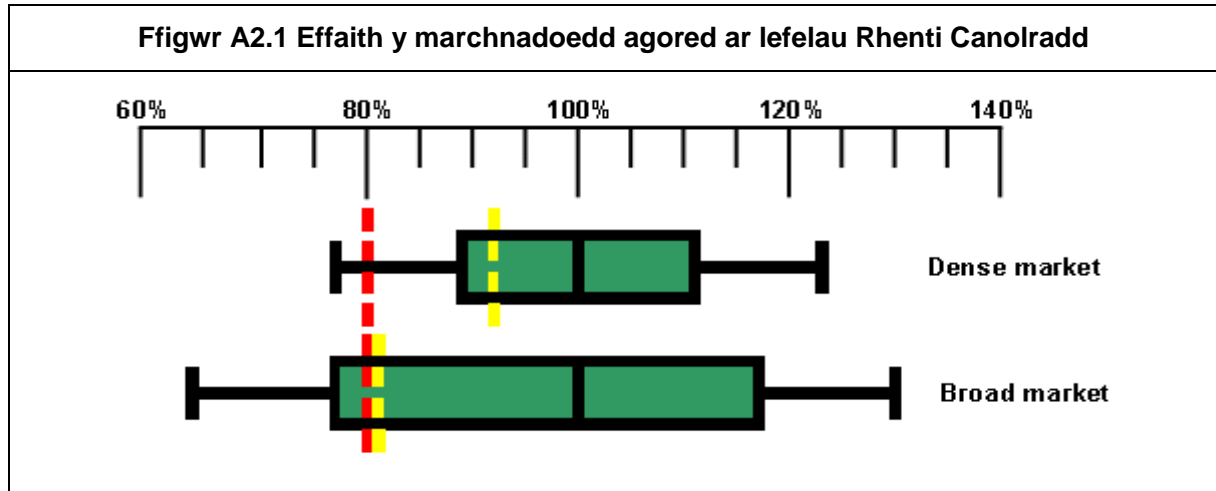
A2..7 Bydd Rhent Canolradd wedi'i seilio ar werth pob eiddo ar y farchnad agored. Ar gyfer pob eiddo fforddiadwy, bydd pris y farchnad yn cael ei gasglu o werthoedd yn y sector rhentu preifat. O'r herwydd, rhaid deall y sector rhentu preifat. Yn yr adran hon amlinellir sut gall natur y sector rhentu preifat gael effaith ar ba mor gystadleuol y mae lefelau Rhent Canolradd yn debygol o fod.

A2.8 Bydd gan daeniad y rhenti yn y sector rhentu preifat oblygiadau i raddfeydd Rhenti Canolradd fel a welir yn Ffigwr A.2. Mae'n dangos taeniad rhenti mewn dwy farchnad dai ddamcaniaethol am eiddo o'r un maint. Dengys y llinellau fertigol du byr y pwyntiau allweddol ar y dosbarthiad (isaf, chwarter isaf, canol, chwarter uchaf a mwyafrif) a dengys y blychau gwyrdd yr ystod rhyngchwarter neu'r 'farchnad ganol'. Dengys y raddfa fod y lefel rhent ganolrifol yn 100% ac mae modd gweld yr amrywiaeth rhenti

¹⁵ Roedd Lwfans Tai Lleol wedi'i gyfyngu ynghynt i lefel rhent ar 50fed canradd gwerthoedd y farchnad. O Ebrill 2011 mae cyfyngiad y Lwfans Tai Lleol wedi'i ostwng i'r 30fed canradd o werthoedd marchnad wedi'u capio. Mae'r wlad wedi'i rhannu i ardaloedd marchnad t dai at ddibenion gosod y lefelau hyn.



fel gwahaniaeth cyfrannol i'r canolrif. O'r herwydd, mae'r Rhent Canolradd nodweddiadol yn 80% (y llinell goch doredig). Dengys y linell felyn doredig gap y Lwfans Tai Lleol (y 30ain canradd o renti sydd ar gael yn y farchnad).



Ffynhonnell: Diweddariad o Asesiad o Farchnad Dai Lleol Môn, 2013

- A2.9 Mewn marchnad niferus bydd y rhan fwyaf o'r rhenti sydd ar gael o fewn ystod fechan. Yn y farchnad hon mae lefel y Rhent Canolradd yn debygol o fod yn llawer is na mwyafrif rhenti'r farchnad agored ac mae'n cynnig dewis deniadol i'r sector preifat, Er bod cyfraddau Rhent Canolradd yn amrywio gyda gwerth pob eiddo, ar y cyfan nid yw gwerth eiddo'n amrywio llawer yn y farchnad niferus a dylai Rhent Canolradd fod yn gyson is na'r dewis amgen, sef y sector preifat. Dylai lefel y Rhent Canolradd hefyd fod yn is na chap y Lwfans Tai Lleol.
- A2.10 Mewn marchnad eang mae ystod y rhenti sydd ar gael, hyd yn oed yng nghanol y farchnad, yn eang iawn. Yn yr achos hwn, pe câi eiddo gwerth canolrif neu uwch ei osod ar Rent Canolradd byddai cyfran sylweddol o eiddo yn parhau i fod ar gael yn y farchnad agored ar raddfa ratach (er y byddant yn eiddo o ansawdd is). At hyn, gallai cyfradd y Rhent Canolradd hefyd fod yn debyg lefel y Lwfans Tai Lleol neu hyd yn oed yn uwch na hi. Er mwyn i eiddo Rhent Canolradd gynnig dewis rhatach i'r cartrefi marchnad agored yn y farchnad eang hon, eiddo marchnad agored gwerth is fyddai'r opsiwn ymarferol ar gyfer troi'n Rhent Canolradd.
- A2.11 Mewn gwirionedd, mae gan y rhan fwyaf o'r sector rhentu preifat farchnad niferus gyda 'marchnad canol-uwch' eang. Yn y marchnadoedd hyn, cyn belled ag y bo eiddo nad ydynt yn foethus (y rhai hynny yn y 75% gwaelod) yn cael eu troi'n Rhent Canolradd, byddai'r rhenti a gâi eu cynnig yn rhatach na'r rhan fwyaf o'r dewisiadau eraill ar y farchnad agored. Fodd bynnag, mewn rhai achosion lle mae 'canol-is' eang, ni fyddai eiddo gwerth canolrif neu uwch yn ddewis ymarferol o ran Rhent Canolradd. Mae'n bwynt pwysig oherwydd, pan fo lefel nodweddiadol y Rhent Canolradd yn ddrutach na rhenti preifat lefel mynediad (y chwarter isaf), mae modd rhoi blaenoriaeth i sicrhau fod y mathau o eiddo sy'n cael eu troi'n Rhent Canolradd yn briodol ar gyfer yr ardal.

Atodiad A3.

Rhagor o fanylion ynghylch rhai o'r ffigyrau a ddefnyddir yn y model anghenion tai

Nifer yr aelwydydd yn symud yn y ddwy flynedd diwethaf

- A3.1 Dengys Tabl 6.6 y model anghenion tai fod 5,072 o aelwydydd, yn ôl yr arolwg, wedi symud yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r ffigwr hwn yn rhan bwysig o'r model asesu anghenion tai. Set ddata'r arolwg o aelwydydd yw dewis ffynhonnell y ffigwr hwn oherwydd bod ynddo'r holl ddeiliadaethau yn y farchnad dai (gan gynnwys y sector rhentu preifat, lle mae symud ar ei fwyaf) ac mae'n proffilio'r sefyllfa ar gyfer dyddiad sylfaenol yr arolwg (asesir yr angen am dai o haf 2012 ymlaen).
- A3.2 Er hynny, mae'n ddefnyddiol cymharu data eilaidd sydd ar gael ar y symudiadau mae aelwydydd wedi'u gwneud â'r ffigwr yn yr arolwg o aelwydydd. Cyhoeddir y data diweddaraf sydd ar gael ar nifer y symudiadau yn y sector rhentu cymdeithasol gan wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru. Dengys hyn bod 904 o aelwydydd (y 710 a nodir yn Nhabl 6.9 ac 194 o drosglwyddiadau ychwanegol yn y stoc Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) wedi symud i eiddo rhent cymdeithasol yn y ddwy flynedd mwyaf diweddar (Ebrill 2009 i Fawrth 2011). Dengys data o Hometrack (yn seiliedig ar ddata Cofrestrfa Tir) fod 1,324 o eiddo wedi'u gwerthu ar draws Môn yn 2010 a 2011. Er hynny, nid oes data ar faint o'r eiddo hyn a brynwyd gan ddarpar berchen-ddeiliaid a faint a brynwyd gan ddarpar landlordiaid – felly, nid yw'n bosib gwahaniaethu'n gywir gyrchfan deiliadaeth y gwerthiannau hyn. At hyn, dengys dwy Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai mwyaf diweddar y Cyngor (2010 a 2011) bod 184 yn rhagor o anheddau wedi'u datblygu ar safleoedd bychain (dan bump uned). Yn y rhan fwyaf o achosion, plotiau hunanadeiladu yw'r rhain ac, felly, maent eisoes ym mherchenogaeth y deilydd bwriadedig ac ni fyddant yn cael eu cofrestru yn nata'r Gofrestrfa Tir.

A3.3 Mae'r tair ffynhonnell hyn yn dangos y bu cyfanswm o 2,402 o achosion o symud ac eithrio symud o'r stoc rhent preifat cyfredol. Os rhagdybir mai haf 2012 oedd y dyddiad sylfaen ar gyfer y symudiadau hyn (er bod y data a ddefnyddiwyd fel mae'n digwydd yn llawer hŷn) yna byddai hyn yn golygu y byddai 2,670 o achosion o symud wedi bod o'r stoc rhent preifat (cofnodwyd cyfanswm o 5,072 o achosion o symud tynnu'r 2,420 o achosion o symud a gofnodwyd gan ffynonellau eilaidd). Byddai hyn yn awgrymu trosiant o 47.2% ar daws y cyfan o'r sector rhentu preifat dros ddwy flynedd, sy'n cyfateb i 23.6% y flwyddyn. Byddai lefel y trosiant hwn yn nodweddiadol i'r hyn a gofnodwyd mewn ardaloedd tebyg eraill i Fôn (awgryma'r data mwyaf diweddar o'r *Survey of English Housing* fod trosiant yn y sector rhentu preifat oddeutu 30-40% y flwyddyn) Awgryma hyn fod y ffigwr o 5,072 a ddefnyddiwyd yn yr adroddiad yn adlewyrchu'n gywir nifer yr achosion o symud sydd wedi digwydd ym Môn dros y ddwy flynedd diwethaf. Mae hefyd yn rhoi asesiad o'r sefyllfa ar hyn o bryd yn hytrach na defnyddio data eilaidd, sy'n hanesyddol i ryw raddau ac yn seiliedig ar gyfnodau anghyson.

Nifer yr aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd

- A3.4 Dengys paragraff 6.29 fod 1,602 o aelwydydd wedi'u ffurfio o'r newydd ym Môn dros y ddwy flynedd diwethaf yn ôl yr arolwg o aelwydydd. Mae'r ffigwr hwn yn cymharu â thwf cyfartalog aelwydydd a ragamcanir ar gyfer Môn, sef 208 o aelwydydd y flwyddyn rhwng 2008 a 2031, yn ôl y rhagamcanion aelwydydd sy'n seiliedig ar 2008. Fodd bynnag, mae ffigwr twf yr aelwydydd yn net o ran mewnfudo ac allfudo a thwf naturiol (aelwyd yn ffurfio llai aelwyd yn chwalu). Nid yw'n hawdd creu ffigwr cyfatebol o'r arolwg o aelwydydd oherwydd er bod y set ddata'n cynnwys gwybodaeth am ffurfio aelwydydd, mae'n anodd creu graddfa gywir yng nghyswllt chwalu aelwydydd. At hyn, oherwydd mai cipolwg o Fôn ar adeg penodol yw'r arolwg o aelwydydd, nid ywn bosib asesu llifau mudo gan ddefnyddio'r un cyfnodau amser. Er bod gennym y data ar nifer yr aelwydydd a symudodd i mewn i'r Sir yn y gorffennol, mae'r unig ddata sydd gennym ar aelwydydd yn allfudo wedi'i seio ar fwriadau yn y dyfodol.
- A3.5 Mae'n werth nodi fod rhagamcanion poblogaeth sy'n seiliedig ar 2008 ac sy'n fodd i gynorthwyo'r rhagamcanion aelwydydd yn nodi fod twf naturiol ym Môn yn 2011-2012 yn 10.0% o gyfanswm twf poblogaeth yn y Sir (gyda mewnfudo net yn cyfrif am y 90% sy'n weddill). Er hynny, dylid nodi y bydd rhai o'r aelwydydd newydd a ffurfiwyd ac a nodwyd yn yr arolwg o aelwydydd yn symud i mewn i Fôn.
- A3.6 Mae modd cael amcangyfrif arall ar gyfer aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd o ddata eilaidd gan ddefnyddio'r dull gweithredu a nodir yn atodiad Canllawiau Ymarfer Asesiad o Farchnad Dai Strategol (Lloegr) (Cymunedau a Llywodraeth Leol, Awst 2007). Cyfrifiwyd cyfradd y penteulu ar gyfer pob grŵp oedran pum mlynedd rhwng oed 15 a 54 gan ddefnyddio gwybodaeth yn y Cyfrifiad ar nifer y bobl a nifer y penteuluoedd ym mhob grŵp oedran ym Môn. Defnyddiwyd y gyfradd penteulu hon gyda'r rhagamcanion poblogaeth oedd yn seiliedig ar 2008. Nododd hyn nifer rhagamcanedig yr aelwydydd sy'n debygol o ffurfio yn y Sir rhwng 2012 a 2017. Yna caiff y ffigwr hwn ei gyfartaleddu i roi amcangyfrif blynyddol ar gyfer nifer yr aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd.

- A3.7 Gan ddefnyddio'r fethodoleg hon, amcangyfrifir y bydd 731 o aelwydydd newydd (2.1%) yn ffurfio bob blwyddyn ym Môn dros y pum mlynedd nesaf (yn hytrach na'r 801 a gofnodwyd yn yr arolwg). Mae hyn yn gyfradd ffurfio aelwyd o 2.3%, sef tebyg i'r lefel a gofnodwyd gan yr arolwg o dai Lloegr (2.1%).