

2020 - 2025

Asegiadau o'r Farchnad Dai Leol



Crynodeb

Mae'r Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol yn defnyddio dogfennau canllaw *Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru, Mawrth 2016 a Dechrau Arni gyda'ch Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2012.*

Mae'r AFDL hwn yn amcangyfrif angen net o **468** o dai fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn hyd at 2025, fodd bynnag, nid yw'r ffigur hwn yn darged cyflenwi blynyddol. Mae'r ffigur yn syml yn arwydd o'r angen cyfredol a rhagamcanol am dai fforddiadwy o fewn y sir..

Mae hwn yn ffigur pennawd ar gyfer y Sir gyfan ac mae asesiad manylach wedi'i gynnwys o fewn yr adroddiad.

Mae Tai a Chymunedau wedi cynnal yr asesiad gyda chymorth David James, Hwylusydd Tai Gwledig Sir Fynwy.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynghylch yr AFDL hwn a fydddech gystal â chysylltu â.

Swyddog Strategaeth a Pholisi – Tai Fforddiadwy
Tai a Chymunedau
Cyngor Sir Fynwy
Neuadd y Sir
Rhadyr
Brynbuga
NP15 1GA

Ffôn: 07970 957 039

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
1.1 Deddf Tai 1985	4
1.2 Deddf Tai (Cymru) 2014	5
1.3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015	5
1.4 Strategaeth Dai Genedlaethol (2010)	5
1.5 Polisi Cynllunio Cymru (PCC)	6
1.6 Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)	7
2. Dadansoddi'r Farchnad Dai	8
2.1 Pris Eiddo Cyfartalog Sir Fynwy	8
2.2 Dangosyddion y Farchnad Dai	9
2.3 Deiliadaeth	12
2.4 Mathau o Eiddo	13
2.5 Sector Rhentu Preifat	17
2.6 Fforddiadwyedd	
2.7 Pris Lefel Mynediad Eiddo	27
3. Ardaloedd Marchnad Dai Sir Fynwy	28
3.1 Ardal Marchnad Dai'r Fenni	31
3.2 Ardal Marchnad Dai Cas-gwent	31
3.3 Ardal Marchnad Dai Trefynwy	32
4. Ffynonellau Methodoleg a Data ar gyfer Asesu Angen am Dai	33
4.1 Ôl-groniad o'r Angen am Dai	35
4.2 Angen sy'n Codi o'r Newydd	36
4.3 Aelwydydd Presennol sy'n Syrthio i'r Angen am Dai	Error! Bookmark not defined.
4.4 Cyflenwad o Dai Fforddiadwy	39
4.5 Cyflenwad Ymrwymedig o Dai Fforddiadwy Newydd	40
5. Canfyddiadau Allweddol	42
5.1 Rhent Cymdeithasol	42
5.2 Perchentaeth Cost Isel	42
5.3 Rhent Canolradd	42
5.4 Sipsiwn a Theithwyr	42
5.5 Crynodeb o'r Diffyg Tai Fforddiadwy Blynyddol	43
6. Casgliad	45

Rhestr o Dablau

Tabl 1 Dadansoddiad o Ddeiliadaeth	13
Tabl 2 Dadansoddiad o Fathau o Eiddo	14
Tabl 3 Stoc Dai yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely	17
Tabl 4 Gwerthoedd Rhenti Blynyddol.....	23
Tabl 5 Cyfraddau Lwfans Tai Lleol - 2020/2021	24
Tabl 6 Nifer yr Eiddo ar Gyfradd ATLI	24
Tabl 7 Fforddiadwyedd – Cyflog Canolrif Net Yn Seiliedig ar Renti Canolrif yn ôl Categori Ystafell Wely	26
Tabl 8 Angen Tai Fforddiadwy Gros Blynyddol	36
Tabl 9 Twf Cartrefi Net 2020 - 2025	37
Tabl 10 Aelwydydd wedi'u prisio allan o'r Farchnad	37
Tabl 11 Aelwydydd Presennol yn Syrthio i Angen	38
Tabl 12 Stoc Dai Bresennol – Anghenion Cyffredinol	39
Tabl 13 Stoc Dai Bresennol – Tai Pobl Hŷn	40
Tabl 14 Data Gosod Tai 2017 - 2020	40
Tabl 15 Cyflenwad Ymrwymedig o Dai Fforddiadwy Newydd (5 mlynedd)	41

Rhestr o Ffigurau

Ffigur 1 Pris Cyfartalog Tŷ yn Sir Fynwy	8
Ffigur 2 Cymharu Pris Cyfartalog Tŷ - Awdurdodau Lleol Cyfagos yng Nghymru	9
Ffigur 3 Cyfanswm Gwerthiannau Eiddo yn Sir Fynwy yn ôl Blwyddyn a Math ar 30ain Medi 2020	10
Ffigur 4 Amser Cyfartalog i Werthu Eiddo yn Sir Fynwy	10
Ffigur 5 Pris Cyfartalog Cyfredol Sir Fynwy ac Awdurdodau Lleol Cyfagos	12
Ffigur 6 Deiliadaeth Aelwydydd	13

Ffigur 7 Dadansoddiad o Fathau o Eiddo	14
Ffigur 8 Cymharu Math o Eiddo yng Nghymru a Sir Fynwy.....	15
Ffigur 9 Pris Eiddo Cyfartalog Sir Fynwy yn ôl Math o Eiddo	16
Ffigur 10 Y Stoc Dai Bresennol yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely	16
Ffigur 11 Nifer yr Eiddo yn ôl Cyfrif Ystafelloedd Gwely.....	18
Ffigur 12 Nifer yr Eiddo yn ôl Ardal rentu	18
Ffigur 13 Nifer yr Eiddo a Hysbysebwyd yn ôl Ardal	19
Ffigur 14 Cymysgedd Eiddo yn ôl Cyfrif Ystafelloedd Gwely.....	19
Ffigur 15 Rhestrau Rhentu yn ôl Cyfrif Ystafelloedd Gwely.....	20
Ffigur 16 Gweithgaredd y Farchnad Rentu	20
Ffigur 17 Gweithgaredd y Farchnad yn ôl Ardal rentu.....	21
Ffigur 18 Ardaloedd Teithio i'r Gwaith Sir Fynwy.....	30
Ffigur 19 Prisiau Cyfartalog Tai yn Ardaloedd Marchnad Dai Sir Fynwy	33
Ffigur 20 Cyfatebiaeth Twba Ymolchi.....	34
Ffigur 21 Map o Ardaloedd Marchnad Dai Sir Fynwy	35
Ffigur 22 Diffyg Tai Fforddiadwy Blynyddol	44

1. Cyflwyniad

Mae Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yn chwarae rhan bwysig yn y sylfaen dystiolaeth y bydd awdurdodau lleol yng Nghymru yn ei defnyddio i baratoi cynlluniau datblygu lleol a strategaethau tai lleol. Maent hefyd yn llywio cynhyrchu cynlluniau datblygu rhaglenni ar gyfer dyrannu grant tai cymdeithasol y mae awdurdodau lleol yn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru. Mae'r AFDL hefyd yn cynorthwyo trafodaethau ar gytundebau Adran 106 rhwng awdurdodau lleol a datblygwyr y sector preifat.

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

1.1 Deddf Tai 1985

Mae Adran 8 o Ddeddf Tai 1985 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ystyried yr angen am dai yn eu hardaloedd mewn perthynas â darparu llety tai pellach. Mae

adolygiad o'r asesiadau o'r farchnad dai leol hwn yn darparu dealltwriaeth gynhwysfawr o'r farchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau cynllunio a thai strategol effeithiol.

1.2 Deddf Tai (Cymru) 2014

Mae Rhan 3 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol yng Nghymru gynnal asesiad o anghenion lleety Sipsiwn a Theithwyr yn eu hardal. Dylid cadw hyn yn gyfredol bob 5 mlynedd.

1.3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ceisio gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru er mwyn creu Cymru y mae pawb eisiau byw ynddi, nawr ac yn y dyfodol. Mae'r Ddeddf yn nodi saith nod llesiant:

1. Cymru Ffyniannus;
2. Cymru Wydn;
3. Cymru iachach;
4. Cymru fwy cyfartal;
5. Cymru o gymunedau cydlynol;
6. Cymru o ddiwylliant bywiog ac iaith Gymraeg lewyrchus; a
7. Chymru gyfrifol yn fyd-eang.

Mae darparu digon o dai o ansawdd dda ar gyfer anghenion pobl, gan gynnwys tai fforddiadwy, yn thema drawsbynciol a fydd yn helpu i gyflawni llawer o'r nodau llesiant, gan gynnwys Cymru fwy cyfartal, Cymru o gymunedau cydlynol, Cymru ffyniannus a Chymru iachach.

1.4 Strategaeth Dai Genedlaethol (2010)

Agwedd Llywodraeth Cymru tuag at dai, fel yr amlinellwyd yn Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru, yw::

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

Mae'r Strategaeth yn tynnu sylw at y ffaith bod gan awdurdodau lleol rôl wrth asesu'r angen am dai a chynllunio lle y dylid eu hadeiladu. Mae hefyd yn cydnabod rôl cymdeithasau tai a'r sector preifat wrth ddarparu cartrefi o safon a chefnogi miloedd o swyddi mewn diwydiannau adeiladu a diwydiannau cysylltiedig.

Mae'n nodi'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y galw am dai, gan gynnwys poblogaeth sy'n heneiddio, cynnydd mewn cartrefi un person a ffactorau economaidd sy'n effeithio ar fforddiadwyedd. Mae'n tynnu sylw at y blaenoriaethau ar gyfer y

dyfodol, sy'n cynnwys yr angen i gynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy i'w prynu neu eu rhentu yn y lleoliad cywir.

1.5 Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW10) a ddiweddarwyd ym mis Rhagfyr 2018 gan Lywodraeth Cymru (LIC) yn darparu'r canllawiau strategol cenedlaethol trosfwaol o ran materion cynllunio defnydd tir yng Nghymru. Mae paragraffau 4.2.1-4.2.2 o Bolisi Cynllunio Cymru 10 yn nodi: 'Dylai datblygiad tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig ymgorffori cymysgedd o fathau, deiliadaeth a meintiau i ddarparu ar gyfer yr ystod o anghenion tai a nodwyd a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy a chydlynol.

Mae'n rhaid i'r system gynllunio:

- nodi cyflenwad o dir i gefnogi cyflwyno'r gofyniad tai i ddiwallu gwahanol anghenion cymunedau ar draws pob deiliadaeth;
- alluogi darparu ystod o dai marchnad a thai fforddiadwy wedi'u cynllunio'n dda, yn effeithlon o ran ynni, tai marchnad a thai fforddiadwy o ansawdd dda a fydd yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy; a
- chanolbwyntio ar gyflawni'r gofyniad tai a nodwyd a'r cyflenwad tir cysylltiedig.

Yn nhermau AFDL, mae PCC10 yn nodi

Bydd yr Amcanestyniadau o Aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru ar lefel awdurdod lleol ar gyfer Cymru, ochr yn ochr â'r Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) diweddaraf a'r cynllun Llesiant ar gyfer ardal cynllun, yn ffurfio rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu.

Dylai'r awdurdodau cynllunio a thai perthnasol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol, gan gynnwys adeiladwyr tai preifat, i gynhyrchu AFDL. Mae'r aseidiadau hyn yn caniatáu i awdurdodau ddatblygu dealltwriaeth fanwl o natur a lefel y galw a'r angen am dai fforddiadwy yn eu cymunedau (paragraffau 4.2.6 a 4.2.8).

Er eglurhad, mae PCC10 yn diffinio tai fforddiadwy fel:

'Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a thai canolradd lle mae prisiau neu renti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai marchnad. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai marchnad', hynny yw tai preifat ar werth neu rent lle mae'r pris wedi'i osod yn y farchnad agored ac nid yw meddiannaeth yn ddarostyngedig i reolaeth gan yr awdurdod lleol. Cydnabyddir y gallai rhai cynlluniau ddarparu llwybr at berchnogaeth lawn a lle mae hyn yn wir mae'n rhaid bod trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau ailgylchu derbyniadau cyfalaf i ddarparu tai fforddiadwy newydd.

Er mwyn cefnogi polisiau a phenderfyniadau ar geisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio gyfeirio at eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol i helpu i bennu'r angen am dai fforddiadwy.

Mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar draws yr awdurdod ar gyfer tai fforddiadwy (wedi'i fynegi fel niferoedd y cartrefi). Dylai'r targed ar draws yr awdurdod ar gyfer tai fforddiadwy fod yn seiliedig ar yr AFDL a dylai nodi'r cyfraniadau disgwylidig y bydd y dulliau polisi a nodwyd yn y cynllun datblygu (er enghraifft, trothwyon safle, targedau safle-benodol, symiau cymudedig a safleoedd tai fforddiadwy eithriedig) yn ei wneud i gyrraedd y targed hwn. Dylai'r targed ystyried hyfywedd a'r gallu i gyflawni a fydd yn cael ei ddylanwadu gan y lefelau cyllid y rhagwelir y byddant ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a chyfraniadau budd cymunedol eraill y mae'r awdurdod cynllunio yn ceisio amdanynt.'(paragraffau 4.2.26 - 28).

1.6 Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)

CDLI Mabwysiedig

Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Cyngor Sir Fynwy ar 27ain Chwefror 2014. Y lefel o ddarpariaeth tai a ddewiswyd yn y CDLI yw 4,500 o anheddau dros gyfnod y Cynllun 2011-2021. Mae'n darparu ar gyfer lefel y twf a nodwyd gan Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru yn 2008. Rhagwelodd gynnydd i'r Sir o 3,969 o aelwydydd rhwng 2011-2021 (neu oddeutu 4,100 o anheddau), gyda lwfans bach (10 annedd y flwyddyn) i'w gwrdd yn y rhan honno o Sir Fynwy a gynhwysir ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, ynghyd â gofyniad ychwanegol ar gyfer y cyfnod 2006-2011.

CDLI Amnewid

Mae'r Cyngor yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol Amnewid ar gyfer y Sir (ac eithrio'r ardal o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog) i gwmpasu'r cyfnod 2018-2033. Mae Covid-19 wedi oedi datblygiad y Cynllun ac roedd cyhoeddi cywiriadau yn yr amcanestyniadau poblogaeth o 20178 yn Awst 2020 wedi effeithio arno ymhellach. Adolygwyd materion, gweledigaeth, amcanion a sylfaen dystiolaeth y CDLIA o ran sensitifrwydd i ganlyniadau'r pandemig cyfredol. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ym mis Awst 2020 gywiriad i'r amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd seiliedig yn 2018. Mae'r amcanestyniadau hyn yn ffurfio man cychwyn sylfaen dystiolaeth y Cynllun ar lefelau twf ac maent yn cynnwys tystiolaeth newydd bwysig y mae angen ei hystyried. Er mwyn sicrhau bod y sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLIA yn gadarn ac yn seiliedig ar y wybodaeth ddiweddaraf, gwnaed y penderfyniad i ailedrych ar gamau Opsiynau Twf a Gofodol a Strategaeth a Ffeirir proses y CDLIA.

Mae'r oedi na ellir ei osgoi wedi golygu bod angen diwygio ymhellach amserlen a chynnwys Cytundeb Cyflenwi'r CDLIA a'r cynllun cyfranogi cymunedol a gymeradwywyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Hydref 2020. Bydd gwaith ar y Cynllun yn symud ymlaen yn unol â'r amserlen ddiwygiedig, a'r cam allweddol nesaf fydd yr Opsiynau Twf a Gofodol. Opsiynau a fydd yn destun ymgynghoriad anstatudol yn gynnwys yn 2021.

Mater arwyddocaol i Sir Fynwy yw'r ffaith bod prisiau tai yn uchel mewn perthynas ag enillion felly mae angen sylweddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn y Sir mewn ardaloedd trefol a gwledig. Un o amcanion y Cynllun yw darparu lefel o dai sy'n ddigonol i ddarparu dewis eang o gartrefi ar gyfer preswylwyr presennol a phreswylwyr

y dyfodol, wrth sicrhau bod anghenion lleol am dai priodol, fforddiadwy a hygyrch yn cael eu diwallu cyn belled ag y bo modd.

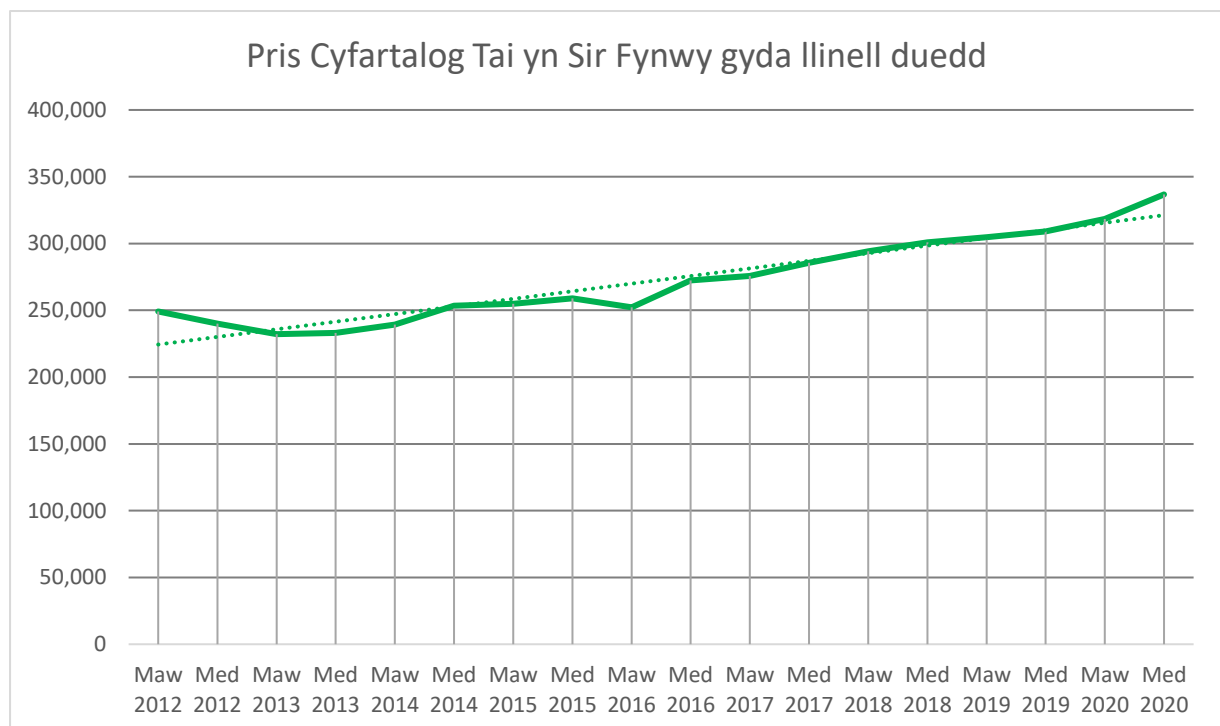
2. Dadansoddiad o'r Farchnad Dai

Mae Sir Fynwy yn sir wledig yn bennaf wedi'i lleoli yn ne ddwyrain Cymru ac mae'n enwog am ei thirwedd gyfoethog ac amrywiol. Mae'n cynnwys ardal o oddeutu 88,000 o hectarau ac yn rhannu ffin â siroedd cyfagos Casnewydd, Torfaen a Phowys yng Nghymru a Swydd Gaerloyw a Swydd Henffordd yn Lloegr. Amcangyfrifir bod y boblogaeth yn 94,950 (Ffynhonnell: SYG, Ebrill 2020). Prif drefi'r sir yw'r Fenni, Trefynwy, Cas-gwent a Chil-y-coed.

2.1 Pris Eiddo Cyfartalog Sir Fynwy

Pris Eiddo Cyfartalog yn Sir Fynwy ar hyn o bryd yw £336,760. Mae Ffigur 1 yn dangos trywydd pris cyfartalog tŷ yn Sir Fynwy ers mis Mawrth 2012 ac mae'n dystiolaeth o gynydd o ychydig dros 35% ym mhreis Eiddo Cyfartalog. O ddiwedd 2019 hyd yn hyn, mae'r farchnad dai ledled y DU wedi bod yn anrhagweladwy ac mae prinder y data wedi'i gwneud hi'n anoddach nag erioed i'w dadansoddi, yn enwedig mewn daearyddiaethau llai.

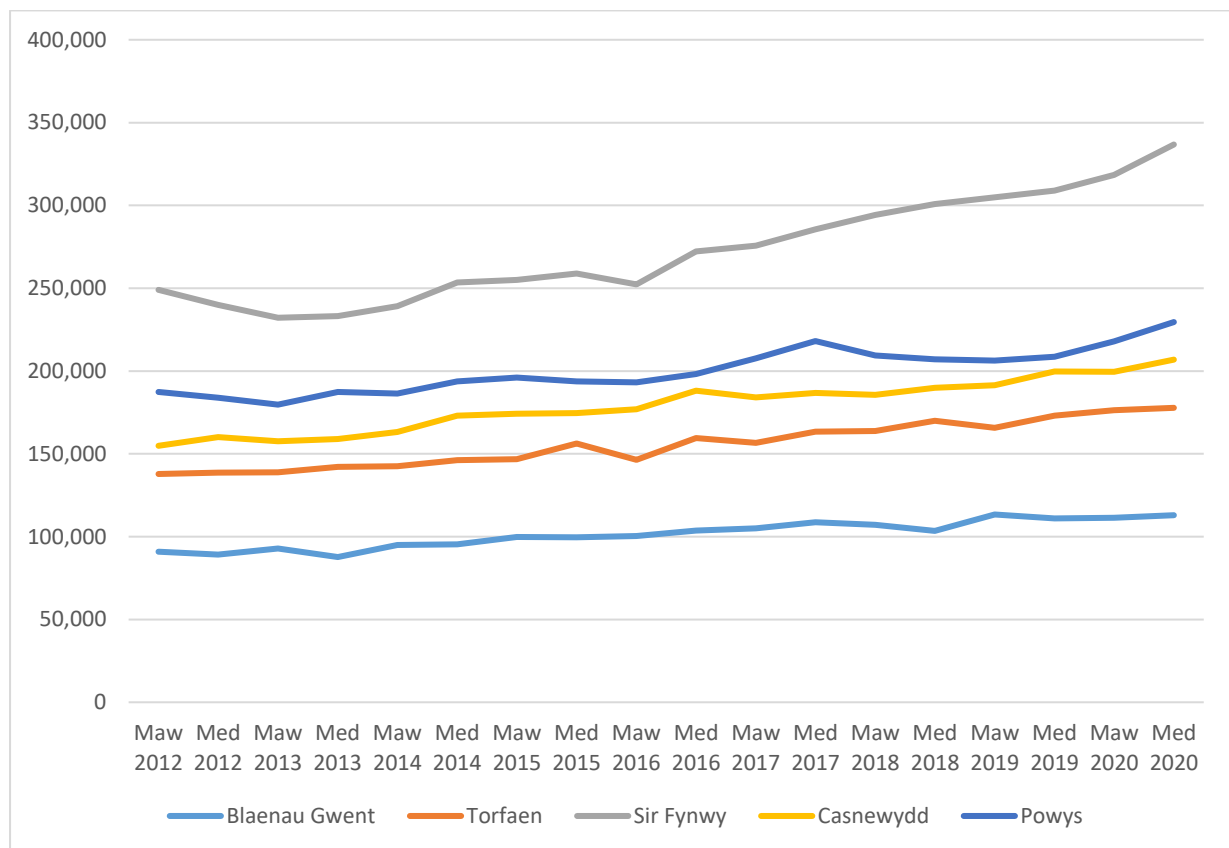
Ffigur 1 Pris Cyfartalog Tai yn Sir Fynwy



Ffynhonnell: Hometrack

Mae'r graff yn Ffigur 2 yn dangos sut mae pris cyfartalog tai yn Sir Fynwy yn cymharu â'n hawdurdodau lleol cyfagos yng Nghymru. Mae Sir Fynwy wedi perfformio'n well nag eraill yn gyson gyda phris cyfartalog tŷ uwch a chyfradd twf uwch ym mhrisiau tai.

Ffigur 2 Cymharu Pris Cyfartalog Tai – Awdudodau Lleol Cyfagos yng Nghymru

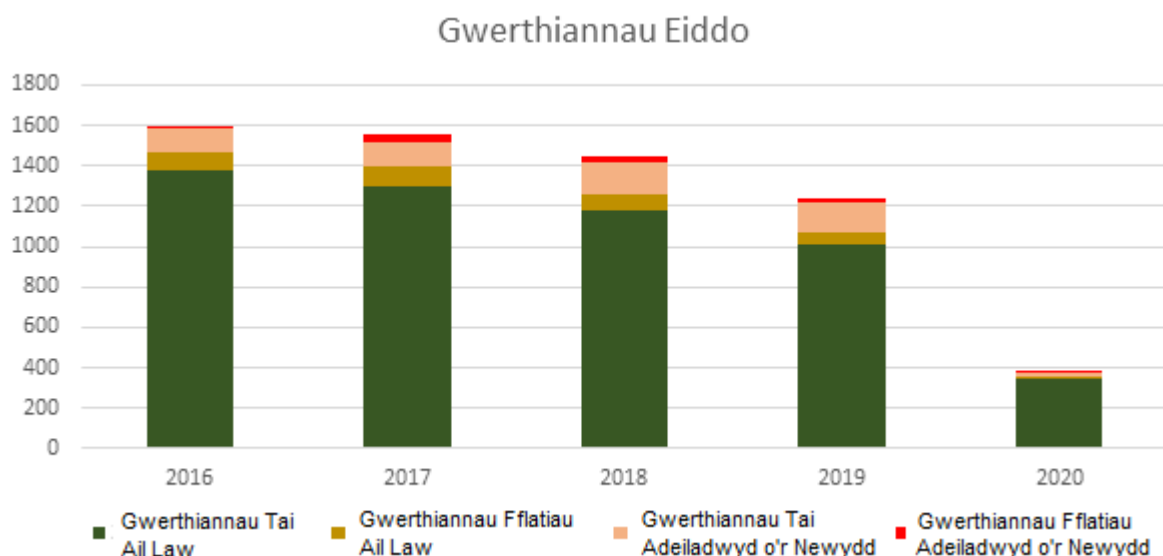


Ffynhonnell: Hometrack

2.2 Dangosyddion y Farchnad Dai

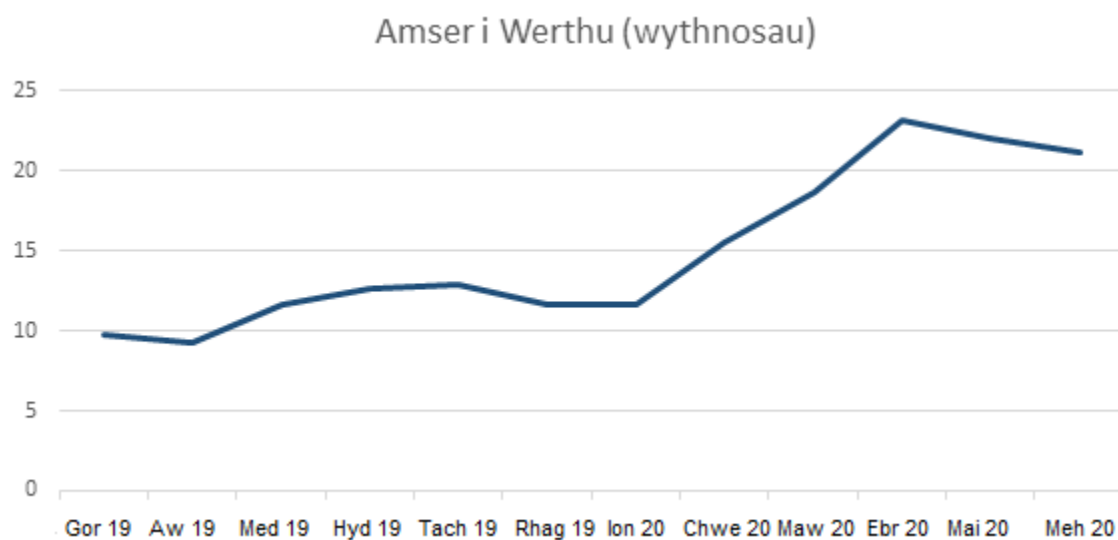
Ers 2016 mae nifer yr eiddo a werthwyd yn Sir Fynwy wedi gostwng flwyddyn ar ôl blwyddyn, er gwaethaf cynnydd yn nifer y gwerthiannau eiddo newydd. O uchafbwynt o 1,591 o werthiannau yn 2016, roedd 1,234 o werthiannau yn 2019 a dim ond 374 o werthiannau ar 30 Medi 2020 (Ffigur 3). Mae data gwerthiant tai o 2019, yn dangos bod 29.9% neu 370 o 1,234 o werthiannau wedi'u gwerthu am werth uwch na phris eiddo cyfartalog Sir Fynwy o £336,000, fodd bynnag, mae'r data hyn yn cynnwys 5 eiddo a werthwyd am dros £1 miliwn o bunnoedd yr un. Nid oes amheuaeth bod y pandemig wedi cael effaith sylweddol ar y farchnad dai leol, oherwydd mae'r amser a gymerodd i gwblhau gwerthu eiddo hefyd wedi cynyddu. Ym mis Gorffennaf 2019 yr amser cyfartalog a gymerodd i werthu eiddo yn Sir Fynwy oedd 9.8 wythnos, ond erbyn Mehefin 2020 roedd yr amser cyfartalog wedi cynyddu i 21.2 wythnos (Ffigur 4).

Ffigur 3 Cyfanswm y Gwerthiannau Eiddo yn Sir Fynwy yn ôl Blwyddyn a Math ar 30^{ain} Medi 2020



Ffynhonnell: Hometrack

Ffigur 4 Amser Cyfartalog i Werthu Eiddo yn Sir Fynwy



Ffynhonnell: Hometrack

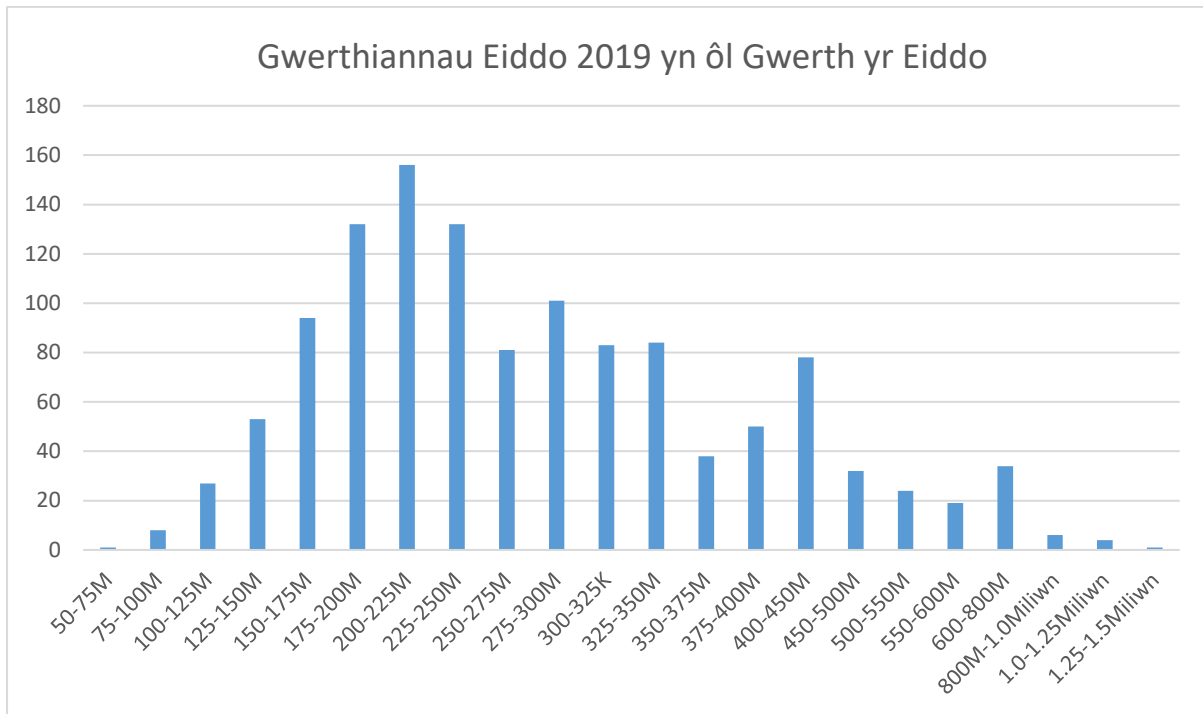
Mae mwyafrif y gwerthiannau yn Sir Fynwy yn eiddo ar wahân, ac yna eiddo pâr ac yna terasau.

Ymddengys bod yr amser y mae'n ei gymryd i werthu eiddo hefyd yn effeithio ar y gwerthiant i bris gofyn eiddo. Ym mis Awst 2019 roedd y gwerthiant cyfartalog i bris gofyn yn Sir Fynwy yn ffracsiwn dros 97%, ond ym mis Mehefin 2020, y ffigur hwnnw oedd 94% (Ffigur 4).

Yn 2019 gwerthwyd 1,234 eiddo yn Sir Fynwy, gydag ychydig dros draean o'r cyfanswm yn eiddo rhwng £175,000 a £250,000. Gan fod mwyafrif yr eiddo a werthir yn y sir yn eiddo ar wahân, deil cyfran eithaf uchel o werthiannau o hyd am brisiau

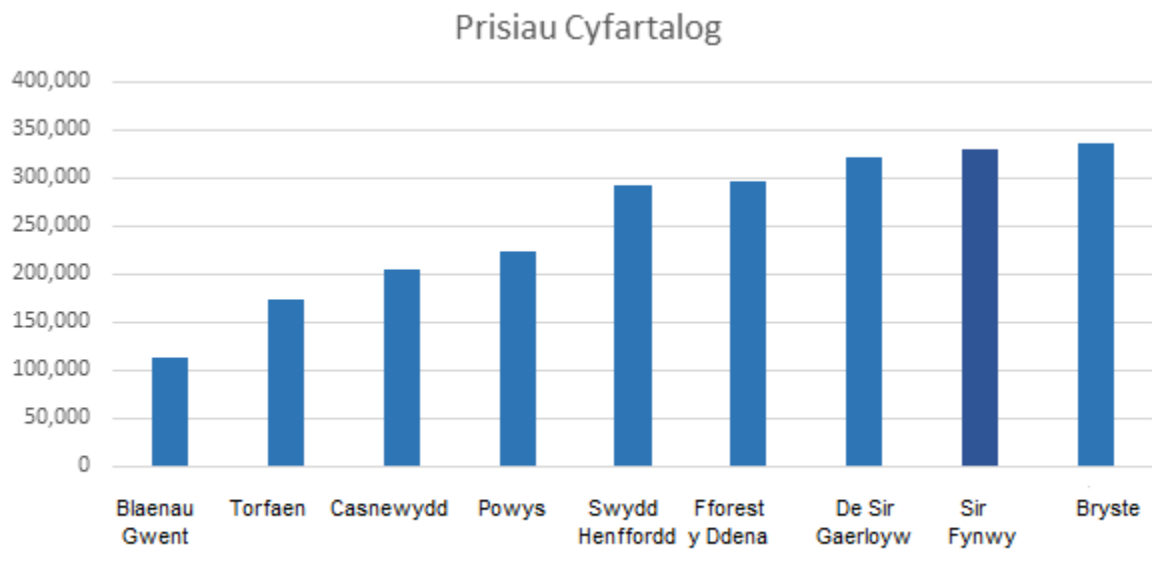
uwch. Er enghraifft, gwerthwyd 29.9% o werthiannau eiddo am werthoedd uwch na phris eiddo cyfartalog Sir Fynwy (Ffigur 5).

Ffigur 5 Gwerthiannau Eiddo 2019 yn ôl Gwerth yr Eiddo



Ffynhonnell: Hometrack

Caiff marchnad dai Sir Fynwy ystod o gystadleuaeth gan y siroedd cyfagos, yng Nghymru a Lloegr. Er enghraifft, mae ym Mlaenau Gwent rai o'r prisiau eiddo isaf yn y DU gyda phris cyfartalog cyfredol o £112,619. Mae gan y tri awdurdod lleol arall yng Nghymru brisiau cyfartalog llawer is na Sir Fynwy, er bod y pris cyfartalog cyfredol ar gyfer Powys o £224,681 yn cuddio'r ffaith bod prisiau tai yn agos at ffin Sir Fynwy o amgylch Crucywel yn arbennig o uchel. Mae llawer mwy o debygrwydd ym marchnad dai Sir Fynwy gyda'r siroedd cyfagos yn Lloegr a dim ond Dinas Bryste sydd â phris cyfartalog tŷ uwch ar hyn o bryd ar £336,695 (Ffigur 6). Mae hyn yn golygu bod pobl sy'n ceisio prynu cartref yn debygol o orfod gadael Sir Fynwy er mwyn fforddio llety addas ar gyfer eu hanghenion.



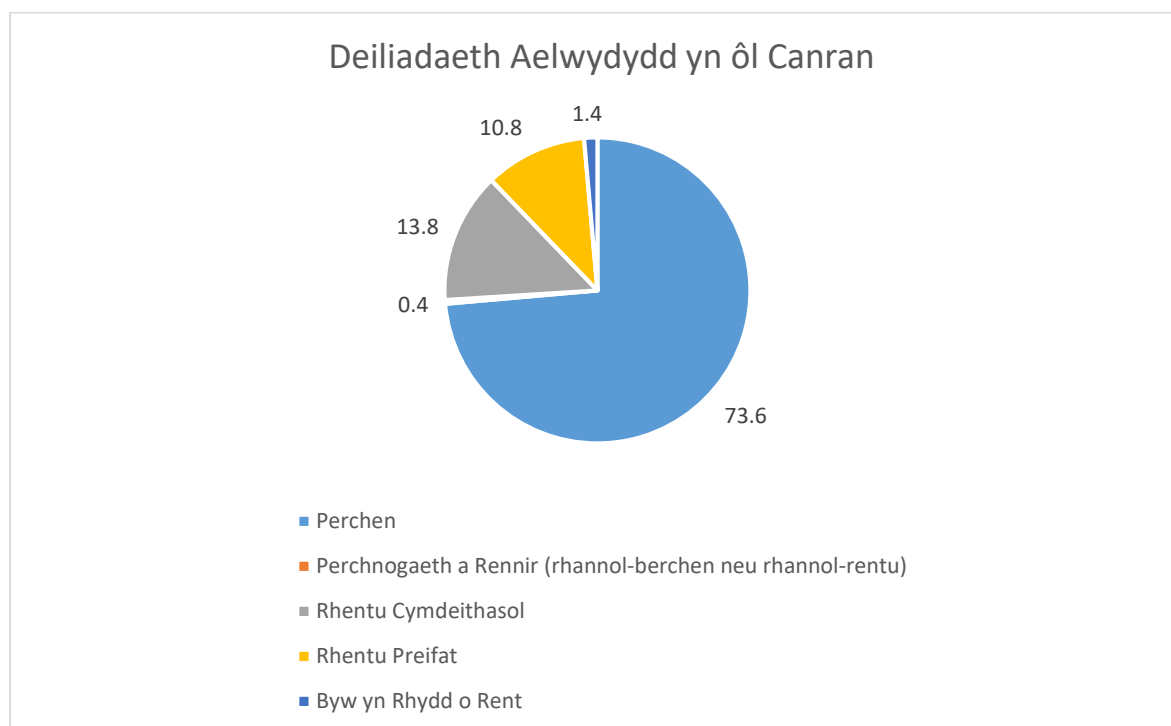
Ffynhonnell: Hometrack

O ran natur wledig, mae Powys a Fforest y Ddena yn eithaf tebyg a'r ddwy ardal hon sydd wedi gweld y cynnydd uchaf mewn prisiau dros y deuddeg mis diwethaf o 15.4% a 21.8% yn y drefn honno. Mae'n ymddangos bod hyn yn cadarnhau'r duedd bresennol o wrth-drefoli a galw mawr am eiddo yn yr ardaloedd mwy gwledig, a fydd yn debygol iawn o barhau. Mae tystiolaeth gychwynnol yn awgrymu bod prynwyr yn blaenoriaethu gofod, ansawdd bywyd a mynediad i fannau agored gwyrdd dros amser cymudo, gyda chynnydd sylweddol mewn gweithio gartref oherwydd COVID-19.

2.3 Deiliadaeth

Adeg Cyfrifiad 2011, roedd 38,233 o aelwydydd yn y fwrdeistref. Mae Ffigur 7 yn dangos deiliadaeth preswylwyr yn Sir Fynwy.

Ffigur 7 Deiliadaeth Aelwydydd



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Mae Tabl 1 isod yn rhoi dadansoddiad o ddeiliadaeth. Mae'n dangos mai perchentyaeth (gyda neu heb forgais a pherchnogaeth a rennir) yw'r math o ddeiliadaeth fwyaf poblogaidd, gyda 74% o breswylwyr Sir Fynwy, naill ai'n llawn neu'n rhannol, yn berchen ar eu cartref eu hunain.

Tabl 1 Dadansoddiad o Ddeiliadaeth

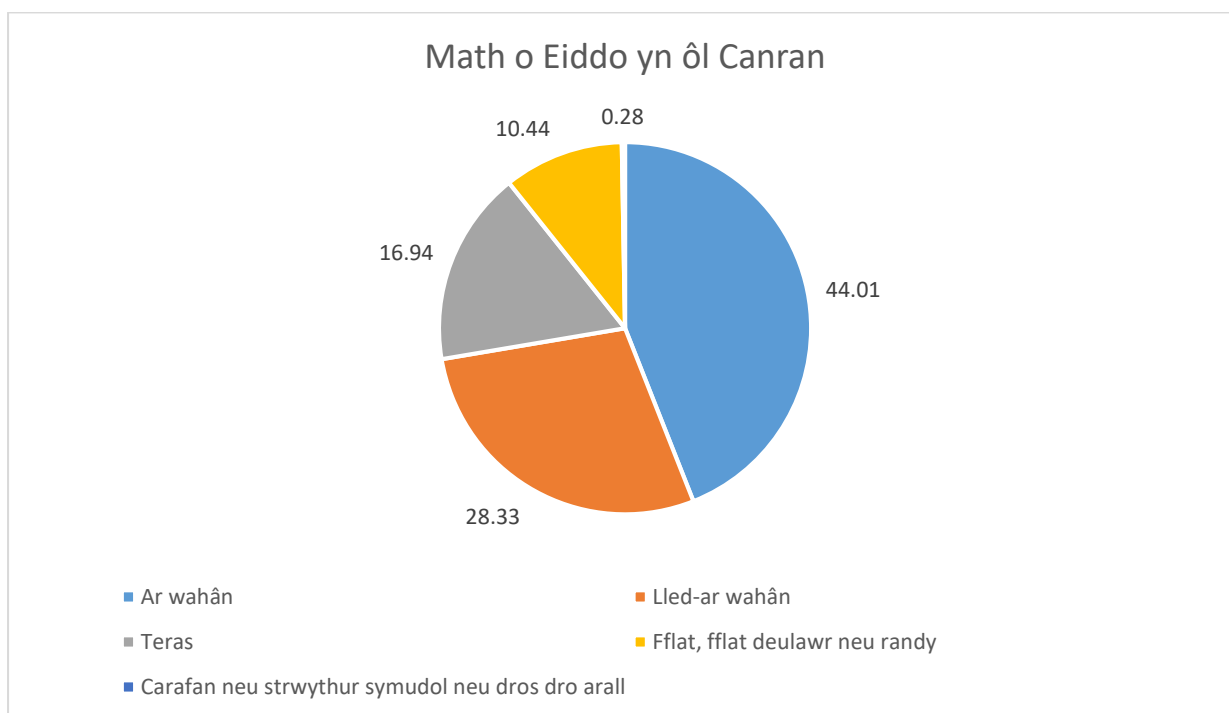
Deiliadaeth	Nifer	Canran
Yn berchen yn llwyr	15,269	39.9%
Yn berchen gyda Morgais neu Fenthyciad	12,873	33.7%
Perchnogaeth a Rennir (rhannol-berchen rhannol-rentu)	141	0.4%
Rhentu Cymdeithasol	5,288	13.8%
Rhentu Preifat	4,130	10.8%
Byw yn Rhydd o Rent	532	1.4%
Cyfanswm	38,233	100%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

2.4 Mathau o Eiddo

Fel y dangosir yn Ffigur 8 a Thabl 2 isod, mae mwyafrif yr eiddo yn y fwrdeistref sirol yn gartrefi ar wahân (44.01%) gyda'r math o eiddo mwyaf poblogaidd nesaf yn eiddo lled-ar wahân (28.33%).

Ffigur 8 Dadansoddiad o Fath o Eiddo



Ffynhonnell Cyfrifiad 2011

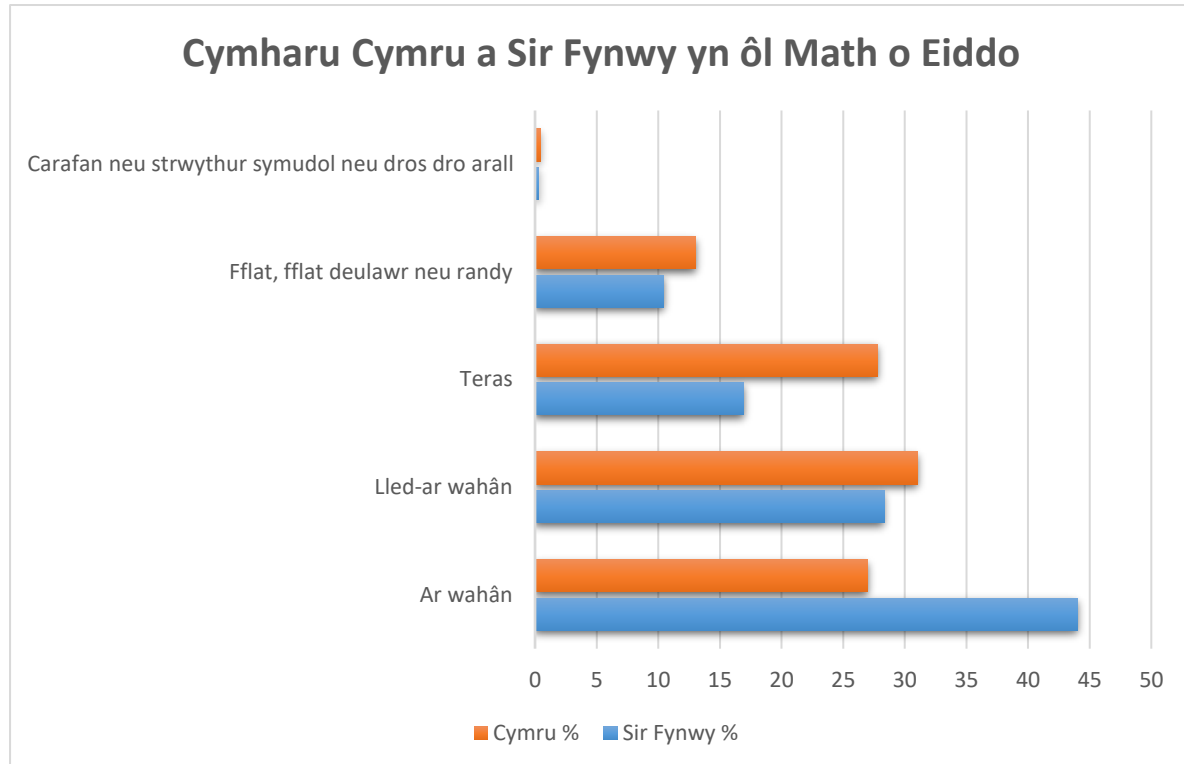
Tabl 2 Dadansoddiad o Fath o Eiddo

Math o Eiddo	Nifer	Canran
Ar wahân	17,638	44.01%
Lled-ar wahân	11,354	28.33%
Teras	6,789	16.94%
Fflat, fflat deulawr neu randy	4,186	10.44%
Carafan neu strwythur symudol neu dros dro arall	111	0.28%
Cyfanswm	40,078	100%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Fel y dangosir yn Ffigur 9 isod, mae cymhariaeth rhwng mathau o eiddo Sir Fynwy a Chymru yn ei chyfanrwydd yn dangos bod cyfran uwch o eiddo ar wahân a lled ar wahân (72.34% gyda'i gilydd) yn Sir Fynwy o gymharu â nifer Cymru (58.73% gyda'i gilydd) a chyfran is o eiddo teras a fflatiau (27.38% wedi'u cyfuno ar gyfer Sir Fynwy a 40.85% yng Nghymru). Yn Sir Fynwy, prin yw'r cartrefi teras neu fflatiau sydd ar gael yn aml yn ffordd draddodiadol i bobl gymryd eu cam cyntaf at berchentyaeth.

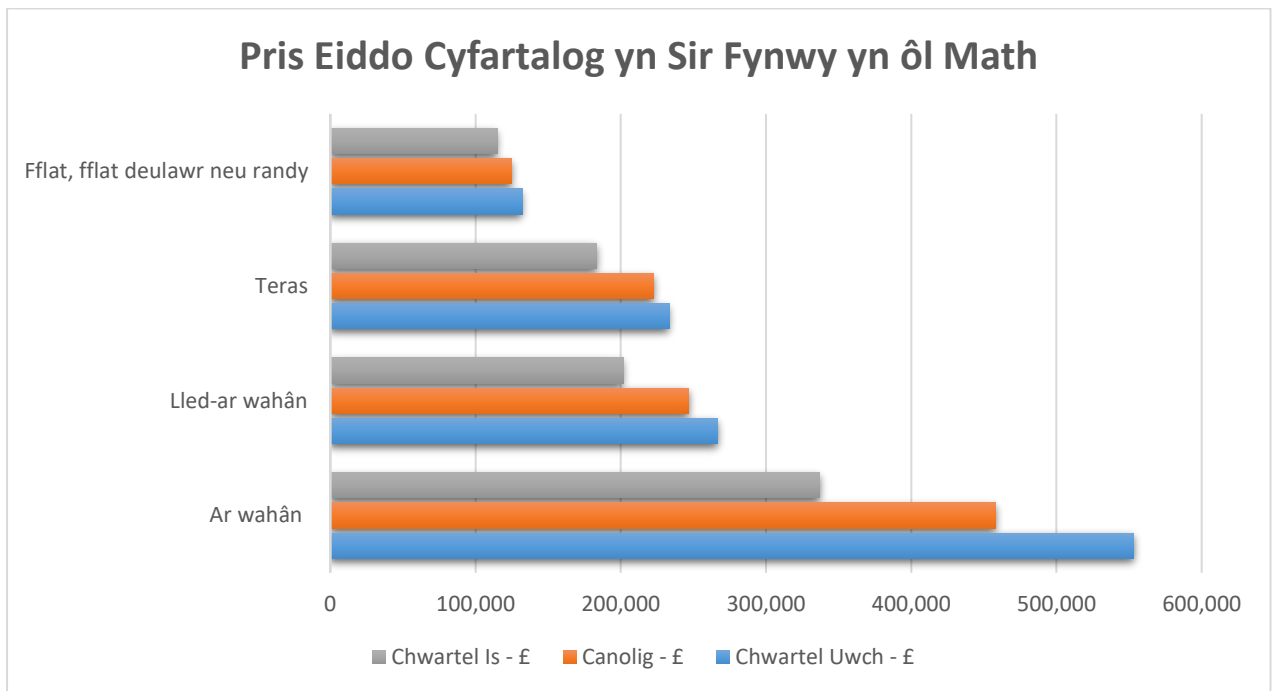
Ffigur 9 Cymharu Math o Eiddo yn Sir Fynwy a Chymru



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Mae Ffigur 10 isod yn dangos pris cyfartalog pob math o eiddo yn Sir Fynwy. Mae'n bwysig cydnabod hyn gan ei fod yn effeithio ar argaeledd llety addas ar gyfer prynwyr tro cyntaf a'r rheini ar incwm is sy'n ceisio mynediad i Farchnad Dai Sir Fynwy. Yn arbennig o bwysig, mae pris cyfartalog fflat, fflat deulawr neu randy yn Sir Fynwy (£124,666) yn fwy na phris cyfartalog pob math o eiddo ym Mlaenau Gwent (£112,619), a phris cyfartalog cartref teras yn Sir Fynwy (£222,814) yn fwy na phris cyfartalog pob math o eiddo yn Nhorfaen (£174,670) neu Gasnewydd (£ 204,283).

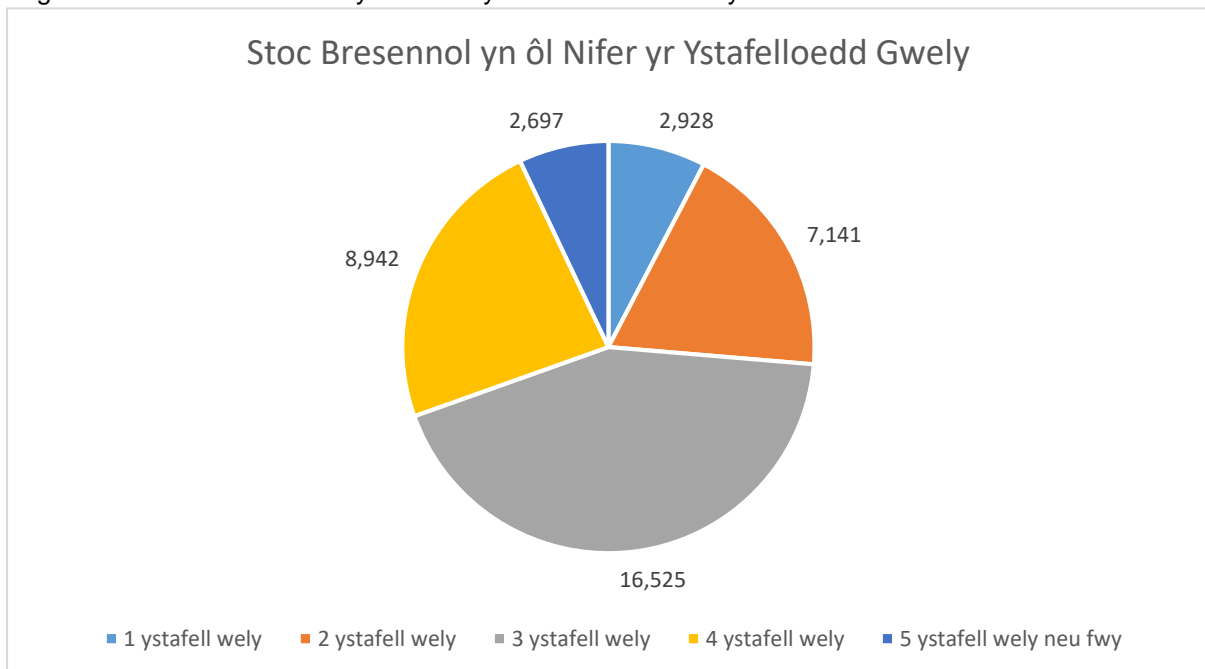
Ffigur 10 Pris Eiddo Cyfartalog yn Sir Fynwy yn ôl Math o Eiddo



Ffynhonnell: Hometrack, Tachwedd 2020

Fel y gwelir yn Ffigur 11 isod mae gan y mwyafrif o gartrefi yn Sir Fynwy 3, 4 neu 5 ystafell wely neu fwy, mae hyn i'w ddisgwyl o ystyried nifer yr eiddo ar wahân a lled ar wahân a'r gymysgedd o leoliadau trefol a gwledig yn y sir.

Ffigur 11 Stoc Dai Bresennol yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Tabl 3 Stoc Dai yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely

Nifer yr Ystafelloedd Gwely	Nifer	Canran
1 Ystafell wely	2,928	7.66%
2 Yatafell wely	7,141	18.68%
3 Ystafell wely	16,525	42.33%
4 Ystafell wely	8,942	23.39%
5 neu fwy o Ystafelloedd gwely	2,697	7.05%
Cyfanswm	38,233	100%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

2.5 Sector Rhentu Preifat

Mae'r sector rhentu preifat yn bwysig wrth ddiwallu gofynion tai y rhai sydd mewn angen tai ond na allant gael mynediad at dai rhent cymdeithasol a'r rhai na allant fforddio prynu ar y farchnad agored. Ers y newid yn y ddeddfwriaeth sy'n caniatáu i awdurdodau lleol ddefnyddio'r sector rhentu preifat i gartrefu ymgeiswyr digartref, mae wedi dod yn sector cynyddol bwysig i Sir Fynwy.

Yn ystod mis Gorffennaf 2020, cynhaliwyd astudiaeth bwrdd gwaith o'r farchnad rhentu preswyl. Roedd yr astudiaeth yn ddadansoddiad hanesyddol o weithgaredd rhentu rhwng 2010 a 2020 gan ddefnyddio cronfa ddata gynhwysfawr Hometrack o eiddo a hysbysebwyd i'w gosod ac edrych ar y canlynol:

- Marchnad rentu a gweithgaredd o fewn Sir Fynwy
- Dosbarthiad eiddo a gwerthoedd rhent yn ôl categori ystafell wely
- Gwerthoedd Rhentu a Chyfraddau Tai Lleol
- Fforddiadwyedd

Mae'r bennod hon yn adlewyrchu'r astudiaeth ond mae'r datganiadau canlynol yn gochel y canfyddiadau:

- Nid yw casglu gwybodaeth a data ar weithgaredd rhentu preifat, costau a fforddiadwyedd mor ddibynadwy â chasglu data ar werthiannau tai oherwydd y diffyg data sydd ar gael ar hyn o bryd. O ganlyniad, nid yw'r data'n gadarn ac, felly, dim ond ar gyfer dadansoddiad eang iawn o'r farchnad rentu yn Sir Fynwy.
- Nid yw'r data'n gwahaniaethu rhwng rhenti ar gyfer eiddo wedi'u dodrefnu / heb ddodrefn, nac a yw biliau cyfleustodau a threth y cyngor wedi'u cynnwys / heb eu cynnwys yng ngwerth y rhent.
- Mae'r astudiaeth yn canolbwyntio ar eiddo lle mae categori'r ystafell wely'n wybyddus gan fod hyn yn dangos mater fforddiadwyedd yn enwedig wrth gyfeirio at gyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLI).

Marchnad Rentu a Gweithgaredd

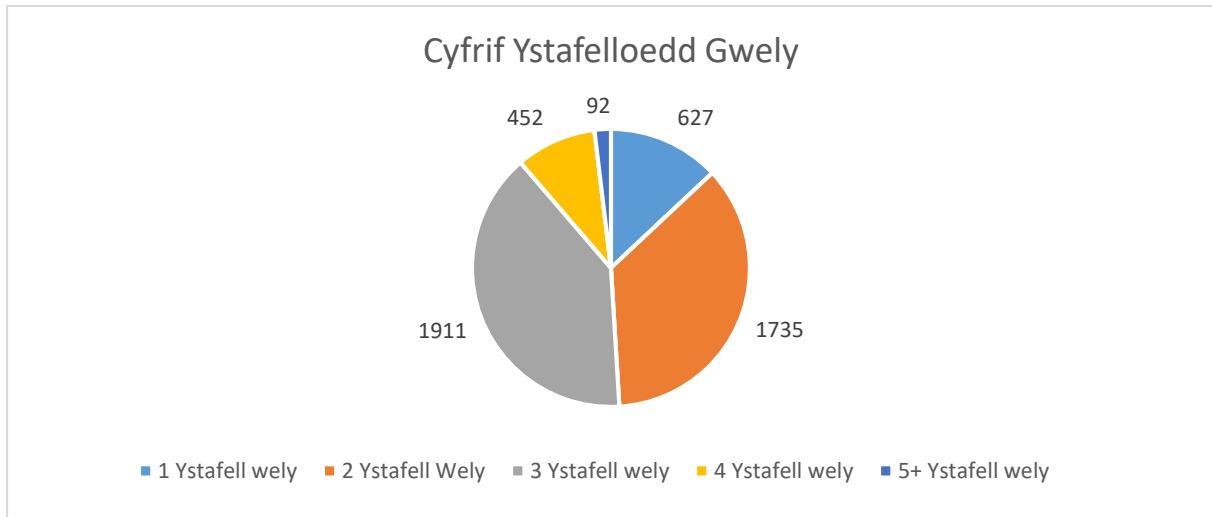
Marchnad Rentu Gyfredol

Ym mis Gorffennaf 2020, mae 3,200 o Landlordiaid wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru yn cynrychioli 4,817 eiddo wedi'u gwasgaru ledled pum ardal rentu Sir Fynwy, sef, y Fenni a Threfynwy yng ngogledd y Sir, Brynbuga yn y canol a Chas-

gwent a Chil-y-coed yn y de. Dylid nodi bod y pum ardal hon yn ymwneud ag ardaloedd cod post yn y sir ac mae'r system Hometrack yn darparu dadansoddiad yn unig ar gyfer yr ardaloedd hyn o dan y sir gyfan. Felly nid oedd yn bosibl cydberthyn y dadansoddiad rhent â'r tair ardal marchnad dai ar gyfer Sir Fynwy.

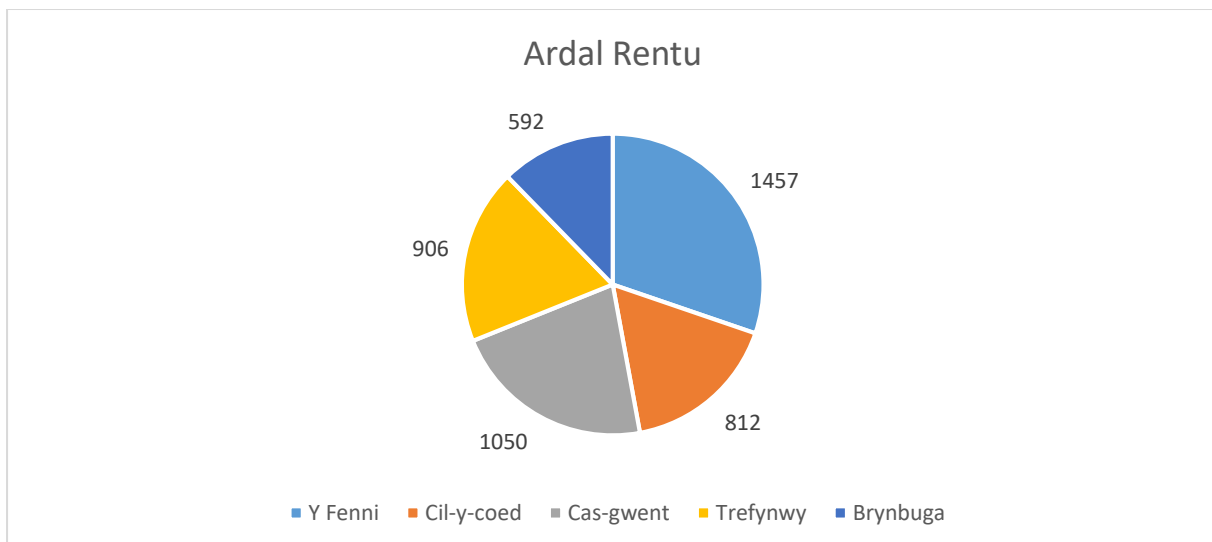
Mae'r ffigurau canlynol yn dangos dosbarthiad eiddo rhent yn ôl cyfrif ystafelloedd wely ac ardal rentu.

Ffigur 12 Nifer yr Eiddo yn ôl cyfrif Ystafelloedd Gwely



Ffynhonnell: Hometrack

Ffigur 13 Nifer yr Eiddo yn ôl Ardal Rentu



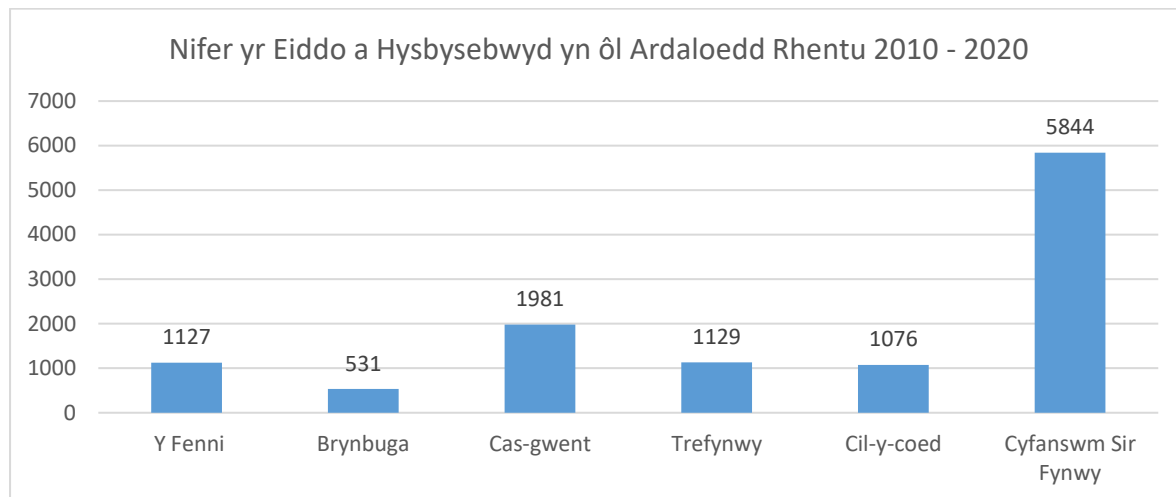
Ffynhonnell: Hometrack

Gweithgaredd Hanesyddol y Farchnad

Mae'r paragraffau canlynol yn dadansoddi gweithgaredd y farchnad dros y deng mlynedd ddiwethaf 2010 i 2020 gan ddefnyddio cronfa ddata gynhwysfawr Hometrack o eiddo a hysbysebwyd, sef maint sampl o 5,844 o eiddo.

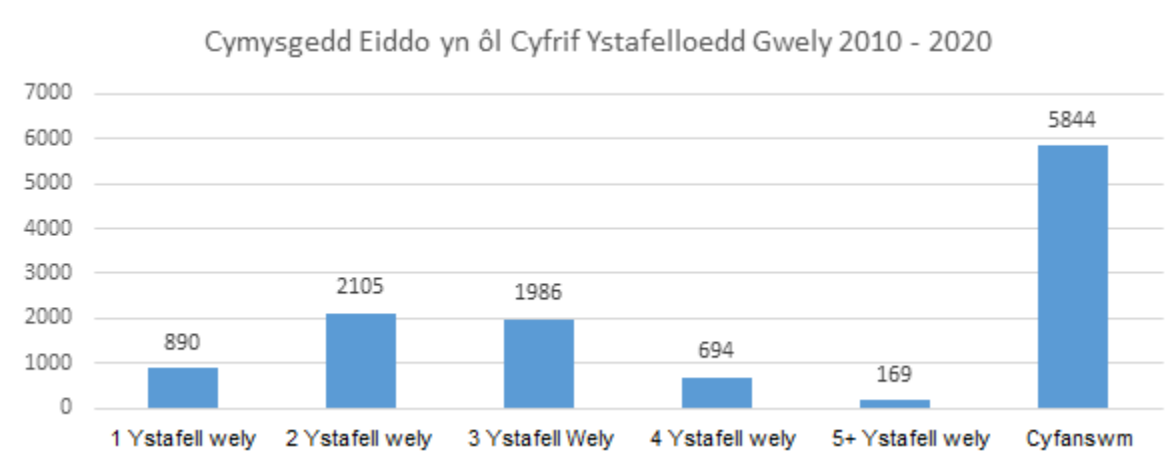
Mae'r graffiau canlynol yn dangos lledaeniad yr eiddo ym mhum prif ardal rentu Sir Fynwy ac yn ôl.

Ffigur 14 Nifer yr Eiddo a Hysbysebwyd yn ôl Ardaloedd Rhentu 2010 - 2020



Ffynhonnell: Hometrack

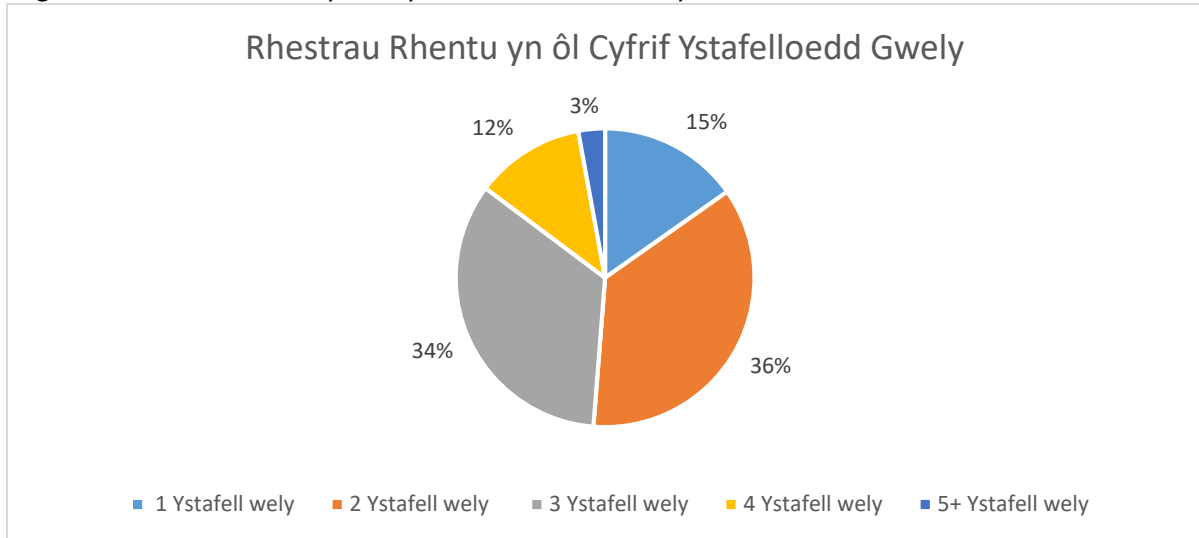
Ffigur 15 Cymysgedd Eiddo yn ôl Cyfrif Ystafelloedd Gwely 2010 - 2020



Ffynhonnell: Hometrack

Mae Ffigur 15 isod yn dangos y gymysgedd o restrau rhent dros y 12 mis diwethaf yn ôl . Y gyfran fwyaf oedd eiddo dwy ystafell wely yn 36%, ac yna eiddo tair ystafell wely yn 34%. Roedd eiddo un, pedair a phum ystafell wely yn 3%, 12% a 15% o'r gyfran yn y drefn honno.

Ffigur 16 Rhestrau Rhentu yn ôl Cyfrif Ystafelloedd Gwely

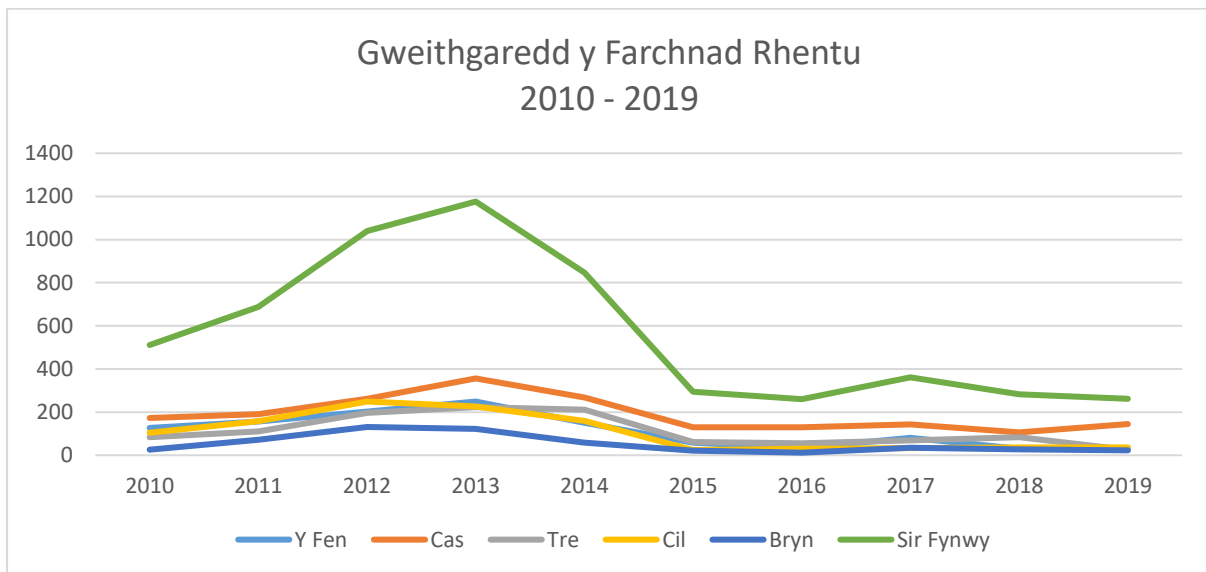


Ffynhonnell: Hometrack

Gweithgaredd y Farchnad

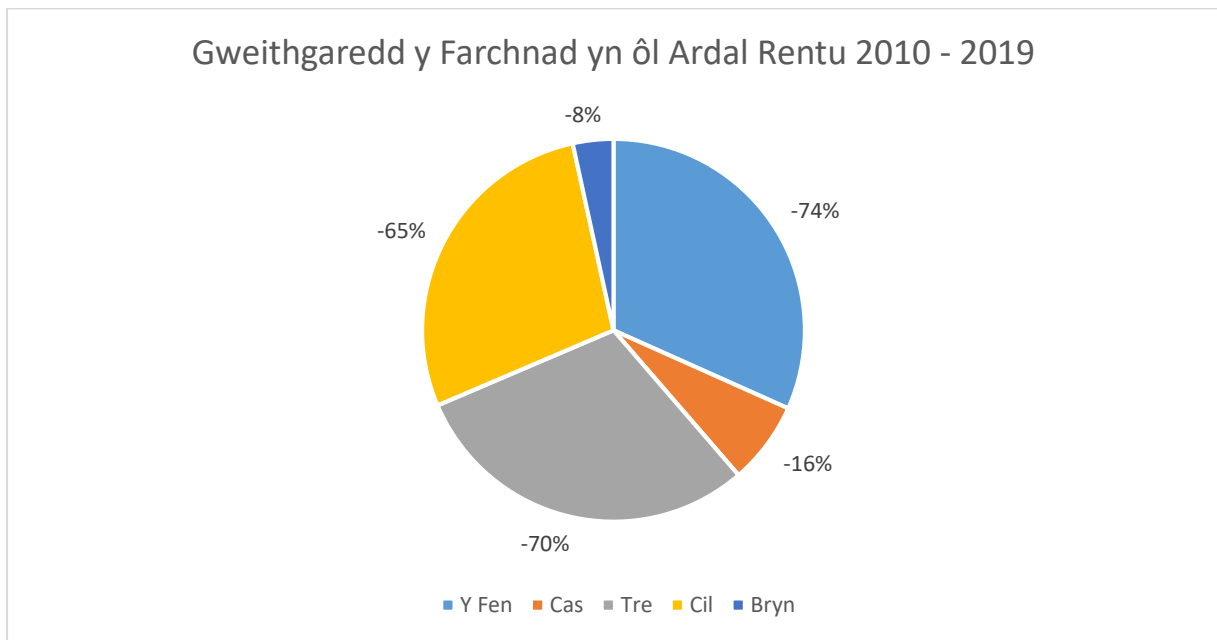
Mae'r data ar gyfer yr adran hon yn cynnwys blynyddoedd llawn yn unig o 2010 – 2019.

Ffigur 17 Gweithgaredd y Farchnad Rhentu



Ffynhonnell: Hometrack

Ffigur 18 Gweithgaredd y Farchnad yn ôl Ardal Rentu



Ffynhonnell: Hometrack

Mae Ffigur 16 yn dangos bod gweithgaredd y farchnad wedi lleihau yn eithaf sylweddol yn y pum ardal rentu ac yn Sir Fynwy yn ei chyfanrwydd lleihaodd bron 50% rhwng 2010-2019.

Twf Gwerth y Farchnad Rentu

Ar gyfer yr adran hon, dim ond data rhwng un a phedair ystafell wely a ddefnyddiwyd oherwydd y diffyg mewn data pum ystafell wely.

Cynnydd / Gostyngiad Canran Rhenti Misol Gros 2010 - 2019		
Ardal Rentu	Nifer yr ystafelloedd gwely	Cynnydd Pris Rhent Cyfartalog Ers 2010
Y Fenni	1 Ystafell wely	22%
	2 Ystafell wely	16%
	3 Ystafell wely	22%
	4 Ystafell wely	11%
Brynbuga	1 Ystafell wely	13%
	2 Ystafell wely	19%
	3 Ystafell wely	17%
	4 Ystafell wely	-1%
Cas-gwent	1 Ystafell wely	34%
	2 Ystafell wely	26%
	3 Ystafell wely	28%
	4 Ystafell wely	43%
Trefynwy	1 Ystafell wely	30%

	2 Ystafell wely	25%
	3 Ystafell wely	19%
	4 Ystafell wely	13%
Cil-y-coed	1 Ystafell wely	34%
	2 Ystafell wely	26%
	3 Ystafell wely	19%
	4 Ystafell wely	46%

Ffynhonnell: Hometrack

Heblaw am ardal rentu Brynbuga, mae'r ardaloedd rhentu eraill wedi gweld cynnydd sylweddol mewn gwerthoedd rhent misol dros y deng mlynedd ddiwethaf. Ar gyfer Sir Fynwy yn ei chyfanrwydd mae'r gwerthoedd rhent wedi gweld cynnydd o bron 25% ar gyfartaledd ar werthoedd 2010.

Gwerthoedd Rhentu Cyfredol

Mae Tabl 4 isod yn dangos y gwerthoedd rhent misol ar gyfer y pum ardal rentu yn ystod Haf 2020. Er enghraifft, mae gwerth rhent eiddo un ystafell wely yn Y Fenni yn amrywio o £815 (gwerth uchaf) i £295 (gwerth isaf) gyda gwerth cyfartalog o £513 a gwerth canolrif o £475, yn seiliedig ar faint sampl o 192 o eiddo.

Tabl 4 Gwerthoedd Rhentu Misol

	Categori Ystafelloedd gwely	Nifer Sampl o Eiddo	Rhent Misol Uchaf Cyfredol	Rhent Misol Isaf Cyfredol	Rhent Misol Cyfartalog Cyfredol	Rhent Misol Canolrif Cyfredol
Y Fenni	1 Ystafell wely	192	£815	£295	£513	£475
	2 Ystafell wely	444	£925	£330	£634	£638
	3 Ystafell wely	347	£1,200	£405	£771	£755
	4 Ystafell wely	109	£2,195	£390	£1,070	£965
	5 + Ystafell wely	35	£3,535	£600	£1,649	£1,535
	Cyfanswm	1127				
Brynbuga	1 Ystafell wely	61	£710	£360	£535	£535
	2 Ystafell wely	178	£870	£398	£663	£660
	3 Ystafell wely	211	£1,190	£476	£805	£783
	4 Ystafell wely	65	£1,735	£424	£1,047	£960
	5 + Ystafell wely	16	£3,020	£1,100	£1,896	£1,818
	Cyfanswm	531				
Cas-gwent	1 Ystafell wely	350	£770	£285	£559	£565
	2 Ystafell wely	650	£1,030	£485	£697	£695
	3 Ystafell wely	677	£2,055	£475	£845	£830
	4+ Ystafell wely	236	£2,380	£685	£1,295	£1,215
	5+ Ystafell wely	68	£3,165	£1,055	£1,663	£1,553
	Cyfanswm	1981				
Trefynwy	1 Ystafell wely	191	£710	£350	£529	£560
	2 Ystafell wely	450	£925	£410	£664	£665
	3 Ystafell wely	297	£1,545	£470	£836	£820
	4+ Ystafell wely	151	£2,185	£700	£1,243	£1,170
	5+ Ystafell wely	40	£3,535	£1,065	£1,902	£1,813

	Cyfanswm	1129				
Cil-y-coed	1 Ystafell wely	96	£970	£250	£512	£520
	2 Ystafell wely	383	£885	£460	£655	£665
	3 Ystafell wely	454	£1,105	£535	£775	£770
	4+ Ystafell wely	133	£1,515	£790	£1,051	£1,015
	5+ Ystafell wely	10	£2,010	£420	£1,450	£1,503
	Cyfanswm	1076				

Ffynhonnell: Hometrack

Cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLI)

Mae gan Sir Fynwy un gyfradd sengl ar gyfer pob categori ystafell wely (cyfradd ystafell wely uchaf o bedair ystafell wely ar gyfer y sir). Mae Tabl 5 yn dangos y manylion ar gyfer 2020/2021.

Tabl 5 Cyfraddau Lwfans Tai Lleol - 2020/2021

Lwfans a Rennir	£329
1 Ystafell wely	£414
2 Ystafell wely	£549
3 Ystafell wely	£648
4+ Ystafell wely	£779

Mae'r tabl canlynol yn dangos nifer yr eiddo sydd ar gael sy'n fforddiadwy i'r rhai sy'n derbyn y gyfradd LTLI briodol ar gyfer eu categori ystafell wely.

Tabl 6 Nifer yr Eiddo ar Gyfradd LTLI

Ardal Rentu	Cyfrif Ystafelloedd Gwely	Nifer Sampl o Eiddo	Cyfradd Fisol LTLI	Nifer yr Eiddo ar neu islaw cyfradd LTLI	Canran yr Eiddo ar neu islaw LTLI
Y Fenni	1 Ystafell wely	192	£414.00	24	12.5%
	2 Ystafell wely	444	£549.00	81	18.2%
	3 Ystafell wely	347	£648.00	38	11.0%
	4 Ystafell wely	109	£779.00	5	4.6%
Brynbuga	1 Ystafell wely	61	£414.00	0	0.0%
	2 Ystafell wely	178	£549.00	21	11.8%
	3 Ystafell wely	211	£648.00	15	7.1%
	4 Ystafell wely	65	£779.00	3	4.6%
Cas-gwent	1 Ystafell wely	350	£414.00	14	4.0%

	2 Ystafell wely	650	£549.00	9	1.4%
	3 Ystafell wely	677	£648.00	5	0.7%
	4+ Ystafell wely	236	£779.00	1	0.4%
Trefynwy	1 Ystafell wely	191	£414.00	22	11.5%
	2 Ystafell wely	450	£549.00	41	9.1%
	3 Ystafell wely	297	£648.00	5	1.7%
	4+ Ystafell wely	151	£779.00	4	2.6%
Cil-y-coed	1 Ystafell wely	96	£414.00	8	8.3%
	2 Ystafell wely	383	£549.00	19	5.0%
	3 Ystafell wely	454	£648.00	11	2.4%
	4+ Ystafell wely	133	£779.00	0	0.0%

Cyfanswm yn ôl Eiddo Rhentu	5675	Cyfanswm Nifer yr Eiddo ar gyfradd LTLI	326	Canran	5.75%
------------------------------------	-------------	--	------------	---------------	--------------

Ffynhonnell: Hometrack

Mae Tabl 6 yn nodi mai 326 yw nifer yr eiddo a ddaeth o fewn y gyfradd LTLI sy'n berthnasol i'w cyfrif ystafell wely, sy'n cyfateb i 5.75% o gyfanswm nifer yr eiddo sydd ar gael. Mae'r data hyn yn dangos ei bod yn annhebygol iawn y gallai derbynwyr lwfans tai lleol fforddio rhentu eiddo ar rent y farchnad.

Fforddiadwyedd

Er mwyn penderfynu a yw cartref yn gallu fforddio rhentu'n breifat, gwnaed cymhariaeth rhwng canolrif incwm net blynyddol yr aelwyd a'r gwerthoedd rhent canolrif ar gyfer pob math o eiddo yn ôl ardal.

Tybir y gellir gwario uchafswm o 35% o'r incwm net ar rentu a bod yr incwm net yn 74% o'r incwm gros (gan gyfrif am dreth a chyfraniadau Gogledd Iwerddon). Mae'r dull cyfrifo a'r rhagdybiaethau yn unol â chanllawiau ar gyfrifo fforddiadwyedd a gyhoeddwyd gan yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau.

Mae Tabl 7 yn dangos yr incwm teulu canolrif net sy'n ofynnol i fodloni gwerthoedd rhent canolrif pob cyfrif ystafell wely. Sylwer bod dau werth i'r cyflog canolrif. Mae hyn yn cynrychioli'r preswylwyr hynny sy'n gweithio "yn y sir" a'r rhai sy'n gweithio "y tu allan i'r sir". Mae'r categori olaf hwn yn cynrychioli 40% o gyfanswm y gweithlu.

Tabl 7 Fforddiadwyedd – Cyflog Canolrif Net Yn Seiliedig ar Renti Canolrif yn ôl Categori Ystafell Wely

Ardal Rentu		Nifer Sampl o Eiddo	Rhent Misol Cyfredol Uchaf	Rhent Misol Cyfredol Isaf	Rhent Misol Cyfredol Canolrif	Rhent fel canran o Gyflog misol Canolrif (yn y Sir)	Rhent fel canran o Gyflog misol Canolrif (y tu allan i'r Sir)	Cyflog Net Canolrif yn y Sir	Cyflog Net y tu allan i'r Sir
Y Fenni	1 Ystafell wely	192	£815.00	£295.00	£475.00	26.0%	30.6%	£1,828	£2,085
	2 Ystafell wely	444	£925.00	£330.00	£638.00	34.9%	30.6%		
	3 Ystafell wely	347	£1,200.00	£405.00	£755.00	41.3%	36.2%		
	4 Ystafell wely	109	£2,195.00	£390.00	£965.00	52.8%	46.3%		
	5 + Ystafell wely	35	£3,535.00	£600.00	£1,535.00	84.0%	73.6%		
	Cyfanswm	1127							
Brynbuga	1 Ystafell wely	61	£710.00	£360.00	£535.00	25.7%	25.7%		
	2 Ystafell wely	178	£870.00	£398.00	£660.00	36.1%	31.7%		
	3 Ystafell wely	211	£1,190.00	£476.00	£782.50	42.8%	37.5%		
	4 Ystafell wely	65	£1,735.00	£424.00	£960.00	52.5%	46.1%		
	5 + Ystafell wely	16	£3,020.00	£1,100.00	£1,817.50	99.4%	87.2%		
	Cyfanswm	531							
Cas-gwent	1 Ystafell wely	350	£770.00	£285.00	£565.00	30.9%	27.1%		
	2 Ystafell wely	650	£1,030.00	£485.00	£695.00	38.0%	33.0%		
	3 Ystafell wely	677	£2,055.00	£475.00	£830.00	45.4%	40.0%		
	4+ Ystafell wely	236	£2,380.00	£685.00	£1,215.00	66.5%	58.0%		
	5+ Ystafell wely	68	£3,165.00	£1,055.00	£1,552.50	84.9%	74.0%		
	Cyfanswm	1981							
Trefynwy	1 Ystafell wely	191	£710.00	£350.00	£560.00	30.6%	26.9%		
	2 Ystafell wely	450	£925.00	£410.00	£665.00	36.4%	31.9%		
	3 Ystafell wely	297	£1,545.00	£470.00	£820.00	44.9%	39.3%		
	4+ Ystafell wely	151	£2,185.00	£700.00	£1,170.00	64.0%	56.1%		
	5+ Ystafell wely	40	£3,535.00	£1,065.00	£1,812.50	99.2%	87.0%		
	Cyfanswm	1129							

Cil-y-coed	1 Ystafell wely	96	£970.00	£250.00	£520.00	28.5%	25.0%
	2 Ystafell wely	383	£885.00	£460.00	£665.00	36.4%	31.9%
	3 Ystafell wely	454	£1,105.00	£535.00	£770.00	42.1%	36.9%
	4+ Ystafell wely	133	£1,515.00	£790.00	£1,015.00	55.5%	48.7%
	5+ Ystafell wely	10	£2,010.00	£420.00	£1,502.50	82.2%	72.18%
	Cyfanswm	1076					

Ffynhonnell: Hometrack

Rheolaethol Uwch Gyda'r enillion canolrif misol net i bobl sy'n byw ac yn gweithio yn Sir Fynwy yn £ 1,828 ac i bobl sy'n byw yn Sir Fynwy ond sy'n gweithio y tu allan i'r sir yn £ 2,085, mae cael mynediad i eiddo yn y sector rhentu preifat yn Sir Fynwy yn parhau i fod yn her i nifer fawr o aelwydydd (Ffynhonnell: Ystadegau Swyddogol Marchnad Lafur Nomis).

2.6 Fforddiadwyedd

Er bod cyflogau cyfartalog wedi cynyddu dros y ddwy flynedd ddiwethaf i breswylwyr Sir Fynwy, mae'r prisiau tai uchel yn Sir Fynwy yn dal i roi perchnogaeth tŷ y tu hwnt i gyrraedd llawer o deuluoedd sy'n byw ac yn gweithio yn Sir Fynwy.

Enillion cyfartalog y rhai sy'n gweithio yn Sir Fynwy yw £570 yr wythnos neu £29,640 y flwyddyn. Mae hyn yn uwch na chyfartaledd Cymru o £535 yr wythnos neu £27,820 y flwyddyn. Mae enillion cyfartalog pobl sy'n byw yn Sir Fynwy ac yn teithio i'r gwaith i rywle arall yn uwch, sef £694.60 yr wythnos neu £36,119.20 y flwyddyn. Mae hyn yn uwch na chyfartaledd Cymru o £540.70 neu £28,116.40.

Ffynhonnell: SYG – Arolwg blynyddol o oriau ac enillion (ffigurau 2019)

Statws Economaidd-Gymdeithasol

Gellir dadansoddi poblogaeth economaidd weithredol Sir Fynwy yn ôl galwedigaeth, cofnodir bod 51.5% o breswylwyr yn gweithio mewn swyddi Rheoli Uwch neu Broffesiynol ac mae hyn yn cymharu â chyfartaledd Cymru o 42.6%. Mae gallu prynu tai'r grŵp economaidd-gymdeithasol hwn yn llawer mwy na phobl leol ar incwm lleol, ac mae'n un o'r rhesymau pam fod prisiau tai, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, mor anfforddiadwy. Gyda chael gwared ar dollau Pont Hafren ar ddiwedd 2018, mae'n eithaf tebygol y bydd gwrth-drefoli pellach o Fryste i Sir Fynwy gyda phrisiau tai a gwerthoedd rhent yn y sector rhentu preifat yn cael eu gwthio i fyny hyd yn oed yn uwch.

Ffynhonnell: SYG - Arolwg blynyddol o oriau ac enillion (ffigurau 2019)

2.7 Pris Lefel Mynediad Eiddo

Pris lefel mynediad tŷ yn Sir Fynwy yw £200,000.

Mae eiddo rhatach ar gael i'w prynu yn y sir, ond mae'r ffigur hwn yn adlewyrchu tystiolaeth y farchnad o ble mae mwyafrif y prynwyr tro cyntaf yn cael mynediad i berchentyaeth yn Sir Fynwy.

Y ffigur o £200,000 yw pris chwartel is tŷ lled ar wahân yn Sir Fynwy, yn seiliedig ar werthiannau a phrisiadau. Y rheswm ei fod yn seiliedig ar werthiannau a phrisiadau yw gyda llawer llai o werthiannau yn digwydd yn 2020, mae ei gyfuno â data prasio yn rhoi ffigur mwy diweddar a chadarn.

Mae eiddo lled ar wahân yn cyfrif am ychydig llai na 30% o'r holl dai yn Sir Fynwy, felly maent ar gael yn eang ym mhob rhan o'r sir, yn hytrach nag eiddo teras sy'n cyfrif am ddim ond 17% o'r stoc dai ac eiddo ar wahân sy'n cyfrif am bron i 45% o'r stoc. Mae eiddo ar wahân yn sylweddol ddrutach ac felly ni chânt eu hystyried yn lefel mynediad.

Er bod gwahaniaethau amlwg rhwng marchnadoedd tai yn Sir Fynwy, nid yw'r gwahaniaethau mewn prisiau tai lled ar wahân yn sylweddol. Mae'r data diweddaraf ar y farchnad yn dangos mai'r ffigur ar gyfer Y Fenni yw'r rhataf ar gyfer tŷ lled ar wahân ar £175,000, gyda Chil-y-coed yr ardal ddrutaf ar £210,000. Er bod y ffigur ar gyfer Y Fenni yn ymddangos yn isel, gan ddefnyddio data gwerthu yn unig, ffigur y chwartel isaf yw £210,000, ond mae hyn yn seiliedig ar gyfrif o ddim ond saith eiddo.

Er mwyn gallu cael gafael ar berchentyaeth yn Sir Fynwy, gyda phris lefel mynediad o £200,000, ar ôl caniatáu blaendal o 15% o £30,000 byddai angen i incwm cartref fod dros £48,500 yn seiliedig ar gynnig morgais ar 3.5 gwaith incwm yr aelwyd.

Yn ôl data Hometrack, cymhareb pris tŷ i incwm cyfartalog Sir Fynwy ar hyn o bryd yw 7.23: 1. Mewn geiriau eraill, byddai angen dros saith gwaith incwm cyfartalog yr aelwyd i aelwydydd yn Sir Fynwy allu fforddio eiddo â phris cyfartalog. Mae'r gymhareb honno'n cynyddu i 9: 1 ar gyfer cartref ar incwm chwartel is.

Mae prisiau tai gwledig yn Sir Fynwy fel arfer yn denu premiwm sylweddol a chyda mwyafrif y tai yn dai ar wahân nid oedd pris lefel mynediad ar gyfer rhannau gwledig y wlad yn cael ei ystyried yn angenrheidiol.

3. Ardaloedd Marchnad Tai Sir Fynwy

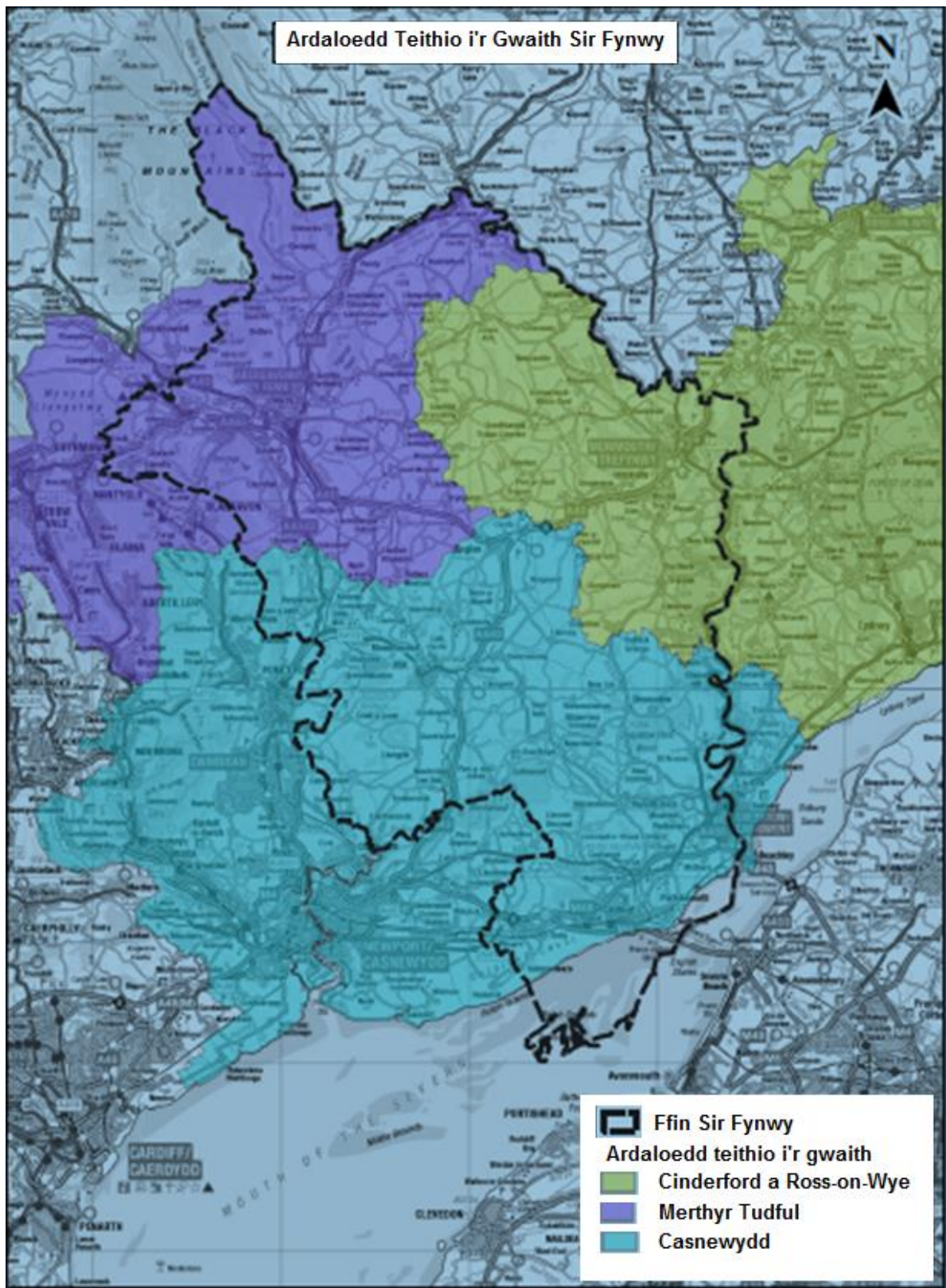
Mae marchnad dai Sir Fynwy wedi lleihau ychydig bob blwyddyn ers refferendwm Brexit 2016, ond o'i chyfuno â phandemig Covid-19, mae'r farchnad dai leol gyfredol yn anrhagweladwy iawn a gyda chryn dipyn yn llai o werthiannau, mae'n edrych yn dra gwahanol i sut mae hi wedi bod o'r blaen. Mae cymaint o anghysondebau yn y farchnad, er enghraifft, mae llawer o dai drud wedi'u gwerthu mewn ardaloedd gwledig, ac eto mae prisiau tai wedi bod yn lleihau ychydig yn nhrefi Cas-gwent a'r Fenni, felly nid yw pris cyfartalog sirol yn darparu sylfaen gadarn i ddatblygu polisi arno. Er gwaethaf diffyg data, mae'n dal yn bosibl rhannu'r sir yn dair ardal marchnad dai benodol. Ar ôl archwiliad manwl o'r data sydd ar gael a'r lefelau daearyddol amrywiol, a oedd yn cynnwys wardiau etholiadol, ardaloedd cod post ac ardaloedd uwch-allbwn, mae'r data'n dangos bod y sir yn dilyn yn agos y tair ffin teithio i'r gwaith sy'n gorwedd yn ffin Sir Fynwy sef:

- Ardal Farchnad Dai Cas-gwent (Ardal Teithio i'r Gwaith Casnewydd)
- Ardal Farchnad Dai Trefynwy (Ardal Teithio i'r Gwaith Cinderford a Ross-on-Wye)
- Ardal Farchnad Dai'r Fenni (Ardal Teithio i'r Gwaith Merthyr Tudful)

Dangosir yr Ardaloedd Teithio i'r Gwaith sy'n gorwedd o fewn ffiniau Sir Fynwy yn Ffigur 18.

Mae Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yn feysydd sy'n tarddu o gymharu ardaloedd marchnad lafur. Mewn geiriau eraill, maent yn tarddu o adlewyrchu ardaloedd hunangynhwysol lle mae'r rhan fwyaf o bobl yn byw ac yn gweithio. Y meini prawf cyfredol ar gyfer diffinio Ardal Teithio i'r Gwaith yw bod o leiaf 75% o weithlu preswyl yr ardal hefyd yn byw yn yr ardal. Dros amser bu gostyngiad cyson yn nifer yr Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yn y DU wrth i fwy o bobl dueddu i gymudo pellteroedd hirach i'r gwaith. Roedd 228 o Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yn dilyn Cyfrifiad 2011, ond gydag effaith pandemig Covid-19 a'r nifer cynyddol o bobl yn gweithio gartref, mae'n debygol y bydd gostyngiad pellach yn dilyn Cyfrifiad 2021.

Ffigur 19 Ardaloedd Teithio i'r Gwaith Sir Fynwy



Daearyddiaeth a Thechnoleg, Llywodraeth Cymru 57.20-21
Hawlfraint y Goron a hawl cronfa ddata 2020. Arolwg Ordnans 100021874.

Yn ogystal â'r sylwebaeth a'r ffigurau a ddarparwyd ar gyfer y tair ardal marchnad dai yn Sir Fynwy, cyflwynir data ychwanegol i'r sir gyfan i ddarparu'r cyd-destun ehangach.

3.1 Ardal Farchnad Dai Y Fenni

Dyma'r pris isaf o'r tair ardal marchnad dai yn Sir Fynwy gyda'r pris tŷ cyfartalog cyfredol o £292,567 (Ffigur 19) yn seiliedig ar 559 o werthiannau a phrisiadau am y deuddeg mis hyd at fis Awst.

Yn yr un modd â'r ddwy ardal arall yn y farchnad dai, bu dirywiad mawr yn nifer y trafodion am y cyfnod o ddeuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2020 o'i gymharu â'r cyfnod o ddeuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2019, pan oedd 741 o werthiannau a phrisiadau.

Mae Ardal Marchnad Dai'r Fenni wedi profi twf o 5.6% mewn prisiau dros y flwyddyn ddiwethaf a thwf o 23.6% dros y pedair blynedd ddiwethaf. Mae'r Ardal Uwch-Allbwn Ganol 002 sy'n cymryd ei lle'n llwyr o fewn rhan o ffin y dref wedi profi twf negyddol dros y deuddeg mis diwethaf gyda'r pris cyfartalog ym mis Awst 2019 yn £247,670 o'i gymharu â £243,670 nawr. Mae'r gwahaniaeth mewn prisiau rhwng rhai ardaloedd yn Y Fenni yn sylweddol felly mae'r gwahaniaeth mewn prisiau yn fwyaf tebygol oherwydd y math o eiddo sy'n cael ei werthu a'i brisio. Er enghraifft, os yw mwy o eiddo ar ochr orllewinol y Fenni, ger Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog wedi'u cynnwys yn y cyfartaleddau hyn, bydd y pris cyfartalog yn uwch.

Rhan ddrutaf yr ardal hon ar y farchnad dai, yw Ardal Uwch-Allbwn Is 005B sy'n cynnwys Llanofar a Llanfair Cilgedin gyda'r pris tŷ cyfredol ar gyfartaledd yn £495,940.

Mae Ardal Marchnad Dai'r Fenni bob amser wedi denu galw mawr, gan fod rhan ohoni ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, mae ganddi seilwaith ffyrdd a rheilffyrdd da iawn, mae ganddi ysbyty ac mae ganddi arlwy manwerthu gref iawn. Gyda'r ysbyty'n cael ei israddio gallai hyn effeithio ar natur y galw am dai yn y dyfodol, ond ei lleoliad a'i seilwaith rhwydwaith yw'r allwedd i'r farchnad dai barhau'n gryf.

3.2 Ardal Farchnad Dai Cas-gwent

Y pris cyfartalog cyfredol ar gyfer Ardal Marchnad Dai Cas-gwent yw £ 321,888 (Ffigur 19) yn seiliedig ar faint sampl o 1197 o werthiannau a phrisiadau am y deuddeg mis hyd at Awst 2020.

Yn yr un modd â llawer o feysydd eraill, yr hyn sy'n amlwg ar unwaith yw'r dirywiad mewn trafodion dros y deuddeg mis hyd at ac yn cynnwys Awst 2020 o'i gymharu â'r deuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2019. Bu 1579 o werthiannau a phrisiadau dros y cyfnod deuddeg mis blaenorol.

Mae'r ardal hon o Sir Fynwy wedi profi'r ganran uchaf o dwf prisiau tai dros y pedair blynedd ddiwethaf gan gynnwys y 12 mis diwethaf. Yr hyn nad yw'r prif ffigurau hyn yn ei ddangos yw bod y rhan fwyaf o'r twf wedi'i ganoli yn yr ardaloedd gwledig. Mae archwiliad o brisiau tai yn nhref Cas-gwent yn unig yn dangos ei bod wedi cael twf sero mewn prisiau dros y deuddeg mis diwethaf, gyda phrisiau cyfartalog y dref yn gostwng ychydig o £ 225,088 ym mis Awst 2019 i £224,924 ym mis Awst 2020. Mae'n

ddigon posib y bydd y diffyg twf o ganlyniad i'r twf sylweddol mewn prisiau a gafodd y dref dros y tair blynedd flaenorol gyda chynnydd canrannol o 33.3%. Rheswm arall allai fod y lefel isel iawn o gartrefi newydd a gwblhawyd yng Nghas-gwent dros y degawd diwethaf.

Rhan wledig ddrutaf Ardal Marchnad Dai Cas-gwent, yw Ardal Uwch-Allbwn Is 007A sy'n cynnwys, St Arvans, Devauden, Llangwm a Llansoy gyda phris tŷ cyfartalog cyfredol o £521,368.

Mae'n anodd rhagweld beth fydd yn digwydd i ardal Marchnad Dai Cas-gwent gyda'r pandemig Covid parhaus a'r DU yn gadael yr UE, ond os yw'r chwe mis diwethaf yn ddangosydd yna bydd galw mawr am rannau gwledig yr ardal hon. Mae rhannau trefol yr ardal hon yn darparu llai o eglurder, bydd y galw yn dibynnu i raddau helaeth ar iechyd yr economi leol a'r profiad manwerthu a ddarperir yn y trefi, yn ogystal â darparu datblygiad o ansawdd newydd. Er enghraifft, bydd siop Waitrose yng Nghil-y-coed yn cau a bydd yn golled fawr i ran ddeheuol y sir. Fel rheol, gallai newid o'r fath gael effaith sylweddol ar y farchnad dai leol, fodd bynnag mae'r siop wag eisoes wedi'i phrynu gan Aldi, a bydd cynlluniau adfywio'r dref a'r ysgol uwchradd newydd ynghyd â gwelliannau trafniadaeth gyhoeddus arfaethedig yn cynyddu apêl y dref.

3.3 Ardal Farchnad Dai Trefynwy

Pris cyfartalog tŷ ar gyfer Ardal Marchnad Dai Trefynwy yw £363,359 (Ffigur 19) yn seiliedig ar faint sampl o 363 o werthiannau a phrisiadau am y deuddeg mis hyd at Awst 2020.

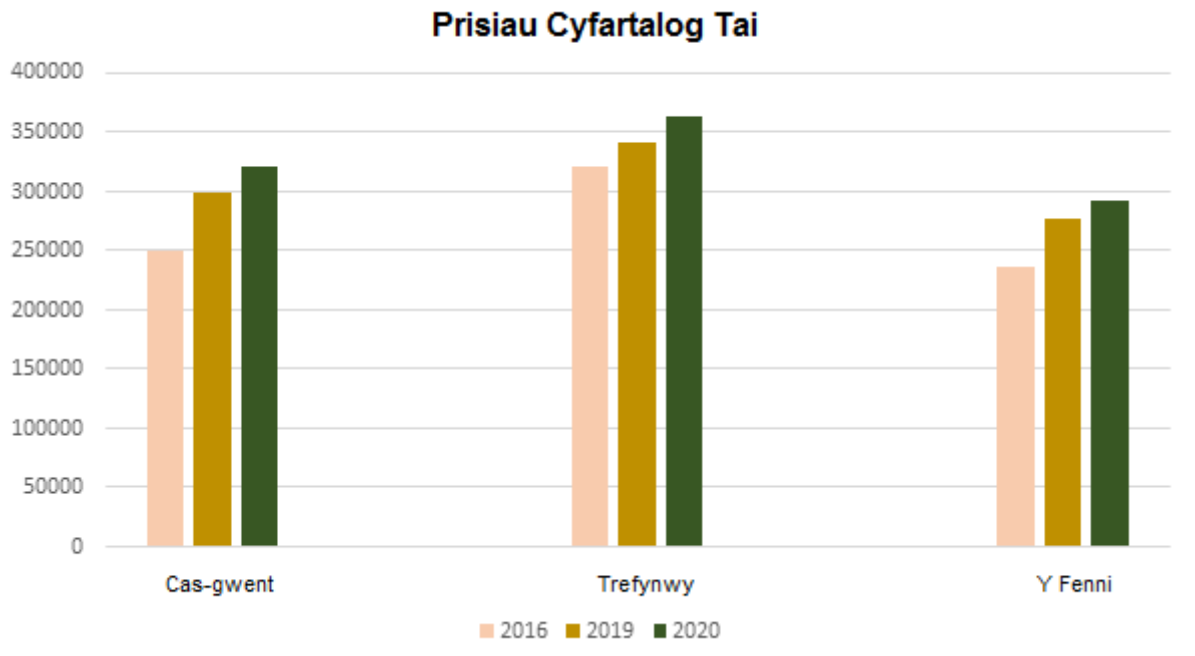
Mae dirywiad sylweddol yn nifer y trafodion ar gyfer y cyfnod o ddeuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2020 o'i gymharu â'r cyfnod o ddeuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2019. Am y deuddeg mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2019, bu 524 o werthiannau a phrisiadau.

Mae'r ardal hon o Sir Fynwy wedi profi'r codiadau canrannol isaf mewn prisiau dros y pedair blynedd ddiwethaf, ond dros y deuddeg mis diwethaf mae twf prisiau tai wedi bod yn gryf iawn ar 6.5%. Yn wahanol i Gas-gwent a'r Fenni, mae'r ddwy brif dref arall yn Sir Fynwy, tref Trefynwy, sy'n cynnwys Wyesham, wedi gweld twf blynyddol o 5.9%, gyda phrisiau tai ar gyfartaledd yn cynyddu o £280,886 ym mis Awst 2019 i £297,366. Efallai'n wir mai un o'r ffactorau sy'n cyfrannu at y twf hwn yw argaeledd eiddo newydd i'w gwerthu, sydd fel arfer yn denu premiwm. Er bod y pris cyfartalog yn Nhrefynwy yn sylweddol uwch na Chas-gwent, mae archwiliad o'r pris cyfartalog fesul metr sgwâr yn dangos bod Trefynwy yn darparu gwell gwerth fesul metr sgwâr. Dros y chwe mis a ddaeth i ben ym mis Awst 2020, pris cyfartalog pob metr sgwâr o eiddo yng Nghas-gwent oedd £2,399 y metr sgwâr o'i gymharu â £2,143 yn Nhrefynwy.

Y rhan ddrutaf o ardal Marchnad Dai Trefynwy yw Ardal Uwch-Allbwn Is 005D, sy'n cynnwys Mitchel Troy, Dingestow a Tregare, gyda phris cyfartalog cyfredol tŷ yn £ 615,949. Mae ardal gyfagos Fforest y Ddena wedi profi twf sylweddol iawn ym mhrisiau tai dros y deuddeg mis diwethaf, sef 21.8% ac mae hyn yn yr un ardal teithio i'r gwaith. Mae'n ymddangos gyda phobl sydd naill ai'n barod i deithio ymhellach i'r gwaith neu nad oes angen iddynt deithio, yna mae marchnadoedd tai sydd wedi darparu gwerth da iawn o'r blaen yn dal i wneud hynny. Felly os bydd y duedd honno'n

parhau, bydd Ardal Marchnad Dai Trefynwy yn parhau i weld galw a thwf prisiau tai yn y dyfodol hyd y gellir rhagweld.

Ffigur 20 Prisiau cyfartalog tai yn Ardaloedd Marchnad Dai Sir Fynwy



Ffynhonnell: Hometrack

4. Ffynonellau Methodoleg a Data ar gyfer Asesu'r Angen am Dai

Mae Asesiadau'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio dogfennau canllaw Llywodraeth Cymru:

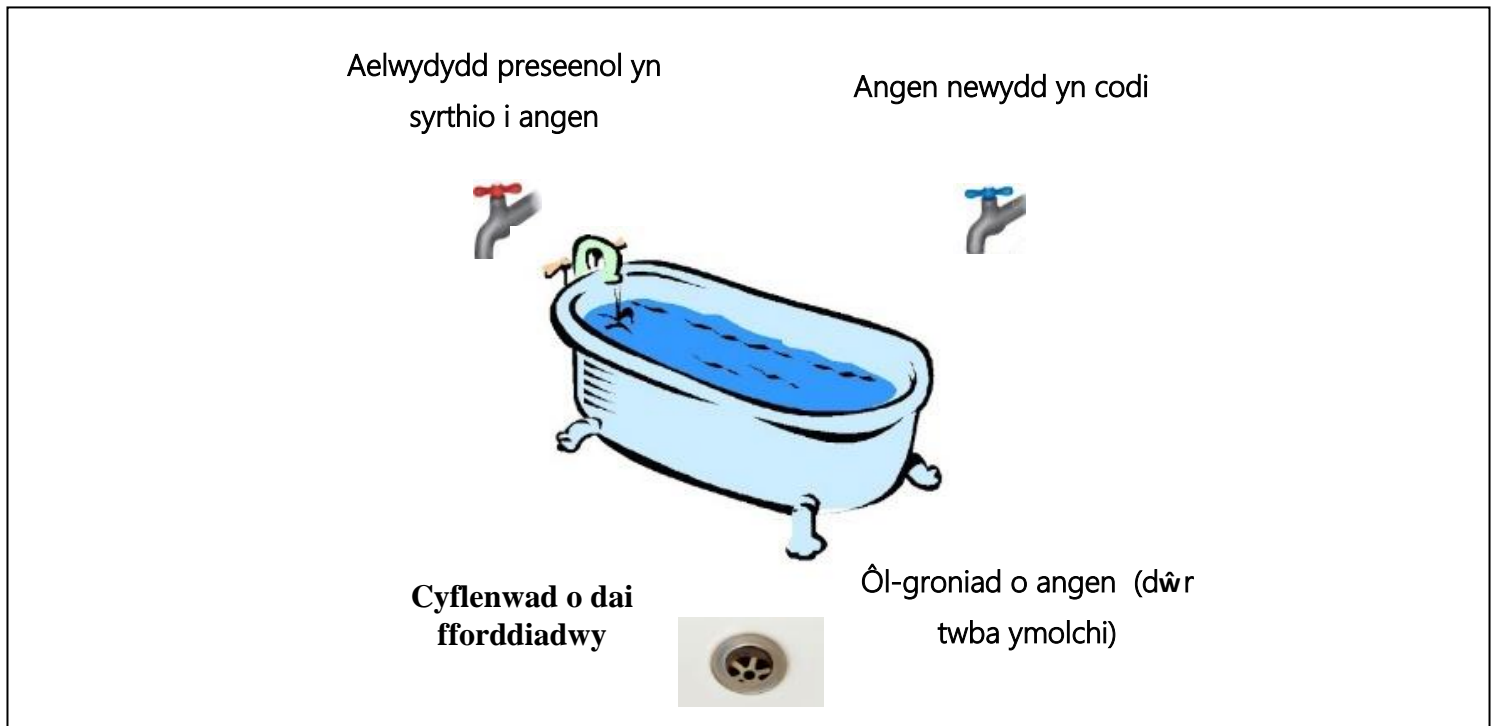
Canllaw Asesiadau'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2006

a

Dechrau Arni gyda'ch Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol – Canllaw Cam wrth Gam, Tachwedd 2014.

Nod y canllaw yw galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu dealltwriaeth o natur a lefel y galw a'r angen am dai yn eu marchnadoedd tai lleol ac mae'n amlinellu dull meintiol o gyfrifo angen tai. Mae'r fethodoleg ar gyfer pennu angen tai yn dilyn proses:

Ffigur 21 Cyfatebiaeth Twba Ymolchi



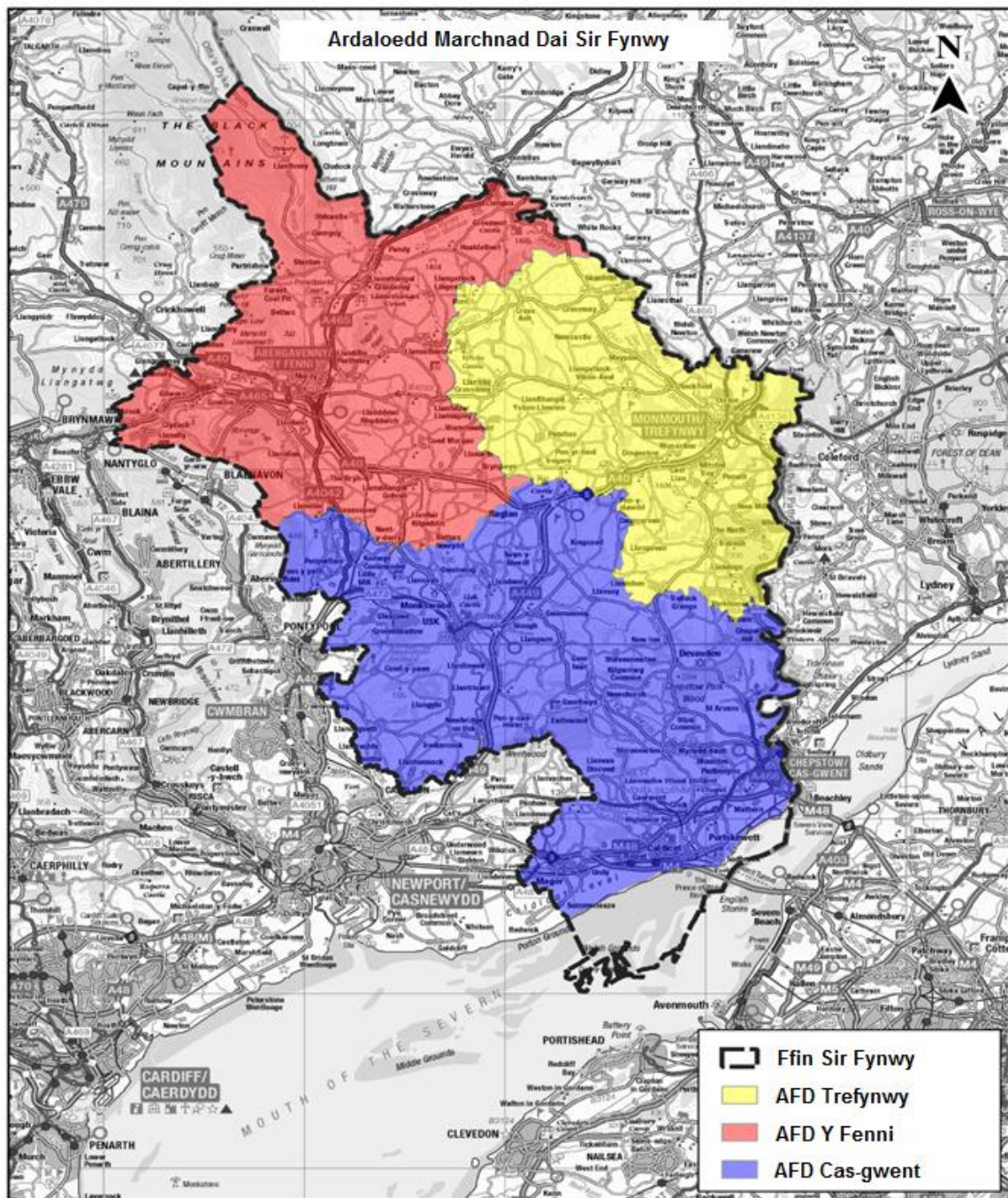
Mae'r AFDL yn darparu cipolwg ar y farchnad dai ar adeg benodol, a ragwelir ymlaen 5 mlynedd, fodd bynnag, mae hylifedd y farchnad dai yn gofyn am ddiweddariadau rheolaidd i sicrhau sylfaen dystiolaeth gadarn a dilys. Felly, y bwriad yw adolygu'r data yn yr AFDL hwn bob dwy flynedd.

Mae'r asesiad hwn yn defnyddio ystod o setiau data. Y prif ffynonellau data yw:

- Hometrack
- Y Swyddfa Ystadegau Gwladol
- Paycheck CACI
- Cofrestr Tai Cyffredin Sir Fynwy
- NOMIS – Ystadegau Swyddogol y Farchnad Lafur
- Y Weinyddiaeth Gyfiawnder

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn awgrymu y dylid cynnal dadansoddiad ar lefel ward gan fod data ar gael ar y lefel hon ar gyfer pob cam o'r dadansoddiad. Fodd bynnag, cydnabyddir y gallai rhai awdurdodau ystyried bod graddfeydd gofodol amgen yn fwy priodol. Dadansoddwyd canfyddiadau'r AFDL hwn ar draws tair ardal marchnad dai. Mabwysiadwyd y dull hwn oherwydd nad yw'r marchnadoedd tai yn cynrychioli ffiniau wardiau a chyda dirywiad mor sylweddol yn nifer y gwerthiannau a'r prisiadau, canfuwyd bod data ar lefel ward yn anghyson iawn ac na ellid dibynnu arnynt. Felly mae'r defnydd o Ardaloedd Uwch-Allbwn Is ac Ardaloedd Uwch-Allbwn Canol, sy'n ddaearyddiaethau ystadegol sydd wedi'u cynllunio i wella adrodd ar ystadegau ardaloedd bach yng Nghymru a Lloegr, wedi'u defnyddio ar gyfer cadernid data. Dangosir y tair ardal marchnad dai yn Sir Fynwy yn Ffigur 21.

Ffigur 22 Map o Ardaloedd Marchnad Dai Sir Fynwy



Daearyddiaeth a Thechnoleg, Llywodraeth Cymru 57.20-21
Hawlfraint y Goron a hawl cronfa ddata 2020. Arolwg Ordnans 100021874.

4.1 Ôl-groniad o'r Angen am Dai

Mae ôl-groniad yn cyfeirio at nifer yr aelwydydd nad ydyn nhw'n gallu diwallu eu hangen am dai trwy'r farchnad agored ar hyn o bryd ac sydd wedi gwneud cais i'r awdurdod lleol am gymorth. Penderfynwyd ar hyn trwy goladu data o gofrestr tai cyffredin Sir Fynwy ac ystyried rhestr aros Homesearch, sef y rhestr rentu cymdeithasol a rhestr aros Perchentyaeth Cost Isel.

Mae'r gofrestr dai yn cynnwys cyfran o ymgeiswyr nad oes angen tai arnynt ac mae'r canllawiau'n argymhell bod gostyngiad yn cael ei wneud i gyfrif am hyn. At ddibenion yr asesiad hwn, gwaharddwyd yr aelwydydd hynny sydd â digon o adnoddau ariannol i ddiwallu eu hangen am dai ar y farchnad agored, yr aelwydydd hynny yr ystyriwyd eu bod mewn cartref digonol a thenantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig presennol.

Bydd nifer yr ymgeiswyr a gofrestrir yn amrywio'n barhaus ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae dros 3,500 o aelwydydd yn aros am dai ac o'r rhain mae gan 2,435 o aelwydydd angen cydnabyddedig am dai.

Cyfyngiadau

Mae Sir Fynwy yn gweithredu cynllun gosod ar sail dewis ar gyfer tai cymdeithasol, felly er y gofynnir i ymgeiswyr am eu meysydd dewis, mae ganddynt ryddid o hyd i wneud cais am dai mewn unrhyw ran o'r fwrdeistref. Felly mae'n bwysig cydnabod mai dim ond arwydd o ble mae angen tai y gellir gweld ardaloedd dewisol ac nid rhestr ddiffiniol o ble mae angen mwy o dai. Yn ogystal, er y gall y galw am eiddo fod yn uwch mewn rhai rhannau o Sir Fynwy, mae argaeledd tir yn golygu bod y gallu i gyflenwi eiddo mewn ardaloedd penodol yn anochel yn gyfyngedig ac efallai y bydd yn rhaid i ymgeiswyr ddiwallu eu hangen am dai mewn ardaloedd amgen.

Cyfanswm yr Ôl-groniad

Mae'r tabl canlynol yn dangos cyfanswm yr ôl-groniad blynyddol (dros 5 mlynedd) yn ôl ardal is-farchnad gan ddefnyddio data o'r gofrestr tai.

Tabl 8 Angen Tai Fforddiadwy Gros Blynyddol

Ardal farchnad	Is-	1 Ystafell wely	2 Ystafell wely	3 Ystafell wely	4 Ystafell wely	5 Ystafell wely	Cyfanswm
Y Fenni		108	48	15	3	1	175
Cas-gwent		139	65	22	7	1	234
Trefynwy		58	25	9	2	1	95
Cyfanswm		305	138	46	12	3	504

4.2 Angen sy'n Codi o'r Newydd

Ar ôl penderfynu ar yr ôl-groniad ar gyfer tai fforddiadwy, mae angen ystyried angen sy'n codi o'r newydd, trwy gyfrifo faint o aelwydydd newydd fydd yn ffurfio yn y pum mlynedd nesaf ac amcangyfrif faint ohonynt fydd angen tai fforddiadwy.

Mae cartrefi sy'n ffurfio o'r newydd yn cael eu pennu trwy ddefnyddio amcanestyniadau poblogaeth LIC; amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2018 ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru. Er bod yr amcanestyniadau hyn yn seiliedig ar nifer o ragdybiaethau, gan gynnwys genedigaethau, marwolaethau ac ymfudo yn y dyfodol, mae'n parhau i fod y ffynhonnell ddata fwyaf dibynadwy sydd ar gael ar gyfer amcangyfrif twf poblogaeth yn y dyfodol. Ychwanegwyd rhagdybiaethau ychwanegol

yn seiliedig ar bolisi sy'n adlewyrchu'r materion y mae'r Cynllun Datblygu Lleol Amnewid yn edrych i fynd i'r afael â hwy.

I gyfrifo nifer gyffredinol yr aelwydydd newydd sy'n codi yn ystod y pum mlynedd nesaf, tynnwyd cyfanswm y ffigurau rhagamcanol ar gyfer 2020 o'r ffigurau rhagamcanol ar gyfer 2025, gan adael cyfanswm ffigur twf net o 1690 o aelwydydd. Gan ddefnyddio data Cyfrifiad 2011, fel canllaw, dadgyfunwyd y ffigurau hyn i gyfrifo cyfran yr aelwydydd newydd sy'n preswyllo ym mhob ward ac ardal is-farchnad.

Tabl 9 Twf Aelwydydd Net 2020 - 2025

Ardal Is-farchnad	Cyfanswm Twf (5 mlynedd)	Twf Blynyddol
Y Fenni	527	105.4
Cas-gwent	894	178.8
Trefynwy	269	53.8
Cyfanswm	1690	338

Aelwydydd Newydd wedi'u prisio allan o'r Farchnad

Ni fydd angen tai fforddiadwy ar bob aelwyd newydd, ond mae'n bwysig cyfrif faint y gellid eu prisio allan o'r farchnad dai. Nid oes gennym unrhyw ffordd o wybod faint o'r cartrefi hyn fydd angen cymorth gan yr Awdurdod Lleol ar ffurf tai fforddiadwy. Ni all y data ddweud wrthym amgylchiadau personol rhywun; efallai y bydd ganddynt etifeddiaeth neu gymorth ariannol gan deulu i fynd i mewn i'r farchnad eiddo heb gymorth.

Mae Cymorth i Brynu ar gael yn Sir Fynwy a gellir ymestyn y cynllun y tu hwnt i Fawrth 2021. Ers ei sefydlu yn 2014, prynwyd 266 eiddo yn Sir Fynwy ac mae'n parhau i fod yn opsiwn i gynorthwyo'r rhai sy'n ei chael hi'n anodd prynu eiddo heb unrhyw gefnogaeth (Hydref 2020, Ffynhonnell: Ystadegau Cymru).

Gan ddefnyddio cymhareb 3.5: 1, sef y gyfrifiannell enillion safonol i brisiau tai ar gyfer y mwyafrif o fenthycwyr morgeisi, a chymharu data incwm (Paycheck CACI) â phris lefel mynediad eiddo Sir Fynwy o £200,000 (Hometrack), fe gyflawnwyd amcangyfrif o aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad.

Tabl 10 Aelwydydd wedi'u prisio allan o'r Farchnad

Ardal Is-farchnad	Twf Blynyddol	% a brisiwyd allan o'r farchnad	Gofyniad Blynyddol
Y Fenni	105	72.38%	76
Cas-gwent	179	63.68%	114
Trefynwy	54	68.51%	37
Cyfanswm	338	68.19%	227

Mae'r canfyddiadau'n dangos y bydd oddeutu 227 o aelwydydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad bob blwyddyn, cyfanswm o 1,135 o aelwydydd dros y pum mlynedd nesaf.

4.3 Aelwydydd Presennol yn Syrthio i Angen am Dai

Mae angen i'r AFDL hefyd ystyried cartrefi presennol a allai syrthio i angen bob blwyddyn oherwydd digartrefedd. Mae canllawiau LIC yn nodi y dylid amcangyfrif hyn trwy edrych ar dueddiadau diweddar. Mae data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar gael ar lefel Awdurdod Lleol a gellir eu defnyddio i nodi nifer yr hawliadau morgais a'r meddiant landlord sy'n arwain at orchmynion. Mae data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder yn dangos bod oddeutu 208 o adfeddiannau landlordiaid a morgeisi yn Sir Fynwy ar gyfer y cyfnod 2015 - 2020. Bydd rhai o'r cartrefi hyn eisoes wedi'u cynnwys yn yr aelwydydd digartref a gyfrifir isod, ond ni fydd eraill, gan gynyddu ymhellach y galw cyffredinol am dai fforddiadwy.

Yn ystod yr un cyfnod roedd 1,003 o gyflwyniadau digartrefedd a oedd angen llety dros dro. Mae rhannu'r cyfanswm digartrefedd â 5 yn rhoi cyfartaledd o 200.6 o aelwydydd presennol sy'n syrthio i'r angen am dai bob blwyddyn tan 2025. Er mwyn rhoi amcangyfrif o'r dosbarthiad ar lefel ward, cymhwyswyd cyfrannau lefel ward y cyfrifiad i'r ffigur 200.6 ac roedd gofyniad dangosol i ddadansoddi maint ystafelloedd gwely wedi'i ystyried trwy gymhwyso'r galw cymesur a nodwyd o'r Gofrestr Tai Cyffredin. Dangosir y canlyniadau yn nhabl 11.

Tabl 11 Aelwydydd Presennol yn Syrthio i Angen

Ardal Is-farchnad	1 Ystafell wely	2 Ystafell wely	3 Ystafell wely	4 Ystafell wely	Cyfanswm
Y Fenni	38.16	16.9	5.63	1.88	62.57
Cas-gwent	64.72	28.65	9.54	3.03	105.94
Trefynwy	19.46	8.62	2.87	0.96	31.91
Cyfanswm	122.34	54.17	18.04	5.87	200.42

Mae maes angen arall, nad yw wedi cael sylw penodol yn y setiau data uchod, yn ymwneud ag aelwydydd sy'n gadael gofal ysbyty neu sefydliadol ac sy'n methu â dychwelyd i'w llety presennol. Mae Tai a Chymunedau yn gweithio'n agos gyda chydweithwyr Iechyd a Gofal Cymdeithasol Bwrdd Iechyd Aneurin Bevan i nodi'r aelwydydd hyn i ddiwallu eu hanghenion tai yn ddigonol, naill ai trwy'r stoc bresennol neu drwy lety pwrpasol newydd.

Ystyriaeth Bellach - Pandemig Covid-19

Mae'r set ddata uchod yn defnyddio ystadegau o'r 5 mlynedd ddiwethaf (2014 - 2019). Nid yw'n ystyried yr amgylchedd cymdeithasol ac economaidd presennol oherwydd effaith Covid-19 ar aelwydydd presennol. Gallai llawer o aelwydydd hunangyflogedig a pherchnogion busnesau bach sy'n byw yn Sir Fynwy fod yn profi ffyrlo, gostwng cyflogau neu ddiweithdra, ac effeithiau cyfyngiadau'r Llywodraeth oherwydd y pandemig.

Mae effaith tymor canolig i dymor hir hyn yn anhysbys, fodd bynnag, mae'n rhesymol tybio y gallai rhai o'r cartrefi hyn gael anawsterau ariannol, a allai arwain at ôl-ddyledion morgais neu rent. Ar hyn o bryd mae moratoriwm mewn lle tan 31ain Mawrth 2021, sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gyflwyno rhybudd 6 mis i derfynu tenantiaeth (oni bai mewn amgylchiadau eithriadol) ac mae benthycwyr morgeisi yn cynnig gwyliau talu i berchnogion tai sy'n ei chael hi'n anodd gwneud eu had-daliadau morgais. Mae'r mesurau hyn yn rhai dros dro eu natur ac er iddynt gael eu hymestyn yn ystod y pandemig, byddant yn dod i ben ar ryw adeg yn y dyfodol.

Mater arall i'w ystyried yw bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau penodol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor ddarparu ar gyfer y rhai sy'n cysgu allan neu wedi'u dadleoli am resymau iechyd cyhoeddus. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllaw pellach yng Ngham 2 Canllawiau Cynllunio ar gyfer Digartrefedd a Chefnogaeth yn Gysylltiedig â Thai. Mae hwn yn nodi cynllun tri cham Llywodraeth Cymru i leihau digartrefedd ar ôl Covid-19. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor:

- Barhau i gefnogi'r rhai sy'n cael eu rhoi mewn llety dros dro ac unrhyw un sydd eto i'w leoli.
- Baratoi cynllun trosglwyddo sy'n nodi'r ddarpariaeth o lety mwy cynaliadwy.
- Wella ansawdd ac argaeledd llety dros dro, parhaol, lled-barhaol a chymorth. Mae pwyslais ar ddarparu llety hunangynhwysol ac ystod o wahanol fathau. Improve the quality and availability of temporary, permanent, semi-permanent and ansawdd ac argaeledd llety dros dro, parhaol, lled-barhaol a llety â chymorth. Mae pwyslais ar ddarparu llety hunangynhwysol ac ystod o wahanol fathau.

Disgwylir y bydd y ddau fater hyn yn cynyddu'r galw gan aelwydydd presennol ac yn gweld mwy o bobl yn syrthio i'r angen am dai, ac uwchlaw unrhyw beth a welsom o'r blaen yn Sir Fynwy.

4.4 Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Er mwyn rhagfynegi'r galw am dai yn y dyfodol yn gywir, mae'n hanfodol ystyried y cyflenwad cyfredol, trosiant a nifer yr eiddo newydd y bydd angen eu datblygu yn ystod y pum mlynedd nesaf.

Stoc Dai Fforddiadwy Bresennol – Anghenion Cyffredinol

Mae Tabl 12 yn dangos dadansoddiad y stoc dai fforddiadwy gyfredol, a reolir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae Cymdeithas Tai Sir Fynwy, Cartrefi Melin a Phobl yn berchen ar ac yn rheoli'r rhan fwyaf o'r llety hwn.

Tabl 12 Stoc Dai Bresennol – Anghenion Cyffredinol

Ardal Is-farchnad	1 Ystafell wely	2 Ystafell wely	3 Ystafell wely	4 Ystafell wely	5 Ystafell wely	6 Ystafell wely	8 Ystafell wely	Cyfanswm
Y Fenni	354	463	621	59	2	0	0	1,499

Cas-gwent	536	788	861	69	1	1	0	2,256
Trefynwy	158	257	322	17	0	0	1	755
Cyfanswm	1,048	1,508	1,804	145	3	1	1	4,510

Stoc Dai Fforddiadwy Bresennol – Tai Pobl Hŷn

Mae'r wybodaeth yn Nhabl 13 isod yn dangos darpariaeth llety i bobl hŷn yn Sir Fynwy.

Tabl 13 Stoc Dai Bresennol – Tai Pobl Hŷn

Ardal Is-farchnad	Fflat un ystafell	1 Ystafel l wely	2 Ystafel l wely	2 Ystafel l wely	2 Ystafel l wely	Cyfanswm
Y Fenni	20	289	148	9	0	466
Cas-gwent	0	322	156	2	1	481
Trefynwy	0	208	54	2	0	264
Cyfanswm	20	819	358	13	1	1,211

Gosodiadau Rhent Cymdeithasol

Dadansoddwyd tueddiadau gosod yn y gorffennol dros y 3 blynedd flaenorol - 2017/18, 2018/19 a 2019/20 a chymerwyd cyfartaledd er mwyn rhagweld y nifer debygol o osodiadau a ddaw ymlaen bob blwyddyn o gyfnod yr AFDL. Yn yr un modd â data'r gofrestr tai a ddefnyddiwyd wrth gyfrifo'r ôl-groniad o angen, nid oedd y data gosod hwn yn cynnwys tenantiaid LCC presennol a ail-gartrefwyd.

Tabl 14 Data Gosodiadau 2017 - 2020

Blwyddyn	Nifer y Gosodiadau
2017/18	316
2018/19	337
2019/20	330
Cyfartaledd Blynnyddol	327.66

4.5 Cyflenwad Ymrwymedig o Gartrefi Fforddiadwy Newydd

Yn ychwanegol at osodiadau amcanestynedig, dylid hefyd ystyried y swm disgwylidig o dai fforddiadwy 'y bwriadwyd eu hadeiladu eisoes dros gyfnod amser yr asesiad' (LICC, 2006b, para. 6.81). Y ffynonellau data a ddefnyddiwyd i bennu hyn oedd:

- Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol
- Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai
- Cynllun Datblygu Lleol

Cafodd ceisiadau cynllunio y rhoddwyd caniatâd iddynt yn ddarostyngedig i gytundebau Adran 106 eu cynnwys hefyd a dim ond cynlluniau sy'n debygol iawn o gael eu cyflawni dros y pum mlynedd nesaf a ystyriwyd. Cafodd y data perthnasol eu fformatio yn ôl ward, maint eiddo a math o eiddo. Mae Tabl 15 yn dangos y cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf.

Dros y pum mlynedd nesaf, mae cyfanswm yr eiddo a gynlluniwyd fel a ganlyn:

- Tai fforddiadwy deiliadaeth niwtral - 534.05

Tabl 15 Cyflenwad Ymrwymedig o Gartrefi Fforddiadwy Newydd (5 mlynedd)

Ardal Is-farchnad	1 Ystafell wely	2 Ystafell wely	3 Ystafell wely	4 Ystafell wely	Cyfanswm
Y Fenni	89.25	72.9	24.35	4	190.5
Cas-gwent	100	74.7	35.3	8	218
Trefynwy	42	50.1	29.45	4	125.55
Cyfanswm	231.25	197.70	89.10	16	534.05

5. Canfyddiadau Allweddol

Cyfrifir y diffyg net o dai fforddiadwy trwy gymryd yr ôl-groniad o angen (data'r Gofrestr Tai wedi'u rhannu â phump ar gyfer pob blwyddyn o'r cyfnod AFDL) ac ychwanegu aelwydydd presennol sy'n syrthio i angen ac angen sy'n codi o'r newydd. Mae'r cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy yn cael ei ddiynnu o'r ffigur hwn gan adael y diffyg blynyddol amcangyfrifedig. Fodd bynnag, byddai'n anghywir tybio y byddai pob cartref yn cael ei feddiannu unwaith yn unig dros y pum mlynedd nesaf ac y gallai peidio â chaniatáu trosiant chwyddo'r gofyniad am dai fforddiadwy newydd. Cyfrifwyd y lefelau trosiant cyfredol trwy rannu gosodiadau cyfartalog dros y tair blynedd ddiwethaf â'r stoc rhent cymdeithasol presennol a chafodd trosiant cysylltiedig lefel ward ar gyfer pob math o eiddo ei ystyried yn y diffyg net ar gyfer pob ward i bennu'r gofyniad annedd fforddiadwy blynyddol.

5.1 Rhent Cymdeithasol

Yr ôl-groniad o angen tai o Gofrestr Tai Cyffredin Sir Fynwy yw 2,435 (Para 4.1). Mae rhannu'r ffigur hwn â 5 ar gyfer pob blwyddyn o'r AFDL yn rhoi ffigur blynyddol o 487. Mae cartrefi presennol sy'n syrthio i angen oherwydd digartrefedd wedi'u cyfrif fel 200.6 cartref ychwanegol y flwyddyn (Para 4.3) ac angen sy'n codi o'r newydd fel 77 cartref y flwyddyn (Para 4.2). Mae hyn yn rhoi ffigur angen o 764.6 y flwyddyn.

Y cyfartaledd blynyddol cyfunol o osodiadau a'r ffigur cyflenwi ymrwymedig yw 435.10 y flwyddyn (Para 4.5). Mae didynnu'r ffigur hwn o'r ffigur angen yn rhoi angen net o 329.50, cymhwysir y gyfradd trosiant (mae'r gyfradd trosiant ar gyfartaledd wedi'i chyfrif ar 3%) i roi'r angen rhent cymdeithasol blynyddol ar gyfer Sir Fynwy. Mae angen 319.6 o eiddo rhent cymdeithasol ar gyfer pob blwyddyn o'r AFDL.

5.2 Perchentyaeth Cost Isel (PCI)

Yr ôl-groniad blynyddol ar gyfer PCI yw 17 a chyfrifir yr angen sy'n codi o'r newydd fel 117, mae hyn yn rhoi angen gros o 134. Pan ddiynnir y cyflenwad ymrwymedig o 18.8, mae hyn yn rhoi angen blynyddol net o 115.2 eiddo PCI ar gyfer pob blwyddyn o'r AFDL.

5.3 Rhent Canolradd

Ar hyn o bryd nid oes ôl-groniad o angen wedi'i gofnodi am eiddo rhent canolradd, mae hyn oherwydd y modd mae'r gofrestr tai yn gyfredol wedi'i sefydlu a bod ymgeiswyr yn gallu cofrestru ar gyfer rhent cymdeithasol neu Berchentyaeth Cost Isel neu'r ddau. Mae profiad blaenorol o ddyrannu rhenti canolradd wedi dangos bod galw ac mae ymgeiswyr wedi dod o restr aros PCI a band 4 a 5 o'r rhestr aros rhent cymdeithasol. Gan nad oes rhestr aros ddiffiniol ar gyfer rhent canolradd, rydym wedi tybio ôl-groniad o sero. Mae lle i ddarparu rhent Canolradd yn Sir Fynwy a chyfrifir yr angen blynyddol sy'n codi o'r newydd yn 33, sy'n rhoi angen 33 o renti canolradd ar gyfer pob blwyddyn o'r AFDL.

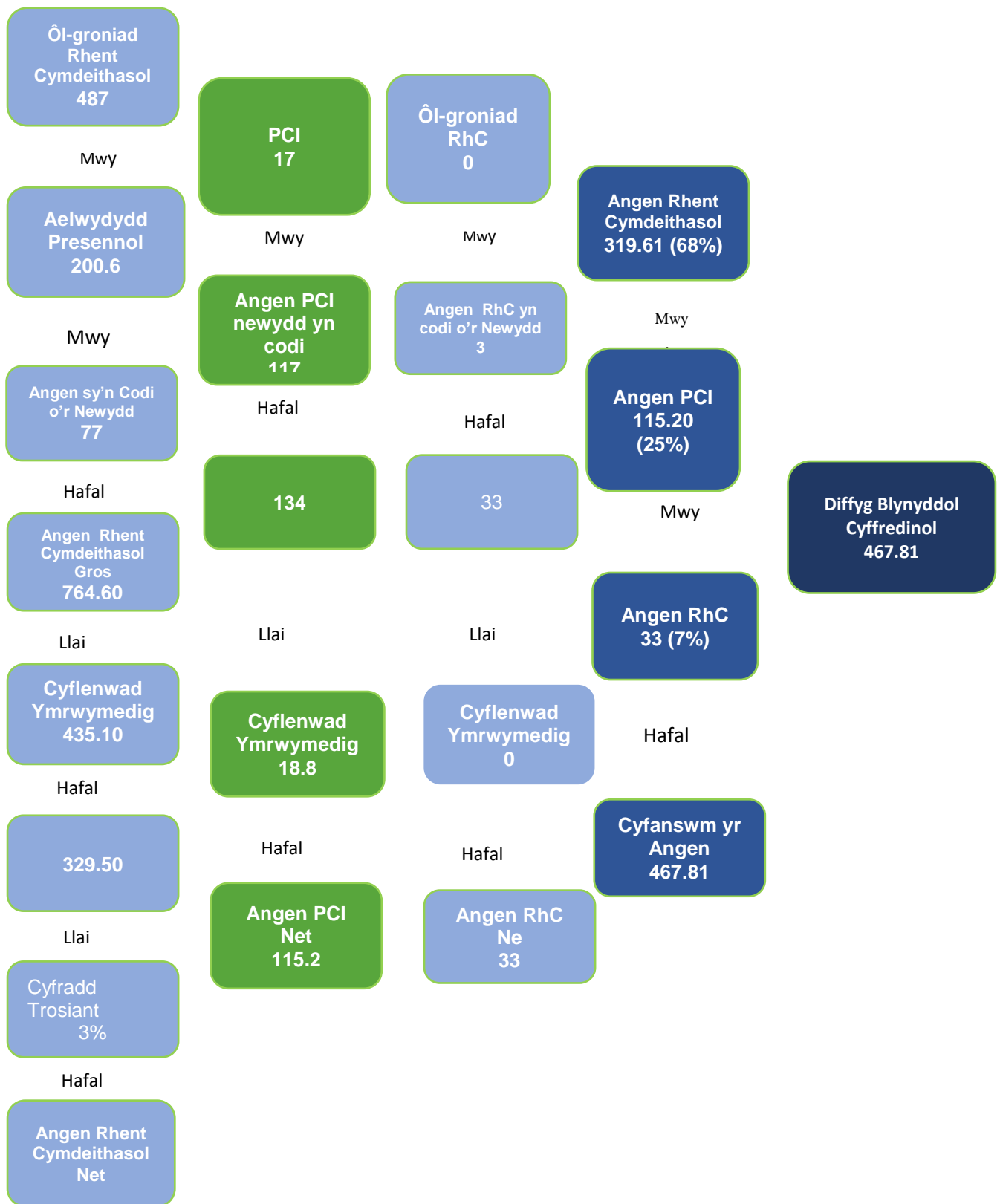
5.4 Sipsiwn a Theithwyr

Ar adeg ysgrifennu'r AFDL, roedd Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (ALISTh) wedi'i ddiweddarau ar gyfer y cyfnod 2020 i 2025 yn destun ymgynghoriad. Daeth yr ALISTh drafft i'r casgliad bod angen heb ei ddiwallu o naw llain o dan gyfnod asesu 2020 i 2025 gydag angen pellach heb ei ddiwallu o bedair llain dros weddill y Cynllun Datblygu Lleol Amnewid (2026 - 2033).

5.5 Crynodeb o Ddiffyg Tai Fforddiadwy Blynyddol

Mae'r enghraifft yn Ffigur 22 yn dangos crynodeb o'r diffyg tai fforddiadwy ar gyfer pob un o'r mathau o ddeiliadaeth.

Ffigur 23 Diffyg Tai Fforddiadwy Blynyddol



6. Casgliad

Mae'r ADFL hwn wedi defnyddio Canllaw Llywodraeth Cymru i ystyried gofynion tai fforddiadwy yn Sir Fynwy rhwng 2020 a 2025.

Defnyddiwyd amrywiaeth o ddata eilaidd gan gynnwys ffigurau o'r gofrestr tai cyffredin, amcanestyniadau aelwydydd, gorchmynion meddiant preswyl, data digartrefedd, prisiau tai cyfoes, ystadegau'r sector rhentu preifat, lefelau incwm, stoc bresennol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chyflenwad tai fforddiadwy ymrwymedig. Mae dadansoddiad manwl o'r ffynonellau hyn wedi cynhyrchu diweddariad cadarn ar ganfyddiadau blaenorol. Casglwyd llawer o'r data ar lefel ward cyn ei gyfuno i'r tair ardal marchnad dai benodol.

Y diffyg blynyddol o dai fforddiadwy yn Sir Fynwy ar gyfer 2020 i 2025 yw 467.81 o anheddau. Gellir dadansoddi hyn i ddiffyg o 319.61 eiddo rhent cymdeithasol, 115.20 eiddo perchentyaeth cost isel a 33 rhent canolradd y flwyddyn sy'n rhoi rhaniad o 68% o renti cymdeithasol sy'n ofynnol a 32% canolradd (PCI a rhent canolradd).

Y math uchaf o eiddo sydd ei angen ar gyfer pob ardal yw eiddo un ystafell wely. Mae'r Cyngor yn gweld nifer cynyddol o aelwydydd sengl yn cofrestru ar Homesearch a hefyd nifer cynyddol o bobl sengl sydd angen cefnogaeth gan y Tîm Opsiynau Tai. Oherwydd prinder eiddo un ystafell wely, mae'r galw yn llawer mwy na'r cyflenwad ac yn arwain at amseroedd aros hir ar y gofrestr. Er y gallai ymddangos yn amlwg y dylid canolbwyntio ar brinder eiddo un ystafell wely, mae'n rhaid cydbwyso hyn â chreu cymunedau cynaliadwy a gwydn a sicrhau cymysgedd o bob math o dai a deiliadaeth.

Ni ddylid cymryd y ffigur 467.81 fel targed blynyddol ar gyfer darparu tai fforddiadwy; mae'n arwydd o'r angen a ragwelir ar hyn o bryd ac mae'n gosod meincnod y gall y Cyngor weithio tuag ato. Nid cartrefi wedi'u hadeiladu o'r newydd yw'r unig ateb i'r cyflenwad o lety fforddiadwy ac mae'r Cyngor yn gweithio gyda landlordiaid yn y sector rhentu preifat i gynyddu'r opsiynau sydd ar gael yn ogystal ag ymgysylltu â pherchnogion eiddo sy'n berchen ar eiddo gwag.

Mae yna lawer o ffactorau sy'n effeithio ar y cyflenwad a'r galw am dai a bydd y rhain yn cael eu hadolygu'n rheolaidd er mwyn diweddarau'r ADFL. Bydd hyn yn sicrhau bod gan yr Awdurdod Lleol a'i bartneriaid ddealltwriaeth glir o'r angen am dai yn Sir Fynwy a'u bod yn gallu gweithio gyda'i gilydd i sicrhau'r canlyniadau gorau i breswylwyr Sir Fynwy.