sirgar.llyw.cymru
carmarthenshire.gov.wales

Diwygiedig 2018-2033
Cynllun Datblygu Lleol

Datganiad Sefyllfa
Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol

Ebrill 2024

Cyngor Sir Gâr
Carmarthenshire County Council

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Sir Gaerfyrddin

1. Crynodeb o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol blaenorol

1.1 Cwblhawyd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol blaenorol yn hydref 2019, fel rhan o gonsortiwm gyda 5 awdurdod unedol cyfagos arall yn ogystal â Bannau Brycheiniog a Pharciau Cenedlaethol Arfordir Penfro. Cafodd y gwaith ei wneud gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol, sy'n cael ei oruchwylio gan grŵp llywio gyda chynrychiolydd o bob awdurdod.

1.2 Rhagwelwyd yr angen am dai dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol drafft hyd at 2033, gan ddefnyddio cyfuniad o ddata sydd ar gael i'r cyhoedd a data mewnol megis y gofrestr tai a gosod tai cymdeithasol.

2. Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi'i Ddiweddaru 2024

Pam nawr? (Amserlenni)

2.1 Cynhaliwyd yr asesiad diwethaf o'r farchnad dai yn 2019. Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i ni gynnal asesiad newydd o'r farchnad dai bob pum mlynedd. Mae gofyniad newydd ein bod yn adnewyddu'r ffigurau, ond nid ailysgrifennu'r asesiad yn llawn, rhwng blynyddoedd 2 a 3 y cylch (sef rhywbryd yn 2026 neu 2027).

2.2 Bydd yr asesiad yn cael ei ailysgrifennu'n llawn nesaf yn 2029.

Newidiadau i fethodoleg

2.3 Mae methodoleg Cymru gyfan wedi'i datblygu ar gyfer yr asesiad hwn, ar y cyd gan Lywodraeth Cymru a'r 22 awdurdod unedol. Mae adnodd cyfrifo ar Excel sy'n sicrhau bod pob un o'r 22 awdurdod yn gwneud y cyfrifiad yn yr un modd. Mae'r adnodd wedi'i ddiwygio nifer o weithiau i gywiro diffygion annisgwyl a chyflymu'r amser cyfrifo.

Mewnbynnau

2.4 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn gofyn am ddata sydd wedi'i gyhoeddi a data mewnol fel a ganlyn:

- Diffiniad o ardaloedd o'r farchnad dai gyda chodau ward a ddefnyddir gan Lywodraeth y DU.
- Amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru
- Amcanestyniadau aelwydydd Cyngor Sir Caerfyrddin (fel y'u defnyddir wrth ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol)
- Rhenti sector preifat ar y farchnad agored yn ôl ardal a nifer yr ystafelloedd gwely
- Data incwm yn ôl ardal y farchnad dai gan CACI Paycheck
- Data prisiau tai gan y Gofrestrfa Tir (a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru yn yr adnodd)
- Yr angen cyfredol am dai nas diwallwyd, data'r gofrestr tai. Mae ein cofrestr yn cynnwys yr holl brif ddarparwyr tai cymdeithasol yn y Sir.
- Stoc tai fforddiadwy presennol; trosiant tebygol yn seiliedig ar y cyfartaledd dros dair blynedd
- Darpariaeth arfaethedig o dai fforddiadwy newydd

Rhagdybiaethau

2.5 Mae rhagdybiaethau ynghylch ymddygiad dangosyddion allweddol yn y dyfodol, megis prisiau tai; rhenti; incymau ac anghydraddoldeb yn cael eu darparu gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol. Gellir diystyru'r rhagdybiaethau hyn os oes gan yr awdurdod dystiolaeth well. Nid ydym wedi dewis diystyru unrhyw un o ffigyrau diofyn y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol.

2.6 Cyfrifwyd allbynnau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar sail amcanestyniadau aelwydydd Sir Gaerfyrddin ac ar gyfer pob un o'r tri amcanestyniad gan Lywodraeth Cymru (is, prif ac uwch). Mae'r rhain yn cael eu cymharu yn y ddogfen. Mae'r ffigurau angen am dai ar eu huchaf pan ddefnyddir amcanestyniadau aelwydydd Sir Gaerfyrddin, ac ar eu hisaf gydag amcanestyniad aelwydydd is Llywodraeth Cymru.

Cyhoeddi

2.7 Bydd y ddogfen hon yn cael ei chyfieithu i'r Gymraeg a'i chyhoeddi ar wefan y Cyngor.

Crynodeb o'r canlyniadau

2.8 Nid oes modd cymharu'r ffigurau allbwn yn uniongyrchol â'r rhai yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2019. Roedd yr olaf yn gyfanswm nifer yr aelwydydd oedd angen naill ai cartrefi ar y farchnad agored neu dai fforddiadwy. Roedd y ddau ffigur hyn yn rhoi cyfanswm nifer yr aelwydydd yn y Sir ar y pryd, neu'r nifer a ragwelir. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024 yn amcangyfrif y nifer ychwanegol o aelwydydd sydd angen deiliadaethau gwahanol a meintiau gwahanol o dai, bob blwyddyn. Tybir bod gweddill yr aelwydydd yn byw mewn tai addas, neu dai y gellir eu gwella neu eu haddasu ar gyfer yr aelwyd.

2.9 Mae'r canlynol yn ganlyniadau allweddol sydd wedi'u copïo o'r ddogfen LHMA:

Ffigur 10				
Yr angen ychwanegol blynyddol cyfartalog am dai	**Cymharu amcanestyniadau**			
2022 i 2027	Is	Prif	Uwch	Cyngor Sir Caerfyrddin
Perchen-feddiannwr	29	73	107	151
Rhent preifat	27	68	99	134
Perchentyaeth cost isel	220	230	238	250
Rhent canolradd	605	612	618	626
Rhent cymdeithasol	379	427	427	513
CYFANSWM	1260	1411	1528	1674

Ffigur 18: Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth – Pob Daliadaeth – 2024 i 2027 (yn seiliedig ar amcanestyniad aelwydydd Cyngor Sir Caerfyrddin).

Ardal o'r Farchnad Dai	Perchen-feddiannwr	Private rented	Perchentyaeth cost isel	Rhent canolradd	Rhent cymdeithasol	CYFANSWM
Rhydaman a Dyffryn Aman	44	43	40	98	100	325
Caerfyrddin a'r Gorllewin	40	42	57	136	115	389
Llanelli a'r cylch	63	49	128	330	271	842
Sir Gaerfyrddin Wledig a Threfi Marchnad	4	5	23	60	26	118

Ffynhonnell: Cyngor Sir Caerfyrddin / Adnodd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru

Ffigur 19: Angen Ychwanegol Blynyddol am Rentu Cymdeithasol, 2024 i 2027, yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd Cyngor Sir Caerfyrddin).

Ardal o'r Farchnad Dai	Un ystafell wely	Dwy ystafell wely	Tair ystafell wely	4+ ystafell wely
Rhydaman a Dyffryn Aman	**59**	**22**	**15**	**4**
Caerfyrddin a'r Gorllewin	**57**	**33**	**19**	**6**
Llanelli a'r cylch	**151**	**72**	**32**	**17**
Sir Gaerfyrddin Wledig a Threfi Marchnad	**15**	**6**	**3**	**2**
Cyfanswm	**282**	**133**	**70**	**29**

Ffynhonnell: Cyngor Sir Caerfyrddin / Adnodd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru