

| CYNGOR SIR YNYS MÔN | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adroddiad i: | Pwyllgor Gwaith |
| Dyddiad: | 18 Gorffennaf 2016 |
| Pwnc: | Asesiad Marchnad Dai Leol 2016 |
| Aelod(au) Portffolio: | Y Cynghorydd Aled Morris Jones |
| Pennaeth Gwasanaeth: | Shan Lloyd Williams |
| Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost: | Lucy Reynolds, Rheolwr Strategaeth a Datblygu Tai Est 2225 lucyreynolds@ynysmon.gov.uk |
| Aelodau Lleol: | Pawb |

| A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Argymhellir bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r Asesiad Marchnad Dai Leol ar gyfer Ynys Môn</p> <ul style="list-style-type: none"> • i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru • i'w ddefnyddio fel adnodd helaeth o dystiolaeth waelodlin o anghenion tai ar yr ynys. <p><u>Adran 1 – Cefndir</u></p> <p>Mae Asesiad Marchnad Dai Leol (AMDL) yn ddadansoddiad manwl o'r amgylchedd tai lleol. Mae'n cynnwys asesiad o'r angen am dai a thrafodaeth am ddeinameg y farchnad dai. Mae AMDL Ynys Môn yn darparu tystiolaeth i swyddogion yn Adran Tai y Cyngor ac yn yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynghylch tueddiadau tai dros y 5 mlynedd nesaf a thu hwnt. Yn fwy penodol, mae'n rhoi syniad o'r mathau o ddaliadaeth a maint y cartrefi newydd a fydd eu hangen.</p> <p>Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod lleol gynhyrchu AMDL a'i ddiweddarau pob dwy flynedd. Dylai'r AMDL ddilyn canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2006 (ategwyd atynt yn 2014).</p> <p>Fe wnaeth Pwyllgor Gwaith Cyngor Sir Ynys Môn gymeradwyo AMDL 2013 ym mis Gorffennaf 2013, a dechreuwyd ei ddiweddarau yn hwyr yn 2015. Yn adran 2 yr adroddiad hwn, mae dogfen grynodeb sy'n dwyn ynghyd y prif ganfyddiadau o'r diweddariad i'r AMDL yn 2015. Mae atodiad hefyd sy'n cynnwys yr adroddiad llawn sy'n egluro'n fanwl y fethodoleg a ddefnyddiwyd. Comisiynwyd gwaith ar AMDL mwy diweddar gan HDH Planning and Development Ltd mewn cysylltiad ag AMEC ac Aecom. Yr un cwmni ymgynghorol a gynhyrchodd yr Asesiad yn 2013.</p> <p>Dylid nodi bod yr Asesiad yn cynnwys dau fodiwl gwahanol sy'n helpu i ddeall anghenion yn y dyfodol, a chaiff y rhain eu disgrifio'n gryno isod. Maent yn darparu ffigyrau gwahanol ar anghenion tai gan fod ganddynt bwyntiau cychwyn gwahanol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae Rhan 3 o Adran 2 isod yn crynhoi dull sy'n modelu daliadaeth a maint y cartrefi newydd a fydd yn cael eu datblygu yn y cyfnod hyd at 2033. Mae'n cymryd y cynnydd yn y |

boblogaeth ac aelwydydd fel ei bwynt cychwyn, sy'n ffurfio'r sail ar gyfer datblygu tai yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae wedyn yn argymhell beth fyddai'r ddaliadaeth a'r maint mwyaf synhwyrol er mwyn cyflawni marchnad dai gytbwys sy'n gwasanaethu anghenion Ynys Môn orau.

- Mae Rhan 4 o Adran 2 yn darparu ffigyrau ar yr angen cyfredol am dai fforddiadwy, a chaiff hynny ei gyfrifo yn unol â'r model pedwar cam sy'n ofynnol yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn seiliedig ar ddata arolwg sy'n cynnwys ystadegau am bobl mewn tai anaddas ac aelwydydd newydd na fyddant yn gallu fforddio tŷ ar y farchnad agored. Mae'r ffigwr pennawd yn rhoi syniad o'r angen am dai yn ei gyfanrwydd ond nid yw'n dangos nifer y tai fforddiadwy newydd a fydd yn cael eu datblygu.

Adran 2 – Crynodeb o brif ganfyddiadau'r Asesiad Marchnad Dai Leol

Mae'r canlynol yn rhoi crynodeb o'r prif ganfyddiadau yn y pum thema yn yr AMDL

1) Canfyddiadau cymdeithasol-economaidd

- i) Mae'r Cyfrifiad yn dangos bod poblogaeth y Sir yn 69,751 yn 2011 ac ers 2011 bod y boblogaeth wedi cynyddu 4.4%. Mae nifer yr aelwydydd wedi cynyddu ar gyfradd gyflymach o 7.7% rhwng 2001 a 2011.
- ii) Mae Ynys Môn yn cynnwys cyfran is o'r boblogaeth oed gweithio na'r hyn a welir yn rhanbarthol ac yn genedlaethol. Mae'r boblogaeth Ddu, Asiaidd a Lleiafirfoedd Ethnig ar Ynys Môn yn cyfrif am ddim ond 1.8% o'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd.
- iii) Bu twf amlwg mewn cyflogaeth rhan amser ar Ynys Môn dros y deng mlynedd diwethaf, tra bod nifer y bobl mewn cyflogaeth lawn amser wedi cynyddu'n fwy graddol.
- iv) Ar Ynys Môn mae cyfran y trigolion sy'n economaidd weithredol ac sy'n ddi-waith yn 2.8% ar hyn o bryd, ac mae'r ffigwr hwn wedi disgyn dros y 12 mis diwethaf.
- v) Mae cyfran y trigolion ar Ynys Môn sy'n gweithio mewn swyddi proffesiynol neu dechnegol yn debyg i'r hyn a welir yn genedlaethol. Mae gan y Sir hefyd lefel is na'r cyfartaledd o drigolion oed gweithio sydd heb gymwysterau.
- vi) Y canolrif incwm i weithwyr yn Ynys Môn yn 2015 oedd £25,022, fymryn yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (£25,189).
- vii) Mae'r Cyfrifiad diweddar yn dangos, bod yna 34,183 o anheddau ar Ynys Môn yn 2011 ac ers 2001 bod y stoc anheddau wedi cynyddu 10.1%. Y math mwyaf cyffredin o eiddo yn y Sir yw tai unigol, ac wedyn tai teras.
- viii) Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod 68.8% o'r aelwydydd ar Ynys Môn yn berchen-ddeiliaid, mae 14.6% yn byw mewn llety rhent cymdeithasol ac mae 14.1% yn rhentu'n breifat. Mae'r sector rhent preifat wedi tyfu o dros 60% yn y Sir rhwng 2001 a 2011. Mae'r twf sylweddol

hwn yn debyg i dueddiadau cenedlaethol.

2) Cost a fforddiadwyedd tai

- i) Yn ôl data gan y Gofrestrfa Tir, roedd y pris tŷ cymedrig ar Ynys Môn yn chwarter cyntaf 2015 yn £186,229, sy'n uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru yn gyffredinol. Mae'r data'n dangos, er bod prisiau wedi aros yn weddol sefydlog ers y dirwasgiad economaidd, mae nifer yr eiddo sy'n cael eu gwerthu wedi gostwng yn sylweddol.
- ii) Cafodd cost tŷ yn ôl ei faint ei asesu ar gyfer pob daliadaeth trwy'r Sir. Mae prisiau tŷ cyntaf ar y farchnad yn Ynys Môn yn amrywio o £80,000 am eiddo dwy ystafell wely yng Nghaergybi, i hyd at £312,500 am eiddo pedair ystafell wely yn y farchnad yn ardal y Fenai. Mae lefelau rhent cychwynnol yn Ynys Môn yn amrywio o £350 y mis am gartref un ystafell wely yng Nghaergybi i hyd at £675 y mis am eiddo pedair ystafell wely yn y farchnad yn ardal y Fenai.
- iii) Mae dadansoddiad o'r bylchau yn y farchnad dai yn dangos natur yr ystôl eiddo mewn lleoliad penodol. Mae dadansoddiad o'r bylchau rhwng pob daliadaeth yn dangos bod gwahaniaeth incwm mawr rhwng pobl sy'n rhentu eiddo cymdeithasol a'r rhai sy'n prynu eu heiddo cyntaf ar y farchnad.

3) Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hir

- i) Mae'r rhagamcanion demograffig ar gyfer Ynys Môn yn dangos y bydd cynnydd sylweddol mewn grwpiau oedran penodol yn y boblogaeth, yn arbennig y rheini dros 90 oed. Ar y cyfan mae'r senario hwn yn awgrymu y bydd nifer yr aelwydydd yn cynyddu 2,420 erbyn 2026 ac yn cynyddu 3,960 erbyn 2033, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd bob blwyddyn.
- ii) O ran y llety sydd ei angen i gael cydbwysedd yn y farchnad dai dros gyfnod y cynllun, mae'r model, sy'n seiliedig ar ddata cynradd ac eiliad, yn awgrymu, o'r tai newydd a fydd eu hangen hyd at 2026, y dylai 70% fod yn dai ar y farchnad, 3% yn dai rhannu perchnogaeth/cymorth i brynu, 17% rhent canolraddol a 10% yn dai rhent cymdeithasol. Dylai'r tai newydd sydd eu hangen erbyn 2033 fod yn 73% tai marchnad, 3% rhannu perchnogaeth/cymorth i brynu, 17% rhent canolraddol a 7% yn dai rhent cymdeithasol.
- iii) Mae'r model hefyd yn dangos y dylai llety newydd ar y farchnad fod yn dai dwy, tair a pedair ystafell wely yn bennaf a bod angen amrywiaeth o feintiau tai yn y sector fforddiadwy.

4) Yr angen am dai fforddiadwy

- i) Gan ddilyn camau'r model asesiad anghenion tai yn y Canllawiau AMDL, mae hynny'n amcangyfrif angen net am 398 o dai fforddiadwy bob blwyddyn yn Ynys Môn. Gan fireinio'r model i adlewyrchu'r farchnad dai leol, daw'r ffigur angen net yn 182 o dai fforddiadwy bob blwyddyn.
- ii) Gallai cynlluniau cymorth i brynu, rhannu perchnogaeth a Rhent Canolraddol wedi'u gosod

ar 80% a 70% o gyfraddau canolrif y farchnad, oll gyfrannu at gwrdd â'r angen am dai.

- iii) Mae angen amrywiaeth o feintiau tai fforddiadwy, ond mae angen dybryd am dai pedair ystafell wely oherwydd prinder cyflenwad.

5) Gofynion grwpiau penodol

Aelwydydd Pobl Hŷn

- i) Mae rhagamcanion y boblogaeth yn dangos y bydd y boblogaeth dros 65 oed ar Ynys Môn yn cynyddu'n sylweddol o 17,512 yn 2015 i 20,947 yn 2026, cynnydd o 19.6%.
- ii) Gan ddefnyddio technegau modelu awgrymir y rhaniad canlynol ar gyfer y mathau o ddaliadaeth mewn llety anghenion cyffredinol ar gyfer aelwydydd pensiynwyr:

Dylai 86% fod yn dai marchnad, dylai 3% fod yn dai rhannu perchnogaeth / rhent canolraddol a 10% yn dai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 59% fod yn eiddo un a dwy ystafell wely a 41% yn eiddo tair ystafell wely neu fwy.

- iii) Nid yw'r stoc o lety arbenigol (e.e. Gofal Ychwanegol) yn ddigon i gwrdd â'r angen yn y dyfodol. Mae'r Cyngor yn gwneud gwaith pellach i sefydlu lefel y ddarpariaeth ychwanegol sydd ei hangen.

Aelwydydd gydag anghenion penodol

- i) Mae gan 23.1% o'r boblogaeth breswyl ar Ynys Môn broblem iechyd tymor hir neu anabledd.
- ii) Gan ddefnyddio technegau modelu, awgrymir y rhaniad canlynol o ran maint a daliadaeth er mwyn darparu llety addas i aelwydydd sydd ag anghenion cymorth yn 2026:

Byddai 70% angen tai marchnad, byddai 5% angen tai canolraddol a byddai 25% angen tai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 55% fod yn eiddo un a dwy ystafell wely a 44% yn eiddo tair ystafell wely neu fwy.

Teuluoedd gyda phlant

- i) Mae 33% o'r boblogaeth aelwydydd ar Ynys Môn yn deuluoedd gyda phlant, sy'n is na'r cyfartaledd cenedlaethol o 36.6%.
- ii) Mae llawer mwy o rieni sengl nac aelwydydd teuluol heb blant yn byw mewn llety rhent preifat a llety rhent cymdeithasol.
- iii) Mae teuluoedd gyda phlant yn fwy tebygol o fod yn byw tŷ sy'n rhy fach na thŷ sy'n rhy fawr o gymharu â mathau eraill o aelwydydd.

- iv) Gan ddefnyddio technegau modelu, awgrymir y rhaniad canlynol o ran maint a daliadaeth er mwyn darparu llety addas i aelwydydd gyda phlant yn 2026

Byddai 74% angen tai marchnad, byddai 11% angen tai canolraddol, byddai 15% angen tai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 13% fod yn eiddo dwy ystafell wely, dylai 50% fod yn eiddo tair ystafell wely a dylai 36% fod yn eiddo pedair ystafell wely neu fwy.

Y sector rhent preifat

- i) Bu cynnydd o 60% yn y sector rhent preifat yn Ynys Môn rhwng 2001 a 2011. Amcangyfrifir bod 16.8% o'r boblogaeth yn byw yn y sector rhent preifat ar hyn o bryd.
- ii) Mae 35% o'r aelwydydd yn y sector hwn ar Ynys Môn yn derbyn cymorth budd-daliadau tai.
- iii) Mae aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau yn y sector rhent preifat yn llawer mwy tebygol o gynnwys aelwydydd pensiynwyr ac aelwydydd rhiant sengl na'r sector sydd ddim yn cael cymorth budd-daliadau.

Adran 3 – Gwneud defnydd o'r AMDL

Mae'r dangosyddion ynghylch y galw am dai a'r angen am dai fforddiadwy yn dystiolaeth bwysig i'r adrannau tai a pholisi cynllunio ei defnyddio wrth adnabod blaenoriaethau o ran tai a datblygu canllawiau cynllunio a rhaglenni tai fforddiadwy.

Bydd gwybodaeth am yr angen am dai yn cael ei defnyddio i helpu i gynllunio rhaglen datblygu tai y Cyngor. Mae'r AMDL wedi adnabod yr angen am 398 o dai fforddiadwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf. Mae'n bwysig nodi nad y ffigwr hwn yw'r nifer o unedau tai fforddiadwy a fydd yn cael eu hadeiladu bob blwyddyn. Mae'n gymorth i dynnu sylw at natur y broblem. Bydd yr angen am dai fforddiadwy yn cael ei fodloni trwy amrywiaeth o ddulliau gan gynnwys gwneud gwell defnydd o'r stoc presennol (e.e. dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd) a gwneud gwell defnydd o'r sector rhent preifat, yn ogystal â datblygu tai newydd. Bydd y Gwasanaethau Tai yn datblygu cynllun weithredol er mwyn nodi'r anghenion ar gyfer tai fforddiadwy a ganfuwyd yn yr asesiad ac yn monitro cynnydd tuag at ddarparu'r nifer a'r gymysgedd iawn o dai.

Yn ychwanegol at y dystiolaeth o'r AMDL dylid nodi, wrth ystyried yr angen am dai fforddiadwy yn lleol, bod gwybodaeth o'r gofrestr tai gyffredin ar gyfer Ynys Môn sy'n darparu gwybodaeth am y rheini sydd angen tŷ cymdeithasol, y gofrestr Tai Teg ar gyfer y rheini sy'n chwilio am dŷ canolraddol ac Arolygon Tai Gwledig sydd weithiau'n cael eu comisiynu mewn aneddiadau gwledig penodol, hefyd yn darparu gwybodaeth ar lefel anheddiad.

Bydd yr Asesiad Marchnad Dai Leol wedi'i ddiweddarau yn ffurfio'r dystiolaeth waelodlin ar gyfer Datganiad Sefyllfa'r Cyngor ar lety i weithwyr adeiladu Wylfa Newydd sy'n cael ei ddatblygu gan yr un cwmni ymgynghorol. Bydd y Datganiad Sefyllfa yn sefydlu'r dull y byddai'r Cyngor yn dymuno'i weld yn cael ei ddilyn pan roddir ystyriaeth i sut a lle y dylid lleoli gweithwyr adeiladu sy'n gysylltiedig â Gorsaf Bŵer arfaethedig Wylfa Newydd.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?

Ddim yn berthnasol. Mae'n ofyniad gan Lywodraeth Cymru bod awdurdodau lleol yn cynhyrchu Aseiad Marchnad Dai Leol bob dwy flynedd.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Mae gofyniad statudol ar y Cyngor i gyflwyno Aseiad Marchnad Dai Leol wedi'i ddiweddarau i Lywodraeth Cymru bob dwy flynedd. Mae angen i'r Pwyllgor Gwaith gymeradwyo'r AMDL fel rhan bwysig o'r sail dystiolaeth ar gyfer gwneud penderfyniadau strategol pwysig ar gyfer yr ynys.

CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Ddim yn berthnasol.

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Ddim yn berthnasol.

| DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori? | | Beth oedd eu sylwadau? |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol) | |
| 2 | Cyllid / Adran 151 (mandadol) | |
| 3 | Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol) | |
| 4 | Adnoddau Dynol (AD) | |
| 5 | Eiddo | |
| 6 | Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh) | |
| 7 | Sgriwtini | |
| 8 | Aelodau Lleol | |
| 9 | Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill | |

E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)

| | | |
|---|---------------------------|--|
| 1 | Economaidd | |
| 2 | Gwrthdodi | |
| 3 | Trosedd ac Anhrefn | |

| | | |
|---|----------------------|--|
| 4 | Amgylcheddol | |
| 5 | Cydraddoldebau | |
| 6 | Cytundebau Canlyniad | |
| 7 | Arall | |

F - Atodiadau:

Asesiad Marchnad Dai Leol ar gyfer Ynys Môn 2015

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):

Cyhoeddiadau Llywodraeth Cymru

Canllawiau Asesiad Marchnad Dai Leol (Mawrth 2006)

'Cychwyn llunio eich Asesiad Marchnad Dai Leol. Canllaw Cam wrth Gam' (Tachwedd 2014).

Adroddiad 1: Diweddariad i'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

Mai 2016

Hysbysiad Pwysig

Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi at ddefnydd Cyngor Sir Ynys Môn yn unig, yn unol â'r cynnig a'r cyfarwyddiadau y cyflawnwyd ein gwasanaethau yn unol â hwy. Ni warentir dim arall, nac yn amlwg nac yn ymhlyg, ynghylch y cyngor proffesiynol sydd yn yr adroddiad hwn nac ynghylch unrhyw wasanaethau eraill a ddarparwn. Ni chaiff yr un parti arall ddibynnu ar yr adroddiad hwn heb ganiatâd ysgrifenedig penodol yr awduron ymlaen llaw.

Mae rhai o'r casgliadau a'r argymhellion sydd yn yr adroddiad hwn wedi'u seilio ar wybodaeth a roddwyd gan eraill a chan dybio bod yr holl wybodaeth berthnasol wedi'i darparu gan y partiion hynny y gofynnwyd iddynt amdani. Nid yw'r wybodaeth a gafwyd gan drydydd partiion wedi'i dilysu'n annibynnol gan yr awduron, oni ddywedir yn wahanol yn yr adroddiad. Mae a wnelo'r argymhellion yn yr adroddiad hwn â thai fforddiadwy a pholisïau, canllawiau a rheoliadau cynllunio cyfredol a allai newid. Maent yn adlewyrchu safbwynt Syrffêwr Siartredig; nid cyngor cyfreithiol mohono ac nid yw'n adlewyrchu cyngor o'r fath. Fe ddylai'r Cyngor geisio cyngor cyfreithiol cyn rhoi dim o'r argymhellion ar waith.

Mae'n bosibl bod rhai datganiadau yn yr adroddiad yn amcangyfrifon, yn amcanestyniadau neu'n ddatganiadau eraill sy'n edrych tua'r dyfodol, ac, er eu bod wedi'u seilio ar dybiaethau rhesymol adeg llunio'r adroddiad, mae datganiadau o'r fath sy'n edrych tua'r dyfodol, yn rhinwedd eu natur, yn golygu risgiau ac elfennau ansicr a allai beri i'r canlyniadau gwirioneddol fod yn sylweddol wahanol i'r canlyniadau a ragwelwyd. Yn benodol, nid yw'r awduron yn gwarantu'r un amcangyfrif na dim o'r amcanestyniadau sydd yn yr adroddiad hwn.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| HDH Planning and Development Ltd Clapham Woods Farm, Keasden, ger Clapham, Lancaster. LA2 8ET simon@hdhplanning.co.uk 015242 51831 / 07989 975 977 | Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Ltd Canon Court, Abbey Lawn, Abbey Foregate, Yr Amwythig SY2 5DE david.kenyon@amecfw.com +44 (0)1743 342000 | AECOM 6-8 Greencoat Place, Llundain, SW1P 1PL |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

Cyhoeddwyd 3^{ydd} Mai 2016

HAWLFRAINT

© Mae'r adroddiad hwn dan hawlfraint HDH Planning and Development Ltd. Gwaherddir yn llwyr atgynhyrchu neu ddefnyddio'r adroddiad gan neb ac eithrio'r sawl y'i cyfeirir ato

Tabl Cynnwys

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tabl Cynnwys | 1 |
| 1. Rhagarweiniad | 5 |
| Pwrpas | 5 |
| Arweiniad y Llywodraeth | 5 |
| Hyd a lled yr adroddiad | 6 |
| 2. Y cyd-destun economaidd-gymdeithasol | 9 |
| Crynodeb | 9 |
| Rhagarweiniad | 9 |
| Demograffeg | 10 |
| Y boblogaeth | 10 |
| Ethnigrwydd..... | 11 |
| Nifer yr aelwydydd..... | 11 |
| Yr economi..... | 13 |
| Cyflogaeth ar Ynys Môn | 13 |
| Proffil cyflogaeth trigolion y Sir | 14 |
| Cymwysterau..... | 16 |
| Incwm | 17 |
| Sefyllfa ariannol aelwydydd | 18 |
| Y stoc anheddau | 20 |
| Proffil y llety | 20 |
| Daliadaeth | 22 |
| Daliadaeth yn ôl nifer lloffydydd..... | 23 |
| 3. Cost a fforddiadwyedd tai | 25 |
| Crynodeb | 25 |
| Rhagarweiniad | 25 |
| Prisiau cymharol | 25 |
| Cost tai | 28 |
| Rhenti preifat | 32 |
| Rhent Cymdeithasol | 33 |
| Dadansoddi'r 'bylchau' yn y farchnad dai | 33 |
| Cynnyrch canolradd | 36 |
| Rhent Canolradd | 37 |
| Gwerthu ar ddisgownt..... | 38 |
| Cymorth Prynu | 38 |
| Cymorth-i-brynu..... | 38 |
| Cynlluniau eraill | 39 |
| Lwfans Tai Lleol | 39 |
| Fforddiadwyedd tai..... | 39 |
| Fforddiadwyedd yn gyffredinol..... | 40 |
| Fforddiadwyedd theoretig penodol..... | 40 |
| 4. Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hir | 43 |
| Crynodeb | 43 |
| Rhagarweiniad | 43 |
| Amcanestyniadau demograffig | 44 |
| Pa mor ddigonol yw'r stoc dai | 45 |
| Canlyniadau'r model 2015 i 2026 | 47 |
| Maint y tai y bydd eu hangen ym mhob daliadaeth yn y farchnad | 48 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Canlyniadau'r model 2015 i 2033 | 50 |
| Maint y tai y bydd eu hangen ym mhob daliadaeth yn y farchnad | 51 |
| 5. Y tai fforddiadwy y bydd eu hangen..... | 55 |
| | 55 |
| Crynodeb | 55 |
| Rhagarweiniad | 55 |
| Cyfnod 1: Angen crynswth ar hyn o bryd (Camau 1-4) | 55 |
| Tai anaddas | 55 |
| Datrys y sefyllfa heb i'r teulu orfod symud | 57 |
| Fforddiadwyedd..... | 57 |
| Teuluoedd digartref | 58 |
| Cyfanswm yr angen ar hyn o bryd | 59 |
| Cyfnod 2: Y stoc sydd ar gael i wrthbwysu'r angen (Camau 5-9) | 59 |
| Pobl sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy ac sydd ag angen | 59 |
| Stoc dros ben | 60 |
| Cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu | 60 |
| Yr unedau nad oes disgwyl iddynt fod ar gael..... | 60 |
| Cyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd | 60 |
| Cyfnod 3: Angen sy'n codi o'r newydd..... | 61 |
| Ffurio aelwydydd newydd | 61 |
| Aelwydydd sy'n bodoli eisoes sy'n troi'n aelwydydd anghenus | 62 |
| Allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad..... | 63 |
| Mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad. | 63 |
| Cyfanswm yr angen sy'n codi o'r newydd | 63 |
| Cyfnod 4: Y cyflenwad o unedau fforddiadwy y flwyddyn | 64 |
| Cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod | 64 |
| Cyflenwad tai canolradd | 65 |
| Cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy yn y dyfodol | 65 |
| Amcangyfrif o nifer net y tai y bydd eu hangen yn flynyddol..... | 65 |
| Mathau o aelwydydd sydd ag angen | 68 |
| Maint y llety sy'n ofynnol | 70 |
| Math o gartrefi fforddiadwy sydd eu hangen..... | 71 |
| Dadansoddi sensitifrwydd | 72 |
| Y trothwy fforddiadwyedd | 72 |
| 6. Anghenion grwpiau penodol | 75 |
| Rhagarweiniad | 75 |
| Anghenion Tai Pobl Hŷn | 75 |
| Y sefyllfa ar hyn o bryd | 75 |

| | |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Yr anghenion yn y dyfodol | 76 |
| Llety arbenigol | 76 |
| Aelwydydd ag anghenion penodol..... | 77 |
| Y sefyllfa ar hyn o bryd | 77 |
| Yr hyn y bydd ei angen yn y dyfodol | 78 |
| Addasiadau a chymorth | 78 |
| Teuluoedd â phlant | 79 |
| Y sefyllfa ar hyn o bryd | 79 |
| Yr hyn y bydd ei angen yn y dyfodol | 80 |
| Y sector rhentu preifat..... | 80 |
| Twf | 80 |
| Tueddiadau ar hyn o bryd..... | 81 |
| Y sector rhentu preifat a gefnogir gan fudd-daliadau | 82 |
| Atodiad A1 Diweddarau'r set ddata..... | 85 |
| Rhagarweiniad | 85 |
| Ailbwysoli'r set ddata..... | 85 |
| Diweddarau'r proffil ariannol..... | 86 |

1. Rhagarweiniad

Pwrpas

- 1.1 Cyhoeddwyd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Asesiad) yn wreiddiol ar gyfer Ynys Môn ym mis Ebrill 2013, ar sail y data a gasglwyd ym mis Mehefin ac ym mis Gorffennaf 2012. Roedd hwn yn archwilio'r farchnad dai leol, gan nodi faint o dai fforddiadwy y byddai eu hangen, pa fathau o ddaliadaeth a maint y tai y byddai eu hangen er mwyn darparu orau ar gyfer poblogaeth y Sir yn y dyfodol. Aeth yr adroddiad y tu hwnt i gwmpas Asesiad traddodiadol gan ddadansoddi hefyd yr effaith bosibl ar y farchnad dai yn sgil Rhaglen yr Ynys Ynni, ar Ynys Môn. Nod Rhaglen yr Ynys Ynni yw gwneud Ynys Môn yn ganolfan fyd-eang ym maes ymchwil a datblygu ynni. Gallai'r rhaglen greu 2,500 o swyddi ychwanegol net hyd at 2025, ochr yn ochr â 9,200 o swyddi adeiladu a fyddai'n gysylltiedig â'r cynlluniau i adeiladu safle niwclear newydd yn Wylfa pan fyddai'r gwaith datblygu yn ei anterth.
- 1.2 Mae'r diweddariad hwn i'r Asesiad yn cael ei baratoi am ddau reswm. Y rheswm cyntaf yw oherwydd bod Llywodraeth Cymru am weld allbynnau'r Asesiadau'n cael eu diweddarau bob dwy flynedd, ac yn ail, oherwydd bod Horizon, y cwmni sy'n cynllunio ar gyfer yr orsaf bŵer newydd, yn paratoi strategaeth lety wedi'i diweddarau yng ngoleuni'r cynlluniau diweddaraf ar gyfer yr Ynys Ynni a bod angen pwysu a mesur o'r newydd yr effaith a gaiff hyn ar y farchnad dai ehangach. Bydd y dystiolaeth a ddarperir yn yr adroddiad hwn yn sail ar gyfer Strategaeth Dai'r Cyngor ac yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r astudiaeth hon hefyd yn llinell sylfaen ar gyfer y senario 'heb Wylfa' er mwyn gallu asesu senarios 'gyda Wylfa' yn ystod cam nesaf y comisiwn. Er y bydd Rhaglen yr Ynys Ynni'n effeithio ar ardal ehangach gogledd-orllewin Cymru, cyfyngir yr Asesiad hwn i ganolbwyntio ar yr effaith ar Ynys Môn yn unig.
- 1.3 Bydd yr adroddiad diweddarau hwn yn asesu'r ymateb polisi priodol o fewn amgylchiadau presennol y farchnad. Gwneir hyn drwy archwilio data eilaidd a thrwy ddadansoddi set ddata'r arolwg aelwydydd sydd wedi'i diweddarau. Mae'r set ddata'n cael ei diweddarau drwy roi'r newidiadau yn y data eilaidd ar waith gyda'r data cynradd presennol, fel y disgrifir yn Atodiad A1. Bydd yr adroddiad hwn yn cyflwyno'r canlyniadau'n unol ag Arweiniad diweddaraf y Llywodraeth.

Arweiniad y Llywodraeth

- 1.4 Mae'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 (Gorffennaf 2014). Disgrifir rôl yr Asesiad hwn ym Mharagraff 9.1.4 o Bolisi Cynllunio Cymru.

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 yr

awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol, gan gynnwys adeiladwyr tai preifat, i baratoi Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol.

- 1.5 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n dweud sut mae'r Asesiad yn cydweddu â'r fframwaith polisi tai ehangach, ac mae'r Local Housing Market Assessment Guide (Mawrth 2006) (yn Saesneg yn unig) (yr Arweiniad Asesu) yn dweud sut y dylid cyflawni gwahanol elfennau Asesiad, gan gynnwys cynnig manylion model cynhwysfawr ar gyfer asesu'r tai fforddiadwy sydd eu hangen.
- 1.6 Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'n fwy diweddar '*Getting Started With Your Local Housing Market Assessment. A Step by Step Guide*' (Tachwedd, 2014) (yn Saesneg yn unig) gan ddilyn fersiwn flaenorol a gyhoeddwyd o dan yr un teitl ym mis Mawrth 2012. Dim ond ar un elfen o'r Asesiad y mae'r Arweiniad hwn yn canolbwyntio: asesu'r tai fforddiadwy sydd eu hangen. Dywedir bod yr arweiniad hwn wedi'i ddatblygu i ategu yn hytrach nag i ddisodli arweiniad asesu cynhwysfawr a manwl Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'n disgrifio proses lle y gall cynghorau ddefnyddio data eilaidd i gyfrifo faint o dai sydd eu hangen yn yr awdurdod, er y cydnabyddir bod y ffigur pennawd ar gyfer y tai sydd eu hangen a gyfrifir drwy ddefnyddio'r dull hwn yn un na ddylid ei ddefnyddio'n fesuriad pendant o'r angen nac yn ffigur targed. Yn hytrach, dylid ei ddefnyddio i wella graddfa'r tai sydd eu hangen yn lleol.
- 1.7 Nid yw'r adroddiad hwn wedi dilyn yr union fethodoleg sydd yn y 'Step by Step Guide', ond yn hytrach, mae wedi dilyn y camau mwy penodol sydd yn y fethodoleg gyfatebol yn yr Arweiniad Asesu. Mae'r ddau ddull hyn yn defnyddio'r un camau'n fras i amcangyfrif y tai sydd eu hangen yn gyffredinol. Ffebrir y dull a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn i gyfrifo'r tai sydd eu hangen, sy'n cynnwys defnyddio data cynradd, oherwydd ei fod yn golygu bod modd dadansoddi'r ffigur cyffredinol yn well (gan gynnwys manylion sylweddol am y math o aelwydydd sydd ag angen tai a hefyd am faint y llety fforddiadwy y mae angen eu darparu o fewn y gwahanol fathau o ddaliadaeth fforddiadwy). Mae hefyd yn golygu bod modd cymharu'n uniongyrchol â'r wybodaeth a gafwyd yn yr Asesiad blaenorol, drwy ddefnyddio'r un fethodoleg, ac mae'n osgoi gorfod dibynnu ar Gofrestr Tai'r Cyngor, un o'r prif ffynonellau yn y '*Step by Step Guide*'. Mae ansawdd y data a gedwir yn honno yn destun pryder at ddiben y model.
- 1.8 Yn ogystal â hyn, mae defnyddio data cynradd yn golygu bod modd deall faint o dai sydd eu hangen yng nghyd-destun y farchnad drwyddi draw a hefyd bod modd dadansoddi'r llety y bydd ei angen yn sgil Rhaglen yr Ynys Ynni. Mae'r ddau hyn yn allbynnau allweddol o'r astudiaeth ac mae gofyn cael data cynradd er mwyn cynhyrchu allbynnau sy'n ddigon manwl.

Hyd a lled yr adroddiad

- 1.9 Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar gynhyrchu allbynnau craidd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Felly, cyfyngir yr adroddiad i'r canlynol:

- Archwilio'r data diweddaraf am y farchnad lafur a'r boblogaeth breswyl a phroffil o'r stoc dai yn y Sir a'r newidiadau sydd wedi bod iddi.
- Dadansoddi pris eiddo ar Ynys Môn a pha mor fforddiadwy yw'r tai i'r trigolion.
- Cynhyrchu dadansoddiad o'r farchnad dai yn ei chyfanrwydd o fewn y model cydbwysu marchnadoedd tai yn y tymor hir.
- Cyfrifo allbynnau ar gyfer model y tai fforddiadwy sydd eu hangen yn unol â dull y Canllawiau Ymarfer.
- Dadansoddi sefyllfa dai benodol is-grwpiau penodol yn y boblogaeth.
- Mae diweddariad 2015 ar y Farchnad Dai Leol yn darparu gwybodaeth gynhwysfawr am y Farchnad Dai Leol ar gyfer ardal yr awdurdod lleol ac mae'n darparu asesiad o'r anghenion yn y tri maes prisiau sydd wedi'u hadnabod ar yr Ynys.

1.10 Wrth ddelio â cheisiadau penodol efallai y bydd Gwasanaeth Cynllunio'r Cyngor angen gwybodaeth am anghenion tai ar lefel mwy lleol. Mae'r Cyngor yn cynnal rhestr aros ar gyfer y rhai hynny sy'n ceisio tai cymdeithasol a chofrestr ar gyfer y rheini sy'n edrych i brynu tai fforddiadwy neu i rentu ar unwaith. Yn ychwanegol at hynny, mae Arolygon Anghenion Tai Gwledig hefyd wedi'u hymgydryd â nhw mewn rhai ardaloedd. Mae'r ffynonellau hyn yn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf a mwyaf lleol er mwyn gallu deall anghenion lleol.

1.11 Ar ôl i'r Cyngor gytuno, bydd yr adroddiad yn cael ei ddatblygu i archwilio faint o dai y bydd eu hangen ar gyfer y darpar weithwyr adeiladu newydd yn sgil Rhaglen yr Ynys Ynni ac effaith mewnlifiad cymharol fawr o bobl ar y farchnad dai ehangach - yn enwedig gan mai trigolion tymor byr yn unig fydd llawer o'r rhain. Bydd yr adroddiad hefyd yn mynd rhagddo i ystyried y llety newydd y bydd ei angen i gartrefu'r gweithwyr parhaol sy'n gysylltiedig â'r Ynys Ynni, sut y gellir darparu'r llety hwn, a'r lleoliadau a ffefrir ar ei gyfer. Datblygir y dull a ffefrir drwy brofi gwahanol senarios.

2. Y cyd-destun economaidd-gymdeithasol

Crynodeb

- i) Mae'r Cyfrifiad yn dangos mai 69,751 oedd poblogaeth y Sir yn 2011 a bod y boblogaeth wedi cynyddu 4.4% er 2001. Mae maint poblogaeth aelwydydd wedi cynyddu'n gyflymach rhwng 2001 a 2011 - 7.7%.
- ii) Mae cyfran is o boblogaeth Ynys Môn o oedran gweithio nag sydd yn rhanbarthol ac yn genedlaethol. 1.8% yn unig o gyfanswm poblogaeth Ynys Môn sy'n bobl Dduon, yn Asiaidd neu'n aelodau o Leiafrif Ethnig.
- iii) Gwelwyd twf nodedig mewn cyflogaeth ran-amser ar Ynys Môn yn ystod y deng mlynedd diwethaf a llai o gynnydd yn nifer y bobl mewn swyddi amser llawn.
- iv) Ar Ynys Môn, cyfran y trigolion economaidd weithgar sy'n ddi-waith ar hyn o bryd yw 2.8% ac mae'r ffigur hwn wedi gostwng dros y 12 mis diwethaf.
- v) Mae cyfran debyg o drigolion Ynys Môn yn gweithio mewn swyddi proffesiynol neu dechnegol ag sydd yn genedlaethol. Mae nifer trigolion y Sir sydd o oedran gweithio ac sydd heb ddim cymwysterau hefyd yn is na'r cyfartaledd.
- vi) Canolrif yr incwm a enillir gan weithwyr ar Ynys Môn yn 2015 yw £25,022, sydd ychydig yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (£25,189).
- vii) Mae'r Cyfrifiad diweddar yn dangos bod 34,183 o anheddau ar Ynys Môn yn 2011 a bod y stoc anheddau wedi cynyddu 10.1% er 2001. Y math mwyaf cyffredin o eiddo yn y Sir yw tai ar wahân, ac wedyn tai teras.
- viii) Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod 68.8% o aelwydydd Ynys Môn yn berchen-feddianwyr, bod 14.6% yn byw mewn llety rhent cymdeithasol a bod 14.1% yn rhentu'n breifat. Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu fwy na 60% yn y Sir rhwng 2001 a 2011. Mae'r twf sylweddol hwn yn debyg i'r tueddiadau'n genedlaethol.

Rhagarweiniad

- 2.1 Y ddau brif beth sy'n sbarduno'r farchnad dai yw'r boblogaeth breswyl a'r farchnad lafur leol. Mae'r rhain yn effeithio ar natur y galw am dai gan gynnwys ar gyfraddau ffurfio aelwydydd ac ar faint y bydd pobl yn ei fuddsoddi mewn tai. Data o 2011 yn bennaf oedd y data mwyaf diweddar a oedd ar gael am y pynciau hyn adeg adroddiad 2013. Mae'r bennod hon yn defnyddio gwybodaeth sydd wedi'i chyhoeddi'n fwy diweddar i ddogfennu proffil economaidd-gymdeithasol presennol Ynys Môn a sut mae wedi newid.
- 2.2 Mae dadansoddi'r stoc dai'n fodd o ddeall y cydbwysedd yn y farchnad ar hyn o bryd a'r patrymau meddiannaeth presennol. Defnyddir amrywiaeth o ffynonellau data, gan

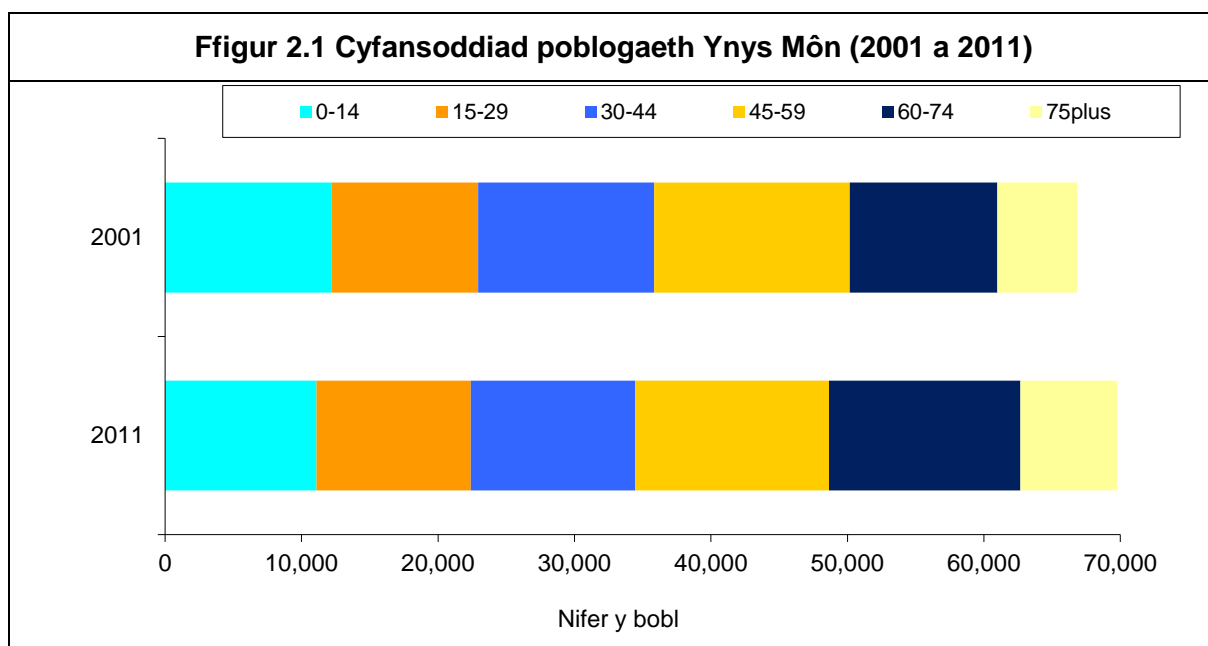
gynnwys Cyfrifiad 2011, i gynnig golwg ar stoc dai Ynys Môn drwyddi draw gan gymharu hyn â'r sefyllfa genedlaethol pan fydd y data ar gael.

Demograffeg

- 2.3 Mae data Cyfrifiad 2011 y Deyrnas Unedig yn cynnig proffil cynhwysfawr o boblogaeth Ynys Môn a sut mae wedi newid ers y Cyfrifiad blaenorol. Nid oedd y wybodaeth hon ar gael pan gyhoeddwyd yr adroddiad blaenorol.

Y boblogaeth

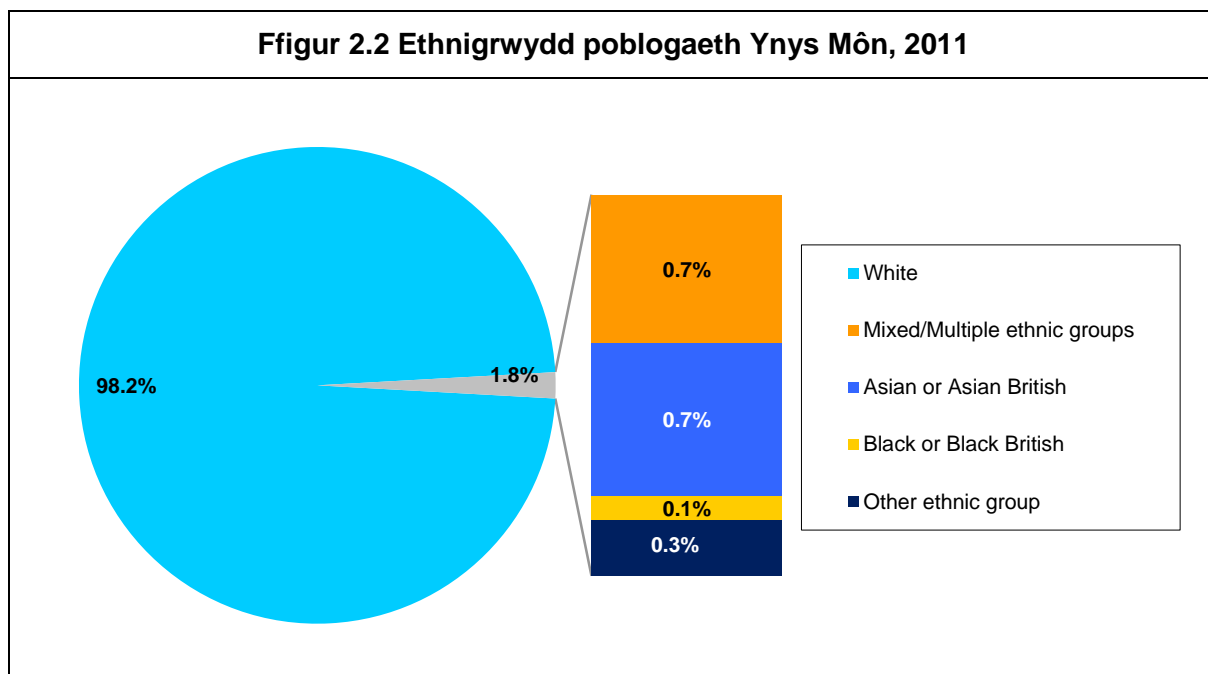
- 2.4 Mae'r Cyfrifiad yn dangos mai 69,751 oedd poblogaeth breswyl Ynys Môn yn 2011 a bod y boblogaeth wedi cynyddu 4.4%, ychydig o dan 3,000 o bobl, er 2001. O'i gymharu â hyn, cynyddodd poblogaeth Cymru 5.5% rhwng Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011. Mae ffigur 2.1 yn dangos cyfansoddiad oedran poblogaeth Ynys Môn yn 2001 ac yn 2011 yn ôl y Cyfrifiad. Mae'n dangos bod nifer y bobl rhwng 60 a 74 oed wedi cynyddu'n sylweddol er 2001 a bod hyn yn wir hefyd am boblogaeth y Sir sydd rhwng 15 a 29 oed, ac sy'n 75 oed neu'n hŷn. Yn groes i hyn, mae nifer y bobl rhwng 30 a 44 oed wedi gostwng a'r un peth yn wir am faint y boblogaeth o dan 15 oed.



- 2.5 Mae ffigurau Cyfrifiad 2011 hefyd yn dangos bod cyfran is o boblogaeth Ynys Môn o oedran gweithio nag sydd yn genedlaethol: 60.6% yn y Sir o'i gymharu â 63.5% drwy Gymru. Yn groes i hyn, mae'r boblogaeth hŷn (y rheini sy'n 65 neu'n hŷn) ar Ynys Môn yn fwy nag a welir yn genedlaethol; 22.4% o'i gymharu â 18.4% drwy Gymru.
- 2.6 Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos mai dwysedd poblogaeth Ynys Môn yw 100 o bobl y km², cynnydd o'i gymharu â 94 o bobl y km² yn 2001. Y ffigur yn 2011 ar gyfer Cymru yw 150 o bobl y km².

Ethnigrwydd

- 2.7 Yn ôl Cyfrifiad 2001, roedd cyfran y grwpiau o bobl Dduon, Asiaidd a phobl o Leiafrifoedd Ethnig (nad ydynt yn wyn) ar Ynys Môn 0.7% yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (2.1%). Mae Cyfrifiad 2011 yn awgrymu bod y boblogaeth o bobl Dduon, Asiaidd a phobl o Leiafrifoedd Ethnig wedi cynyddu, i 1.8% o gyfanswm poblogaeth Ynys Môn, sy'n dal yn sylweddol is na'r ffigur cenedlaethol (4.4% yng Nghymru).
- 2.8 Mae Ffigur 2.2 yn dangos ethnigrwydd poblogaeth Ynys Môn yn 2011. Y 'Grwpiau Ethnig Cymysg/Amlethnig ac 'Asiaidd neu Asiaidd Prydeinig' yw'r grwpiau mwyaf o bobl Dduon, Asiaidd a phobl o Leiafrifoedd Ethnig ar Ynys Môn (pob un yn 0.7% o gyfanswm y boblogaeth). Dylid nodi bod y grŵp 'Gwyn' yn cynnwys 'Gwyddelig Gwyn' (0.7%), 'Sipsiwn Gwyn neu Deithwyr Gwyddelig' (0.1%) a 'Gwyn Eraill' (0.9%) yn ogystal â 'Gwyn Prydeinig' (96.6%)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 2.9 Mae'r Cyfrifiad yn dangos mai dim ond 0.4% o boblogaeth Ynys Môn yn 2011 a oedd wedi bod yn byw yn y Deyrnas Unedig am lai na dwy flynedd, o'i gymharu â 0.9% drwy Gymru. Mae mwyafrif helaeth poblogaeth Ynys Môn wedi byw yn y Deyrnas Unedig ers dros 5 mlynedd (gan gynnwys y rheini a anwyd yn y Deyrnas Unedig), 99.3% ar Ynys Môn o'i gymharu â 98.1% yn genedlaethol.

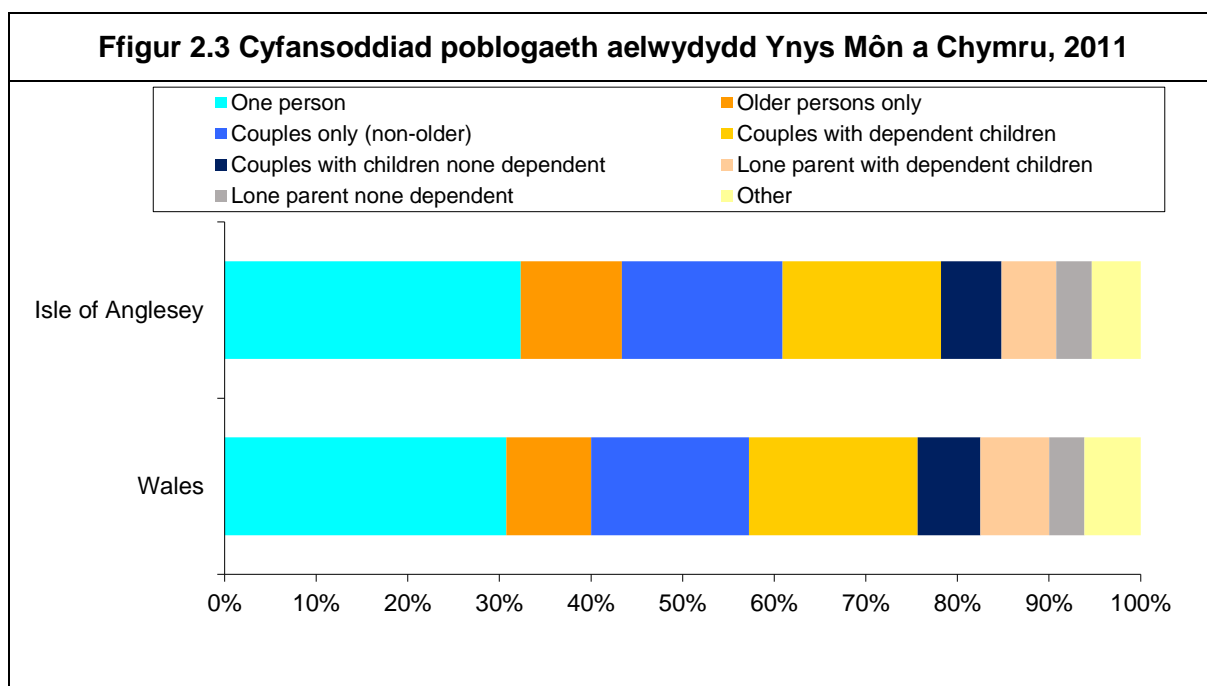
Nifer yr aelwydydd

- 2.10 Dangosodd Cyfrifiad 2011 fod poblogaeth aelwydydd Ynys Môn wedi cynyddu 7.9% er 2001. Mae hyn yn cymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol sy'n 7.7%. Ar Ynys Môn, mae nifer yr aelwydydd wedi cynyddu'n gyflymach nag y gwnaeth y boblogaeth rhwng 2001 a 2011; mae hyn yn awgrymu bod maint aelwydydd ar gyfartaledd yn llai, fel y dangosir yn Nhabl 2.1.

| Tabl 2.1 Newid ym maint aelwydydd ar gyfartaledd ar Ynys Môn, rhwng 2001 a 2011 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| | 2001 | 2011 |
| Poblogaeth aelwydydd | 66,301 | 68,941 |
| Nifer aelwydydd | 28,356 | 30,594 |
| Maint aelwydydd ar gyfartaledd | 2.34 | 2.25 |

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011

- 2.11 Mae'n ddiddorol nodi bod maint yr aelwydydd ar gyfartaledd, sef 2.25 yn cymharu â chyfartaledd o 2.9 o lofftydd yr aelwyd ar Ynys Môn yn ôl Cyfrifiad 2011. Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos hefyd fod gan 2.3% o aelwydydd Ynys Môn lai o lofftydd nag yr oedd eu hangen arnynt (o'i gymharu â 3.0% drwy Gymru).
- 2.12 Mae Ffigur 2.3 yn cymharu cyfansoddiad aelwydydd Ynys Môn yn 2011 â'r hyn a gofnodwyd ar gyfer Cymru. Mae'r data'n dangos mai aelwydydd unig riant yw 9.8% o holl aelwydydd Ynys Môn o'i gymharu â 11.4% yn genedlaethol. Mae'r ffigur yn dangos hefyd mai un unigolyn yn unig sy'n byw ar ryw 32.3% o aelwydydd Ynys Môn, sydd dipyn yn uwch na'r ffigur cenedlaethol (30.8%)

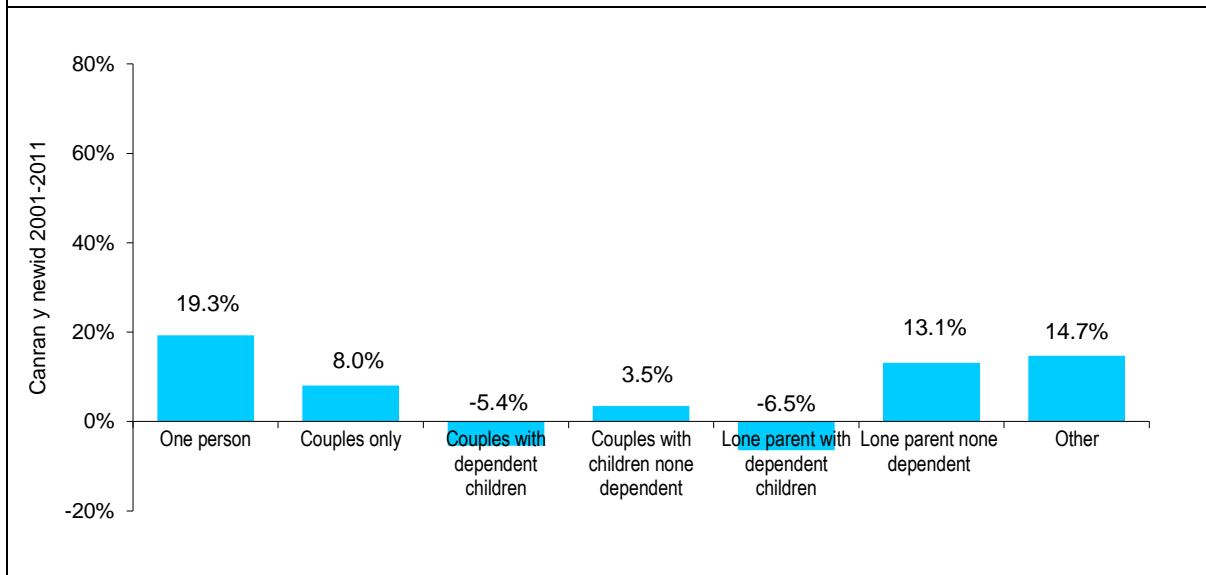


Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 2.13 Mae Ffigur 2.4 yn dangos y newid a gofnodwyd rhwng Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011 ar gyfer y gwahanol grwpiau o aelwydydd ar Ynys Môn. Mae'r ffigur yn dangos mai aelwydydd un person sydd wedi cynyddu fwyaf ac wedyn 'eraill' ac aelwydydd unig rieni (er bod hynny o sylfaen isel iawn). Mae'n ddiddorol nodi bod nifer y cyplau sydd â phlant nad ydynt yn ddibynnol arnynt wedi cynyddu a bod nifer y cyplau sydd â phlant dibynnol

wedi gostwng. Mae hyn yn awgrymu efallai fod cyfraddau ffurfio aelwydydd ymhlith oedolion wedi gostwng.

Ffigur 2.4 Newid yn y mathau o aelwydydd ar Ynys Môn rhwng 2001 a 2011



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011

Yr economi

- 2.14 Mae cryn dipyn o ddata ar gael am gyd-destun economaidd Ynys Môn, sy'n golygu bod modd cyflwyno proffil o'r economi leol ar hyn o bryd.

Cyflogaeth ar Ynys Môn

- 2.15 Mae data NOMIS¹ am 'ddwysedd swyddi' (sef mesur nifer y swyddi fesul person o oedran gweithio) ar gyfer 2013 yn dangos bod 0.60 o swyddi ar gyfer pob unigolyn o oedran gweithio ar Ynys Môn, o'i gymharu â 0.72 o swyddi ar gyfer pob unigolyn o oedran gweithio yng Nghymru drwyddi draw. Mae dwysedd swyddi Ynys Môn serch hynny'n well yn 2013 nag yr oedd yn 2006, cyn dechrau'r dirywiad economaidd, (pan oedd yn 0.59).
- 2.16 Yn ôl mesuriadau Cofrestru Busnesau ac Arolwg Cyflogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol, roedd 19,000 o swyddi i gyflogeion ar Ynys Môn yn 2014. Mae hyn yn ostyngiad o 3.6% o'i gymharu â'r lefel uchaf a gofnodwyd (2009). Mae'r gostyngiad hwn yn cymharu â chynnydd o 3.6% yn genedlaethol dros yr un cyfnod.
- 2.17 Mae data ar gael hefyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol am nifer y busnesau yn yr ardal a sut mae hyn wedi newid dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf (nid oes data hyn ar gael oherwydd bod y Swyddfa wedi newid y wybodaeth a gesglid yn 2010). Gall hyn

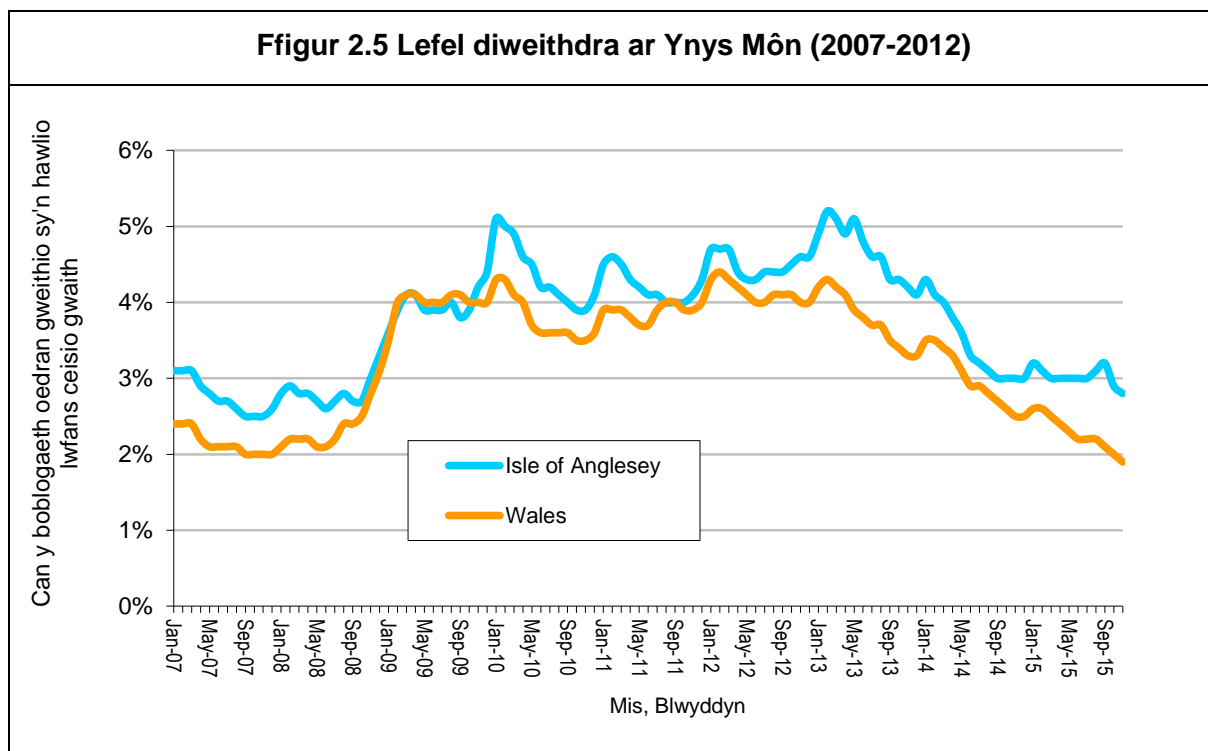
¹Gwefan sy'n cael ei darparu gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol yw NOMIS ac mae'n cynnwys amrywiaeth o ddata am y farchnad lafur ar lefel awdurdodau lleol. www.nomisweb.co.uk

roi syniad da am gyflwr yr economi oherwydd byddai cynnydd yn nifer y busnesau'n awgrymu naill ai fod cwmnïau newydd yn symud i'r ardal neu fod cynnydd yn y nifer sy'n mentro'n lleol.

- 2.18 Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn dweud mai nifer y mentrau yn 2015 ar Ynys Môn oedd 2,475; y lefel uchel a gofnodwyd (roedd 2,335 o fentrau yn 2010 pan ddechreuwyd y set ddata). Gwelir cyfran debyg o fentrau bach iawn (yn cyflogi 9 neu lai) ar Ynys Môn (90.1%) ag yng Nghymru (88.8%).

Proffil cyflogaeth trigolion y Sir

- 2.19 Er bod perfformiad economaidd cyffredinol Ynys Môn yn cynnig cyd-destun pwysig, mae deall effaith yr hinsawdd economaidd ar y boblogaeth breswyl yn fwy perthnasol i'r astudiaeth hon.
- 2.20 Mae'r Cyfrifiad yn cynnig golwg gyffredinol ar y sefyllfa gyflogaeth ar Ynys Môn yn 2011. Mae'n dangos, o blith yr holl drigolion sydd mewn gwaith ar Ynys Môn, (ac eithrio'r rheini sydd hefyd yn fyfyrwyr), bod 17.7% yn hunangyflogedig, 58.7% yn gyflogeion amser llawn a 23.6% yn gyflogeion rhan-amser. Mae lefel hunangyflogaeth yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (14.9%). Ers Cyfrifiad 2001, mae nifer y gweithwyr rhan-amser ar Ynys Môn wedi cynyddu 29.3% a nifer y gweithwyr amser llawn wedi cynyddu 8.2%. Mae nifer y trigolion hunangyflogedig yn y Sir wedi cynyddu 23.0%.
- 2.21 Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn cyhoeddi nifer y bobl sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith bob mis. Mae hyn yn cynnig mesur diweddar iawn o lefel ddiweithdra trigolion ardal. Mae Ffigur 2.5 yn dangos y newid yng nghyfran y boblogaeth o oedran gweithio sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith ar Ynys Môn ers mis Ionawr 2007. Mae'r ffigur yn dangos bod lefel ddiweithdra Ynys Môn, er ei bod yn amlwg wedi codi a gostwng, wedi bod yn gyson uwch na'r lefel drwy Gymru. Ar hyn o bryd, mae 2.8% o boblogaeth oedran gweithio Ynys Môn yn ddi-waith, sy'n uwch na'r ffigur cenedlaethol, sef 1.9%.
- 2.22 Roedd y ganran a oedd yn ddi-waith ar Ynys Môn ym mis Tachwedd 2015 4.8% yn uwch na'r lefel a gofnodwyd cyn y dirywiad economaidd (Tachwedd 2007). Mae hyn yn cymharu â gostyngiad mewn diweithdra o 0.5% drwy Gymru dros yr wyth mlynedd diwethaf (rhwng Tachwedd 2007 a Thachwedd 2015). Dros y deuddeng mis diwethaf, mae diweithdra wedi gostwng yn sylweddol ar Ynys Môn (8.0%) ac yn ddramatig drwy Gymru (22.0%).



Ffynhonnell: Cyfrif Hawlwyr y Swyddfa Ystadegau Gwladol

- 2.23 Mae'n werth nodi bod cyfran weddol uchel o bobl ifanc Ynys Môn yn ddi-waith; mae 3.6% o bobl ifanc 18 i 24 oed y Sir yn ddi-waith o'i gymharu â 2.1% yn genedlaethol. Mae'r lefel ddiweithdra tymor hir (pobl sydd yn ddi-waith ers mwy na 12 mis) serch hynny'n llai nodedig, sef 1.0% o'r boblogaeth sydd o oedran gweithio, sy'n cymharu â 0.6% drwy Gymru.
- 2.24 Mae'r Cyfrifiad yn cyflwyno 'Dosbarthiad Galwedigaethol Safonol' sy'n categorio'r holl weithwyr sy'n byw mewn ardal drwy eu gosod mewn un o naw grŵp, a dibynnu ar natur y sgiliau y byddant yn eu defnyddio. Mae'r naw grŵp hyn yn cael eu graddio o swyddi rheoli (Grwpiau 1-3) i swyddi heb sgiliau (Grwpiau 8-9). Fel mae Tabl 2.2 yn ei ddangos, mae rhyw 35.2% o drigolion cyflogedig Ynys Môn yn gweithio yng Ngrwpiau 1 i 3, ac mae hyn yn debyg iawn i'r ffigur ar gyfer Cymru drwyddi draw. Mae gan Ynys Môn gyfran is o'r gweithlu yng ngrwpiau galwedigaethau 8 i 9 nag a welir yn genedlaethol, ac mae'r gwrthwyneb yn wir am grwpiau galwedigaethau 4 i 5. Mae'r tabl hefyd yn dangos, ers Cyfrifiad 2001, fod cynnydd sylweddol wedi bod yn nifer y bobl sy'n byw ar Ynys Môn a gyflogir yng Ngrwpiau 6 a 7.

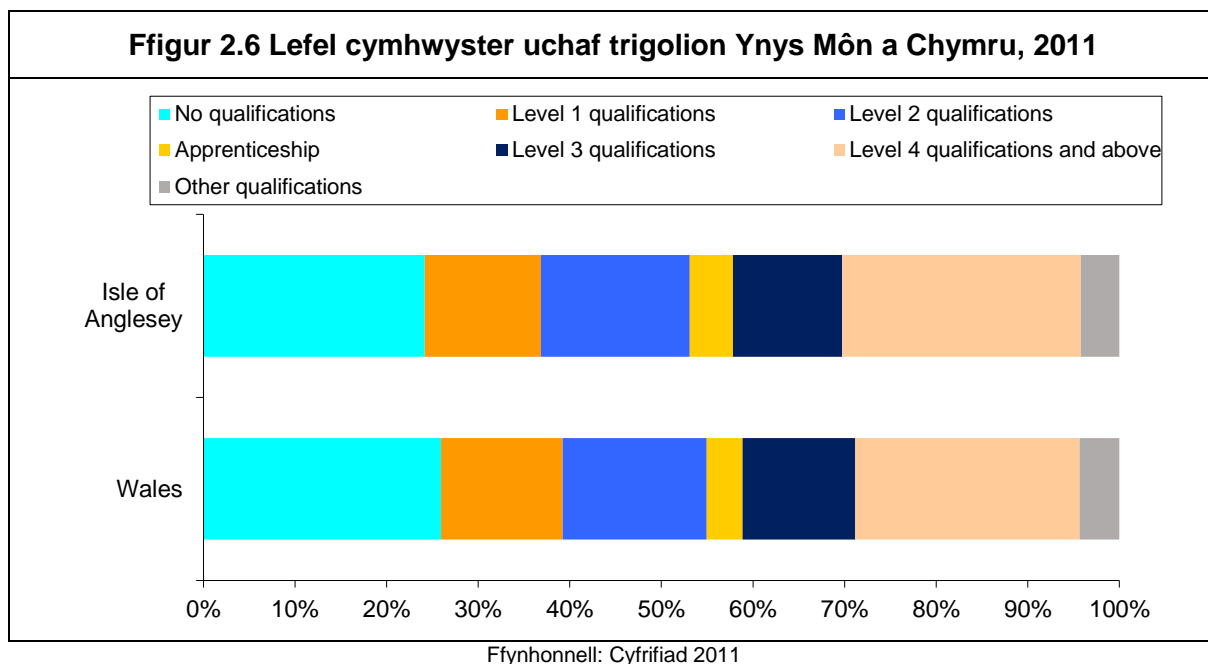
| Tabl 2.2 Strwythur Galwedigaethau | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <i>Grwpiau'r Galwedigaethau</i> | <i>Ynys Môn 2011</i> | <i>Cymru 2011</i> | <i>Newid yn # y bobl a gyflogir ar Ynys Môn er 2001</i> |
| Grŵp 1-3: Uwch, Proffesiynol neu Dechnegol | 35.2% | 35.8% | 18.9% |
| Grŵp 4-5: Gweinyddol, Crefftau Medrus | 26.6% | 24.5% | 12.5% |
| Grŵp 6-7: Gwasanaethau Personol, Gwasanaethau i Gwsmeriaid a Gwerthiannau | 19.5% | 19.6% | 47.8% |
| Grŵp 8-9: Gweithredwyr peiriannau, Galwedigaethau elfennol | 18.7% | 20.1% | -4.3% |
| Cyfanswm | 100.0% | 100.0% | 16.3% |

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011

- 2.25 Wrth ddadansoddi data Cyfrifiad 2011, gwelir bod y sector cyflenwi trydan, nwy, ager ac awyru yn gyflogwr cymharol fawr i drigolion Ynys Môn o'i gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae hyn yn wir hefyd am amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota. Serch hynny, mae gweithgareddau ariannol ac yswiriant a gweithgynhyrchu'n gyflogwyr cymharol fach yn y Sir o'u cymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol. O gymharu'r data â data Cyfrifiad 2001, gwelir bod economi Ynys Môn wedi dod yn fwy amrywiol dros y deng mlynedd diwethaf wrth iddi ymateb i'r gostyngiad ym mhwsigrwydd cymharol y sector gweithgynhyrchu.

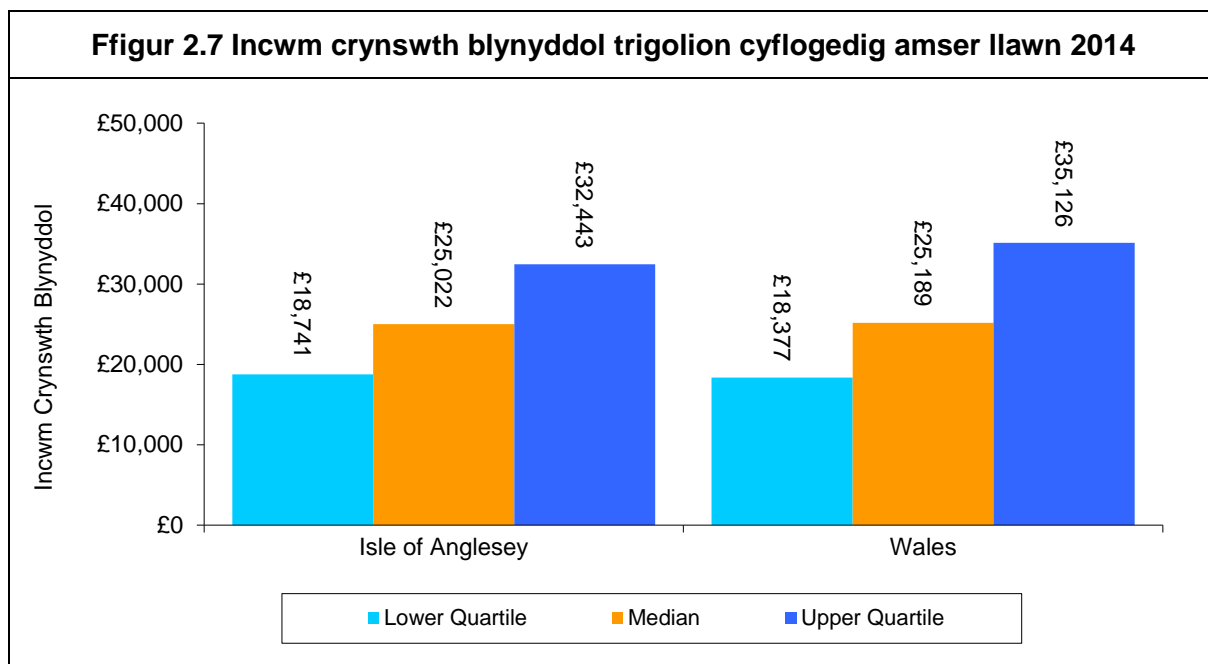
Cymwysterau

- 2.26 Un ffactor pwysig sy'n dylanwadu ar allu unrhyw economi i dyfu yw lefel sgiliau'r gweithlu. Mae Ffigur 2.6 yn dangos lefel cymhwyster uchaf trigolion oedran gweithio Ynys Môn, o'i chymharu â'r cymwysterau rhanbarthol a chenedlaethol cyfatebol fel y'u cofnodwyd yng Nghyfrifiad 2011. Cymhwyster Lefel 1 yw'r isaf (sy'n cyfateb i unrhyw radd TGAU neu Lefel-O) a Lefel 4 yw'r uchaf (gradd gyntaf neu uwch). Mae'r data'n dangos bod o dan chwarter (24.2%) trigolion o oedran gweithio Ynys Môn heb ddim cymwysterau, sy'n is na'r ffigur ar gyfer Cymru (25.9%). Hefyd mae mwy o drigolion ar Ynys Môn sydd â chymwysterau Lefel 4 neu uwch (26.1% o'i gymharu â 24.5% yn genedlaethol). Ar Ynys Môn, mae cyfran y trigolion o oedran gweithio sydd heb gymwysterau wedi gostwng ers Cyfrifiad 2001 (pan nad oedd gan 31.9% ddim cymwysterau), ac mae'r gyfran sydd â chymwysterau lefel 4 neu uwch wedi cynyddu'n sylweddol (o 18.0%).



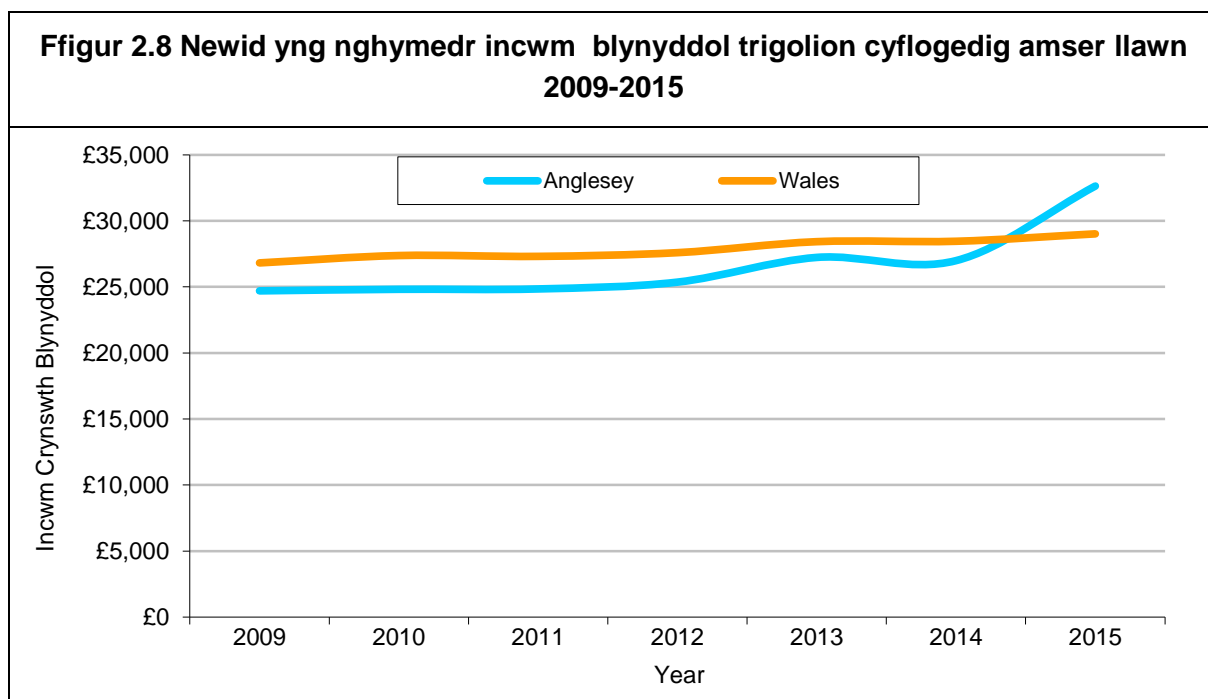
Incwm

- 2.27 Mae incwm yn cael effaith graidd ar lefel y dewis sydd gan aelwyd o ran llety yn y dyfodol. Cymedr yr incwm a enillid gan weithwyr amser llawn a oedd yn byw ar Ynys Môn yn 2015 oedd £32,635, yn ôl Arolwg Blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol o Oriau ac Enillion, sy'n uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (£29,016). Mae'n bwysig nodi bod y ffigurau hyn yn asesu incymau unigolion yn hytrach nag incymau aelwydydd.
- 2.28 Fel y dengys Ffigur 2.7, mae incymau chwarterel isaf a chanolrif incwm Ynys Môn yn debyg i'r incymau cyfatebol cenedlaethol. Serch hynny mae incymau'r chwarterel uchaf dipyn yn is yn y Sir nag a gofnodir ar gyfer Cymru drwyddi draw. Mae hyn yn awgrymu bod llai o bobl yn ennill incwm uchel ar Ynys Môn nag sydd yn genedlaethol, ond mae cymedr uwch yr incwm a gofnodwyd yn y Sir yn dangos bod nifer sylweddol o bobl yn ennill incwm mawr iawn.



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol o Oriau ac Enillion (2014)

- 2.29 Mae Ffigur 2.8 yn dangos y newid yng nghymedr incwm gweithwyr amser llawn sy'n byw ar Ynys Môn ac yng Nghymru er 2009. Mae Ynys Môn wedi cofnodi cynnydd uwch er 2009 (32.1%) na Chymru (8.2%).



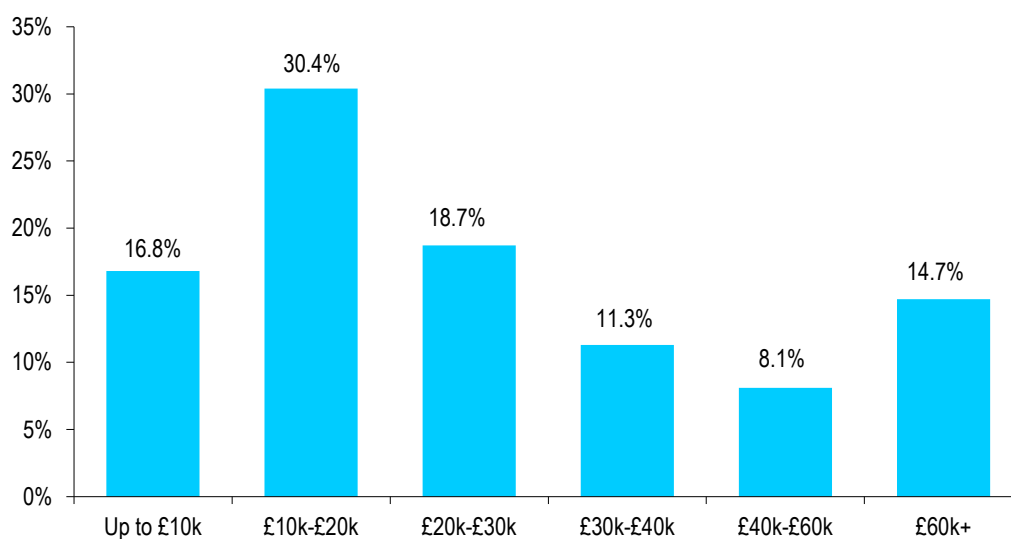
Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol o Oriau ac Enillion

Sefyllfa ariannol aelwydydd

- 2.30 Yn set ddata'r arolwg aelwydydd, casglwyd gwybodaeth sylweddol am sefyllfa ariannol aelwydydd Ynys Môn. Fel y disgrifiwyd yn Atodiad A1, mae'r proffil ariannol hwnwedi'i

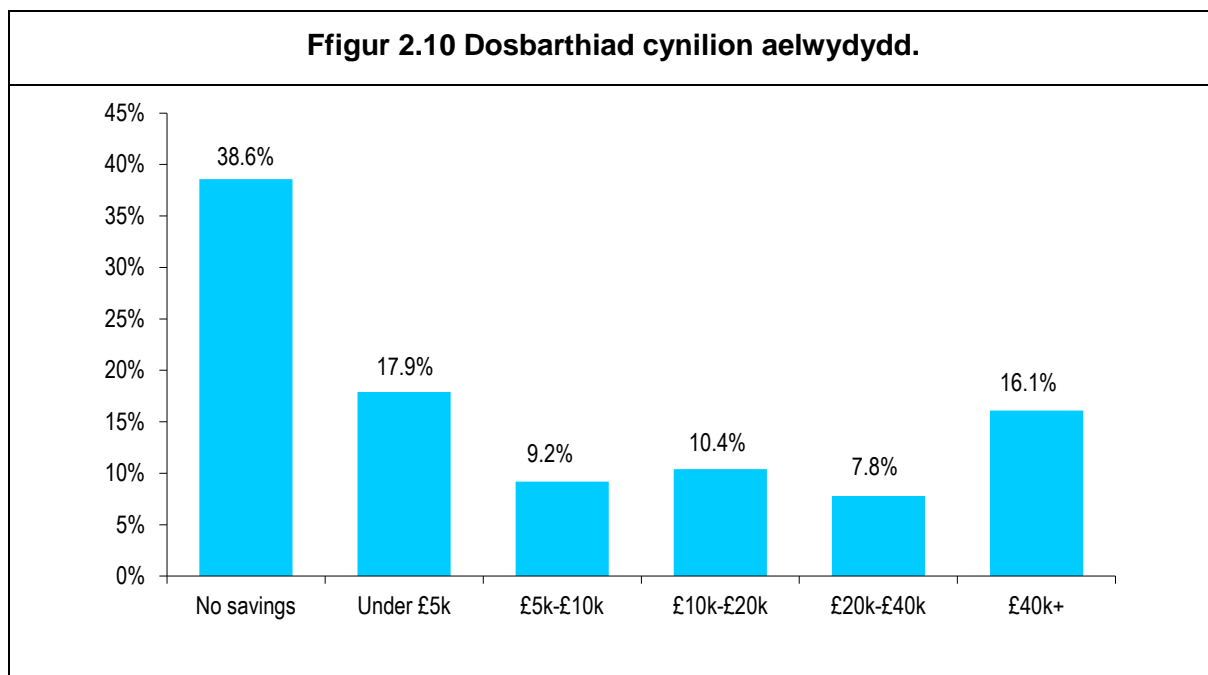
ddiweddaru i adlewyrchu'r sefyllfa yn 2015. Mae set ddata'r arolwg aelwydydd sydd wedi'i diweddaru'n amcangyfrif mai £32,684 yw cymedr incwm crynswth blynyddol aelwydydd, heb gynnwys budd-daliadau, ar Ynys Môn. Mae canolrif incwm aelwydydd yn sylweddol is, sef £24,721. Mae Ffigur 2.9 yn dangos dosbarthiad incwm ar Ynys Môn. Mae'n amlwg bod incymau'n amrywio'n sylweddol, gydag 16.8% o aelwydydd yn ennill incwm sy'n llai na £10,000, ac 14.7% o aelwydydd yn ennill incwm sy'n fwy na £60,000

Ffigur 2.9 Dosbarthiad incwm crynswth blynyddol aelwydydd (heb gynnwys budd-daliadau tai)



Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 2.31 Cymedr lefel cynilion aelwydydd ar Ynys Môn yn 2015 yw £23,267. Canolrif y ffigur ar gyfer cynilion aelwydydd ar hyn o bryd yw £3,008. Mae Ffigur 2.10 yn dangos dosbarthiad cynilion ar Ynys Môn. Mae aelwydydd heb gynilion hefyd yn cynnwys y rheini sydd mewn dyled.



Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

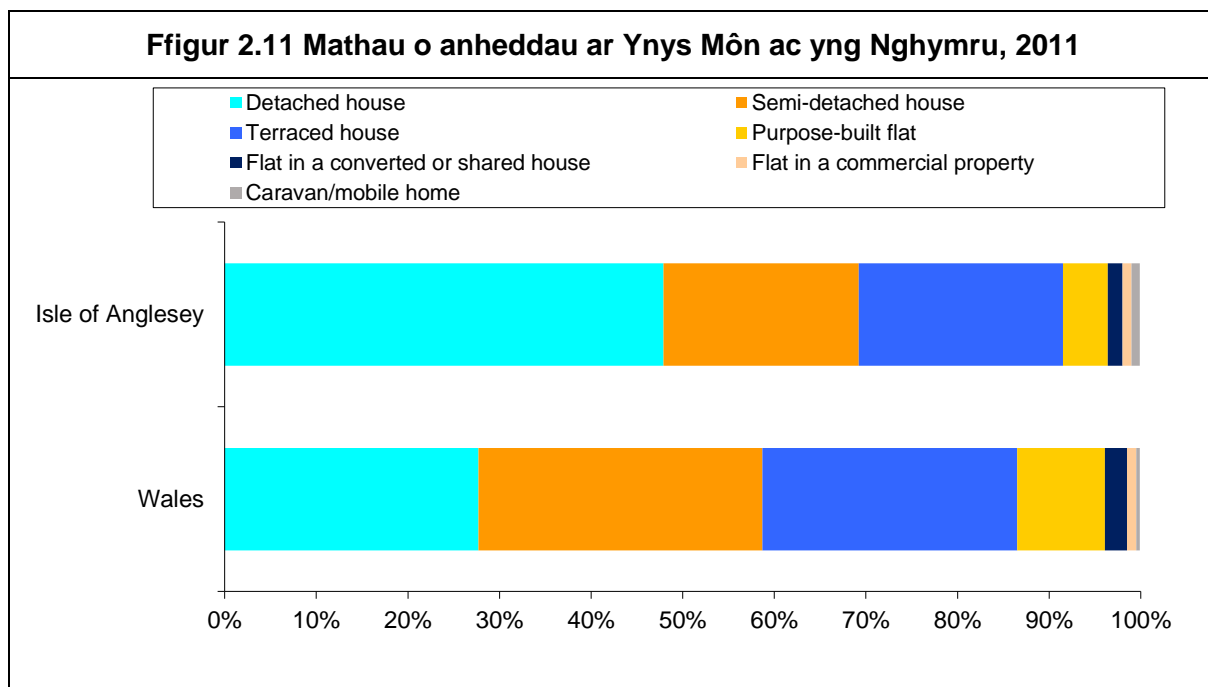
- 2.32 Amcangyfrifir mai cymedr swm yr ecwiti sydd gan berchen-feddianwyr (y rhai sydd â morgais a'r rhai sydd heb forgais) yn eu heiddo yw £167,127 ar hyn o bryd. Canolrif lefel yr ecwiti yw £155,953. Drwyddi draw, mae set ddata'r arolwg aelwydydd yn dangos bod oddeutu 285 o aelwydydd ar Ynys Môn mewn ecwiti negatif, sef 1.5% o berchen-feddianwyr Ynys Môn.

Y stoc anheddau

- 2.33 Mae'r Cyfrifiad yn dangos bod 34,183 o anheddau ar Ynys Môn yn 2011, a bod nifer yr anheddau wedi cynyddu 10.1%, sef dros 3,100 o eiddo er 2001. O'i gymharu â hyn, gwelwyd y stoc anheddau yng Nghymru'n cynyddu 8.6% rhwng Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011.

Proffil y llety

- 2.34 Mae Ffigur 2.11 yn cymharu'r math o lety ar Ynys Môn yn 2011 â'r hyn a gofnodwyd ar gyfer Cymru. Mae mwy o dai ar wahân ar Ynys Môn a llai o fflatiau na'r cyfartaledd cenedlaethol. Y math mwyaf cyffredin o eiddo ar Ynys Môn yw tai ar wahân ac wedyn tai teras.
- 2.35 Er 2001, mae nifer y fflatiau sydd wedi'u hadeiladu at y diben wedi cynyddu'n sylweddol ar Ynys Môn, sef cynnydd o 30.9%. Mae'r newid yn nifer y tai wedi bod yn llai amlwg, er bod y cynnydd mwyaf wedi'i gofnodi ar gyfer eiddo sy'n dai pâr (16.9%).



2.36 Mae tabl 2.3 yn cymharu maint y llety (o ran nifer y llofftydd) ar Ynys Môn â'r maint drwy Gymru. Mae'r tabl yn dangos bod cyfran fwy o eiddo mawr ar Ynys Môn (pedair llofft neu ragor) a llai o gartrefi bach (un llofft neu lai) nag sydd yng Nghymru drwyddi draw. Yn gyffredinol, cymharol ychydig o amrywiaeth sydd ym maint y stoc dai ar Ynys Môn a chartrefi tair llofft yw bron hanner yr holl anheddau.

Tabl 2.3 Maint y stoc anheddau ar Ynys Môn ac yng Nghymru, 2011

| Maint eiddo | Ynys Môn | Cymru |
|--------------------|----------|--------|
| Dim llofftydd | 0.1% | 0.2% |
| 1 llofft | 5.4% | 7.6% |
| 2 llofft | 24.0% | 24.2% |
| 3 llofft | 49.4% | 48.9% |
| 4 llofft | 16.4% | 15.0% |
| 5 llofft neu ragor | 4.7% | 4.0% |
| Cyfanswm | 100.0% | 100.0% |

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

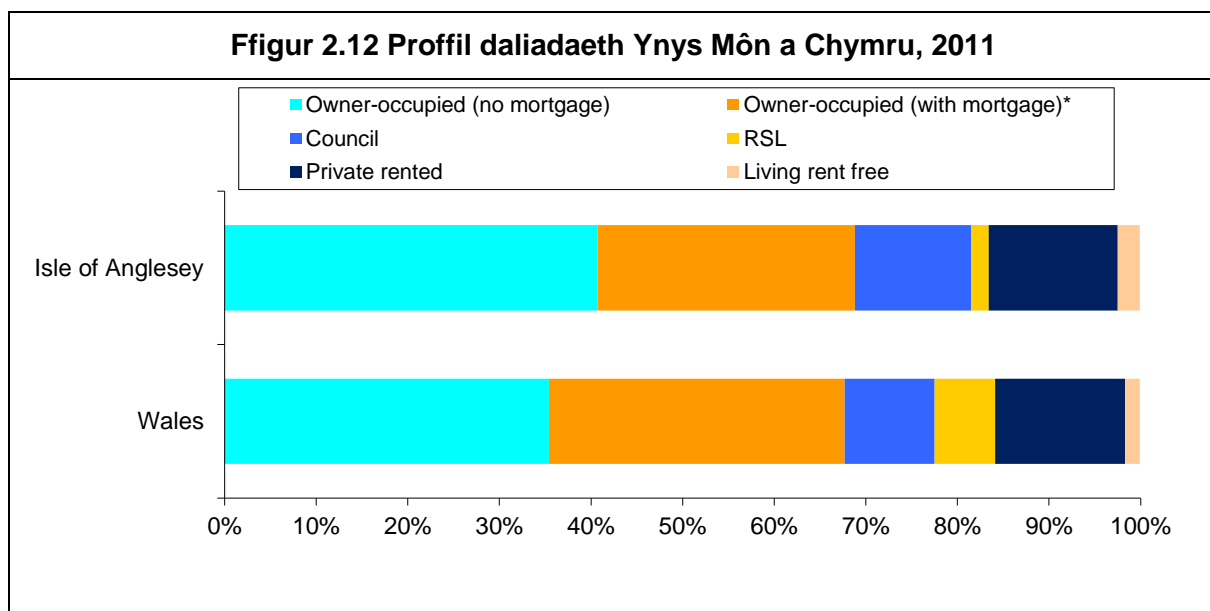
2.37 Ni chasglwyd gwybodaeth am nifer y llofftydd mewn eiddo yng Nghyfrifiad 2001, ond roedd Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011 yn cofnodi cyfanswm nifer yr ystafelloedd mewn annedd. Wrth gymharu'r ffigurau ar gyfer Ynys Môn, gwelir mai ymhlith yr anheddau mwy o faint y cofnodwyd y cynnydd mwyaf; rhwng 2001 a 2011 cynyddodd nifer yr eiddo sydd ag 8 o ystafelloedd neu ragor 29.3% ar Ynys Môn ac mae nifer y cartrefi sydd â 7 ystafell neu ragor wedi cynyddu 15.7%. Yn groes i hyn, gwelwyd gostyngiad o 2.8% yn nifer y

cartrefi â phum ystafell. Gwelwyd cynnydd amlwg hefyd yn nifer yr anheddau llai, gyda nifer yr eiddo â thair ystafell yn cynyddu 27.0% ar Ynys Môn.

Daliadaeth

2.38 Mae Ffigur 2.12 yn cymharu daliadaeth aelwydydd ar Ynys Môn yn 2011 â'r hyn a gofnodwyd ar gyfer Cymru. Mae'r data hyn yn dangos bod 40.7% o aelwydydd ar Ynys Môn yn nwylo berchen-feddianwyr heb forgais, o'i gymharu â 35.4% yn genedlaethol. Serch hynny, mae cyfran y perchen-feddianwyr sydd â morgais ar Ynys Môn (28.1%) yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (32.3%).

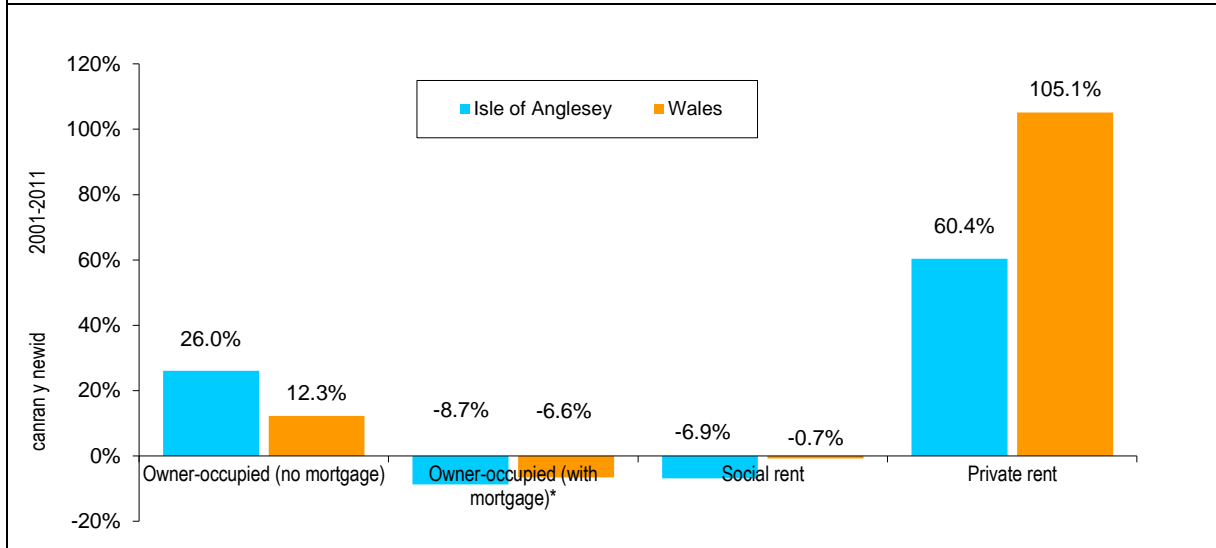
2.39 Mae rhyw 14.6% o aelwydydd Ynys Môn yn byw yn y sector tai fforddiadwy i'w rhentu (tai rhent cymdeithasol neu dai rhent canolradd). Mae hyn yn is na'r ffigur ar gyfer Cymru drwyddi draw (16.4%). Yn olaf, mae rhyw 14.1% o aelwydydd Ynys Môn yn byw mewn llety rhent preifat, o'i gymharu â 14.2% drwy Gymru.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 *yn cynnwys rhanberchnogaeth

2.40 Mae Ffigur 2.13 yn dangos sut mae maint pob daliadaeth wedi newid rhwng Cyfrifiad 2001 a Chyfrifiad 2011. Mae'r ffigur yn dangos bod y sector rhentu preifat wedi cynyddu'n ddramatig ar Ynys Môn ac yng Nghymru drwyddi draw. Cofnodwyd cynnydd hefyd yn nifer y perchen-feddianwyr heb forgais ym mhob ardal, ond mae nifer y perchen-feddianwyr sydd â morgais wedi gostwng. Yn y sector tai rhent fforddiadwy y gwelwyd y newid lleiaf yn gyffredinol.

Ffigur 2.13 Newid yn nifer yr aelwydydd ym mhob daliadaeth rhwng 2001 a 2011

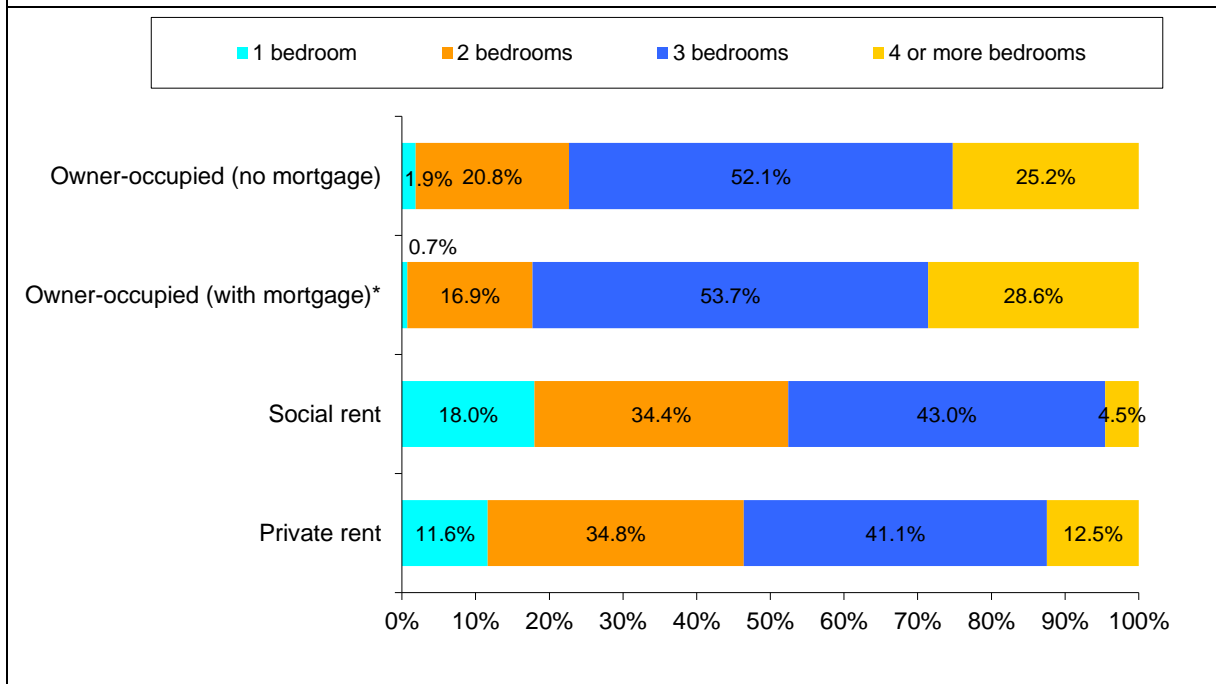


*Yn cynnwys rhanberchnogaeth. Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011

Daliadaeth yn ôl nifer lloffttydd

2.41 Yn olaf, mae'n ddefnyddiol deall maint y llety ym mhob daliadaeth fel y'u cofnodwyd yng Nghyfrifiad 2011. Dangosir hyn ar gyfer y Sir yn Ffigur 2.14. Mae'r data'n dangos, ar Ynys Môn, bod llety rhent yn llai ar gyfartaledd nag anheddau y mae eu preswylwyr yn berchen arnynt.

Ffigur 2.14 Maint anheddau ym mhob daliadaeth ar Ynys Môn, 2011



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 *yn Cynnwys rhanberchnogaeth

3. Cost a fforddiadwyedd tai

Crynodeb

- i) Yn ôl data gan y Gofrestrfa Tir, cymedr prisiau tai ar Ynys Môn yn chwarter cyntaf 2015 oedd £186,229, sy'n uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru drwyddi draw. Mae'r data'n dangos, er bod prisiau wedi aros yn gymharol ddigyfnewid ers y dirywiad economaidd, fod tipyn o ostyngiad wedi bod yn nifer yr eiddo sydd wedi'u gwerthu.
- ii) Aseswyd cost tai yn ôl eu maint ar gyfer pob daliadaeth drwy'r Sir. Mae prisiau ar lefel fynediad y farchnad ar Ynys Môn yn amrywio o £80,000 ar gyfer cartref dwy llofft ym marchnad brisiau Caergybi hyd at £312,500 am eiddo pedair llofft ym marchnad brisiau Glannau'r Fenai. Mae rhentu ar lefel fynediad y farchnad ar Ynys Môn yn amrywio o £350 y mis ar gyfer cartref un llofft ym marchnad brisiau Caergybi hyd at £675 y mis ar gyfer eiddo pedair llofft ym marchnad brisiau Glannau'r Fenai.
- iii) Wrth ddadansoddi bylchau yn y farchnad lafur, gwelir beth yw natur yr ysgol dai mewn cymdogaeth benodol. Wrth ddadansoddi'r bylchau rhwng pob daliadaeth, gwelir bod bwlch mawr rhwng incwm y rheini sy'n byw mewn llety rhent cymdeithasol a'r rheini sydd ar lefel fynediad y farchnad.

Rhagarweiniad

- 3.1 Mae'r bennod hon yn disgrifio'r newidiadau yn y farchnad dai sydd wedi'u cofnodi ar Ynys Môn ac yng Nghymru. Felly, mae'n ailasesu costau tai ar Ynys Môn ar lefel cartref cyntaf, er mwyn dogfennu sut mae hyn wedi newid ers adroddiad yr Asesiad blaenorol. Cymherir cost gwahanol ddaliadaethau i ddangos y bylchau sydd yn y farchnad dai.

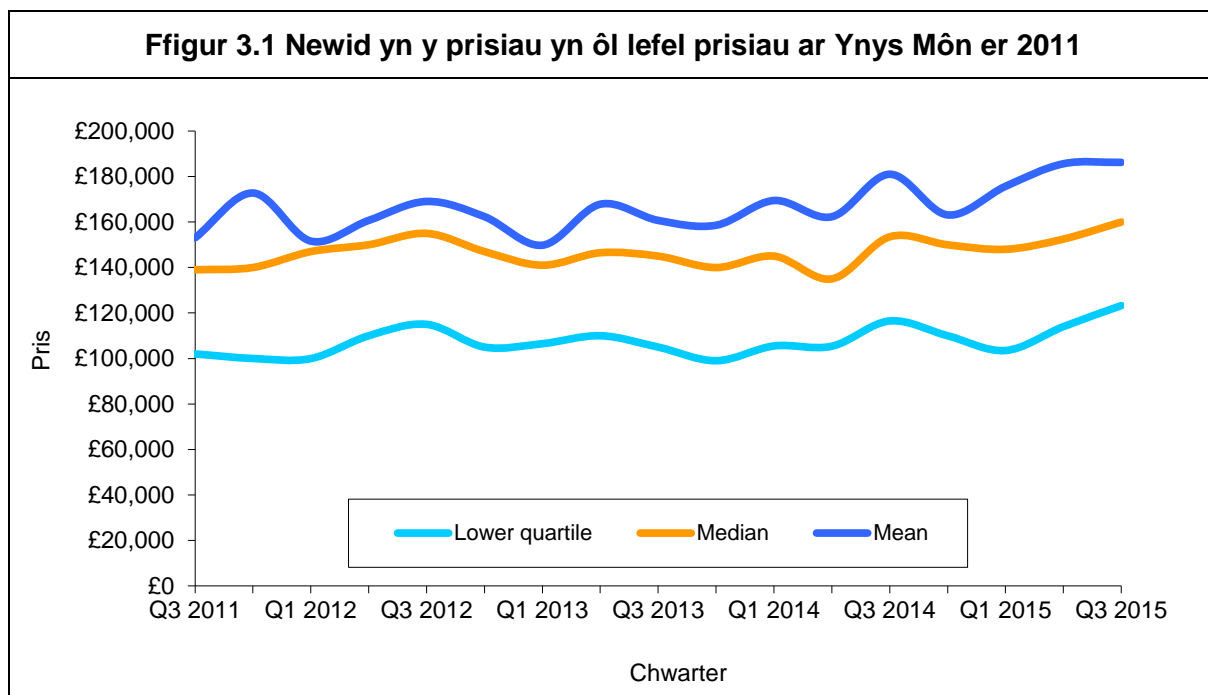
Prisiau cymharol

- 3.2 Roedd y data diweddaraf am brisiau tai a oedd ar gael adeg adroddiad yr asesiad blaenorol (yr Asesiad Strategol o'r Farchnad Dai) yn dod o drydydd chwarter 2011. Mae'r Gofrestrfa Tir bellach wedi cyhoeddi data ar gyfer trydydd chwarter 2015. Felly, mae'n bosibl asesu'r newidiadau a gofnodwyd ar Ynys Môn dros y cyfnod hwn, ochr yn ochr â'r newidiadau cyfatebol yn genedlaethol. Dangosir hyn yn Nhabl 3.1.
- 3.3 Mae'r tabl yn dangos bod cymedr pris anheddau ar Ynys Môn yn chwarter 3 2015, sef £186,229, dipyn yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae'r tabl yn dangos bod prisiau wedi cynyddu ar gyfartaledd rhwng 2011 a 2015 yn gyflymach ar Ynys Môn nag y maent yn genedlaethol.

| Tabl 3.1 Newid yng nghymedr prisiau eiddo 2010-2015. | | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Lleoliad | <i>Prisiau ar gyfartaledd Gorff-Medi 2011</i> | <i>Prisiau ar gyfartaledd Gorff-Medi 2015</i> | <i>Canran y newid a gofnodwyd 2011-2015</i> |
| Ynys Môn | £153,030 | £186,229 | 21.7% |
| Cymru | £156,621 | £162,904 | 9.2% |

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

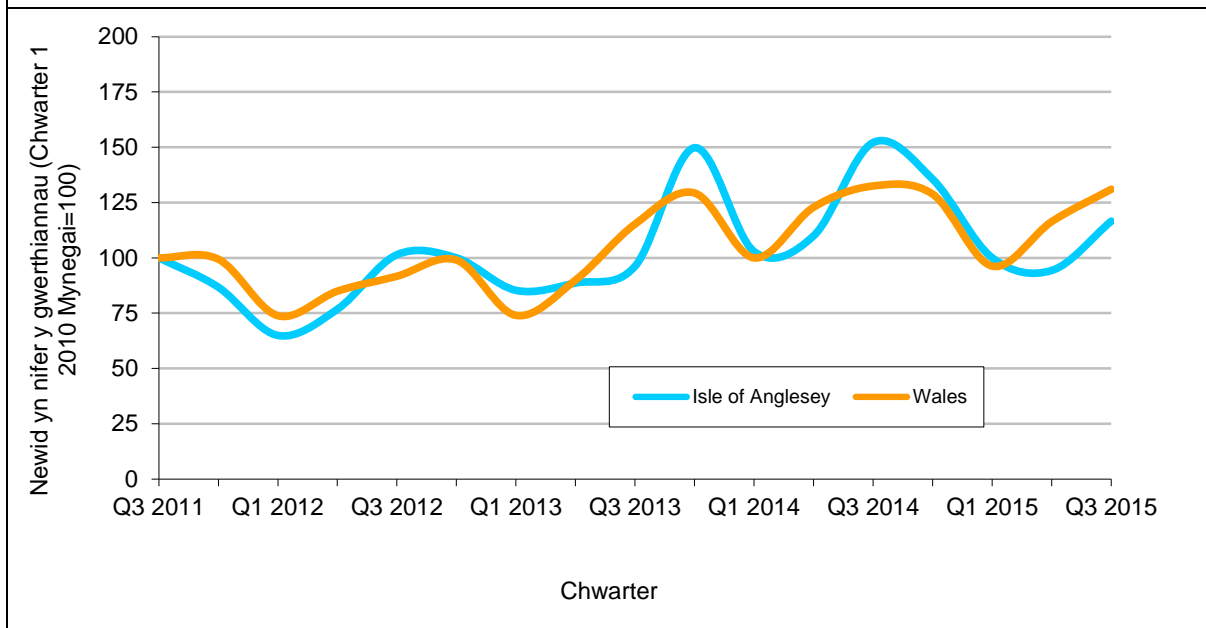
- 3.4 Mae Ffigur 3.1 yn dangos y newid yn y prisiau yn ôl lefel prisiau eiddo ar Ynys Môn ers chwarter cyntaf 2011. Mae'r ffigur yn dangos bod cymedr y prisiau'n amrywio llawer mwy na chanolrif y prisiau a phrisiau'r chwarter isaf, yn unol â patrymau codi a gostwng tymhorol. Mae'r prisiau'n gyffredinol ar Ynys Môn wedi codi'n weddol gyson dros y pum mlynedd diwethaf ar wahanol bwyntiau amrywiol ar yr ystod (cynnydd o 20.8% ym mhrisiau'r chwarter isaf o'i gymharu â chynnydd o 15.% yng nghanolrif y prisiau a 21.7% o gynnydd yng nghymedr y prisiau).



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

- 3.5 Mae Ffigur 3.2 yn dangos y newid sydd wedi'i fynegi yn nifer yr eiddo a werthwyd ers trydydd chwarter 2011 ar gyfer Ynys Môn a Chymru. Mae'r ffigur yn awgrymu bod y patrwm ar Ynys Môn yn weddol debyg i'r amrywiadau tymhorol a gofnodir drwy'r wlad.

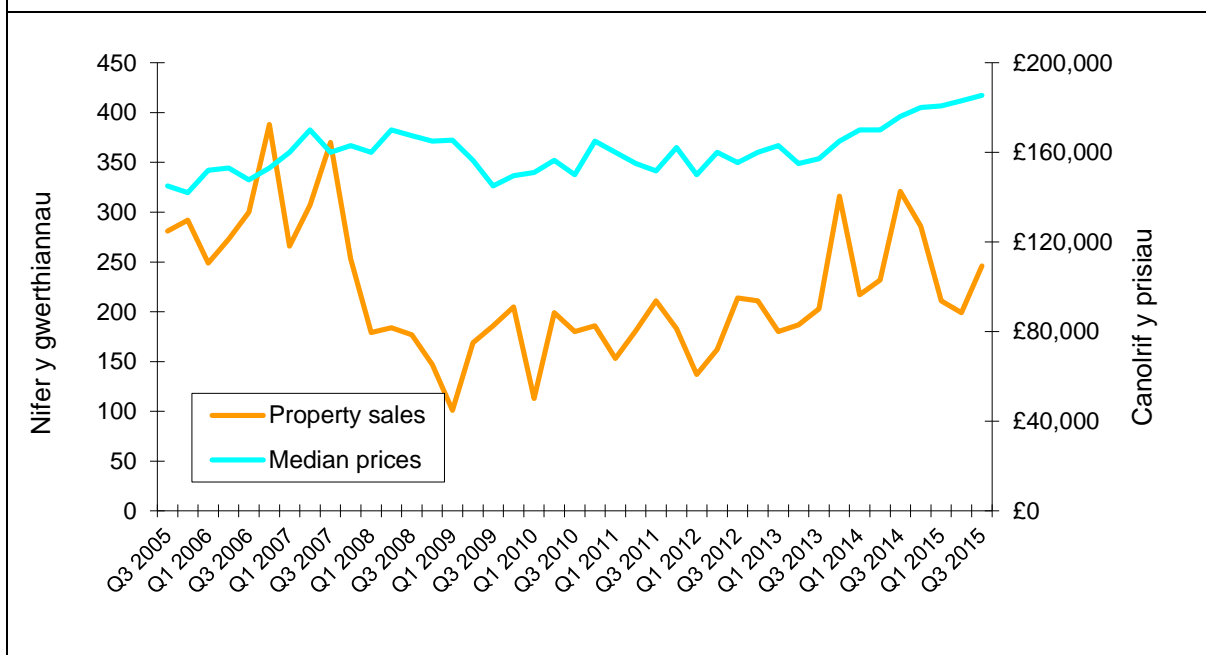
Ffigur 3.2 Newid wedi'i fynegi yng ngwerthiannau Ynys Môn a Chymru er 2011



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

- 3.6 Mae'n fuddiol adolygu'r gweithgarwch yn y farchnad dai'n fras dros gyfnod hwy i ystyried y dylanwadau ar y newidiadau ym mhrisiau eiddo. Mae Ffigur 3.3 yn dangos yr amrywiadau yng nghanolrif y prisiau a lefelau gwerthiannau eiddo er 2005 ar Ynys Môn. Mae'r data'n awgrymu bod prisiau eiddo wedi aros yn gymharol sefydlog dros y deng mlynedd diwethaf er gwaetha'r ffaith bod gwerthiannau eiddo wedi gostwng yn ddramatig am ran o'r cyfnod hwnnw (rhwng 2007 a haf 2009).

Ffigur 3.3 Newidiadau mewn prisiau a lefelau gwerthiannau ar Ynys Môn dros y 10 mlynedd diwethaf.



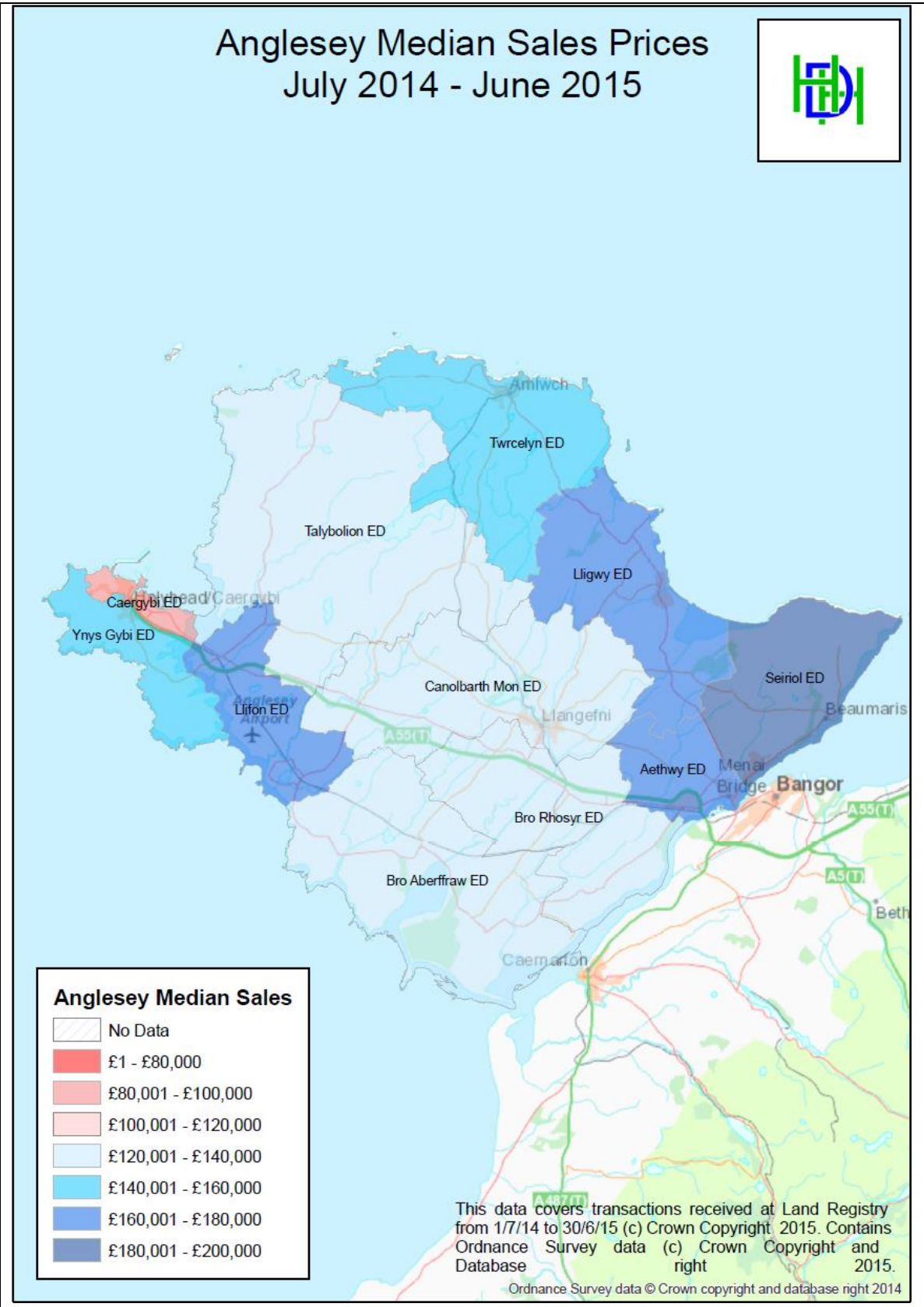
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

Cost tai

- 3.7 Er mwyn deall yn llawn pa mor fforddiadwy yw tai ardal, mae angen casglu data am gost y tai yn ôl nifer y lloffttydd. Mae hyn yn sicrhau bod modd asesu gallu aelwydydd i fforddio tai ar y farchnad o'r maint sydd ei angen ar yr aelwyd benodol honno. Serch hynny, nid oes dim data eilaidd ar gael sy'n cynnwys y wybodaeth hon. Fel rhan o'r astudiaeth hon felly, rydym wedi cynnal arolwg prisiau i asesu cost bresennol tai'r farchnad (rhai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr a rhai preifat ar rent) a thai fforddiadwy ar Ynys Môn.
- 3.8 Archwiliwyd prisiau ar draws Ynys Môn gan ddefnyddio data'r Gofrestrfa Tir ac fe gyflwynir yr amrywiadau yng nghanolrif y prisiau a gofnodwyd ym mhob rhan o'r Wlad yn Ffigur 3.4. Mae'n dangos mai cartrefi yng Nghaergybi yw'r rhataf ar Ynys Môn ac mai eiddo yn y de-ddwyrain yng nghyffiniau Biwmares yw'r drutaf.

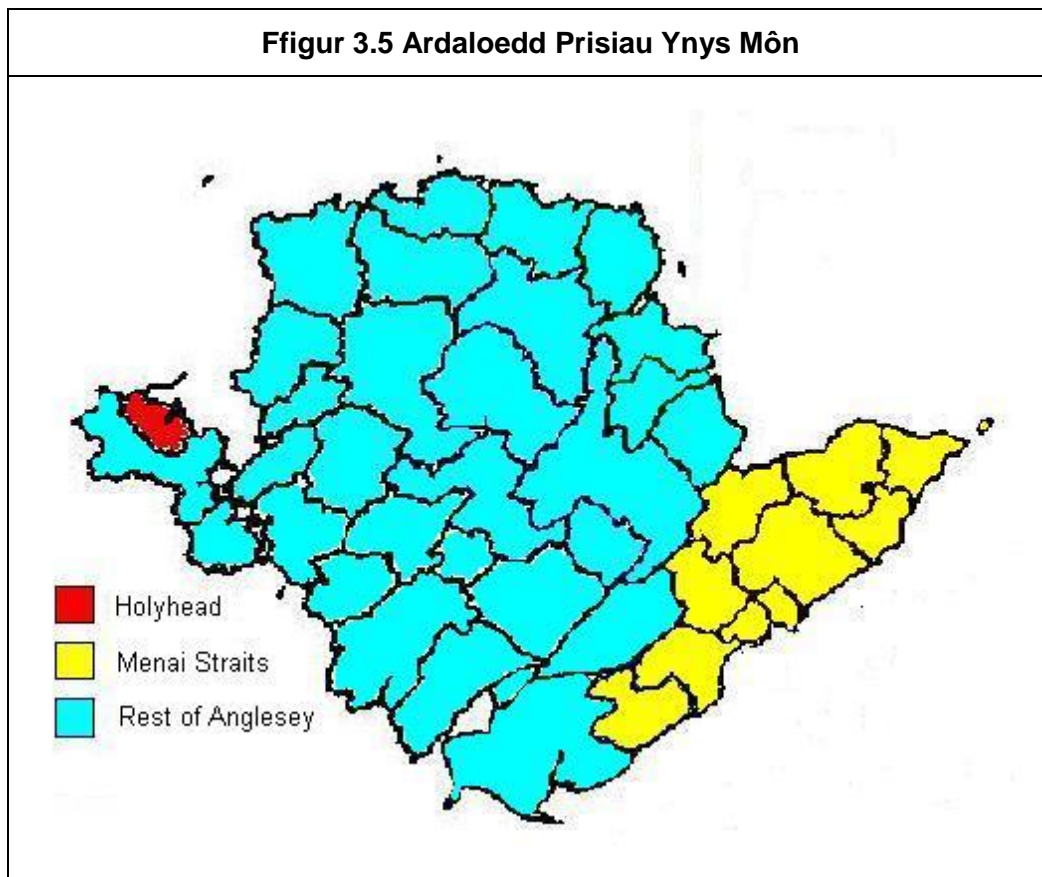
Ffigur 3.4 Amrywiadau mewn prisiau ar draws Ynys Môn

. 2015.



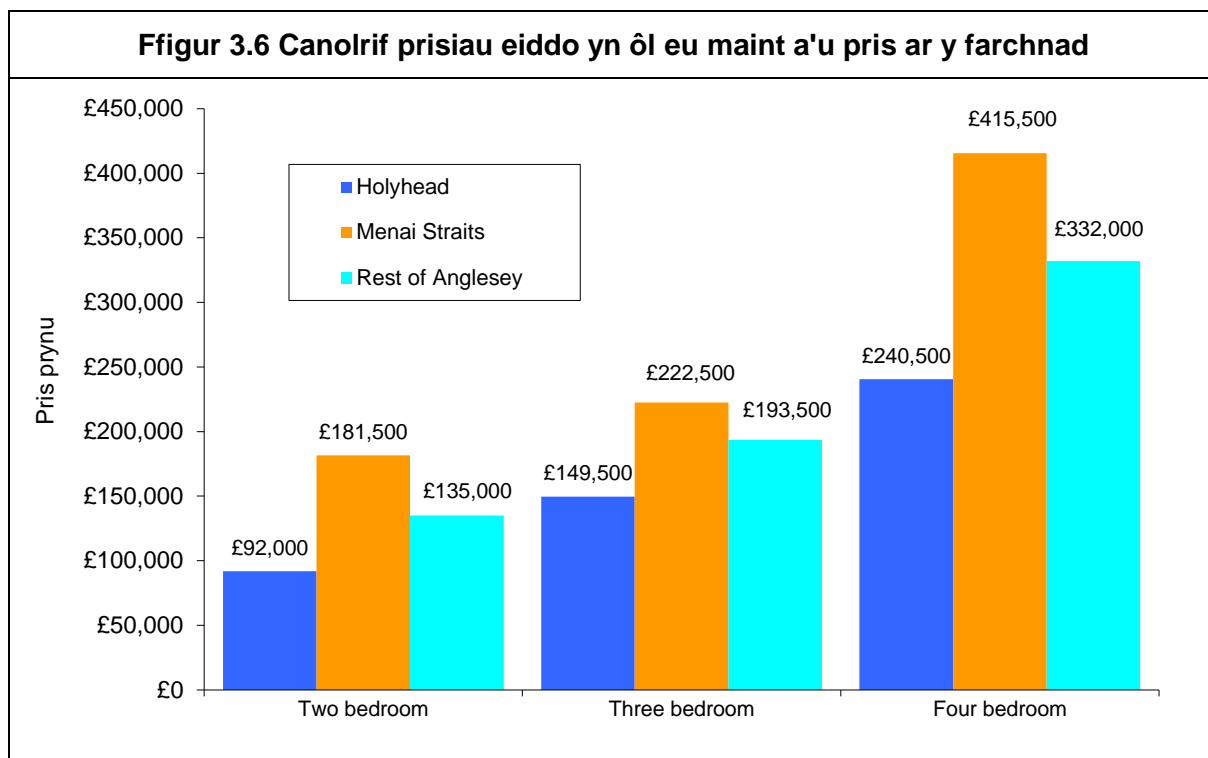
Ffynhonnell: Diweddariad i'r Aseiad o Farchnad Dai Leol, Cyngor Ynys Môn, 2016

- 3.9 Yn gyffredinol, gwelwyd bod y tair ardal brisiau fras a nodwyd yn adroddiad yr Aseiad gwreiddiol yn dal ar waith. Seilir ffiniau'r tair ardal hyn ar wahaniaethau amlwg rhwng y marchnadoedd tai a phatrymau symud presennol aelwydydd ar Ynys Môn. Nodir y tair ardal brisiau hyn yn Ffigur 3.5.



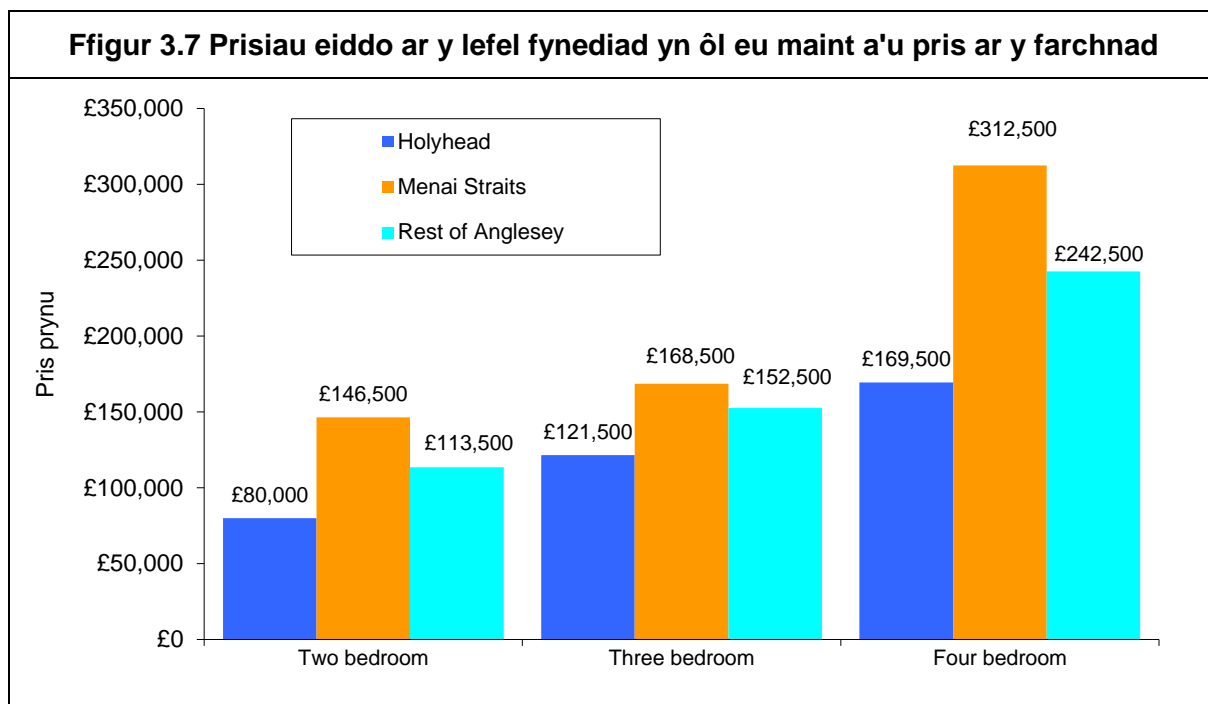
Ffynhonnell: Diweddariad i'r Aseiad o Farchnad Dai Leol, Cyngor Ynys Môn, 2016

- 3.10 Casglwyd canolrif prisiau'r eiddo yn ôl nifer y llofftydd ym mhob un o'r tair ardal brisiau ar Ynys Môn drwy wneud chwiliad arlein o'r eiddo a hysbysebwyd ar werth yn ystod mis Rhagfyr 2015. Cyflwynir canlyniadau'r arolwg prisiau arlein hwn yn Ffigur 3.6. Mae'r prisiau a gofnodwyd yn cynnwys disgownt i adlewyrchu'r ffaith nad yw'r pris llawn y gofynnir amdano fel rheol yn cael ei wireddu (mae'r prisiau gwerthu gan amlaf 5% yn is). Gan fod eiddo un llofft i'w prynu'n gymharol brin drwy'r Sir, ystyriwyd mai anheddau dwy lofft oedd yr eiddo lleiaf sydd ar gael ar raddfa helaeth ar Ynys Môn a dyma'r pwynt lle bydd perchen-feddianwyr yn ymuno â'r farchnad.
- 3.11 Mae'r ffigur yn dangos bod y gwahaniaeth rhwng cartrefi dwy a thair llofft ym mhob marchnad brisiau'n amlwg yn llai na'r gwahaniaeth rhwng cartrefi tair a phedair llofft. O ran yr hyn sydd ar gael ar y farchnad, roedd y dadansoddiad yn dangos mai eiddo tair llofft sydd ar gael yn fwyaf cyffredin i'w prynu ym mhob marchnad brisiau a chartrefi pedair llofft wedyn. Cartrefi dwy lofft yw'r prinnaf.



Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

3.12 Yn ystod yr arolwg arlein, casglwyd gwybodaeth hefyd ar wahanol bwyntiau o'r dosbarthiad prisiau. Cyflwynir prisiau eiddo ar y lefel fynediad ar gyfer pob marchnad brisiau yn Ffigur 3.7. Yn unol â'r Arweiniad Aseu, seilir prisiau ar y lefel fynediad ar brisiau'r chwarterl isaf (para 4.22). Mae'r ffigur yn dangos bod prisiau ar y lefel fynediad ar Ynys Môn yn amrywio o £80,000 ar gyfer cartref dwy lofft yng Nghaergybi, hyd at £312,500 ar gyfer eiddo pedair llofft ar Lannau'r Fenai.

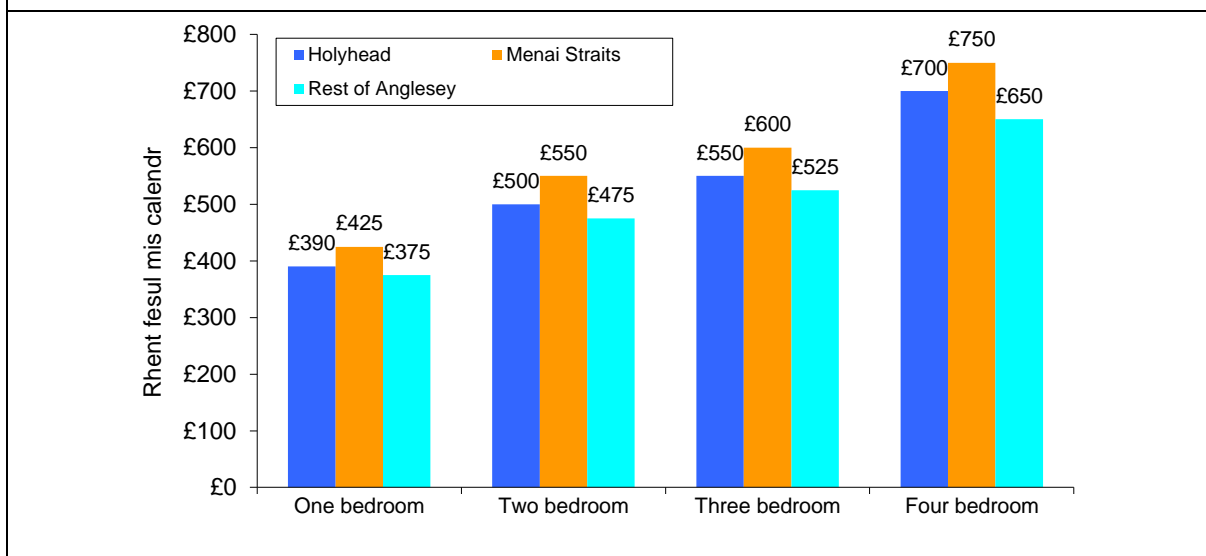


Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

Rhenti preifat

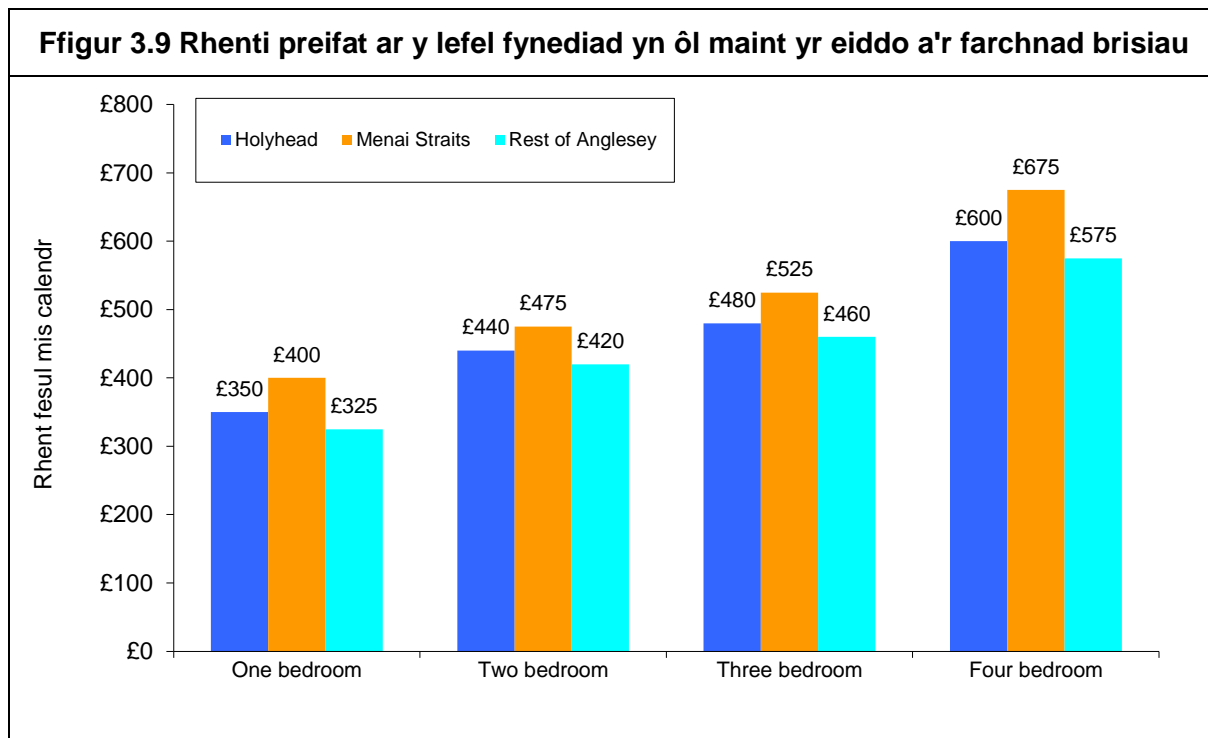
- 3.13 Er bod lefelau rhenti preifat yn amrywio yn ôl y farchnad brisiau ar draws Ynys Môn, mae'r gwahaniaeth rhwng yr ardaloedd yn llai amlwg nag y mae ar gyfer perchen-feddiannaeth. Mae hyn yn dangos nad yw lleoliad yn ddylanwad mor bwysig ar lefelau rhenti ag yw cyflwr a sefyllfa'r eiddo. Dangosir canolrif prisiau llety rhent preifat yn ôl maint yr eiddo ym mhob un o'r tair marchnad brisiau yn Ffigur 3.8. Er bod eiddo preifat un llofft i'w rentu'n gymharol brin drwy'r Sir yn 2012, gwelwyd cynnydd digonol yn y nifer sydd ar gael er mwyn iddynt gynnig cyflenwad realistig i aelwydydd sydd am gael cartref o'r maint hwnnw. Ar hyn o bryd, mae'n haws cael gafael ar aelwyd un llofft preifat i'w rhentu nag ar anheddau pedair llofft.
- 3.14 Mae'r ffigur yn dangos, fel sy'n wir am eiddo perchen-feddianwyr, mai rhwng cost annedd dwy a thair llofft y mae'r gwahaniaeth lleiaf i'w weld ym mhob marchnad brisiau. Mae'r gwahaniaeth rhwng cost llety tair a phedair llofft yn llai amlwg yn y sector rhentu preifat nag yn y sector perchen-feddianwyr. Yn ogystal â hynny, mae proffil yr eiddo sydd ar gael ychydig yn wahanol i broffil eiddo i'w brynu am fod cyfran fwy o aelwydydd dwy lofft ar gael i'w rhentu ym mhob marchnad brisiau.
- 3.15 Dylid nodi bod Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi cyflwyno trefniadau cofrestru gorfodol i bob landlord yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yng Nghymru. Rhaid i landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain gofrestru a chael trwydded erbyn 23 Tachwedd 2016. Gall landlordiaid ddewis cael asiant i reoli eu heiddo ac wedyn, er bod yn dal yn rhaid iddynt gofrestru, nid oes yn rhaid iddynt gael trwydded. Er nad yw effaith cyflwyno'r cynllun hwn yn hysbys eto, mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid yn penderfynu ymadael â'r sector yn sgil hyn, ac fe allai'r cyflenwad o lety i'w rentu'n breifat ar Ynys Môn grebachu. Gallai newidiadau eraill ar raddfa'r Deyrnas Unedig i'r sector rhentu preifat, gan gynnwys o bosibl newidiadau i drefniadau trethu neu i forgeisi tai a brynir i'w gosod, gael effaith debyg ar y ddaliadaeth hefyd.

Ffigur 3.6 Canolrif rhenti preifat yn ôl maint yr eiddo a'u pris ar y farchnad



Fynhonnell: Arolwg ar-lein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

3.16 Dangosir rhenti preifat ar y lefel fynediad ar gyfer pob marchnad brisiau yn Ffigur 3.9. Mae'r ffigur yn dangos bod rhentu ar y lefel fynediad ar Ynys Môn yn amrywio o £350 y mis ar gyfer cartref un llofft yng Nghaergybi i hyd at £675 y mis ar gyfer eiddo pedair llofft ar Lannau'r Fenai.



Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

Rhent Cymdeithasol

3.17 Mae cost llety rhent cymdeithasol yn ôl maint yr anheddau ar Ynys Môn ar gael gan wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru. Mae Tabl 3.2 isod yn dangos cost bresennol rhentu tai cymdeithasol o osodir ar Ynys Môn. Fel y gwelir, mae'r costau'n sylweddol is na chostau tai sy'n cael eu rhentu'n breifat, yn enwedig ar gyfer tai mwy o faint, gan ddangos bwlch sylweddol posibl rhwng y sector rhent cymdeithasol a sector y farchnad.

| Tabl 3.2 Costau rhenti cymdeithasol (fesul mis) | |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Llofftydd | Ynys Môn |
| Un llofft | £288 |
| Dwy llofft | £311 |
| Tair llofft | £344 |
| Pedair llofft | £389 |

Ffynhonnell: StatsCymru, 2015

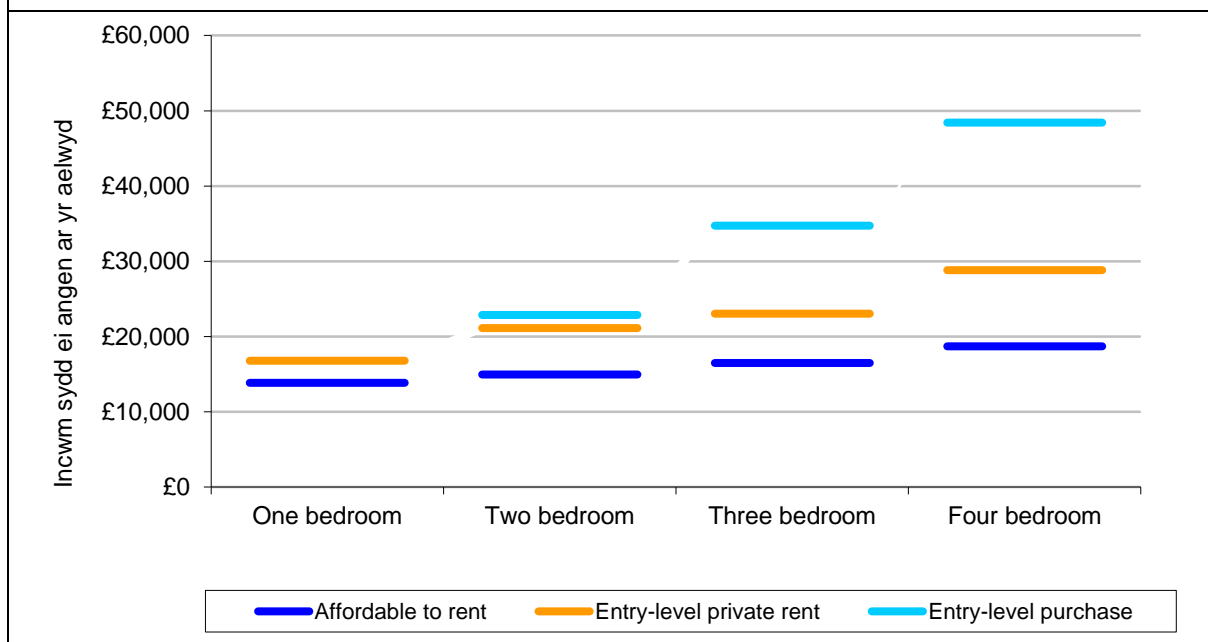
Dadansoddi'r 'bylchau' yn y farchnad dai

3.18 Datblygwyd dadansoddiad o'r bylchau yn y farchnad dai er mwyn cymharu costau gwahanol ddaliadaethau. Mae Ffigurau 3.10 i 3.12 yn dangos yr ysgol dai ar gyfer eiddo

o wahanol faint ym mhob marchnad brisiau. Dangosir yr ysgol dai drwy gymharu'r gwahanol fathau o dai o ran yr incwm sydd ei angen i'w fforddio. Er mwyn gwneud hyn, rydym wedi rhannu pris yr eiddo ar y lefel fynediad â 3.5 er mwyn cael ffigur incwm blynyddol (para 6.13 o'r Arweiniad Asesu) ac wedi lluosio'r rhent blynyddol â phedwar er mwyn cael ffigur y gellir ei gymharu. Cymerwyd y cam olaf hwn ar gyfer tai rhent cymdeithasol a rhai'r farchnad. Mae'r dull hwn yn unol â'r prawf fforddiadwyedd sylfaenol safonol ar gyfer llety ar rent - dim mwy na 25% o incwm crynswth aelwyd ar rent (para 6.16 o'r Arweiniad Asesu).

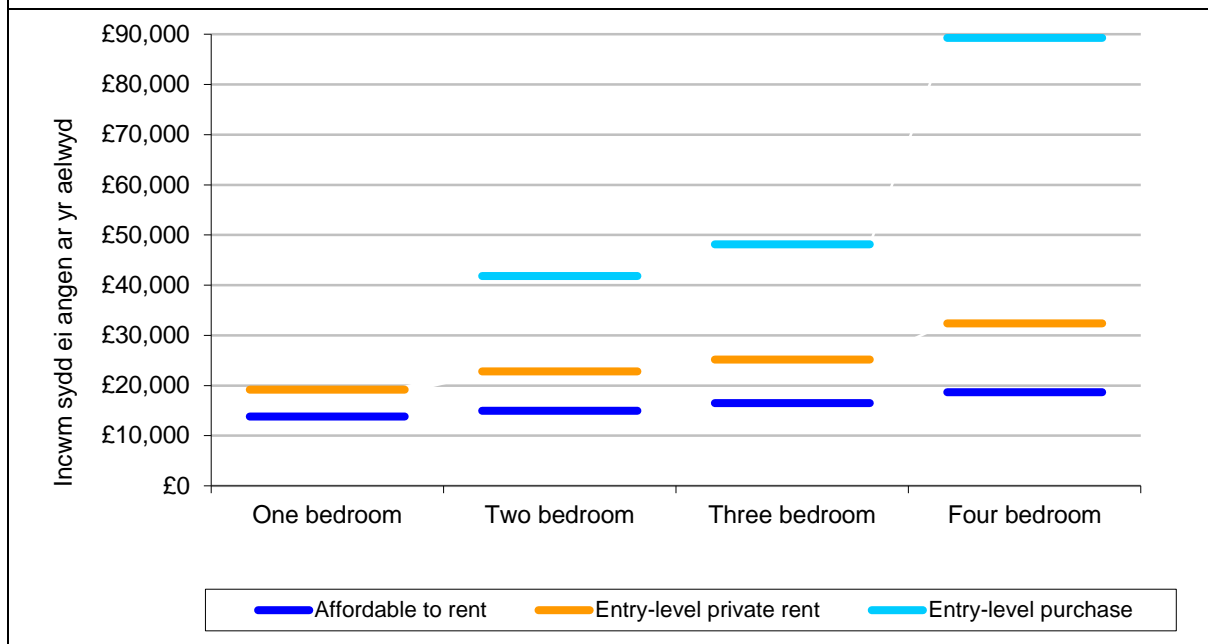
- 3.19 Mae'r ffigur hwn yn cymharu'r incwm dangosol sy'n ofynnol fesul aelwyd ar gyfer gwahanol fathau o dai. Drwy fesur maint y bylchau rhwng y 'grisiau hyn ar yr ysgol' mae modd asesu pa mor ymarferol fyddai hi i aelwydydd symud rhwng y daliadaethau - po leiaf fydd y bylchau, hawsaf fydd hi i aelwyd ddringo'r ysgol.
- 3.20 Mae'r ffigurau'n dangos, ar wahân i gartrefi dwy lofft ym marchnad brisiau Caergybi, fod y bwlch rhwng rhenti cymdeithasol a rhenti'r farchnad yn llai na'r bwlch rhwng rhent y farchnad a pherchnogi cartref ar y lefel fynediad. Mae'r bylchau ar gyfer llety pedair llofft yn arbennig o fawr; mae gofyn cael £9,100 yn ychwanegol y flwyddyn i rentu cartref pedair llofft yn breifat o'i gymharu â chost eiddo pedair llofft ar rent gymdeithasol ym marchnad brisiau Gweddill Ynys Môn, ac mae gofyn cael £41,700 arall i symud i gartref perchen-feddiannwr. Mae'r bylchau'n fwy byth ym marchnad brisiau Glannau'r Fenai.

Ffigur 3.10 Incwm sydd ei angen i gael gafael ar dŷ ym marchnad brisiau Caergybi, yn ôl nifer y llofftydd.



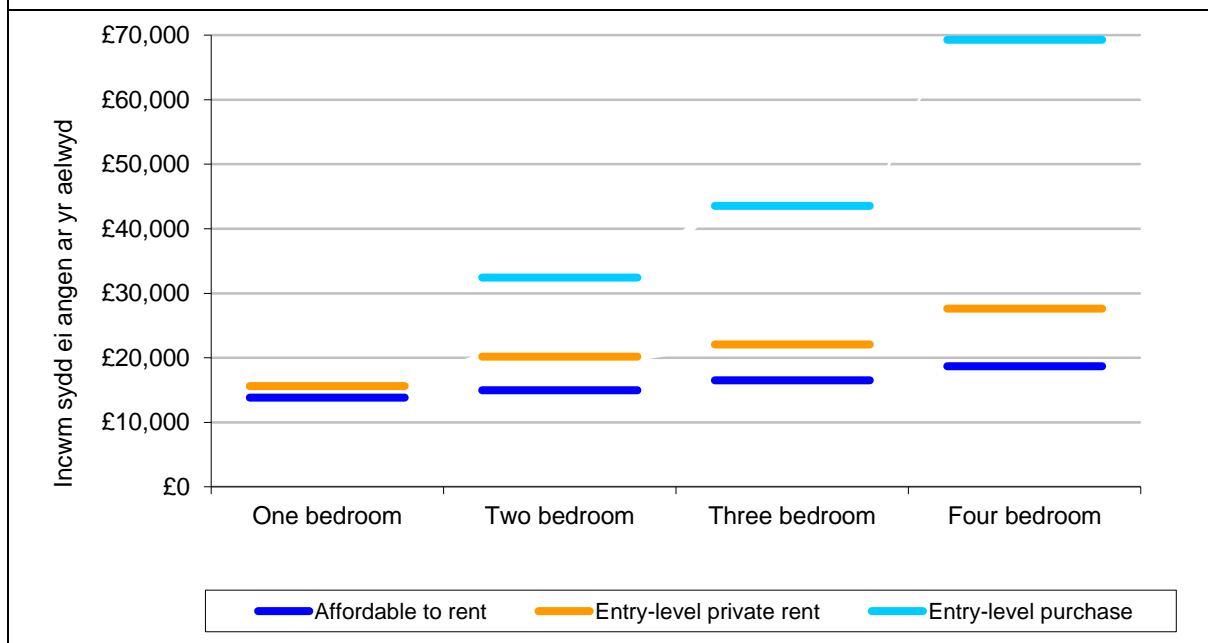
Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o brisiau eiddo, Rhagfyr 2015; StatsCymru, 2015

Ffigur 3.11 Incwm sydd ei angen i gael gafael ar dŷ ym marchnad brisiau Glannau'r Fenai, yn ôl nifer y lloffttydd.



Ffynhonnell: Arolwg arlein o brisiau eiddo, Rhagfyr 2015; StatsCymru, 2015

Ffigur 3.12 Incwm sydd ei angen i gael gafael ar dŷ ym marchnad brisiau Gweddill Ynys Môn, yn ôl nifer y lloffttydd.



Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o brisiau eiddo, Rhagfyr 2015; StatsCymru, 2015

3.21 Mae Tabl 3.3 yn dangos maint y bylchau ar gyfer maint pob annedd ym mhob marchnad brisiau ar Ynys Môn. Mae'r tabl yn dangos, er enghraifft, fod rhent ar lefel fynediad y farchnad ar gyfer llety tair llofft 39.6% yn uwch (o ran yr incwm sydd ei angen) na chost llety rhent cymdeithasol ym marchnad brisiau Caergybi. Mae'r bwloch mawr iawn a gofnodwyd rhwng rhenti cymdeithasol a rhenti ar lefel fynediad y farchnad ar gyfer

anheddu o bob maint yn awgrymu y gallai tai canolradd fod yn ddefnyddiol i nifer fawr o aelwydydd petai'r prisiau'n addas a phetai cartrefi ar gael ac yn fforddiadwy. Mae cynnyrch canolradd posibl yn cael eu proffilio yn yr adran ganlynol ac yn Nhabl 5.17, dangosir i ba raddau y gallai aelwydydd sydd ag angen tai eu fforddio. Mae'r bwloch sylweddol rhwng rhentu ar lefel fynediad y farchnad a phrynu ar lefel fynediad y farchnad yn dangos y gallai fod galw sylweddol am gynnyrch rhanberchnogaeth ar gyfer aelwydydd yn y bwloch hwn.

| Tabl 3.3 Maint bylchau allweddol yn y farchnad dai ar Ynys Môn | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Marchnad brisiau Caergybi | | |
| Maint yr eiddo | Bwlch rhwng rhent cymdeithasol/rhent y farchnad | Bwlch rhwng rhentu/prynu |
| Un llofft | 21.4% | - |
| Dwy llofft | 41.3% | 8.2% |
| Tair llofft | 39.6% | 50.7% |
| Pedair llofft | 54.1% | 68.2% |
| Marchnad brisiau Glannau'r Fenai | | |
| Maint yr eiddo | Bwlch rhwng rhent cymdeithasol/rhent y farchnad | Bwlch rhwng rhentu/prynu |
| Un llofft | 38.7% | - |
| Dwy llofft | 52.6% | 83.6% |
| Tair llofft | 52.7% | 91.0% |
| Pedair llofft | 73.4% | 175.6% |
| Marchnad brisiau Gweddill Ynys Môn | | |
| Maint yr eiddo | Bwlch rhwng rhent cymdeithasol/rhent y farchnad | Bwlch rhwng rhentu/prynu |
| Un llofft | 12.7% | - |
| Dwy llofft | 34.9% | 60.9% |
| Tair llofft | 33.8% | 97.3% |
| Pedair llofft | 47.7% | 151.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o Farchnad Dai Leol, Cyngor Ynys Môn, 2016

Cynnyrch canolradd

- 3.22 Mae ystod o opsiynau canolradd ar gael ar hyn o bryd i aelwydydd Ynys Môn, ac mae costau'r rhain wedi'u proffilio isod. Serch hynny, dylid nodi bod lle i ddatblygu rhagor o opsiynau i ddiwallu gofynion aelwydydd yn y 'bwloch canolradd'. Dyma faes lle mae angen i'r Cyngor wneud rhagor o ymchwil.

Rhent Canolradd

- 3.23 Mae Rhenti Canolradd wedi'u cyflwyno i helpu i lenwi bylchau yn y farchnad dai bresennol. Daliadaeth gymdeithasol yw Rhent Canolradd a bwriad y math hwn o ddaliadaeth yw cartrefu pobl sydd ar y Gofrestr Dai. Gellir gosod Rhenti Canolradd ar hyd at 80% o renti'r farchnad agored, sy'n awgrymu bod modd bod yn hyblyg o ran eu cost. Mae Tabl 3.4 yn dangos cost bosibl Rhent Canolradd ar 80% a 70% o ganolrif rhenti'r farchnad. Dangosir lefelau rhenti ar lefel fynediad y farchnad hefyd er mwyn cymharu.
- 3.24 Mae'r data'n dangos y byddai Rhenti Canolradd ar 80% a 70% o ganolrif rhenti'r farchnad yn costio llai na llety rhent preifat ar y lefel fynediad ac felly gellir eu gweld yn gynnyrch fforddiadwy. Mae'n ddi-ddorol nodi bod Rhent Canolradd ar 70% yn rhatach na rhenti gymdeithasol ar gyfer cartrefi un llofft ym marchnad brisiau Caergybi a Gweddill Môn.

| Tabl 3.4 Costau Rhenti Canolradd (y mis) | | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Llofftydd</i> | <i>Caergybi</i> | | |
| | <i>Ar 80% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Ar 70% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Rhent ar lefel fynediad y farchnad</i> |
| Un llofft | £312 | £273 | £350 |
| Dwy lofft | £400 | £350 | £440 |
| Tair llofft | £440 | £385 | £480 |
| Pedair llofft | £560 | £490 | £600 |
| <i>Llofftydd</i> | <i>Glannau'r Fenai</i> | | |
| | <i>Ar 80% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Ar 70% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Rhent ar lefel fynediad y farchnad</i> |
| Un llofft | £340 | £298 | £400 |
| Dwy lofft | £440 | £385 | £475 |
| Tair llofft | £480 | £420 | £525 |
| Pedair llofft | £600 | £525 | £675 |
| <i>Llofftydd</i> | <i>Gweddill Ynys Môn</i> | | |
| | <i>Ar 80% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Ar 70% o ganolrif y rhenti</i> | <i>Rhent ar lefel fynediad y farchnad</i> |
| Un llofft | £300 | £263 | £325 |
| Dwy lofft | £380 | £333 | £420 |
| Tair llofft | £420 | £368 | £460 |
| Pedair llofft | £520 | £455 | £575 |

Ffynhonnell: Yn deillio o arolwg arlein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

Gwerthu ar ddisgownt

- 3.25 Gwerthu ar ddisgownt yw'r cynnyrch canolradd sydd wedi bwrw'i wreiddiau fwyaf ar Ynys Môn. Dyma'r aelwydydd sydd ar gael i'w gwerthu ar ddisgownt o werth llawn y farchnad a'r disgownt nodweddiadol ar hyn o bryd yw 30%. Llwyddir i gael yr anheddau hyn drwy gytundeb adran 106, sy'n sicrhau'r disgownt am byth. Dyma'r ffurf ar dai canolradd y disgwylir eu darparu fwyaf ar Ynys Môn ar sail y caniatadau cynllunio sydd wedi'u rhoi eisoes a'r polisiâu cynllunio sydd wedi'u nodi yn y Cydgynllun Datblygu Lleol drafft.
- 3.26 Mae Tabl 3.5 yn cyflwyno amcangostau tai a werthir ar ddisgownt ar Ynys Môn fel y'u cafwyd o'r arolwg arlein o werthwyr tai. Mae'n bwysig nodi mai ychydig o eiddo newydd eu hadeiladu oedd ar gael adeg yr arolwg o werthwyr tai, felly mae'n bosibl y bydd angen mireinio gwerth yr eiddo hyn. Seilir y costau misol ar forgais llog yn unig a thelir cyfradd log o 4.75% ar y gyfran ecwiti 70% sy'n eiddo i'r prynwr. O gymharu hyn â llety ar lefel fynediad y farchnad (rhenti preifat) gwelir bod cartrefi a werthir ar ddisgownt yn rhatach na rhent y farchnad ar y lefel fynediad ym mhob achlysur a'u bod yn gynnyrch fforddiadwy.

| Tabl 3.5 Amcangostau gwerthu ar ddisgownt | | | |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Lloffydd | Gwerth ar y farchnad agored | Cost cyfran ecwiti o 70% | Cost fisol cymorth i brynu |
| Un llofft | £115,000 | £80,500 | £319 |
| Dwy llofft | £145,000 | £101,500 | £402 |
| Tair llofft | £165,000 | £115,500 | £457 |
| Pedair llofft | £205,000 | £143,500 | £568 |

Ffynhonnell: Arolwg arlein o werthwyr tai Rhagfyr 2015

Cymorth Prynu

- 3.27 Cartref rhannu ecwiti yw cartref Cymorth Prynu sy'n cael ei ddarparu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ar Ynys Môn. Mae Cymorth Prynu yn golygu bod pobl yn gallu prynu cartref ar y farchnad agored gyda chyfran ecwiti o 30% (ond weithiau hyd at 50%). Ar Ynys Môn, mae symiau gohiriedig ac weithiau grant Llywodraeth Cymru wedi cael eu defnyddio er mwyn caniatáu i bartner sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ddarparu cartrefi rhannu ecwiti. Mae cyfartaledd o 8 y flwyddyn wedi'u darparu dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf.

Cymorth-i-brynu

- 3.28 Seilir Cymorth-i-brynu ar brynu cartref am gyfran o werth y farchnad heb dalu rhent gweddilliol yn ystod y pum mlynedd gyntaf. Serch hynny, mae lefel yr ecwiti sy'n eiddo i'r prynwr yn cael ei chapio a bydd unrhyw ailwerthu yn y dyfodol ar yr un gyfran o'r pris y cytunir arno, sy'n golygu ei fod yn cyfateb i gynnyrch rhannu ecwiti. Nod Llywodraeth Cymru yw sicrhau bod y cynnyrch hwn ar gael yn ehangach drwy fuddsoddi hyd at £290 miliwn yn ystod cam nesaf y cynllun hwn. O dan y cynllun hwn, bydd darpar berchnogion

tai'n gallu prynu cartref sydd newydd ei adeiladu am ddim ond 80% o werth yr eiddo a bydd Llywodraeth Cymru'n talu'r 20% sy'n weddill o'r ecwiti. Dim ond datblygwyr sydd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru sy'n cynnig Cymorth i Brynu yng Nghymru, ond nid oes dim datblygwyr wedi cofrestru ar Ynys Môn hyd yn hyn ac felly nid yw ar gael eto.

Cynlluniau eraill

- 3.29 Nid yw cynnyrch rhentu-i-brynu a rhanberchnogaeth wedi'u darparu ar Ynys Môn yn y blynyddoedd diwethaf oherwydd bod y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n datblygu tai'n gyndyn o'u hysgwyddo am eu bod yn credu eu bod yn peri mwy o risg iddynt nag y mae tai cymdeithasol.

Lwfans Tai Lleol

- 3.30 Mae'r Lwfans Tai Lleol wedi'i chyflwyno i ddisodli'r Budd-dal Tai y tu allan i'r sector rhentu cymdeithasol. Bwriedir iddo wneud iawn am ddiffyg gallu pobl i dalu am eu tai. Bydd gan aelwydydd sy'n methu â fforddio'u rhent i gyd yr hawl i'r Lwfans i wneud iawn am y gwahaniaeth cyn belled nad yw'r rhent yn fwy na chap y Lwfans Tai Lleol ar gyfer yr Ardal Marchnad Rentu Eang, fel y'i pennir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae Tabl 3.6 yn dangos capiau misol y Lwfans sy'n berthnasol ar Ynys Môn, sydd o fewn Ardal Marchnad Rentu Eang y Gogledd Orllewin. Serch hynny, efallai y bydd cyflwyno'r cap budd-daliadau a'r newidiadau i ddiwygiadau lles yn golygu na fydd aelwydydd sy'n cael budd-daliadau ychwanegol i'r Lwfans Tai Lleol o bosibl yn gallu cael y Lwfans oherwydd y byddai hynny'n golygu eu bod yn croesi trothwy'r cap budd-daliadau.

| Tabl 3.6 Cap y Lwfans Tai Lleol (fesul mis) | |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Lloffydd | Ardal Marchnad Rentu Eang Gogledd-orllewin Cymru |
| Un llofft | £309 |
| Dwy llofft | £396 |
| Tair llofft | £478 |
| Pedair llofft | £578 |

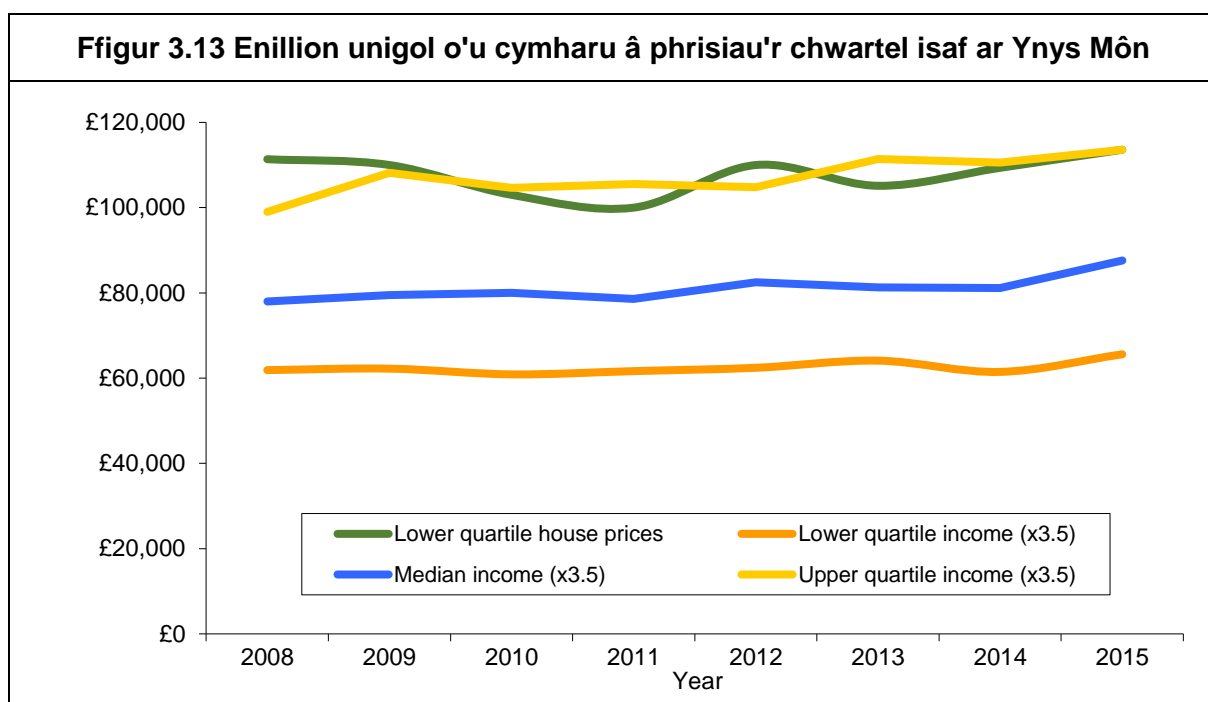
Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio 2015

Fforddiadwyedd tai

- 3.31 Mae'n hollbwysig asesu pa mor fforddiadwy yw tai'r farchnad mewn ardal er mwyn deall pa mor gynaliadwy yw'r farchnad dai. Bydd fforddiadwyedd tai mewn ardal yn cael ei fesur yn ôl cymhareb costau tai'r farchnad ac incwm yn yr ardal honno.
- 3.32 Ar y dechrau, bydd cost tai'r farchnad ar y lefel fynediad ar Ynys Môn drwyddi draw'n cael ei chymharu â gwahanol bwyntiau ar ddosbarthiad enillion trigolion yr Ynys i ystyried pa mor fforddiadwy ydynt o safbwynt hanesyddol. Yna, gwneir dadansoddiad i asesu gallu aelwydydd ar Ynys Môn i fforddio llety'r farchnad o'r maint sydd ei angen arnynt, gan ddefnyddio set ddata'r arolwg aelwydydd wedi'i diweddarau.

Fforddiadwyedd yn gyffredinol

- 3.33 Mae Ffigur 3.13 yn dangos y chwarter isaf, y canolrif a'r chwarter uchaf o incwm gweithwyr amser llawn ar Ynys Môn (fel y'u nodwyd ym Mhennod 2) wedi'u lluosu â 3.5 (y lluosydd incwm sy'n cael ei ddefnyddio gan amlaf gan fenthycwyr morgeisi) o'i gymharu â phrisiau'r chwarter isaf yn y Sir (fel y'i nodir yn Ffigur 3.1). Er bod y dadansoddiad hwn wedi'i seilio ar incymau unigol yn hytrach nag ar incymau aelwydydd, mae'n ddefnyddiol ei ystyried oherwydd mai'r gymhariaeth fforddiadwyedd y bydd y Llywodraeth yn ei monitro.
- 3.34 Mae'r ffigurau'n dangos mai dim ond prin y gall gweithwyr amser llawn sydd ag enillion ar lefel y chwarter uchaf ar Ynys Môn fforddio prynu eiddo ar y lefel fynediad yn yr awdurdod. Serch hynny, byddai angen incwm ychwanegol sylweddol ar weithwyr amser llawn sy'n ennill yn y chwarter isaf neu ar lefel y ganolrif neu swm cyfalaf i'w dynnu o'r pris prynu er mwyn gallu fforddio eiddo yn y chwarter isaf yn y Sir. Mae'n amlwg bod fforddiadwyedd wedi gwella ar unwaith mewn theori ar ôl y dirywiad economaidd (gan anwybyddu'r ffaith ei bod yn anos cael morgais) a bod y bwlch fforddiadwyedd wedi gostwng ychydig ers hynny. Er bod prisiau'r chwarter isaf yn 2008 5.0 gwaith yn uwch na chanolrif incymau amser llawn ar Ynys Môn, yn 2015, roeddent 4.5 gwaith yn uwch.

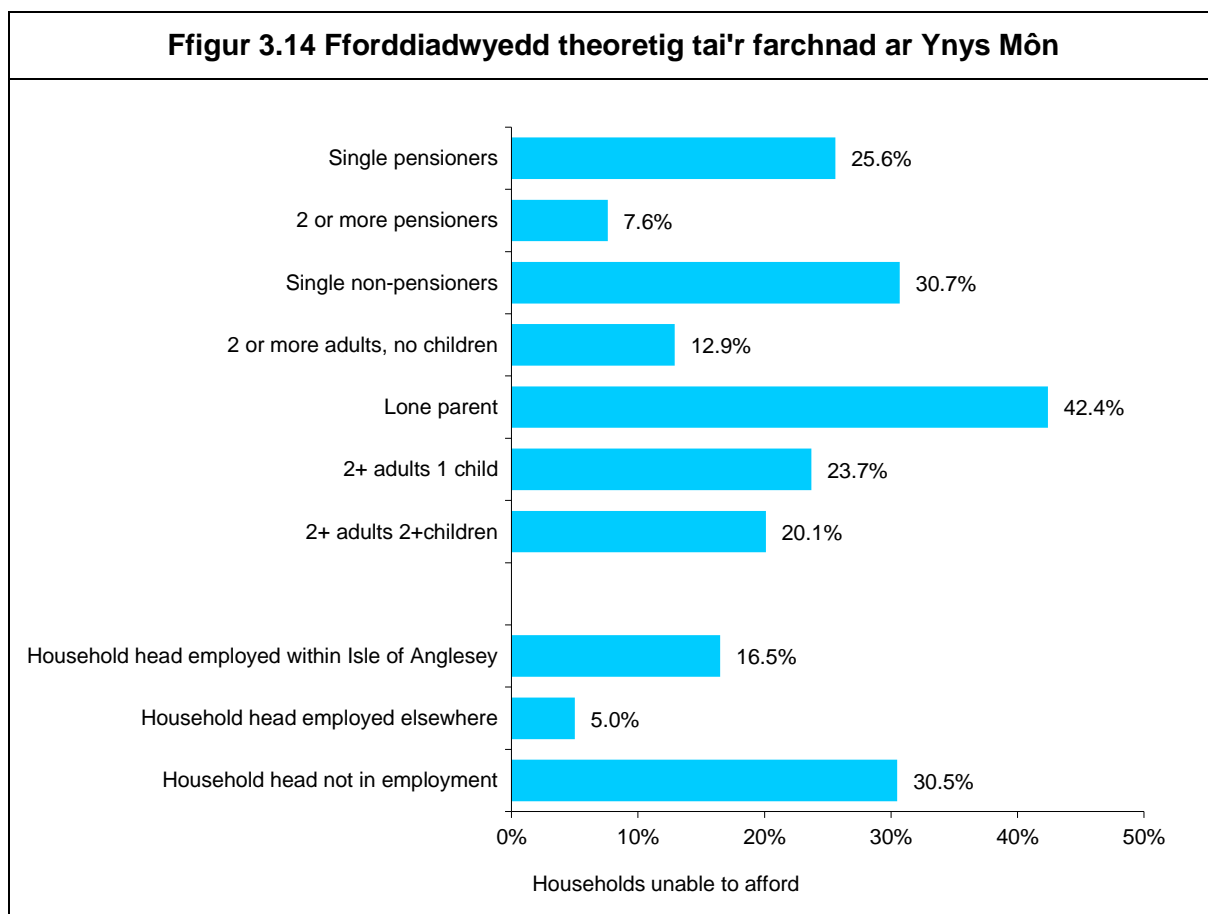


Fforddiadwyedd theoretig penodol

- 3.35 Mae'r wybodaeth am broffil ariannol aelwydydd, sydd wedi'i chynnwys yn set ddata'r arolwg aelwydydd wedi'i diweddaru, ochr yn ochr â data am gost tai ar y lefel fynediad yn eu marchnad brisiau benodol ar Ynys Môn, yn gallu cael ei defnyddio i archwilio gallu aelwydydd i fforddio tai'r farchnad yn lleol (naill ai i'w prynu neu i'w rhentu), ar sail y meini prawf fforddiadwyedd sydd yn yr Arweiniad Asesu. Mae hyn yn dangos pa mor

fforddiadwy yw tai'r farchnad i aelwydydd lleol ac mae'n dangos pa grwpiau sydd fwyaf tebygol o gael eu cau allan o'r farchnad.

- 3.36 Mae Ffigur 3.14 yn dangos pa mor fforddiadwy yw aelwydydd ar hyn o bryd yn ôl math o aelwyd a lleoliad cyflogaeth y penteulu. Hyn yw fforddiadwyedd theoretig aelwydydd oherwydd bod y dadansoddiad yn ystyried pob aelwyd ar Ynys Môn ac nid yw'n ystyried eu bwriad o symud. Fe'i seilir ar brofi pob aelwyd ar set ddata'r arolwg aelwydydd wedi'u diweddarau ar sail eu gallu i fforddio perchen-feddiannaeth ar y lefel fynediad a rhentu'n breifat ar y lefel fynediad gan nodi'r rheini na allant eu fforddio'r naill na'r llall.
- 3.37 Mae'r data'n dangos na fyddai 42.4% o aelwydydd unig rieni ar Ynys Môn yn gallu fforddio tai'r farchnad (petaent yn symud cartref yn awr). Mae aelwydydd ag un unigolyn arnynt hefyd yn gymharol annhebygol o allu eu fforddio. Aelwydydd sydd â dau bensiynwr neu ragor arnynt sydd fwyaf tebygol o allu fforddio tai'r farchnad ar Ynys Môn.
- 3.38 Byddai rhyw 16.5% o'r aelwydydd sydd â rhywun a gyflogir yn y Sir yn ben arnynt yn methu â fforddio tai'r farchnad ar Ynys Môn (petaent yn symud yn awr) o'u cymharu â dim ond 5.0% o aelwydydd sydd â rhywun a gyflogir y tu allan i Ynys Môn yn ben arnynt.



Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2015

4. Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hir

Crynodeb

- i) Mae'r amcanestyniadau demograffig ar gyfer Ynys Môn yn dangos cynnydd sylweddol mewn cohortau oedran penodol o'r boblogaeth, gan gynnwys y rheini sy'n 90 oed a hŷn. Drwyddi draw, mae'r senario hwn yn awgrymu y bydd poblogaeth aelwydydd yn codi 2,420 erbyn 2026 a 3,960 erbyn 2033, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd y flwyddyn.
- ii) O ran y llety sy'n ofynnol er mwyn darparu cydbwysedd yn y farchnad dai dros gyfnod y cynllun, mae'r model, sydd wedi'i seilio ar ddata cynradd ac eilaidd, yn awgrymu, o blith y tai newydd sy'n ofynnol hyd at 2026, y dylai 70% fod yn rhai'r farchnad, 3% yn rhai rhanberchnogaeth/cymorth-i-brynu, 17% yn dai rhent canolradd a 10% yn dai rhent cymdeithasol. Dylai 73% o'r tai newydd sydd eu hangen erbyn 2033 fod yn rhai'r farchnad, 3% yn rhai rhanberchnogaeth/cymorth-i-brynu, 17% yn dai rhent canolradd a 7% yn dai rhent cymdeithasol.
- iii) Mae'r model yn awgrymu hefyd y dylai llety newydd ar y farchnad fod yn gartrefi dwy, tair a phedair llofft yn bennaf a bod angen anheddau amrywiol eu maint yn y sector fforddiadwy.

Rhagarweiniad

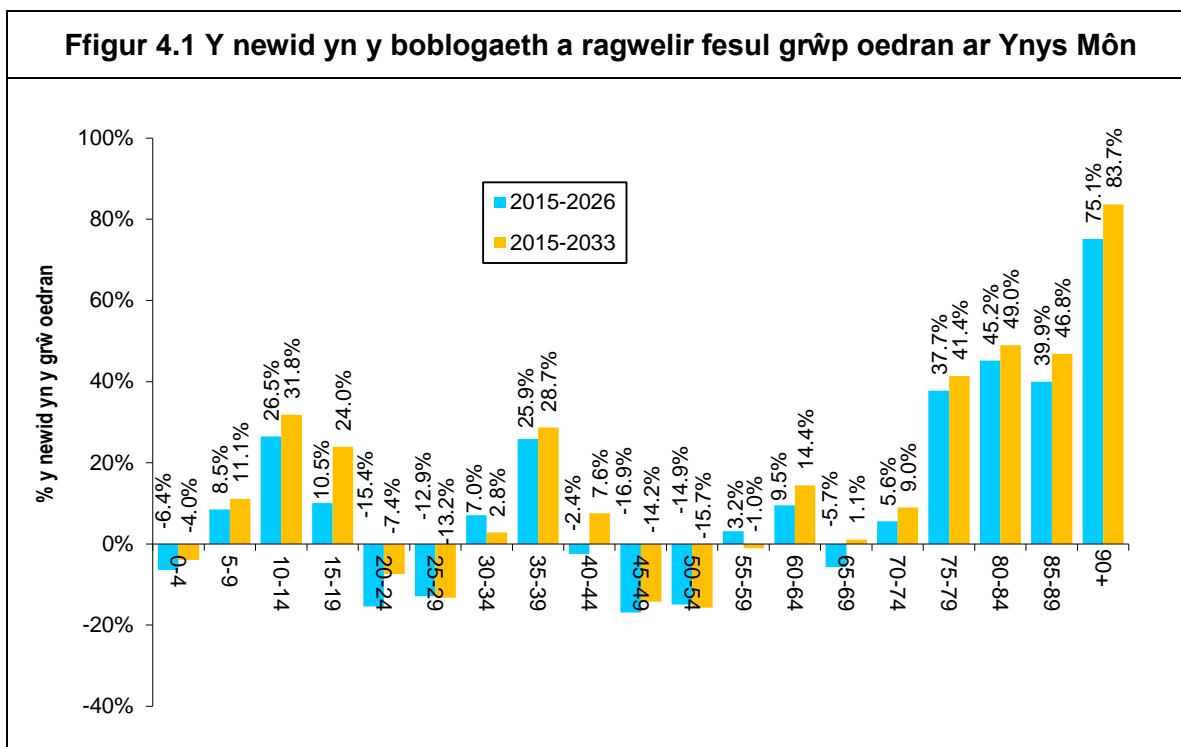
- 4.1 Ar ôl nodi'r ffigur tai cyffredinol, mae angen manylu ynghylch hyn er mwyn gweld pa fath o lety newydd y bydd ei angen. Mae'r bennod hon yn disgrifio model (model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir) sy'n defnyddio data eilaidd ar y cyd â set ddata'r arolwg aelwydydd i gymharu'r stoc dai bresennol â'r stoc dai y bydd ei hangen yn y dyfodol. Pwrpas y model hwn yw gweld pa lety newydd y bydd ei angen i ddarparu cartrefi digonol i boblogaeth Ynys Môn yn y dyfodol ac i sicrhau bod y farchnad dai'n gytbwys.
- 4.2 Mae'r bennod hon i ddechrau'n cyflwyno amcanestyniadau demograffig ar gyfer Ynys Môn ac yn disgrifio'r newidiadau a ragwelir ym maint y boblogaeth a'i chyfansoddiad. Wedyn, defnyddir yr amcanestyniadau hyn o fewn y model i weld pa addasiadau y bydd eu hangen er mwyn darparu ystod digon eang o lety i gartrefu'n ddigonol bob math o aelwyd ac i sicrhau cydbwysedd yn y stoc dai. Bydd hyn maes o law'n arwain at awgrymu proffiliau ar gyfer tai newydd o ran eu daliadaeth ac o ran maint yr anheddau. Defnyddir y model hwn ar gyfer dau wahanol gyfnod, drwodd tan 2026 i gyfateb â'r cyfnod y mae amcanestyniadau manwl wedi'u modelu ar eu cyfer er mwyn i'r Cyngor eu defnyddio i gynllunio, a thrwodd tan 2033 i gyfateb â diwedd cyfnod adeiladu safle gorsaf niwclear Wylfa. Bydd yr ail senario'n golygu bod modd deall beth yw gofynion y

boblogaeth leol ac fe ellir ychwanegu anghenion llety'r gweithwyr sy'n gysylltiedig â datblygu'r ynys ynni at hynny.

Amcanestyniadau demograffig

- 4.3 Mae Edge Analytics wedi cynhyrchu rhagolygon twf ar gyfer poblogaeth ac aelwydydd ar Ynys Môn ac yng Ngwynedd². Mae'r rhain yn defnyddio'r data yn yr amcanestyniadau demograffig diweddar a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru i gynhyrchu amrywiaeth o senarios ar gyfer twf yn y dyfodol yn yr ardal, a dibynnu ar wahanol amgylchiadau. Y senario mwyaf priodol ar gyfer Ynys Môn yw'r senario (a ffefrir) sy'n cael ei dywys gan anheddau. Mae hyn yn dangos bod poblogaeth aelwydydd yn y Sir yn mynd i gynyddu 2,420 rhwng 2015 a 2026, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd y flwyddyn. Mae Edge Analytics wedi darparu manylion ychwanegol am yr amcanestyniadau hyn i'w defnyddio gyda'r model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hlir i gynrychioli yn y ffordd fwyaf cywir boblogaeth Ynys Môn yn y dyfodol. Mae'r ffigurau a ddarparwyd gan Edge Analytics wedi'u modelu ymlaen tan 2033 (a thybio y gwelir aelwydydd yn tyfu ar yr un raddfa)) er mwyn gallu proffilio'r sefyllfa yn 2033 hefyd.
- 4.4 Mae modd gwahanu'r amcanestyniadau ar gyfer y boblogaeth i bob un o'r pum cohort oedran. Mae Ffigur 4.1 yn dangos y newid a ragwelir ym mhob cohort oedran rhwng 2015 a 2026 a hefyd rhwng 2015 a 2033. Mae data'r amcanestyniadau ar gyfer y boblogaeth yn dangos gostyngiad yn nifer fawr o'r grwpiau oedran (gan gynnwys yr ystodau oedran 20-29 a 45-54) ond rhagwelir y bydd rhai cohortau'n tyfu'n ddramatig. Rhagwelir mai yn nifer y bobl 90 neu'n hŷn y bydd y twf mwyaf.

²Edge Analytics *Gwynedd & Anglesey Population & Household Forecasts Assumptions, Methodology & Scenario Results* (Medi 2014)



Ffynhonnell: Edge Analytics hyd at 2026, Edge Analytics wedi'i fodelu ymhellach tan 2033

4.5 Mae'r amcanestyniadau yn senario Edge Analytics sy'n cael ei dywys gan anheddau (a ffeirir) yn awgrymu bod nifer yr aelwydydd yn debygol o gynyddu'n gyflymach na'r boblogaeth, felly, rhagwelir y bydd maint aelwydydd ar gyfartaledd yn gostwng o 2.28 i 2.23 o bobl dros yr 11 mlynedd nesaf ac i 2.21 erbyn 2033.

| | 2015 | 2026 | % y newid hyd at 2026 | 2033 | % y newid hyd at 2033 |
|--------------------------------|--------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|
| Poblogaeth aelwydydd | 71,015 | 74,931 | +5.5% | 77,457 | +9.1% |
| Aelwydydd | 31,165 | 33,585 | +7.8% | 35,125 | +12.7% |
| Maint aelwydydd ar gyfartaledd | 2.28 | 2.23 | | 2.21 | |

Ffynhonnell: Edge Analytics hyd at 2026, Edge Analytics wedi'i fodelu ymhellach tan 2033

4.6 Mae'r amcanestyniadau hyn ar gyfer y boblogaeth ac aelwydydd wedi'u rhoi ar waith ar set ddata'r arolwg aelwydydd er mwyn amcangyfrif proffil aelwydydd Ynys Môn yn 2026 ac yn 2033. Cyn cyfrifo gofynion llety'r boblogaeth yn y dyfodol, mae'n bwysig disgrifio'r dull a ddefnyddiwyd i greu proffil llety sy'n ddigonol ar gyfer pob grŵp o aelwydydd.

Pa mor ddigonol yw'r stoc dai

4.7 At ddiben y model hwn, ystyrir bod y farchnad dai'n gytwys os bydd llety digonol ar gael i'r boblogaeth leol. Felly, mae'n briodol yn y lle cyntaf asesu pa mor ddigonol yw'r llety

sydd ar gael ar hyn o bryd i gartrefu trigolion Ynys Môn. Penderfynir hyn ar sail yr ymateb i'r arolwg aelwydydd.

- 4.8 Tybir bod gan bobl gartref digonol oni fyddant wedi dweud bod angen iddynt symud cartref yn awr oherwydd bod eu llety'n annigonol. Daw'r wybodaeth hon o'r rheswm a roddir gan y teulu dros symud. Mae teuluoedd sy'n symud oherwydd nad yw maint y llety, ei gost, ei ffurf a'r gwasanaethau sydd ar gael ynddo ar y pryd yn addas yn cael eu hystyried yn rhai sydd heb gartref digonol ac felly bod gofyn iddynt gael llety amgen. Tybir bod daliadaeth a maint yr annedd y mae'r aelwydydd hyn yn disgwyl eu cael ar ôl yn symud yn cynrychioli natur y llety sydd ei angen arnynt.
- 4.9 Bydd rhai addasiadau pellach hefyd yn cael eu gwneud i ddileu unrhyw elfennau annymunol dros y tymor hir sy'n gysylltiedig â'r diffyg cydbwysedd presennol yn y farchnad.
- Tybir bod gofyn i aelwydydd gorlawn gael eiddo sy'n ddigon mawr fel nad yw'n orlawn.
 - Tybir bod gofyn i aelwydydd mewn llety rhent cymdeithasol sy'n gallu fforddio llety'r farchnad neu lety canolradd gael llety o'r fath er mwyn sicrhau bod y stoc yn cael ei defnyddio yn y ffordd fwyaf priodol ac effeithlon. Seilir cost rhanberchnogaeth/cymorth-i-brynu tai ar yr hyn a nodir yn Nhabl 3.5. Seilir cost tai rhent canolradd ar Rent Canolradd o 70% fel y'i nodir yn Nhabl 3.4.
 - Tybir bod aelwydydd pensïynwyr ac aelwydydd â phlant yn y sector rhentu preifat sy'n cael y Lwfans Tai Lleol yn symud i'r math o lety fforddiadwy y gallant ei fforddio (rhent canolradd neu rent cymdeithasol) oherwydd mai dyma'r ddaliadaeth lle y byddent yn cael eu cartrefu'n fwy priodol.
 - Mae teuluoedd sy'n preswyllo yn y sector rhentu preifat heb Lwfans Tai Lleol a ddywedodd fod cost eu cartref presennol yn broblem ddifrifol yn cael eu neilltuo i ddaliadaeth y gallant ei fforddio yn unol â phrawf fforddiadwyedd yr Arweiniad Asesu.
- 4.10 Mae Tabl 4.2 yn dangos cyfran pob math o aelwyd sydd ar hyn o bryd ag angen llety amgen er mwyn cael eu cartrefu'n ddigonol. Mae'r tabl yn dangos bod rhyw 11.1% o aelwydydd yn cael eu categoreiddio'n rhai sydd heb eu cartrefu'n ddigonol ar hyn o bryd. Unig rieni yw'r grŵp lleiaf tebygol o breswyllo mewn llety digonol ac aelwydydd sy'n cynnwys dau bensiynwr neu fwy sydd lleiaf tebygol o fod mewn cartref annigonol.

| Tabl 4.2 Mathau o aelwydydd sydd heb eu cartrefu'n ddigonol ar hyn o bryd | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| <i>Math o aelwyd</i> | <i>Nifer sydd heb eu cartrefu'n ddigonol</i> | <i>Pob aelwyd</i> | <i>Cyfran sydd heb eu cartrefu'n ddigonol</i> |
| Pensiynwyr sengl | 392 | 6,205 | 6.3% |
| 2 bensiynwr neu ragor | 174 | 4,676 | 3.7% |
| Pobl sengl nad ydynt yn bensiynwyr | 453 | 4,186 | 10.8% |
| 2 oedolyn neu ragor, dim plant | 340 | 8,413 | 4.0% |
| Unig riant | 624 | 1,599 | 39.0% |
| 2+ oedolyn, 1 plentyn | 880 | 3,044 | 28.9% |
| 2+ oedolyn, 2+ o blant | 606 | 3,042 | 19.9% |
| Cyfanswm | 3,469 | 31,165 | 11.1% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.11 Yn hytrach na phennu'r llety y mae angen ei ddarparu er mwyn mynd i'r afael â'r diffyg cyfatebiaeth rhwng poblogaeth yr aelwydydd a'r stoc gyfredol, cymhwysir proffil y llety addas ar gyfer pob math o aelwyd i boblogaeth yr aelwydydd yn 2026 a hefyd 2033. Mae'r model felly'n tybio bod patrwm y llety sy'n ofynnol gan bob math o aelwyd yn parhau'n gyson.

Canlyniadau'r model 2015 i 2026.

- 4.12 Mae Tabl 4.3 yn dangos proffil daliadaeth delfrydol ar gyfer Ynys Môn yn 2026 (os bydd pob aelwyd yn cael ei chartrefu'n ddigonol). Mae'r data'n dangos y dylai'r farchnad dai yn 2026 gynnwys 84.4% o anheddau'r farchnad, 0.4% o werthiannau ar ddisgownt neu gymorth-i-brynu, 1.3% ar rent canolradd ac 14.0% ar rent cymdeithasol.

| Tabl 4.3 Proffil daliadaeth delfrydol yn 2026 | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <i>Daliadaeth</i> | <i>Nifer yr aelwydydd</i> | <i>Canran yr aelwydydd</i> |
| Y farchnad | 28,342 | 84.4% |
| Gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu | 128 | 0.4% |
| Rhent canolradd | 427 | 1.3% |
| Rhent cymdeithasol | 4,688 | 14.0% |
| Cyfanswm | 33,585 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.13 Mae Tabl 4.4 yn dangos y proffil daliadaeth a fydd yn ofynnol ar gyfer aelwydydd sy'n preswyllo ar Ynys Môn ymhen 11 mlynedd o'i gymharu â'r proffil daliadaeth a gofnodir ar hyn o bryd. Y gwahaniaeth rhwng y ddau ddisbarthiad yw'r newid y bydd ei angen i'r stoc dai dros y cyfnod hwn. Mae'r canlyniadau'n dangos y dylai 70.5% o dai newydd fod yn llety'r farchnad, 2.8% yn rhai a werthir ar ddisgownt/cymorth-i-brynu, 16.9% yn dai

rhent canolradd a 9.8% yn dai rhent cymdeithasol. Nid yw'r proffil daliadaeth presennol a gyflwynir yn Nhabl 4.4 yn ystyried unrhyw gartrefi sydd wedi'u cynllunio ar gyfer Ynys Môn ar hyn o bryd - pan fydd y rheini sydd â chaniatâd cynllunio wedi'u cwblhau, gellir eu tynnu o gyfanswm y newid sy'n ofynnol ar gyfer y ddaliadaeth honno a gyflwynir yn Nhabl 4.4.

| Tabl 4.4 Daliadaeth y llety newydd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Daliadaeth | Proffil daliadaeth cyfredol | Proffil daliadaeth 2026 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd ei angen |
| Y farchnad | 26,636 | 28,342 | 1,706 | 70.5% |
| Gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu | 60 | 128 | 68 | 2.8% |
| Rhent canolradd | 18 | 427 | 409 | 16.9% |
| Rhent cymdeithasol | 4,451 | 4,688 | 237 | 9.8% |
| Cyfanswm | 31,165 | 33,585 | 2,420 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.14 Mae'r model hefyd yn gallu darparu manylion am faint yr anheddau newydd y bydd angen eu darparu yn naliadaethau'r farchnad, fel y nodir yn yr adran isod.

Maint y tai y bydd eu hangen ym mhob daliadaeth yn y farchnad

- 4.15 Mae Tabl 4.5 yn cyflwyno maint llety'r farchnad fydd yn ofynnol ar Ynys Môn yn 2026 o'i gymharu â'r proffil maint a gofnodwyd yn y sector ar hyn o bryd. Mae'r newid a awgrymir ar gyfer y stoc dai'n cael ei gyflwyno hefyd. Mae'r tabl yn dangos y dylai rhyw 43.1% o anheddau newydd y farchnad fod yn eiddo tair llofft, y dylai 31.1% gynnwys dwy lofft, 23.0% gynnwys pedair llofft neu ragor a 2.8% gynnwys un llofft.

| Tabl 4.5 Maint y llety newydd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Maint anheddau | Proffil maint cyfredol | Proffil maint 2026 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd ei angen |
| Un llofft | 904 | 952 | 48 | 2.8% |
| Dwy lofft | 5,925 | 6,456 | 531 | 31.1% |
| Tair llofft | 13,452 | 14,187 | 735 | 43.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 6,355 | 6,747 | 392 | 23.0% |
| Cyfanswm | 26,636 | 28,342 | 1,706 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.16 Mae'n bosibl ailadrodd y dadansoddiad hwn ar gyfer tai a werthir ar ddisgownt/cymorth-i-brynu ac fe ddangosir hyn yn Nhabl 4.6. Mae'r data'n dangos, o blith y 68 annedd gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu y bydd eu hangen ar Ynys Môn, y dylai 35.4% fod

yn eiddo dwy lofft a 35.4% yn llety un llofft. Dylai rhyw 25.1% gynnwys tair llofft a 4.1% fod yn llety pedair llofft.

| Tabl 4.6 Maint y llety newydd i'w werthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu y bydd ei angen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| Maint anheddau | Proffil maint cyfredol | Proffil maint 2026 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd angen |
| Un llofft | 4 | 28 | 24 | 35.4% |
| Dwy lofft | 21 | 45 | 24 | 35.4% |
| Tair llofft | 26 | 43 | 17 | 25.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 9 | 12 | 3 | 4.1% |
| Cyfanswm | 60 | 128 | 68 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.17 Cyflwynir y canlyniadau ar gyfer tai rhent canolradd yn Nhabl 4.7. Mae'r data'n dangos, o blith y 409 o anheddau rhent canolradd ychwanegol y bydd eu hangen ar Ynys Môn, y dylai rhyw 38.6% fod yn eiddo tair llofft a 33.3% fod yn llety dwy lofft. Dylai rhyw 21.3% gynnwys pedair llofft neu ragor a 6.8% gynnwys un llofft.

| Tabl 4.7 Maint y llety newydd rhent canolradd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <i>Maint anheddau</i> | <i>Proffil maint cyfredol</i> | <i>Proffil maint 2026</i> | <i>Y newid y bydd ei angen</i> | <i>% y newid y bydd ei angen</i> |
| Un llofft | 0 | 28 | 28 | 6.8% |
| Dwy lofft | 11 | 147 | 136 | 33.3% |
| Tair llofft | 5 | 163 | 158 | 38.6% |
| Pedair llofft neu ragor | 2 | 89 | 87 | 21.3% |
| Cyfanswm | 18 | 427 | 409 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.18 Mae Tabl 4.8 yn dangos y canlyniadau cyfatebol ar gyfer y sector rhent cymdeithasol. Mae'r tabl yn dangos, o blith y 237 o unedau rhent cymdeithasol ychwanegol y bydd eu hangen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf, y dylai 43.8% fod yn llety pedair llofft, 28.9% yn llety un llofft, 16.3% yn eiddo dwy lofft ac 11.1% yn unedau tair llofft.

| Tabl 4.8 Maint y llety newydd rhent cymdeithasol y bydd ei angen ar Ynys Môn dros yr 11 mlynedd nesaf | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <i>Maint anheddau</i> | <i>Proffil maint cyfredol</i> | <i>Proffil maint 2026</i> | <i>Y newid y bydd ei angen</i> | <i>% y newid y bydd ei angen</i> |
| Un llofft | 507 | 575 | 68 | 28.9% |
| Dwy llofft | 1,609 | 1,648 | 39 | 21.3% |
| Tair llofft | 2,215 | 2,241 | 26 | 11.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 120 | 224 | 104 | 43.8% |
| Cyfanswm | 4,451 | 4,688 | 237 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Canlyniadau'r model 2015 i 2033

- 4.19 Mae Tabl 4.9 yn dangos y proffil daliadaeth delfrydol ar gyfer Ynys Môn yn 2033 (os bydd pob aelwyd yn cael ei chartrefu'n ddigonol). Mae'r data'n dangos y dylai'r farchnad dai yn 2033 gynnwys 84.0% o anheddau'r farchnad, y dylai 0.5% fod yn werthiannau ar ddisgownt neu gymorth-i-brynu, 2.0% yn dai rhent canolradd ac 13.5% yn dai cymdeithasol.

| Tabl 4.9 Proffil daliadaeth delfrydol yn 2033 | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <i>Daliadaeth</i> | <i>Nifer yr aelwydydd</i> | <i>Canran yr aelwydydd</i> |
| Y farchnad | 29,515 | 84.0% |
| Gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu | 183 | 0.5% |
| Rhent canolradd | 699 | 2.0% |
| Rhent cymdeithasol | 4,728 | 13.5% |
| Cyfanswm | 35,125 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.20 Mae Tabl 4.10 yn dangos y proffil daliadaeth ar gyfer aelwydydd a fydd yn preswyllo ar Ynys Môn ymhen 18 mlynedd o'i gymharu â'r proffil daliadaeth a gofnodir ar hyn o bryd. Y gwahaniaeth rhwng y ddau ddisbarthiad yw'r newid y bydd ei angen yn y stoc dai dros y cyfnod hwn. Mae'r canlyniadau'n dangos y dylai 72.7% o dai newydd fod yn llety'r farchnad, 3.1% yn rhai a werthir ar ddisgownt/cymorth-i-brynu, 17.2% yn dai rhent canolradd a 7.0% yn dai rhent cymdeithasol. Nid yw'r proffil daliadaeth presennol a gyflwynir yn Nhabl 4.10 yn ystyried unrhyw gartrefi sydd wedi'u cynllunio ar gyfer Ynys Môn ar hyn o bryd - pan fydd y rheini sydd â chaniatâd cynllunio wedi'u cwblhau, gellir eu tynnu o gyfanswm y newid y bydd ei angen ar gyfer y ddaliadaeth honno a gyflwynir yn Nhabl 4.10.

| Tabl 4.10 Daliadaeth y llety newydd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Daliadaeth | Proffil daliadaeth ar hyn o bryd | Proffil daliadaeth 2033 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd ei angen |
| Y farchnad | 26,636 | 29,515 | 2,879 | 72.7% |
| Gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu | 60 | 183 | 123 | 3.1% |
| Rhent canolradd | 18 | 699 | 681 | 17.2% |
| Rhent cymdeithasol | 4,451 | 4,728 | 277 | 7.0% |
| Cyfanswm | 31,165 | 35,125 | 3,960 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Maint y tai y bydd eu hangen ym mhob daliadaeth yn y farchnad

- 4.21 Mae Tabl 4.11 yn cyflwyno maint llety'r farchnad y bydd ei angen ar Ynys Môn yn 2033 o'i gymharu â'r proffil maint a gofnodwyd yn y sector ar hyn o bryd. Mae'r tabl yn dangos y dylai rhyw 40.8% o anheddau newydd y farchnad fod yn eiddo tair llofft, 31.0% gynnwys dwy llofft, 21.4% gynnwys pedair llofft neu ragor a 6.8% gynnwys un llofft.

| Tabl 4.11 Maint y llety newydd y bydd ei angen yn y farchnad ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Maint anheddau | Proffil maint ar hyn o bryd | Proffil maint 2033 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd ei angen |
| Un llofft | 904 | 1,101 | 197 | 6.8% |
| Dwy llofft | 5,925 | 6,817 | 892 | 31.0% |
| Tair llofft | 13,452 | 14,627 | 1,175 | 40.8% |
| Pedair llofft neu ragor | 6,355 | 6,970 | 615 | 21.4% |
| Cyfanswm | 26,636 | 29,515 | 2,879 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.22 Mae'n bosibl ailadrodd y dadansoddiad hwn ar gyfer tai a werthir ar ddisgownt/cymorth-i-brynu ac fe ddangosir hyn yn Nhabl 4.12. Mae'r data'n dangos, o blith y 123 annedd gwerthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu y bydd eu hangen ar Ynys Môn, y dylai 35.8% fod yn eiddo dwy llofft a 29.3% arall yn llety tair llofft. Dylai rhyw 26.9% gynnwys un llofft a dylai 8.0% fod yn llety pedair llofft.

Tabl 4.12 Maint y llety newydd i'w werthu ar ddisgownt/cymorth-i-brynu y bydd ei angen ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf

| Maint anheddau | Proffil maint ar hyn o bryd | Proffil maint 2033 | Y newid y bydd ei angen | % y newid y bydd ei angen |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Un llofft | 4 | 37 | 33 | 26.9% |
| Dwy llofft | 21 | 65 | 44 | 35.8% |
| Tair llofft | 26 | 62 | 36 | 29.3% |
| Pedair llofft neu ragor | 9 | 19 | 10 | 8.0% |
| Cyfanswm | 60 | 183 | 123 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.23 Cyflwynir y canlyniadau ar gyfer tai rhent canolradd yn Nhabl 4.13. Mae'r data'n dangos, o blith y 681 o anheddau rhent canolradd ychwanegol y bydd eu hangen ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf, y dylai rhyw 34.1% fod yn eiddo tair llofft a 29.4% fod yn llety dwy llofft. Dylai rhyw 25.1% gynnwys pedair llofft neu ragor ac 11.5% gynnwys un llofft.

Tabl 4.13 Maint y llety rhent canolradd newydd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf

| <i>Maint anheddau</i> | <i>Proffil maint ar hyn o bryd</i> | <i>Proffil maint 2033</i> | <i>Y newid y bydd ei angen</i> | <i>% y newid y bydd ei angen</i> |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Un llofft | 0 | 78 | 78 | 11.5% |
| Dwy llofft | 11 | 211 | 200 | 29.4% |
| Tair llofft | 5 | 237 | 232 | 34.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 2 | 173 | 171 | 25.1% |
| Cyfanswm | 18 | 699 | 681 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 4.24 Mae Tabl 4.14 yn dangos y canlyniadau cyfatebol ar gyfer y sector rhent cymdeithasol. Mae'r tabl yn dangos, o blith yr unedau rhentu cymdeithasol ychwanegol sy'n ofynnol y dylai 39.3% fod yn llety pedair llofft, 27.2% yn llety un llofft, 17.9% yn eiddo dwy llofft a 15.6% yn unedau tair llofft.

Tabl 4.14 Maint y llety rhent cymdeithasol newydd y bydd ei angen ar Ynys Môn dros y 18 mlynedd nesaf

| <i>Maint anheddau</i> | <i>Proffil maint ar hyn o bryd</i> | <i>Proffil maint 2033</i> | <i>Y newid y bydd ei angen</i> | <i>% y newid y bydd ei angen</i> |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Un llofft | 507 | 582 | 75 | 27.2% |
| Dwy llofft | 1,609 | 1,659 | 50 | 17.9% |
| Tair llofft | 2,215 | 2,258 | 43 | 15.6% |
| Pedair llofft neu ragor | 120 | 229 | 109 | 39.3% |
| Cyfanswm | 4,451 | 4,728 | 277 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

5. Y tai fforddiadwy y bydd eu hangen

Crynodeb

- i) Gan ddilyn camau'r model asesu anghenion tai a bennir yn yr Arweiniad Asesu, amcangyfrifir mai'r angen net fydd 398 o anheddau fforddiadwy bob blwyddyn ar Ynys Môn. Wrth fireinio'r model i adlewyrchu'r farchnad dai leol, y ffigur net ar gyfer anheddau fforddiadwy y bydd eu hangen bob blwyddyn yw 182.
- ii) Gallai gosod cyfraddau cymorth-i-brynu, rhanberchnogaeth a Rhentu Canolradd ar 80% ac ar 70% o ganolrif cyfraddau'r farchnad i gyd gyfrannu at ddiwallu'r angen am dai.
- iii) Mae gofyn cael ystod o lety fforddiadwy o wahanol faint, ond cartrefi pedair llofft sydd eu hangen fwyaf.

Rhagarweiniad

- 5.1 Mae Pennod 6 o'r Arweiniad Asesu'n dweud sut y dylid cyfrifo'r angen am dai fforddiadwy. Dyma sut mae'n diffinio'r angen am dai fforddiadwy *'households lacking their own housing or living in housing which is inadequate or unsuitable, who are unlikely to be able to meet their needs in the housing market without some assistance'*.
- 5.2 Mae'r bennod hon yn cyflwyno canlyniadau pedwar cyfnod cyffredinol y model a ddefnyddir i gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy. Ymhob un o'r pedwar cyfnod, mae nifer o gyfrifiadau manwl, ac mae llawer o'r rheini'n cynnwys nifer o elfennau hefyd. Mae'r bennod hon yn cyflwyno manylion am sut y caiff pob un o'r cyfnodau hyn yn cael eu cyfrifo drwy ddefnyddio data sydd ar gael yn lleol ar gyfer Ynys Môn. Cyfrifir amcangyfrif blynyddol o'r tai fforddiadwy sydd eu hangen ar Ynys Môn a thrafodir daliadaeth a maint y llety sydd fwyaf priodol er mwyn diwallu'r angen hwn.

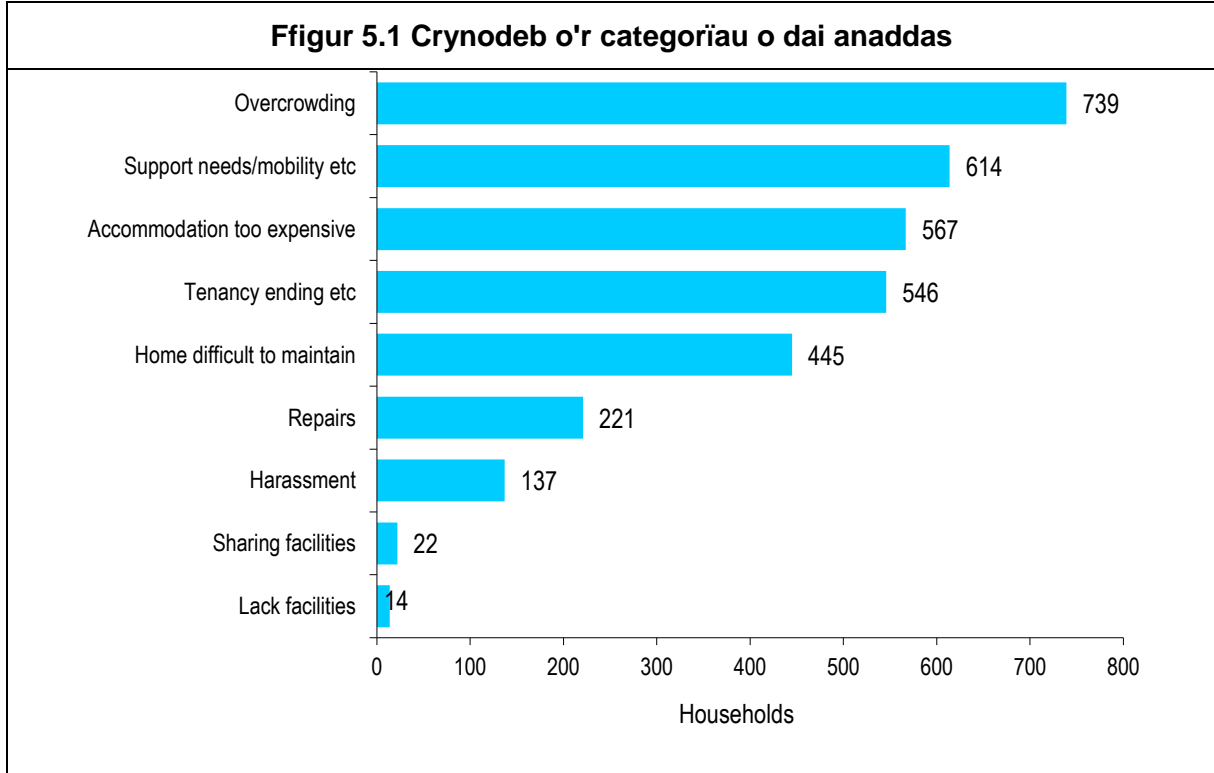
Cyfnod 1: Angen crynswth ar hyn o bryd (Camau 1-4)

- 5.3 Yn ystod cyfnod cyntaf y model, asesir yr angen ar hyn o bryd. Dechreuir drwy asesu addasrwydd y tai, cyn rhoi'r prawf fforddiadwyedd ar waith i bennu nifer y teuluoedd y mae angen iddynt gael tai fforddiadwy ac sydd felly'n cael eu hystyried yn bobl mewn angen ar hyn o bryd.

Tai anaddas

- 5.4 Elfen bwysig wrth fesur y tai sydd eu hangen yw asesu pa mor addas yw cartref teulu. Mae'r Arweiniad Asesu'n rhestru cyfres o naw maen prawf ar gyfer penderfynu a yw tai'n anaddas ac fe ddefnyddiwyd y rhain yn yr Adroddiad hwn. Amcangyfrifir fod cyfanswm o 2,305 o deuluoedd yn byw mewn tai anaddas. Mae hyn yn 7.4% o'r holl aelwydydd ar Ynys Môn.

5.5 Mae Ffigur 5.1 yn dangos crynodeb o nifer y teuluoedd sy'n byw mewn tai anaddas (yn nhrefn nifer yr aelwydydd ym mhob categori). Prif achos tai anaddas yw gorlenwi, ac yna fod yr annedd yn anaddas i'r teulu oherwydd bod gan yr aelodau anghenion o ran cymorth neu anhawster symud.



Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn, 2016 D.S. Gall cartref fod yn anaddas am fwy nag un rheswm, felly mae cyfanswm y ffigurau'n fwy na 2,305.

5.6 Mae Tabl 5.1 yn dangos tai anaddas yn ôl eu daliadaeth. Mae'r data'n awgrymu bod teuluoedd sy'n byw mewn llety rhent preifat yn arbennig o debygol o fod yn byw mewn tai anaddas.

| Tabl 5.1 Tai anaddas a daliadaeth | | | | | |
|------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Daliadaeth | Tai anaddas | | | | |
| | Mewn tai anaddas | Heb fod mewn tai anaddas | Nifer yr aelwydydd ar Ynys Môn | % y ddaliadaeth mewn tai anaddas | % o'r holl dai anaddas |
| Perchen-feddianaeth (dim morgais) | 411 | 12,975 | 13,386 | 3.1% | 17.8% |
| Perchen-feddiannaeth (â morgais) | 619 | 7,461 | 8,079 | 7.7% | 26.8% |
| Rhent cymdeithasol | 203 | 4,266 | 4,469 | 4.5% | 8.8% |
| Rhentu'n breifat | 1072 | 4,159 | 5,231 | 20.5% | 46.5% |
| Cyfanswm | 2,305 | 28,860 | 31,165 | 7.4% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Datrys y sefyllfa heb i'r teulu orfod symud

- 5.7 Mae'r arolwg wedi dangos bod 2,305 o deuluoedd yn byw mewn tai anaddas. Serch hynny, mae'n debygol iawn y gellid datrys rhywfaint o'r anaddasrwydd drwy addasu llety presennol y teuluoedd hynny. Nid ystyrir bod modd datrys y sefyllfa fel hyn os oedd y cartref yn anaddas am y rhesymau a ganlyn: tenantiaeth yn dod i ben, y llety'n rhy ddruod, gorlenwi, rhannu cyfleusterau, aflonyddu.
- 5.8 Mae set ddata'r aelwydydd sydd wedi'i diweddarau felly'n amcangyfrif, o blith y 2,305 o deuluoedd sy'n byw mewn tai anaddas, nad oes modd datrys y sefyllfa i 1,678 (neu 72.8%) ohonynt heb iddynt orfod symud, ac felly bod angen iddynt symud i lety amgen. Y 1,678 hyn o aelwydydd yw **Cam 1** y model.

Fforddiadwyedd

- 5.9 Rhoddir prawf ar waith ar gyfer y 1,678 teulu hyn sy'n byw mewn tai anaddas ac y mae gofyn iddynt symud i lety amgen er mwyn gweld i ba raddau y gallant fforddio tai'r farchnad yn yr ardal gan ddefnyddio'r meini prawf a nodir yn yr Arweiniad Asesu. Drwyddi draw, mae 36.8% (618 o aelwydydd) yn methu â fforddio tai ar y farchnad. Felly, gallai rhyw 1,060 o'r aelwydydd hyn ddiwallu eu hangen o fewn y farchnad ac fe'u tynnir o'r amcangyfrif o'r angen crynswth yng **Ngham 3**.
- 5.10 Ystyrir bod y 618 teulu arall sydd ag angen o ran tai na allant fforddio tai ar y farchnad ac sy'n byw mewn tai anaddas (y mae gofyn iddynt symud i lety amgen). Mae hyn yn 2.0% o'r holl aelwydydd ar Ynys Môn.
- 5.11 Mae Tabl 5.2 yn dangos daliadaeth y 618 o aelwydydd sydd, yn ôl yr amcangyfrif, ag angen o ran tai ar hyn o bryd. Mae'r canlyniadau'n dangos mai tenantiaid sy'n rhentu'n

breifat sydd fwyaf tebygol o fod ag angen o'r fath. O'r holl aelwydydd ag angen, mae 74.0% ar hyn o bryd yn byw mewn llety rhent preifat, 12.7% mewn cartref perchenfeddiannwr ac 13.3% mewn annedd rhent cymdeithasol.

| Tabl 5.2 Angen am dai a daliadaeth | | | | | |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Daliadaeth</i> | <i>Angen am dai</i> | | | | |
| | <i>Ag angen</i> | <i>Heb fod ag angen</i> | <i>Nifer yr aelwydydd ar Ynys Môn</i> | <i>% o'r ddaliadaeth ag angen</i> | <i>% o'r holl rai sydd ag angen</i> |
| Perchenfeddianaeth (dim morgais) | 6 | 13,380 | 13,386 | 0.0% | 1.0% |
| Perchenfeddianaeth (â morgais) | 73 | 8,007 | 8,079 | 0.9% | 11.7% |
| Rhent cymdeithasol | 82 | 4,387 | 4,469 | 1.8% | 13.3% |
| Rhentu'n breifat | 457 | 4,774 | 5,231 | 8.7% | 74.0% |
| Cyfanswm | 618 | 30,547 | 31,165 | 2.0% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.12 At ddibenion asesu'r tai sydd eu hangen (Cam 5 yn benodol), mae'r aelwydydd yr ystyrir bod angen tai arnynt wedi'u rhannu'n ddau gategori: y rheini sydd ar hyn o bryd yn byw mewn tai fforddiadwy sydd ag angen (mae hyn yn cynnwys rhai sy'n byw mewn llety rhent cymdeithasol a llety rhent canolradd), ac aelwydydd mewn mathau eraill o ddaliadaeth (perchen-feddiannaeth neu lety rhent preifat) sydd ag angen. Mae rhyw 82 o aelwydydd yn dod o fewn y categori cyntaf (sef **Cam 5** o'r model) a 536 i'r ail categori.

Teuluoedd digartref

- 5.13 'Ciplun' yw'r asesiad o'r angen am dai sy'n asesu'r angen am dai ar bwynt penodol mewn amser. Serch hynny, yn ogystal â'r aelwydydd sydd ag angen ar hyn o bryd, bydd rhai teuluoedd digartref a oedd ag angen adeg cynnal yr arolwg ac y dylid hefyd eu cynnwys wrth asesu'r angen presennol.
- 5.14 Er mwyn asesu nifer y teuluoedd digartref, rydym wedi defnyddio gwybodaeth yn natganiadau WHO12 y Cyngor - Tabl 7: '*Teuluoedd digartref yr oedd eich awdurdod yn eu lletya ar ddiwedd y Chwarter*'. Mae hyn yn bwysig ac ystyried natur ciplun yr arolwg. Roedd data ffurflen WHO12 Medi 2015 yn dangos bod 10 o deuluoedd digartref mewn llety dros dro ar Ynys Môn.
- 5.15 Nid yw'r holl deuluoedd digartref hyn wedi'u hychwanegu at ein hasesiad o'r holl aelwydydd sydd ag angen ar hyn o bryd. Mae hyn oherwydd bod y rheini sy'n byw mewn stoc rhentu preifat neu gymdeithasol yn rhan o'n sampl yn yr arolwg aelwydydd. Byddai cynnwys yr aelwydydd hyn, a hwythau'n rhan o'r set ddata aelwydydd wedi'i phwysoli, yn

golygu y byddai aelwydydd yn cael eu cyfri ddwywaith. Dim ond teuluoedd digartref sy'n byw mewn hosteli, llochesi i fenywod neu wely a brechwast sy'n cael eu hychwanegu. Er nad oedd data StatsCymru'n gwahanu cyfanswm y 10 teulu digartref i'r gwahanol categorïau oherwydd yr ystyriaethau ynghylch cyfrinachedd sy'n gysylltiedig â datgelu gwybodaeth am niferoedd bach iawn, gellir tybio bod cyfran yr holl deuluoedd digartref yn y categorïau perthnasol yr un fath â'r hyn a gofnodir yn genedlaethol. Felly, o'r 10 teulu digartref mewn llety dros dro, cyfrifir bod 3 yn angen ychwanegol at ddiben yr asesiad. Y ffigur hwn sef 3 yw **Cam 2** y model.

Cyfanswm yr angen ar hyn o bryd

- 5.16 Mae Tabl 5.3 yn crynhoi cyfnod cyntaf yr asesiad cyffredinol o'r angen am dai fel y'i nodir yn yr Arweiniad Asesu. Cam un yw nifer y teuluoedd sydd mewn tai anaddas ar hyn o bryd ac nad oes modd datrys eu sefyllfa heb iddynt symud. Cyfeiriwyd at hyn ym mharagraff 5.8. Cam dau yw nifer y teuluoedd dibreswyl sydd ag angen o ran tai ac fe gyfeiriwyd at hyn ym mharagraff 5.15. Cam tri yw nifer y teuluoedd y mae angen llety amgen arnynt ac sy'n gallu ei fforddio yn y farchnad fel y disgrifiwyd ym mharagraff 5.9. Cam 4 yw cyfanswm camau un a dau, ac fe dynnir cam tri o'r cyfanswm hwnnw. **Mae Cam 4** yn dangos yr amcangyfrifir bod 621 o aelwydydd ag angen.

| Tabl 5.3 Cyfnod 1: Y tai sydd eu hangen ar hyn o bryd (crynswth) | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| <i>Cam</i> | <i>Cyfeirnod y paragraff</i> | <i>Nodiadau</i> | <i>Allbwn</i> |
| 1. Teuluoedd y mae angen llety arnynt ar hyn o bryd | 5.8 | | 1,678 |
| 2. A theuluoedd dibreswyl ar hyn o bryd y mae angen tai fforddiadwy arnynt | 5.15 | | 3 |
| 3. <i>Llai</i> achosion sy'n gallu fforddio i ddiwallu eu hangen yn y farchnad | 5.9 | | 1,060 |
| 4. <i>YN hafal</i> i gyfanswm tai sydd eu hangen ar hyn o bryd (crynswth) | 5.16 | 1+2-3 | 621 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Cyfnod 2: Y stoc sydd ar gael i wrthbwysu'r angen (Camau 5-9)

- 5.17 Yng Nghyfnod 2, ystyrir y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen presennol. Mae hyn yn cynnwys stoc y rheini sy'n byw eisoes mewn tai fforddiadwy ac sydd ag angen (Cam 5), stoc dros ben ar ffurf eiddo gwag (Cam 6) a'r cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu (Cam 8). Wedyn tynnir yr unedau na fyddant ar gael cyn amcangyfrif cyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen presennol. (Cam 9)

Pobl sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy ac sydd ag angen

- 5.18 Mae'n bwysig peidio â chynnwys y teuluoedd sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy wrth ystyried y lefelau angen net. Y rheswm dros hyn yw oherwydd na fydd teuluoedd o'r fath, wrth iddynt symud o un tŷ fforddiadwy i'r llall yn cael dim effaith drwyddi draw ar y tai sydd eu hangen. Sefydlir nifer yr anheddau fforddiadwy y mae teuluoedd ag angen yn

byw ynddynt yng Ngham 1 (paragraff 5.12). Y ffigur a ddefnyddir yng Ngham 5 felly yw 82.

Stoc dros ben

- 5.19 Mae rhyw lefel o anheddau gweigion yn normal oherwydd bod hyn yn golygu bod modd trosglwyddo pobl a gwneud gwaith ar eiddo. Mae'r Arweiniad Asesu'n awgrymu, os yw'r gyfradd anheddau gweigion yn y stoc fforddiadwy'n fwy na 3%, yna y dylid ystyried y rhain yn stoc dros ben i'w cynnwys yn y cyflenwad i ddiwallu anghenion. Mae'r data diweddaraf gan wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru'n cofnodi cyfradd anheddau gweigion o 1.6% yn y sector rhentu cymdeithasol; felly nid oes angen addasu'r ffigurau - y ffigur i'w ddefnyddio yng **Ngham 6** yw 0.

Cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu

- 5.20 Mae'r Arweiniad Asesu'n awgrymu y dylai'r rhan hon o'r asesiad gynnwys *tai rhent cymdeithasol a chanolradd newydd y cynlluniwyd eisoes i'w hadeiladu dros gyfnod yr asesiad*. Mae gwybodaeth gan dîm Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor yn dangos y disgwylir y caiff 153 o gartrefi fforddiadwy eu cwblhau dros y pum mlynedd nesaf. At ddibenion y dadansoddiad hwn, rydym wedi defnyddio hyn yn ganllaw ar gyfer darpariaeth newydd drwy Ynys Môn, felly defnyddiwyd y ffigur 153 yng **Ngham 7**.

Yr unedau nad oes disgwyl iddynt fod ar gael

- 5.21 Mae'r Arweiniad Asesu'n dweud bod y cyfnod hwn yn *golygu amcangyfrif nifer yr unedau rhent cymdeithasol neu ganolradd na fyddant ar gael*. Prif elfen y cam hwn fydd yr eiddo y disgwylir iddynt gael eu dymchwel (neu gynlluniau adnewyddu sy'n arwain at golli stoc net). Adeg yr adroddiad, nid oedd nifer yr anheddau fforddiadwy nad oes disgwyl iddynt fod ar gael ar Ynys Môn yn y dyfodol yn hysbys ac felly, defnyddiwyd y ffigur sero ar gyfer **Cam 8** y model.

Cyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd

- 5.22 Ar ôl bod drwy nifer o gyfnodau manwl er mwyn asesu cyfanswm y stoc sydd ar gael i wrthbwysu'r galw ar Ynys Môn, tynnir pob darn o ddata ynghyd i gwblhau Cyfnod 2 o'r tabl asesu anghenion sydd yn yr Arweiniad Asesu. Mae'r data'n dangos bod tua 235 o eiddo ar gael i ddiwallu'r angen cyfredol (gweler **Cam 9**).
- 5.23 Cyfrifir lefel yr angen net cyfredol yng nghamau 10 - 12 y tabl asesu anghenion. Mae cam 10 yn tynnu'r amcangyfrif o'r stoc sydd ar gael i'w gosod i wrthbwysu'r angen (cam 9) o gyfanswm nifer yr aelwydydd sydd ag angen ar hyn o bryd (cam 4); a lefel yr angen net yw 386 o anheddau (**Cam 10**). Serch hynny, mae'r Arweiniaid Asesu'n argymhell y dylid rhoi sylw i'r angen presennol dros gyfnod o bum mlynedd, felly rhannwyd y ffigur hwn â phump (**Cam 11**). Mae hyn yn rhoi nifer yr unedau sy'n ofynnol bob blwyddyn i ostwng yr angen presennol (**Cam 12**) sef 77.

| Tabl 5.4 Cyfnod 2: Y stoc sydd ar gael i wrthbwysu'r angen | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|
| <i>Cam</i> | <i>Cyfeirnod y paragraff</i> | <i>Nodiadau</i> | <i>Allbwn</i> |
| 5. Pobl sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy sydd ag angen | 5.18 | | 82 |
| 6. A'r stoc sydd dros ben | 5.19 | | 0 |
| 7. A'r cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu | 5.20 | | 153 |
| 8. Llai'r unedau na fyddant ar gael | 5.21 | | 0 |
| 9. <i>Yn hafal i gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen cyfredol</i> | 5.22 | 5+6+7-8 | 235 |
| 10. <i>Yn hafal i gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (net)</i> | 5.23 | 4-9 | 386 |
| 11. <i>Wedi'i luosi â'r cwota blynyddol ar gyfer lleihau'r angen presennol</i> | 5.23 | | 20% |
| 12. <i>Yn hafal i'r nifer yr unedau y bydd eu hangen bob blwyddyn i leihau'r angen presennol</i> | 5.23 | 10x11 | 77 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

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

5.24 Yn ogystal â'r nifer sydd eu hangen ar hyn o bryd, a drafodwyd eisoes yn y bennod hon, bydd angen yn codi yn y dyfodol hefyd (neu angen sy'n codi o'r newydd). Rhennir hyn yn ddau brif gategori: aelwydydd sy'n cael eu ffurfio o'r newydd (Cam 13), wedi'i luosi â'r gyfran sy'n methu â phrynu neu rentu ar y farchnad (Cam 14), ac aelwydydd sy'n bodoli eisoes sy'n troi'n anghenus (Cam 15). Bydd allfudwyr posibl sy'n medru fforddio tai ar y farchnad (Cam 16) yn cael eu tynnu o'r nifer, er mwyn cael cyfanswm newydd ar gyfer yr angen sy'n codi o'r newydd (Cam 18). Dylid nodi bod mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad (Cam 17) yn cael eu cynnwys yn y ffigurau ar gyfer Camau 13-15, ac felly nad ydynt yn cael eu cyflwyno ar wahân.

Ffurio aelwydydd newydd

5.25 Amcangyfrifir nifer yr aelwydydd sy'n cael eu ffurfio o'r newydd sydd ag angen tai fforddiadwy ar sail set ddata'r arolwg aelwydydd wedi'i diweddarau ac fe'i selir ar asesu'r aelwydydd sydd wedi cael eu ffurfio dros y ddwy flynedd diwethaf. Mae dull o'r fath yn cael ei ffafrio yn hytrach nag astudio'r aelwydydd hynny sy'n dweud beth yw eu bwriadau tebygol yn y dyfodol oherwydd ei fod yn cynnig gwybodaeth fwy manwl am nodweddion yr aelwydydd sy'n cyfrannu at yr elfen hon o'r angen sy'n codi o'r newydd.

5.26 Mae Tabl 5.5 yn dangos manylion tarddiad y wybodaeth am ffurfio aelwydydd newydd. Mae'r tabl yn dechrau drwy sefydlu nifer yr aelwydydd sydd wedi cael eu ffurfio o'r newydd dros y ddwy flynedd diwethaf.

| Tabl 5.5 Yr angen sy'n codi o'r newydd yn sgil ffurfio aelwydydd newydd | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| | <i>Nifer</i> | <i>Is-gyfanswm</i> |
| Nifer yr aelwydydd sydd wedi symud yn ystod y ddwy flynedd diwethaf | 5,426 | |
| Llai'r aelwydydd sy'n bodoli eisoes | -4,304 | 1,122 |
| CYFANSWM SYMUDIADAU PERTHNASOL | 1,122 | |
| CYFANSWM SYMUDIADAU PERTHNASOL BLYNYDDOL | 561 | |
| Llai'r aelwydydd sy'n gallu fforddio tai ar y farchnad (71.3%) | -400 | 161 |
| AMCANGYFRIF BLYNYDDOL O'R ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD | 161 | |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

5.27 Mae'r tabl uchod yn dangos yr amcangyfrifir bod 1,122 o aelwydydd wedi cael eu ffurfio o'r newydd ar Ynys Môn yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Mae hyn yn cyfateb i 561 o aelwydydd y flwyddyn. Defnyddir y ffigur 561 yng **Ngham 13** y model. Yna, bydd y prawf fforddiadwyedd yn cael ei roi ar waith ar gyfer yr aelwydydd hyn i asesu eu gallu i fforddio tai ar y farchnad. Rhoddir prawf ar waith ar gyfer pob aelwyd sy'n cael ei ffurfio o'r newydd ac sydd o bosibl ag angen i weld a all fforddio llety ar y farchnad o faint priodol gan ddefnyddio'r wybodaeth ar gyfer eu hamgylchiadau ariannol penodol. Mae'r arolwg yn amcangyfrif bod 28.7% o'r aelwydydd hyn yn methu â fforddio tai ar y farchnad ar Ynys Môn heb gael ryw fath o gymhorthdal. Defnyddir y ffigur 28.7% yng **Ngham 14** y model. Drwyddi draw felly, mae angen yn codi o'r newydd yn sgil y ffaith bod 161 o aelwydydd yn cael eu ffurfio o'r newydd bob blwyddyn.

Aelwydydd sy'n bodoli eisoes sy'n troi'n aelwydydd anghenus

5.28 Amcangyfrif yw hwn o nifer yr aelwydydd presennol a fydd yn troi'n aelwydydd sydd ag angen tai dros y ddwy flynedd nesaf (ac wedyn dros flwyddyn). Cyfrifir hyn ar sail set ddata'r arolwg aelwydydd wedi'i diweddarau ac fe'i seilir ar asesu gallu o fforddio aelwydydd sydd ar gael eisoes sydd wedi symud cartref yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Bydd aelwyd yn troi'n aelwyd anghenus os bydd rhaid iddi symud cartref ac os na all fforddio gwneud hyn yn y sector preifat (enghraifft o symud o'r fath fyddai bod cytundeb tenantiaeth wedi dod i ben). Efallai y bydd yn rhaid i aelwyd na all fforddio prisiau rhenti'r farchnad ond sy'n symud o lety rhentu preifat naill ai hawlio Lwfans Tai Lleol (y Budd-dal Tai gynt) neu dreulio mwy na chwarter eu hincwm crynswth ar dai, sy'n cael ei ystyried yn anfforddiadwy (neu'n wir gyfuniad o'r ddau).

5.29 Mae pobl a oedd gynt yn byw gyda rhieni, perthnasau neu ffrindiau wedi'u heithrio oherwydd y byddai'r rhain yn cael eu cyfrif ddwywaith, a hefyd yr aelwydydd sy'n cael eu ffurfio o'r newydd sydd wedi'u hystyried eisoes yn y tabl blaenorol. Nid yw'r data ychwaith yn cynnwys symudiadau o un eiddo rhent rhentu cymdeithasol i un arall.

5.30 Mae Tabl 5.6 yn dangos tarddiad y wybodaeth am aelwydydd presennol sy'n aelwydydd anghenus.

| Tabl 5.6 Yr angen sy'n codi o'r newydd ymhlith aelwydydd sy'n bodoli eisoes | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| | <i>Nifer</i> | <i>Is-gyfanswm</i> |
| Nifer yr aelwydydd sydd wedi symud yn ystod y ddwy flynedd diwethaf | 5,426 | |
| Llai'r aelwydydd sydd wedi'u ffurfio yn ystod symud blaenorol | -1,122 | 4,304 |
| Llai'r aelwydydd sy'n trosglwyddo o fewn tai fforddiadwy | -156 | 4,148 |
| CYFANSWM SYMUDIADAU PERTHNASOL | 4,148 | |
| Llai'r aelwydydd sy'n gallu fforddio tai ar y farchnad (75.3%) | -3,122 | 1,026 |
| AMCANGYFRIF O'R ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD | 1,026 | |
| AMCANGYFRIF BLYNYDDOL O'R ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD | 513 | |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.31 Mae'r tabl uchod yn dangos bod cyfanswm o 4,304 o aelwydydd presennol wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf. Drwy dynnu'r aelwydydd sy'n symud o fewn tai fforddiadwy o'r cyfanswm, mae hynny'n gadael 4,148 o aelwydydd sydd o bosibl ag angen. Rhoddir y prawf fforddiadwyedd ar waith ar gyfer pob un o'r 4,148 aelwyd hyn. Amcangyfrifir bod 1,026 o'r aelwydydd hyn yn methu â fforddio tai ar y farchnad (24.7%). O safbwynt blynyddol, 513 aelwyd y flwyddyn yw'r ffigur a dyma'r ffigur a ddefnyddir yng **Ngham 15** o'r model.

Allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad.

- 5.32 Mae Arweiniad Llywodraeth Cymru ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai leol yn awgrymu y dylid tynnu aelwydydd sydd ag angen ar hyn o bryd, nad yw eu hanghenion wedi'u diwallu drwy gyfrwng tai fforddiadwy ac sy'n bwriadu gadael Ynys Môn yn ystod y flwyddyn nesaf o'r ffigurau yn ystod y cyfnod cyfrifo hwn. Roedd hyn yn berthnasol i 7 o aelwydydd ar Ynys Môn, a oedd wedi'u cynnwys yng **Ngham 16**.

Mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad.

- 5.33 Mae mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad wedi'u cynnwys yn y ffigurau ar gyfer Camau 13-15. Mae'n bwysig nodi, er bod mewnlif sylweddol o aelwydydd yn debygol o fod yn sgil Rhaglen yr Ynys Ynni, nad yw'r aelwydydd hyn yn debygol o fod ag angen o ran tai oherwydd y byddant mewn gwaith. Nid yw'r aelwydydd hyn yn rhan o'r cam hwn o'r model.

Cyfanswm yr angen sy'n codi o'r newydd

- 5.34 Mae'n bosibl defnyddio'r data o bob un o'r ffynonellau uchod yn awr i gwblhau Cyfnod 3 fel y'i dangosir yn Nhabl 5.7. O blith y 561 o aelwydydd sy'n cael eu ffurfio bob blwyddyn o'r newydd, mae 28.7% (161 o aelwydydd) yn methu â chael gafael ar dai ar y farchnad. Ychwanegir hyn at ffigur yr angen blynyddol sy'n codi o'r newydd ar gyfer aelwydydd sy'n bodoli eisoes (513). Ac ystyried yr allfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad (-7),

mae hyn yn golygu y bydd angen ychwanegol yn codi gan gyfanswm o 667 o aelwydydd y flwyddyn (**Cam 18**).

| Tabl 5.7 Cyfnod 3: Angen crynswth sy'n codi o'r newydd (y flwyddyn) | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <i>Cam</i> | <i>Cyfeirnod y paragraff</i> | <i>Nodiadau</i> | <i>Allbwn</i> |
| 13. Ffurio aelwydydd newydd (crynswth y flwyddyn) | 5.27 | | 561 |
| 14. <i>Wedi'i luosi</i> â chyfran yr aelwydydd newydd sy'n methu â phrynu neu rentu ar y farchnad | 5.27 | | 28.7% |
| 15. <i>A'r</i> aelwydydd presennol sy'n troi'n aelwydydd ag angen ac yn methu â fforddio tai ar y farchnad | 5.31 | | 513 |
| 16. <i>Llai'r</i> allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad | 5.32 | | 7 |
| 17. <i>A'r</i> mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad | - | (a gynhwyswyd yng nghamau 13-15) | - |
| 18. <i>Yn hafal i</i> gyfanswm y tai sydd eu hangen o'r newydd (crynswth y flwyddyn) | 5.34 | (13x14)+15-16 | 667 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Cyfnod 4: Y cyflenwad o unedau fforddiadwy y flwyddyn

- 5.35 Mae'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy (Cam 21) yn cynnwys dwy ran: y cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod (Cam 19) a'r cyflenwad o dai canolradd (Cam 20). Mae'r adran a ganlyn yn ymdrin â hyn yn fanwl.

Cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod

- 5.36 Cam 19 o'r model yw amcangyfrif o'r stoc rhent cymdeithasol sy'n debygol o gael eu hailosod yn y dyfodol (ac eithrio trosglwyddiadau o fewn y sector rhentu cymdeithasol). Mae'r Arweiniad Asesu'n awgrymu y dylid seilio hyn ar ddata am dueddiadau yn y gorffennol y gellir eu hystyried er mwyn rhagweld y dyfodol. Mae'r Arweiniad Asesu'n awgrymu hefyd y dylid defnyddio cyfartaledd tair blynedd. Serch hynny, yn yr enghraifft hon, rydym wedi edrych ar ddata'r tueddiadau dros y ddwy flynedd diwethaf yn unig. Gwneir hyn yn syml er mwyn sicrhau cysondeb o fewn yr adran am yr angen sy'n codi o'r newydd (Cyfnod 3) lle y cyfrifwyd y ffigurau i gyd ar sail flynyddol a hynny wedi'i seilio ar y tueddiadau dros y ddwy flynedd flaenorol.
- 5.37 Mae Tabl 5.8 yn dangos nifer y cartrefi a osodwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar Ynys Môn dros y ddwy flynedd diwethaf. Nifer y cartrefi a osodwyd ar gyfartaledd (ac eithrio trosglwyddiadau ond gan gynnwys enwebiadau) ar draws y sector rhentu cymdeithasol dros y cyfnod o ddwy flynedd oedd 344 y flwyddyn. Dyma **Gam 19** y model.

Tabl 5.8 Dadansoddi'r cyflenwad tai yn y gorffennol (sector rhentu cymdeithasol)

| <i>Ffynhonnell y cyflenwad</i> | <i>2012/2013</i> | <i>2013/2014</i> | <i>Cyfartaledd</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Gosodiadau Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (ac eithrio trosglwyddiadau a chyfnewidiadau) | 320 | 367 | 344 |

Ffynhonnell: Gwasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru

Cyflenwad tai canolradd

5.38 Yn y rhan fwyaf o awdurdodau lleol, mae nifer y tai canolradd sydd ar gael yn y stoc yn weddol brin (fel sy'n wir ar Ynys Môn). Serch hynny'n mae'n dal yn bwysig ystyried i ba raddau y gallai'r cyflenwad presennol helpu'r sawl sydd ag angen tai fforddiadwy. Felly, rydym yn cynnwys amcangyfrif o nifer yr unedau canolradd, naill ai sydd ar gael am rent canolradd neu'n rhan o gynllun rhanberchnogaeth megis rhannu ecwiti neu gymorth-i-brynu, ac a fydd ar gael bob blwyddyn. Drwy roi'r gyfradd ailosod ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol (7.5%) ar waith ar gyfer y stoc ganolradd a amcangyfrifir ar Ynys Môn, yn unol â'r wybodaeth a gafwyd gan wasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru (23 o unedau), amcangyfrifir y bydd tua 2 uned o dai canolradd ar gael bob blwyddyn i ddiwallu anghenion tai o blith y stoc o'r fath dai sydd ar gael - dyma'r ffigur a ddefnyddir yng **Ngham 20** y model.

Cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy yn y dyfodol

5.39 Swm y ddau flaenorol yw'r cam hwn. Amcangyfrifir mai cyfanswm y cyflenwad blynyddol (**Cam 21**) fydd 346, sy'n cynnwys 344 o unedau cymdeithasol a gaiff eu hailosod a 2 gartref canolradd. Dangosir hyn yn Nhabl 5.9

Tabl 5.9 Cyfnod 4: Y cyflenwad o unedau fforddiadwy y flwyddyn

| <i>Cam</i> | <i>Cyfeirnod y paragraff</i> | <i>Nodiadau</i> | <i>Allbwn</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| 19. Cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod (net) | 5.37 | | 344 |
| 20. A'r cyflenwad blynyddol o dai canolradd ar gael i'w hailosod neu i'w hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad | 5.38 | | 2 |
| 21. Yn hafal i'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy | 5.39 | 19+20 | 346 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Amcangyfrif o nifer net y tai y bydd eu hangen yn flynyddol

5.40 Mae'r Arweiniad Asesu'n rhestru'r 22 cam y mae'n rhaid eu dilyn i sicrhau'r holl wybodaeth sy'n ofynnol i gyfrifo'r amcangyfrif blynyddol o'r tai sydd eu hangen. Mae Tabl 5.10 yn rhoi'r canlyniadau ar gyfer pob un o'r 22 cam. Mae'r asesiad o'r angen ar hyn o bryd yn awgrymu bod angen (net) 81 o unedau y flwyddyn (cam 12). Y ffigur ar gyfer yr angen sy'n codi o'r newydd (cam 18) yw 667 ac amcangyfrifir y bydd angen cyflenwad o

346 o unedau y flwyddyn yn y dyfodol i ddiwallu'r angen hwn (cam 21). Felly, mae hyn yn gadael gofyniad blynyddol o 398 o unedau y flwyddyn ar Ynys Môn (**Cam 22** $77+667-346=398$). 398 yw nifer y tai sydd eu hangen a gyfrifwyd wrth ddilyn y model asesu anghenion. Nid ystyrir a oes modd darparu'r nifer hwn na pha mor ymarferol fyddai hynny yn y model hwn. Mae hynny y tu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn.

| Tabl 5.10 Tabl yn rhoi manylion y tai fforddiadwy y bydd eu hangen ar Ynys Môn | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|
| Cyfnodau a Chamau'r Cyfrifiadau | <i>Cyfeirnod y paragraff</i> | Nodiadau | Allbwn |
| CYFNOD 1: YR ANGEN AR HYN O BRYD (Crynswth) | | | |
| 1. Teuluoedd y mae angen llety arnynt ar hyn o bryd | 5.8 | | 1,678 |
| 2. A theuluoedd dibreswyl ar hyn o bryd y mae angen tai fforddiadwy arnynt | 5.15 | | 3 |
| 3. <i>Llai'r</i> rhai a allant fforddio i ddiwallu eu hangen ar y farchnad | 5.9 | | 1,060 |
| 4. <i>Yn hafal i</i> gyfanswm y tai sydd eu hangen ar hyn o bryd (crynswth) | 5.16 | 1+2-3 | 621 |
| CYFNOD 2: Y STOC SYDD AR GAEL I WRTHBWYSO'R ANGEN | | | |
| 5. Pobl sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy sydd ag angen | 5.18 | | 82 |
| 6. <i>A'r</i> stoc sydd dros ben | 5.19 | | 0 |
| 7. <i>A'r</i> cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu | 5.20 | | 153 |
| 8. <i>Llai'r</i> unedau na fyddant ar gael | 5.21 | | 0 |
| 9. <i>Yn hafal i</i> gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd | 5.22 | 5+6+7-8 | 235 |
| 10. <i>Yn hafal i</i> gyfanswm yr angen ar hyn o bryd | 5.23 | 4-9 | 386 |
| 11. <i>Wedi'i luosi â'r</i> cwota blynyddol ar gyfer gostwng yr angen presennol | 5.23 | | 20% |
| 12. <i>Yn hafal i'r</i> gofyniad blynyddol o ran unedau i ostwng yr angen presennol | 5.23 | 10x11 | 77 |
| CYFNOD 3: ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD | | | |
| 13. Ffurio aelwydydd newydd (crynswth y flwyddyn) | 5.27 | | 561 |
| 14. <i>Wedi'i luosi â</i> chyfran yr aelwydydd newydd sy'n methu â phrynu neu rentu yn y farchnad | 5.27 | | 28.7% |
| 15. <i>A'r</i> aelwydydd presennol sy'n troi'n aelwydydd anghenus ac yn methu â fforddio tai ar y farchnad | 5.31 | | 513 |
| 16. <i>Llai'r</i> allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad | 5.32 | | 7 |
| 17. <i>A'r</i> mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad | - | (a gynhwyswyd yng nghamau 13-15) | - |
| 18. <i>Yn hafal i</i> gyfanswm y tai sydd eu hangen o'r newydd (crynswth y flwyddyn) | 5.34 | (13x14)+1 5-16 | 667 |
| CYFNOD 4: Y CYFLENWAD O UNEDAU FFORDDIADWY y flwyddyn | | | |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-----|
| 19. Cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod (net) | 5.37 | | 344 |
| 20. A'r cyflenwad blynyddol o dai canolradd ar gael i'w hailosod neu i'w hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad | 5.38 | | 2 |
| 21. Yn <i>hafal</i> i'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy | 5.39 | 19+20 | 346 |
| DIFFYG NET UNEDAU FFORDDIADWY | | | |
| 22. Y diffyg cyffredinol (y flwyddyn) | 5.41 | 12+18–21 | 398 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

5.41 Crynhoir y wybodaeth hon yn Nhabl 5.11 isod.

| Tabl 5.11 Crynodeb o'r model asesu anghenion (ffigrau blynyddol) | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| <i>Elfen</i> | | <i>Nifer</i> |
| Yr angen ar hyn o bryd | (Cam 4)/ 5 | 124 |
| Y cyflenwad ar hyn o bryd | (Cam 9)/5 | 47 |
| Yr angen net ar hyn o bryd | | 77 |
| Yr angen yn y dyfodol ('yn codi o'r newydd') | (Cam 18) | 667 |
| Y cyflenwad yn y dyfodol | (Cam 21) | 346 |
| Yr angen net yn y dyfodol | | 321 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol net | | 398 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol crynswth | | 791 |
| Cyfanswm y cyflenwad blynyddol crynswth | | 393 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol net | | 398 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Mathau o aelwydydd sydd ag angen

5.42 Mae Tabl 5.12 yn rhoi manylion nifer yr aelwydydd sydd ag angen yn flynyddol (crynswth) fesul math o aelwyd Mae'r tabl yn dangos bod rhyw 8.9% o aelwydydd unig rieni ag angen ym maes tai o'i gymharu â 0.7% o aelwydydd sydd â dau bensiynwr neu ragor yn byw arnynt. Drwyddi draw, aelwydydd pobl sengl nad ydynt yn bensiynwyr yw 29.6% o'r holl aelwydydd ag angen ac aelwydydd â phlant yw 42.7% arall o'r aelwydydd sydd ag angen o ran tai.

5.43 Dylid nodi bod 103 o aelwydydd pobl sengl nad ydynt yn bensiynwyr yn 35 oed ac iau. Mae rheoliadau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n dangos nad yw pobl sengl 35 oed neu iau ond â'r hawl i'r gyfradd rhannu llety yn hytrach nag i'r gyfradd ar gyfer cartref un llofft, yn awgrymu y tybir bod yr unigolion hyn yn gallu diwallu eu hanghenion o ran tai yn y farchnad fel hyn. Pe na fyddai modd dyrannu eiddo fforddiadwy iddynt, cynigid y Lwfans Tai Lleol iddynt (trafodir hyn ym mharagraff 3.29) i'w helpu gyda'u rhent yn y sector rhentu preifat, ond dim ond ar y gyfradd rhannu ystafell (£252 y mis ar Ynys Môn ar hyn

o bryd), yn hytrach nag ar y gyfradd ar gyfer eiddo un llofft). Felly er nad yw'n ofynnol i'r bobl hyn rannu aelwyd, ond y tebygolrwydd yw na fydd ganddynt fawr o ddewis.

| Tabl 5.12 Y cartrefi y bydd eu hangen bob blwyddyn yn ôl math o aelwyd | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Math o aelwyd</i> | <i>Yr angen</i> | | | | |
| | <i>Nifer yr aelwydydd sydd ag angen (crynswth)</i> | <i>Heb fod ag angen</i> | <i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i> | <i>% o'r mathau o aelwydydd ag angen</i> | <i>Fel % o'r rheini sydd ag angen</i> |
| Pensiynwyr sengl | 85 | 6,120 | 6,205 | 1.4% | 10.7% |
| 2 bensiynwr neu ragor | 31 | 4,645 | 4,676 | 0.7% | 3.9% |
| Pobl sengl nad ydynt yn bensiynwyr | 234 | 3,952 | 4,186 | 5.6% | 29.6% |
| 2 oedolyn neu ragor, dim plant | 103 | 8,310 | 8,413 | 1.2% | 13.0% |
| Unig riant | 142 | 1,457 | 1,599 | 8.9% | 17.9% |
| 2+ oedolyn 1 plentyn | 121 | 2,923 | 3,044 | 4.0% | 15.3% |
| 2+ oedolyn 2+ o blant | 75 | 2,967 | 3,042 | 2.5% | 9.5% |
| Cyfanswm | 791 | 30,374 | 31,165 | 2.5% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.44 Mae Tabl 5.13 yn dangos ethnigrwydd yr aelwydydd mewn angen. Mae'r tabl yn dangos bod gan ryw 3.8% o aelwydydd 'Cymry/Prydeinwyr' nad ydynt yn wyn; angen o ran tai o'i gymharu â 2.5% o aelwydydd 'Cymry/Prydeinwyr' gwyn. Er bod llai o aelwydydd 'Cymry/Prydeinwyr Gwyn' ag angen o ran tai, y grŵp hwn o hyd yw rhyw 97.7% o'r holl aelwydydd sydd ag angen o ran tai.

| Tabl 5.13 Y cartrefi y bydd eu hangen bob blwyddyn yn ôl penteulu | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Grŵp ethnig cyffredinol</i> | <i>Y cartrefi y bydd eu hangen</i> | | | | |
| | <i>Nifer yr aelwydydd sydd ag angen tai (crynswth)</i> | <i>Heb fod ag angen</i> | <i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i> | <i>% o'r mathau o aelwydydd ag angen</i> | <i>Fel % o'r rheini sydd ag angen</i> |
| Cymry/Prydeinwyr Gwyn | 773 | 29,918 | 30,691 | 2.5% | 97.7% |
| Unrhyw grŵp ethnig arall | 18 | 456 | 474 | 3.8% | 2.3% |
| Cyfanswm | 791 | 30,374 | 31,165 | 2.5% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.45 Mae Tabl 5.14 yn dangos nifer yr aelwydydd sy'n cynnwys rhywun y mae angen cymorth arno ac sydd ag angen o ran tai. Dylid nodi bod hyn wedi'i seilio ar hunanddiffinio'r angen

am gymorth yn hytrach nag ar asesiad allanol. Mae'r tabl yn dangos bod aelwydydd sy'n cynnwys unigolyn sydd ag angen cymorth yn amlwg yn fwy tebygol o fod ag angen o ran tai nag y mae aelwydydd nad ydynt yn cynnwys unigolyn o'r fath.

| Tabl 5.14 Yr angen blynyddol yn ôl anghenion cymorth | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Aelwyd ag angen cymorth</i> | <i>Y cartrefi y bydd eu hangen</i> | | | | |
| | <i>Nifer yr aelwydydd sydd ag angen (crynswth)</i> | <i>Heb fod ag angen</i> | <i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i> | <i>% o'r mathau o aelwydydd ag angen</i> | <i>Fel % o'r rheini sydd ag angen</i> |
| Yn cynnwys rhywun ag angen cymorth | 297 | 6,587 | 6,884 | 4.3% | 37.5% |
| Neb ag angen cymorth yn bresennol | 494 | 23,787 | 24,281 | 2.0% | 62.5% |
| Cyfanswm | 791 | 30,374 | 31,165 | 2.5% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Maint y llety sy'n ofynnol

- 5.46 Mae Tabl 5.15 yn dangos maint y llety sy'n ofynnol gan aelwydydd sydd ag angen o ran tai ar Ynys Môn. Mae dosbarthiad y cyflenwad yn tarddu o ddata'r Cyngor am faint y llety fforddiadwy a osodwyd dros y ddwy flynedd diwethaf. Mae'r golofn olaf yn dangos y cyflenwad fel canran o'r angen. Cyfrifir hyn drwy rannu'r amcan gyflenwad o faint yr eiddo â'r angen a bennwyd ar gyfer annedd o'r maint hwnnw. Po isaf fydd y ffigur, y mwyaf fydd yr angen am lety fforddiadwy yn yr ardal, gan fod y cyflenwad cyfredol yn annhebygol o ddiwallu'r angen a nodwyd.

| Tabl 5.15 Maint yr unedau ychwanegol sy'n ofynnol i ddiwallu'r angen am dai | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Maint y cartref</i> | <i>Yr angen</i> | | | | |
| | <i>Angen blynyddol crynswth</i> | <i>Cyflenwad blynyddol crynswth</i> | <i>Angen blynyddol net</i> | <i>Fel % o gyfanswm yr angen blynyddol net</i> | <i>Cyflenwad fel % o'r angen crynswth</i> |
| Un llofft | 381 | 112 | 268 | 67.4% | 29.5% |
| Dwy llofft | 189 | 141 | 48 | 12.1% | 74.4% |
| Tair llofft | 156 | 136 | 20 | 5.0% | 87.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 65 | 4 | 61 | 15.4% | 5.7% |
| Cyfanswm | 791 | 393 | 398 | 100.0% | 49.7% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.47 Mae'r tabl yn awgrymu bod angen net am dai fforddiadwy o bob maint. Yr angen net mwyaf yw am lety un llofft, ac wedyn cartrefi pedair llofft a dwy llofft. Mae'r golofn olaf yn dangos bod yr angen, o'i gymharu â'r cyflenwad, ar ei fwyaf ym maes cartrefi pedair llofft, ac yna anheddau un llofft. Aelwydydd sydd ag angen llety tair llofft sydd fwyaf tebygol o gael diwallu eu hangen o blith y cyflenwad cyfredol.

- 5.48 Aelwydydd un person sydd ag angen llety un llofft gan mwyaf. Fel y disgrifiwyd ym mharagraff 5.43 uchod, tybir bod 103 o'r aelwydydd un person sydd ag angen o ran tai bob blwyddyn yn addas ar gyfer rhannu tai. Ac ystyried y prinder eithriadol o dai fforddiadwy ar Ynys Môn, mae'n debygol iawn y bydd gofyn i'r bobl hyn symud i lety a rennir. Mae'n fuddiol felly inni broffilio maint y llety fforddiadwy sy'n ofynnol, gan eithrio'r aelwydydd hyn. Cyflwynir hyn yn Nhabl 5.16. Mae'r tabl yn awgrymu bod oddeutu 56% o'r angen net am gartrefi un llofft, 21% am eiddo pedair llofft, 16% am gartrefi dwy lofft a 7% am anheddau tair llofft.

**Tabl 5.16 Maint yr unedau ychwanegol y mae gofyn eu darparu i ddiwallu'r angen am dai
- ac eithrio'r rheini sy'n addas ar gyfer rhannu tai**

| Maint y cartref | Yr angen | | | | |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| | Angen blynyddol crynswth | Cyflenwad blynyddol crynswth | Angen blynyddol net | Fel % o gyfanswm yr angen blynyddol net | Cyflenwad fel % o'r angen crynswth |
| Un llofft | 278 | 112 | 165 | 56.1% | 40.5% |
| Dwy lofft | 189 | 141 | 48 | 16.4% | 74.4% |
| Tair llofft | 156 | 136 | 20 | 6.8% | 87.1% |
| Pedair llofft neu ragor | 65 | 4 | 61 | 20.8% | 5.7% |
| Cyfanswm | 688 | 393 | 295 | 100.0% | 57.1% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Math o gartrefi fforddiadwy sydd eu hangen

- 5.49 Fel y trafodwyd ym Mhennod 3, mae cynlluniau rhentu canolradd a chymorth-i-brynu wedi cael eu cyflwyno er mwyn cynnig opsiwn arall yn y sector fforddiadwy ac mae'r rhain yn help i lenwi'r bylchau sydd ar hyn o bryd yn y farchnad dai. Mae Tabl 5.17 yn dangos faint o aelwydydd sydd ag angen tai fforddiadwy ar Ynys Môn sy'n gallu fforddio'r gwahanol fathau o gynnyrch fforddiadwy. Dim ond unwaith y cynhwysir aelwydydd yn y ffigurau, felly er enghraifft, nid yw'r 51 o aelwydydd sydd ag angen cartref un llofft sy'n gallu fforddio Rhent Canolradd ar 80% yn cynnwys yr 14 aelwyd sy'n gallu fforddio prynu am bris ar ddisgownt (er y byddent hefyd yn dal i allu fforddio Rhent Canolradd ar 80%). Felly, mae'r aelwydydd wedi'u neilltuo i'r cynnyrch drutaf y gallant ei fforddio.
- 5.50 Mae'r tabl yn dangos, o blith y 791 o aelwydydd sydd ag angen crynswth bob blwyddyn, y gallai 4.9%, sef rhyw 39 o aelwydydd, fforddio cymorth-i-brynu, ac y gallai 4.4% (35 o aelwydydd) fforddio i brynu ar ddisgownt. Gellid cartrefu 97 aelwyd arall sydd ag angen mewn cartrefi Rhent Canolradd ar 80% a gallai 223 o aelwydydd eraill fyw mewn llety Rhent Canolradd petai'r lefel yn cael ei gostwng i 70% o ganolrif gwerthoedd rhenti preifat. Byddai 110 o aelwydydd ychwanegol yn gallu fforddio cost tai rhent cymdeithasol. Yn olaf, y grŵp olaf o'r aelwydydd ag angen yw'r rheini sy'n methu â fforddio dim llety heb gymorth y Lwfans Tai Lleol (287 o aelwydydd).

Tabl 5.17 Maint a math o gartref fforddiadwy y mae angen eu darparu ar gyfer y rheini sydd ag angen (y flwyddyn)

| Maint y cartref | Cymorth-i-brynu | Gwerthu ar ddisgownt | Rhent Canolradd 80% | Rhent Canolradd 70% | Rhent cymdeithasol | Angen cymorth | Cyfanswm |
|-------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|----------|
| Un llofft | 13 | 14 | 51 | 116 | 17 | 170 | 381 |
| Dwy lofft | 15 | 12 | 20 | 49 | 31 | 62 | 189 |
| Tair llofft | 8 | 7 | 16 | 37 | 47 | 41 | 156 |
| Pedair llofft neu ragor | 3 | 2 | 10 | 21 | 15 | 14 | 65 |
| Cyfanswm | 39 | 35 | 97 | 223 | 110 | 287 | 791 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Dadansoddi sensitifrydd

- 5.51 Nid yw'r ffigur a geir drwy'r model asesu'r angen am dai, sef 398 o dai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn yn cyfateb yn rhesymegol â'r 220 o anheddau newydd y cynllunnir eu darparu bob blwyddyn ar gyfer Ynys Môn. Y rheswm dros hyn yw oherwydd bod y model asesu angen a gynigir yn yr Arweiniad Asesu'n ymarfer technegol sy'n asesu'r tai fforddiadwy sydd eu hangen, ond nid yw'n ystyried sut mae'r farchnad dai leol yn gweithio ar hyn o bryd. Mae'r adran fer hon yn ystyried effaith newid un o'r tybiaethau a ddefnyddir yn y model nad yw'n adlewyrchu sut mae'r farchnad yn gweithio.

Y trothwy fforddiadwyedd

- 5.52 Mae'r model ar gyfer asesu'r angen tai yn asesu nifer yr aelwydydd ag angen ar sail y tybiaethau ynghylch fforddiadwyedd yn unol â gofynion yr Arweiniad Asesu. Mae'n bosibl, serch hynny, archwilio sut y byddai newid y tybiaethau ynghylch fforddiadwyedd yn effeithio ar y model hwn. Mae Tabl 5.18 yn cyflwyno canlyniadau'r model lle'r ystyrir bod aelwydydd yn gallu fforddio tai rhent ar y farchnad mewn achosion pe na byddai'r rhent sy'n daladwy'n fwy na 30%, 35% a 40% o incwm crynswth yr aelwyd, yn hytrach nag yn 25% sef y ganran a ddefnyddir yn y model safonol. Ni newidir y tybiaethau ynghylch pa mor fforddiadwy yw bod yn berchen ar dŷ.

| Tabl 5.18 Effaith gwahanol dybiaethau ynghylch fforddiadwyedd ar faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen ar Ynys Môn. | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Nid yw'r rhent sy'n daladwy'n fwy na:</i> | | |
| | <i>30% o incwm crynswth yr aelwyd</i> | <i>35% o incwm crynswth yr aelwyd</i> | <i>40% o incwm crynswth yr aelwyd</i> |
| Yr angen ar hyn o bryd | 90 | 65 | 43 |
| Y cyflenwad ar hyn o bryd | 47 | 35 | 29 |
| Yr angen net ar hyn o bryd | 43 | 30 | 14 |
| Yr angen yn y dyfodol ('yn codi o'r newydd') | 588 | 530 | 483 |
| Y cyflenwad yn y dyfodol | 346 | 346 | 346 |
| Yr angen net yn y dyfodol | 242 | 184 | 137 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol net | 285 | 214 | 151 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol crynswth | 678 | 595 | 526 |
| Cyfanswm y cyflenwad blynyddol crynswth | 393 | 381 | 375 |
| Cyfanswm yr angen blynyddol net | 285 | 214 | 151 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

- 5.53 Mae'r tabl yn dangos y byddai nifer yr aelwydydd ag angen yn gostwng o 398 i 285 petai modd i bobl wario 30% o incwm crynswth yr aelwyd ar rent. Byddai hyn yn gostwng eto i 214 petai modd iddynt wario 35% o'r incwm ar rent, ac i 151 petai'r dybiaeth ynghylch fforddiadwyedd yn cael ei newid i 40%.
- 5.54 Petai'r trothwy fforddiadwyedd yn cael ei addasu a phobl yn gwario 30% o'r incwm crynswth ar rent, sy'n adlewyrchu'n well amgylchiadau'r farchnad ar Ynys Môn, yna byddai 113 yn llai o aelwydydd ag angen crynswth bob blwyddyn. Petai pobl sengl o dan 35 oed hefyd yn cael eu heithrio, fel y trafodwyd ym mharagraff 5.43, byddai 103 o aelwydydd eraill yn cael eu tynnu o'r nifer sydd ag angen. Effaith newid y ddwy dybiaeth hyn yw bod yr angen am unedau fforddiadwy newydd yn gostwng i 182 y flwyddyn.
- 5.55 389 yw'r ffigur ar gyfer yr angen cyffredinol o hyd, oherwydd fe'i cyfrifwyd yn unol â'r dull a nodir yn yr Arweiniad Asesu ac felly, dyma'r ffigur y mae modd ei gymharu â'r amcangyfrifon hanesyddol a'r ffigurau a gafwyd o fannau eraill.

6. Anghenion grwpiau penodol

Rhagarweiniad

6.1 Mae'r Arweiniad Asesu'n dangos y dylai Asesiad sicrhau bod anghenion tai pob is-grŵp yn y boblogaeth yn cael eu hystyried. Er bod Model Cydbwysio Marchnad oedd Tai yn y Tymor Hir yn ystyried pob grŵp o aelwydydd yn y model, mae'n bosibl manylu ynghylch y canlyniadau i ddangos anghenion llety grwpiau budd penodol o aelwydydd. Yn y bennod hon, byddwn yn ystyried proffiliau penodol y grwpiau a ganlyn o'r boblogaeth. Mae'r rhain i gyd yn cael effaith sylweddol ar y farchnad dai ar Ynys Môn.

- Pobl hŷn
- Pobl ag anableddau
- Teuluoedd

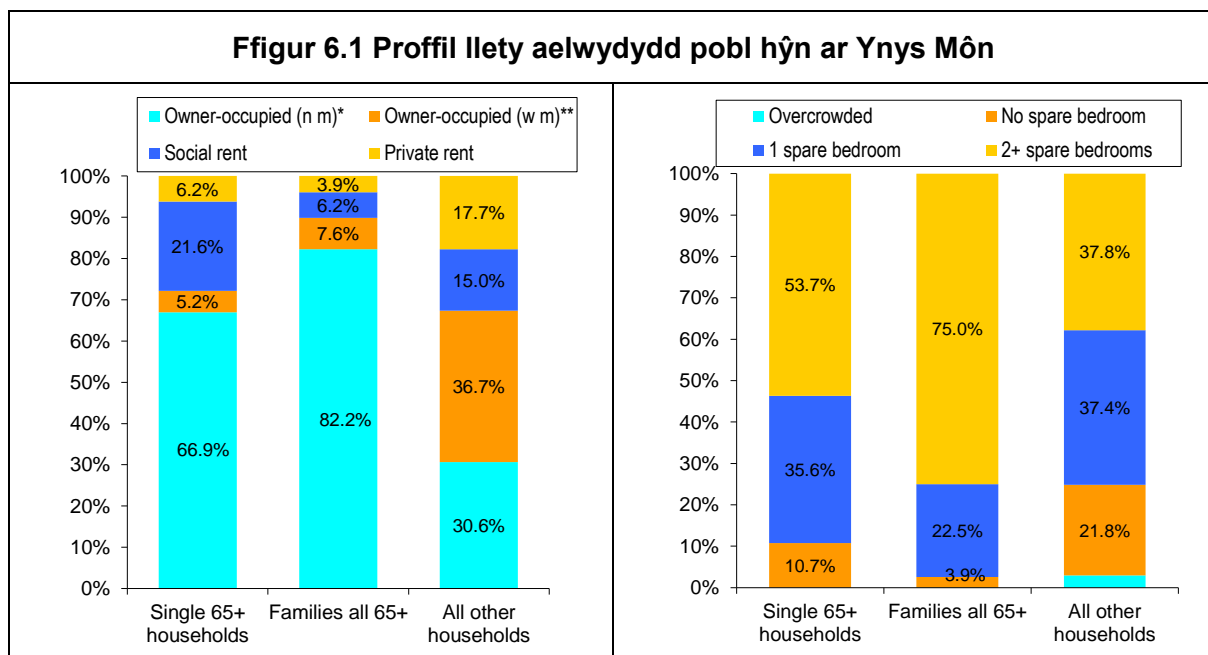
6.2 Bydd y bennod hon hefyd yn proffilio'r sector rhentu preifat yn fwy manwl.

Anghenion Tai Pobl Hŷn

Y sefyllfa ar hyn o bryd

6.3 Mae'r Cyfrifiad yn dangos bod 26.7% o aelwydydd Ynys Môn yn aelwydydd â phobl hŷn yn unig arnynt (aelwydydd lle mae'r aelodau i gyd yn 65 oed neu'n hŷn), o'i gymharu â 22.9% yn genedlaethol. O blith yr aelwydydd hyn ar Ynys Môn sy'n cynnwys pobl hŷn yn unig yn 2011, dim ond un unigolyn oedd yn byw ar 58.8% ohonynt, sy'n ddosbarthiad llai na'r hyn a gofnodwyd drwy Gymru (59.8%).

6.4 Mae Ffigur 6.1 yn dangos proffil daliadaeth aelwydydd pobl hŷn yn unig ar Ynys Môn yn 2011 o'i gymharu â gweddill poblogaeth yr aelwydydd. Mae'r ffigur hefyd yn nodi lefel feddiannaeth y grwpiau hyn. Mae'r canlyniadau'n dangos, er bod aelwydydd ag un unigolyn hŷn yn unig yn byw arnynt ar Ynys Môn yn fwy tebygol na'r cyfartaledd o fyw mewn llety rhent cymdeithasol, y gwelir lefel uchel o berchen-feddiannaeth ymhlith y ddau grŵp o bobl hŷn. Roedd aelwydydd pobl hŷn hefyd yn fwy tebygol na'r cyfartaledd o fod â sawl llofft sbâr yn eu cartref.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 *Perchen-feddiannaeth heb forgois ** Perchen-feddiannaeth â morgais, gan gynnwys rhanberchnogaeth.

Yr anghenion yn y dyfodol

- 6.5 Mae'r amcanestyniadau poblogaeth o fewn y senario a ffeirir, yn unol â chyfrifiadau Edge Analytics yn dangos bod y boblogaeth 65 oed neu hŷn ar Ynys Môn yn mynd i gynyddu'n sylweddol o 17,512 yn 2015 i 20,947 yn 2026, cynnydd o 19.6%. Mae modd gwahanu canlyniadau'r Model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir yn wahanol grwpiau o aelwydydd o fewn y boblogaeth gyfan. Mae Tabl 6.1 yn dangos proffil llety delfrydol aelwydydd pobl hŷn ar Ynys Môn yn 2013, sy'n codi o'r model hwnnw.

Tabl 6.1 Y math o lety y bydd ei angen ar gyfer aelwydydd pensiynwyr yn 2026 ar Ynys Môn.

| Maint yr anheddau | Y farchnad | Gwerthu ar ddisgownt /cymorth-i-brynu | Rhent canolradd | Rhent cymdeithasol | Cyfanswm |
|-------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| Un llofft | 10.8% | 0.1% | 1.8% | 6.4% | 19.1% |
| Dwy llofft | 35.7% | 0.1% | 0.7% | 4.0% | 40.5% |
| Tair llofft | 34.3% | 0.0% | 0.0% | 0.3% | 34.6% |
| Pedair llofft neu ragor | 5.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.8% |
| Cyfanswm | 86.6% | 0.2% | 2.5% | 10.7% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Llety arbenigol

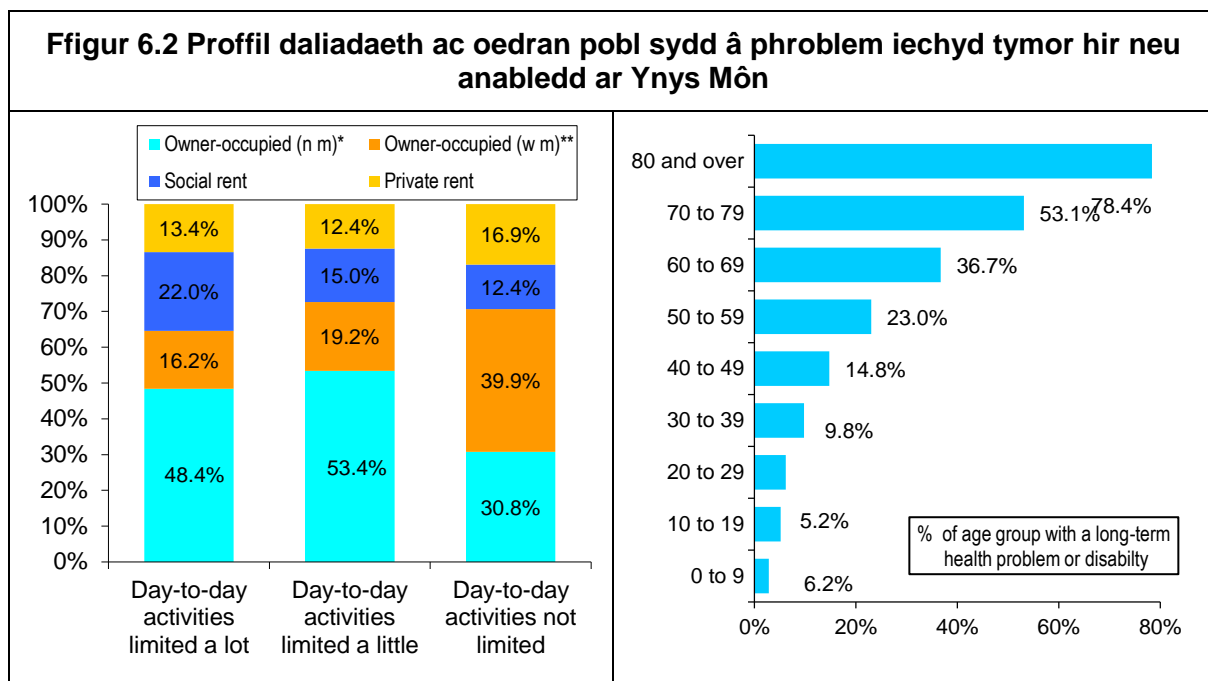
- 6.6 Ac ystyried y twf dramatig yn y boblogaeth hŷn a'r lefelau uwch o anabledd a phroblemau iechyd ymhlith pobl hŷn, mae'n debygol y bydd mwy o ofyn am opsiynau tai arbenigol yn y dyfodol. Mae'r Cyngor yn bwriadu cynnal Asesiad o Anghenion y Boblogaeth fel sy'n

ofynnol o dan Ddeddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) i lywio'i waith yn barhaus er mwyn pennu cyfanswm y tai lloches, tai preswyl a chartrefi nyrsio y bydd eu hangen yn y dyfodol. Mae 555 o unedau lloches fforddiadwy, 54 o unedau gofal ychwanegol fforddiadwy (gyda chynllun Gofal Ychwanegol arall yn cynnwys 60 o unedau wedi cael caniatâd cynllunio), a 616 o welyau fforddiadwy mewn cartrefi gofal nyrsio a phreswyl ar Ynys Môn ar hyn o bryd. Gwelwyd nad yw'r stoc sydd ar gael yn ddigon i ddiwallu'r angen yn y dyfodol ac mae'r Cyngor yn gwneud rhagor o waith i weld faint o ddarpariaeth ychwanegol y bydd ei hangen.

Aelwydydd ag anghenion penodol

Y sefyllfa ar hyn o bryd

- 6.7 Mae gan ryw 23.1% o boblogaeth breswyl Ynys Môn broblem iechyd tymor hir neu anabledd, o'i gymharu â 22.7% o drigolion Cymru drwyddi draw. Mae hyn yn adlewyrchu'r gyfran gymharol fawr o'r boblogaeth sy'n 65 oed neu'n hŷn. Roedd gan ryw 49.5% o'r holl drigolion sydd â phroblem iechyd tymor hir neu anabledd ar Ynys Môn gyflwr a oedd yn cyfyngu llawer ar eu gweithgareddau beunyddiol ac roedd gan 50.5% gyflwr a oedd yn cyfyngu rywfaint ar eu gweithgareddau.
- 6.8 Mae Ffigur 6.2 isod yn dangos proffil daliadaeth pobl sydd â phroblem iechyd tymor hir neu anabledd ar Ynys Môn yn 2011 o'i gymharu â gweddill y boblogaeth. Mae'r ffigur hefyd yn dangos y nifer yng ngwahanol grwpiau oedran y boblogaeth sydd â phroblem iechyd tymor hir neu anabledd. Mae'r canlyniadau'n dangos, er bod pobl sydd â phroblem iechyd tymor hir neu anabledd yn fwy tebygol na'r cyfartaledd o fod yn berchen-feddianwyr heb forgais, eu bod hefyd yn fwy tebygol na'r cyfartaledd o fyw yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae'r dadansoddiad yn dangos hefyd bod cydberthynas gref rhwng oedran a phroblem iechyd tymor hir neu anabledd.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 *Perchen-feddiannaeth heb forgais ** Perchen-feddiannaeth â morgais, gan gynnwys rhanberchnogaeth.

Yr hyn y bydd ei angen yn y dyfodol

6.9 Nid oedd set ddata'r arolwg aelwydydd sydd wedi'i diweddarau, a ddefnyddir i gael allbwn y Model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir, yn casglu gwybodaeth ynghylch a oedd gan drigolion broblem iechyd tymor hir neu anabledd, ond yn hytrach, roedd yn casglu data am drigolion a oedd ag un o blith nifer o 'anghenion cymorth'. Roedd yr anghenion cymorth yn cynnwys y rheini a oedd yn oedrannus fregus, â chyflwr meddygol, ag anabledd corfforol, ag anhawster dysgu, â phroblem iechyd meddwl, y rheini a oedd ag anabledd synhwyrdd difrifol neu'r rheini â chyflwr arall. Er bod hyn yn defnyddio gwahanol ddiffiniad i'r hyn a ddefnyddiwyd yn y Cyfrifiad, mae'n ffordd arall ddefnyddiol o fesur y rheini sydd ag anghenion penodol. Gellir gwahanu canlyniadau Model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir i ddangos anghenion llety penodol aelwydydd lle mae rhywun sydd ag angen cymorth yn byw. Mae Tabl 6.2 yn dangos proffil llety delfrydol aelwydydd â phobl sydd ag angen cymorth ar Ynys Môn yn 2013, sy'n codi o'r model hwnnw.

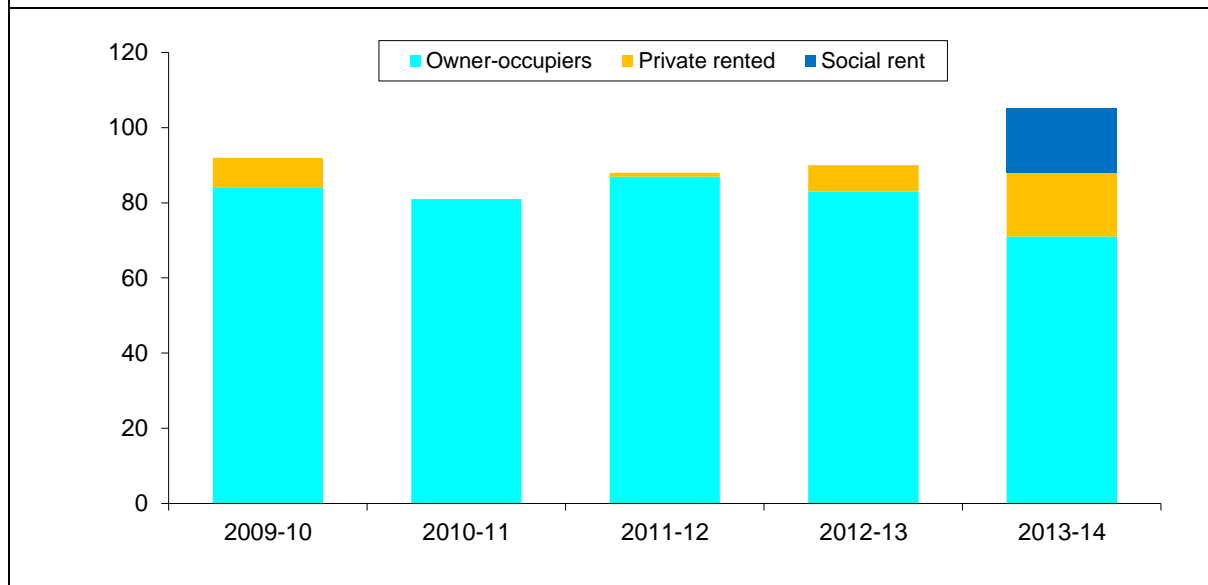
| Tabl 6.2 Y math o lety y bydd ei angen ar gyfer aelwydydd â phobl sydd ag angen cymorth yn 2026 ar Ynys Môn. | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|----------|
| Maint yr anheddau | Y farchnad | Gwerthu ar ddisgownt /cymorth-i-brynu | Rhent canolradd | Rhent cymdeithasol | Cyfanswm |
| Un llofft | 9.2% | 0.3% | 1.9% | 13.4% | 24.8% |
| Dwy llofft | 21.4% | 0.4% | 1.3% | 7.8% | 30.9% |
| Tair llofft | 28.9% | 0.1% | 0.5% | 2.8% | 32.3% |
| Pedair llofft neu ragor | 10.7% | 0.0% | 0.1% | 1.2% | 12.0% |
| Cyfanswm | 70.2% | 0.8% | 3.8% | 25.2% | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Addasiadau a chymorth

6.10 Yn ogystal â darparu llety arbenigol, bydd y Cyngor yn helpu pobl i aros yn eu cartref presennol drwy ddarparu cymorth a chefnogaeth. Mae Ffigur 6.3 yn dangos nifer y Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl sydd wedi'u cwblhau ar Ynys Môn rhwng 2009/10 a 2013/14 yn ôl daliadaeth. Mae'r ffigur yn dangos bod yr angen am y gwasanaethau hyn wedi aros yn weddol gyson dros y cyfnod hwn, er bod y nifer a gwblhawyd wedi cynyddu yn y ddwy ddaliadaeth rentu dros y flwyddyn ddiwethaf.

Ffigur 6.3 Nifer y Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl a gwblhawyd ar Ynys Môn

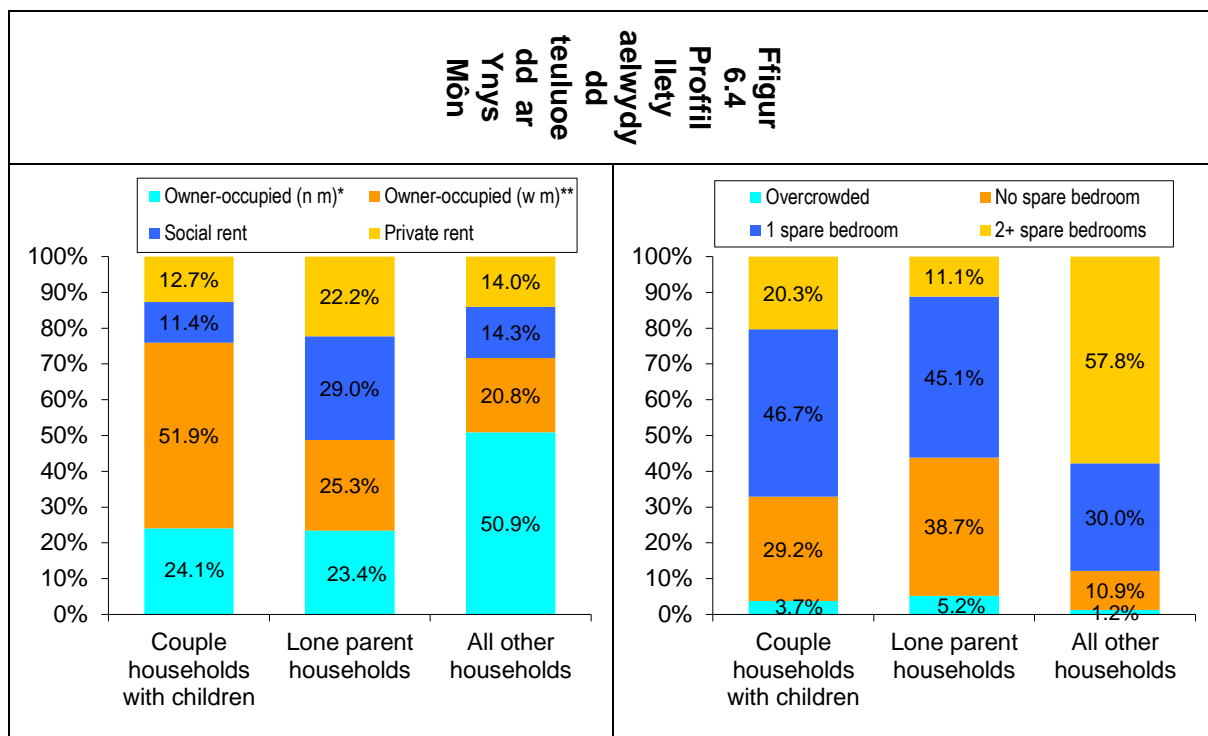


Ffynhonnell: Gwasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru

Teuluoedd â phlant

Y sefyllfa ar hyn o bryd

- 6.11 Roedd Ffigur 2.3 yn dangos cyfansoddiad aelwydydd adeg y Cyfrifiad Roedd hyn yn dangos bod 33.8% o boblogaeth yr aelwydydd yn deuluoedd â phlant, ffigur sy'n is na'r cyfartaledd cenedlaethol (36.6%).
- 6.12 Mae Ffigur 6.4 isod yn dangos proffil daliadaeth y ddau brif fath o aelwyd 'teulu â phlant' ar Ynys Môn yn 2011 o'i gymharu â gweddill poblogaeth yr aelwydydd. Mae'r ffigur hefyd yn nodi lefel feddiannaeth y grwpiau hyn. Mae'r data'n dangos, er bod nifer sylweddol lai o berchen-feddiannwyr heb forgais ymhlith aelwydydd parau â phlant nag sydd ymhlith aelwydydd lle nad oes teuluoedd â phlant ar Ynys Môn, nad yw cyfran y grŵp hwn yn y sector rhentu cymdeithasol a phreifat yn annhebyg i'w gilydd. Mae unig rieni, serch hynny dipyn yn fwy tebygol nag aelwydydd lle nad oes teuluoedd a phlant o fod mewn llety rhent cymdeithasol a rhentu preifat. Mae aelwydydd lle mae teuluoedd â phlant hefyd yn fwy tebygol o fod yn orlawn ac yn llai tebygol o fod yn cynnwys llai o breswylwyr nag y mae lle iddynt, o'u cymharu ag aelwydydd eraill ar Ynys Môn.



*Perchen-feddiannaeth heb forgais ** Perchen-feddiannaeth â morgais, gan gynnwys rhanberchnogaeth. Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Yr hyn y bydd ei angen yn y dyfodol

6.13 Mae Tabl 6.3 yn dangos y proffil llety delfrydol ar gyfer aelwydydd teuluoedd ar Ynys Môn yn 2031 sy'n tarddu o'r Model Cydbwysio Marchnadoedd Tai yn y Tymor Hir, gan dybio nad oes yn rhaid i aelwydydd fyw mewn llety gorlawn.

Tabl 6.3 Y math o lety y bydd ei angen ar gyfer aelwydydd â phlant dibynnol yn 2026 ar Ynys Môn.

| Maint yr anheddau | Y farchnad | Gwerthu ar ddisgownt /cymorth-i-brynu | Rhent Canolradd | Rhent Cymdeithasol | Cyfanswm |
|-------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| Un llofft | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Dwy llofft | 8.4% | 2.1% | 0.7% | 2.2% | 13.4% |
| Tair llofft | 39.6% | 1.5% | 2.7% | 6.5% | 50.3% |
| Pedair llofft neu ragor | 26.2% | 0.7% | 3.3% | 6.1% | 36.3% |
| Cyfanswm | 74.2% | 4.3% | 6.7% | 14.8% | 100.0% |

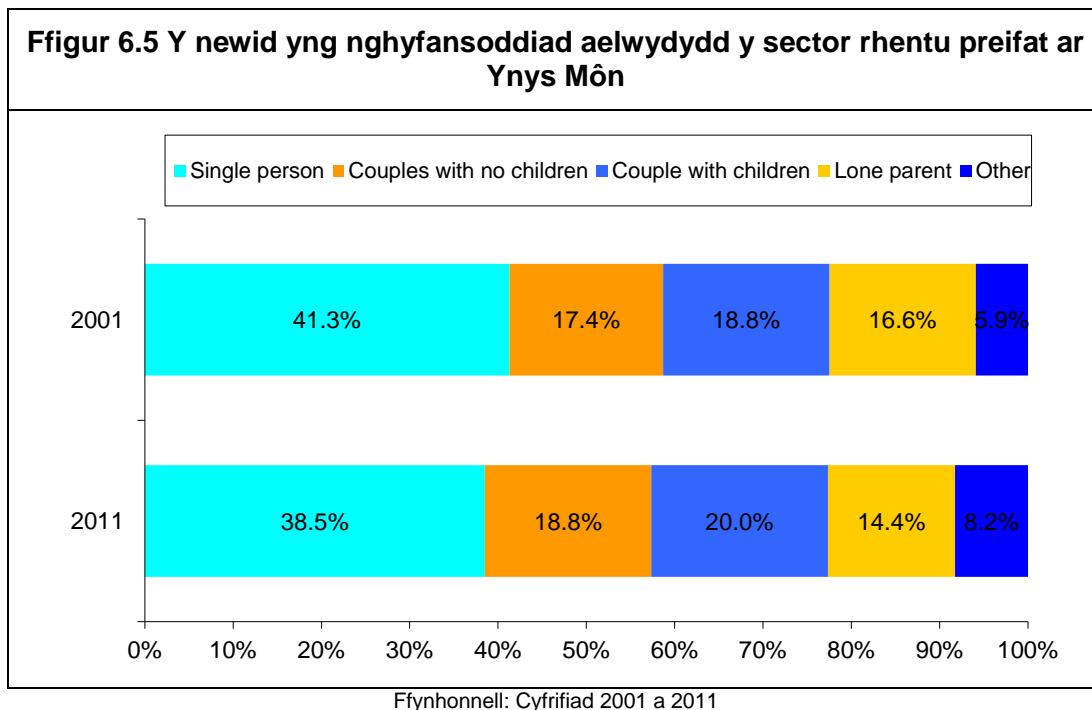
Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Y sector rhentu preifat

Twf

6.14 Mae'r sector rhentu preifat yn dod yn fwyfwy pwysig ar Ynys Môn; mae'r Cyfrifiad yn dangos iddo gynyddu 60.5% ar Ynys Môn rhwng 2001 a 2011 o'i gymharu â chynnydd o

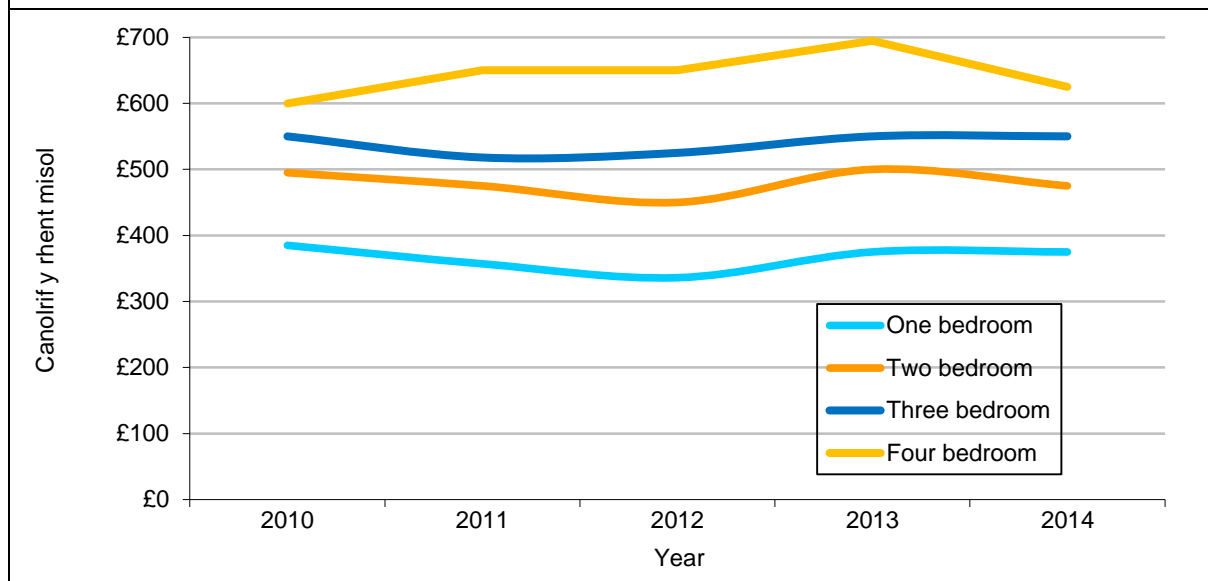
5.9% ym mhob daliadaeth arall gyda'i gilydd. Mae Ffigur 6.5 yn cymharu cyfansoddiad aelwydydd y sector rhentu preifat ar Ynys Môn yn 2001 a phroffil yr aelwydydd sy'n byw yn y math hwn o ddaliadaeth ar Ynys Môn yn 2011. Mae'r data'n dangos yn glir nad dim ond wedi ehangu y mae'r sector rhentu preifat ond bod yr aelwydydd o fewn y sector hefyd yn fwy amrywiol eu natur.



Tueddiadau ar hyn o bryd

6.15 Amcangyfrifir bod 5,231 o aelwydydd ar gael i'w rhentu'n breifat ar Ynys Môn ar hyn o bryd, sef 16.8% o boblogaeth yr holl aelwydydd. Er mwyn asesu sefydlogrwydd y sector ar hyn o bryd, mae'n fuddiol ystyried sut mae lefelau'r rhenti preifat a godir yn amrywio dros gyfnod. Mae Ffigur 6.6 yn dangos y newid yng nghanolrif y rhenti preifat dros y pum mlynedd diwethaf yn ôl nifer y llofftydd. Mae'r ffigur yn dangos mai ychydig o newid sydd wedi bod yng nghanolrif y rhenti preifat a godir am gartrefi dwy a thair llofft er 2010, ond bod canolrif prisiau pedair llofft wedi codi, cyn gostwng eto dros y flwyddyn ddiwethaf. Mae'r rhenti preifat yn gyffredinol a godir am gartrefi un a dwy llofft wedi gostwng rhwng 2010 a 2014, ac mae rhenti cartrefi pedair llofft wedi codi 4.2% yn unig a rhenti tair llofft ar yr un lefel ag a gofnodwyd yn 2010. Mae hyn yn awgrymu bod y sector rhentu preifat yn sefydlog ar Ynys Môn.

Ffigur 6.6 Y newid yng nghanolrif y rhenti preifat a godid ar Ynys Môn rhwng 2010 a 2014



Ffynhonnell: Gwasanaeth StatsCymru Llywodraeth Cymru

Y sector rhentu preifat a gefnogir gan fudd-daliadau

- 6.16 Amcangyfrifir bod tua chwarter tenantiaid preifat yn genedlaethol yn cael y Lwfans Tai Lleol Ar Ynys Môn, 35.0% yw'r ffigur hwn ac mae nifer yr aelwydydd sy'n cael Lwfans Tai Lleol yn y sector rhentu preifat wedi aros yn gyson iawn dros y pedair blynedd diwethaf.
- 6.17 Mae Tabl 6.4 yn cymharu aelwydydd sy'n cael cymorth budd-dal yn y sector rhentu preifat ar Ynys Môn ag aelwydydd sy'n preswyllo yn y ddaliadaeth hon ar Ynys Môn heb y budd-dal hwn, gan ddefnyddio data o'r set ddata aelwydydd sydd wedi'i diweddaru. Mae'r tabl yn dangos bod y sector sy'n cael cymorth budd-dal yn fwy tebygol o lawer o gynnwys aelwydydd pensïynwyr ac aelwydydd unig rieni na'r sector nad yw'n cael cymorth budd-dal. Felly, mae oedran aelwydydd yn y sector sy'n cael cymorth budd-dal ar gyfartaledd yn hŷn, sef 42.
- 6.18 Mae gwahaniaeth dramatig ym mhroffil cyflogaeth yr aelwydydd hyn, gan fod 43.1% o'r rheini yn y sector sy'n cael cymorth budd-dal yn cynnwys rhywun cyflogedig ar yr aelwyd, o'i gymharu â 91.8% o aelwydydd yn y sector nad yw'n cael cymorth budd-dal. Mae hyn yn effeithio ar yr incwm a gofnodir ar gyfer yr aelwyd. Mae canolrif incwm aelwydydd yn y sector rhentu preifat sy'n cael cymorth budd-dal ryw draean o'r ffigur ar gyfer aelwydydd yn y sector nad yw'n cael cymorth budd-dal.

| Tabl 6.4 Cymharu aelwydydd yn y sector rhentu preifat | | | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| | <i>Cymorth budd-dal</i> | <i>Heb gymorth budd-dal</i> | <i>Pob aelwyd sy'n rhentu'n breifat</i> |
| <i>Math o aelwyd</i> | | | |
| Pensiynwyr sengl | 12.9% | 3.9% | 6.2% |
| 2 bensiynwr neu ragor | 4.2% | 2.4% | 3.0% |
| Pobl sengl nad ydynt yn bensiynwyr | 26.8% | 30.5% | 29.7% |
| 2 oedolyn neu ragor, dim plant | 11.8% | 45.4% | 35.5% |
| Unig riant | 27.8% | 1.0% | 9.1% |
| 2+ oedolyn 1 plentyn | 9.4% | 8.9% | 9.2% |
| 2+ oedolyn 2+ o blant | 7.1% | 7.9% | 7.3% |
| Cyfanswm | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Canolrif oedran y penteulu | 42 | 38 | 39 |
| <i>A oes rhywun yn gyflogedig ar yr aelwyd</i> | | | |
| Oes | 43.1% | 91.8% | 77.8% |
| Nac oes | 56.9% | 8.2% | 22.2% |
| Cyfanswm | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Canolrif incwm yr aelwyd | £7,282 | £22,322 | £16,078 |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Atodiad A1 Diweddaru'r set ddata

Rhagarweiniad

Hwyluswyd dadansoddiad newydd o'r farchnad dai drwy greu set ddata sydd wedi'i diweddaru am aelwydydd. Cwblhawyd arolwg aelwydydd ar draws Ynys Môn ym mis Mehefin ac ym mis Gorffennaf 2012 gan ddefnyddio holiaduron drwy'r post. Lluniwyd yr arolwg, ar hap, ar sail y Gofrestr Treth Gyngor ac roedd yn cynnwys pob ardal a phob grŵp daliadaeth ar Ynys Môn. Cyfanswm y sampl oedd, 2,058

Mae'r data cynradd wedi'u diweddaru gan ddefnyddio dau fesur - ail-bwysoli'r data i ystyried y wybodaeth ddiweddaraf am strwythur aelwydydd Ynys Môn a diweddaru proffil ariannol aelwydydd i adlewyrchu'r newidiadau a gofnodwyd ers adroddiad 2012. Bydd yr atodiad hwn yn disgrifio'r dull a ddefnyddiwyd ar gyfer y ddwy broses hyn.

Ailbwysoli'r set ddata

Amcangyfrif yr Asesiad gwreiddiol oedd bod cyfanswm o 31,770 o aelwydydd yn 2012 ar Ynys Môn. Daeth y ffigur hwn o amcanestyniadau ynghylch aelwydydd Llywodraeth Cymru seiliedig ar 2008 (cyhoeddwyd yn 2010). Pan gyhoeddwyd canlyniadau Cyfrifiad 2011, gwelwyd bod y twf yn nifer yr aelwydydd ers y Cyfrifiad diwethaf wedi bod yn is o lawer nag yr oedd yr holl amcangyfrifon ar gyfer aelwydydd a gyhoeddwyd rhwng 2001 a 2011 wedi'i awgrymu.

Mae Edge Analytics wedi cynhyrchu rhagolygon twf ar gyfer y boblogaeth a'r aelwydydd ar Ynys Môn ac yng Ngwynedd³. Mae'r rhain yn cynnwys amcangyfrif cywir ar gyfer poblogaeth aelwydydd Ynys Môn yn 2015 sy'n adlewyrchu'r tueddiadau demograffig diweddaraf a gofnodwyd yn yr ardal (a chan roi ystyriaeth ddyledus i'r holl amcanestyniadau demograffig a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru). Mae'r ffynhonnell hon yn dangos mai poblogaeth aelwydydd Ynys Môn yng ngaeaf 2015, dyddiad sylfaen yr adroddiad diweddaru hwn, yw 31,165. Er bod y ffigur hwn yn is na'r un a ddefnyddiwyd yn 2012 (a bod y duedd yn awgrymu bod poblogaeth yr aelwydydd wedi cynyddu fymryn er 2012), dyma'r ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir am boblogaeth gyfredol yr aelwydydd. Mae'r set ddata hon felly wedi'i hail-bwysoli i gydweddu â'r cyfanswm hwn.

Rhaid pwysoli'r data hefyd drwy ddefnyddio nifer o newidynnau er mwyn i'r proffil gynrychioli nodweddion poblogaeth yr aelwydydd. Dyma'r newidynnau a ddefnyddiwyd i bwysoli'r data.

- Daliadaeth

³Edge Analytics *Gwynedd & Anglesey Population & Household Forecasts Assumptions, Methodology & Scenario Results* (Medi 2014)

- Math o aelwyd
- Oedran y boblogaeth breswyl
- Proffil cyflogaeth y boblogaeth breswyl
- Plwyf
- Band Treth Gyngor
- Perchnogaeth car
- Math o lety

Mae Tabl A1.1 yn dangos amcangyfrif wedi'i ddiweddarau o'r rhaniad rhwng daliadaethau ar hyn o bryd ar Ynys Môn ynghyd â dosbarthiad y daliadaethau a gofnodwyd yn adroddiad 2012. Mae'r data'n dangos bod 68.9% o'r aelwydydd yn berchen-feddiannwyr, bod 14.3% yn y sector rhentu cymdeithasol ac 16.8% yn byw mewn llety sy'n cael ei rentu'n breifat.

| Tabl A1.1 Nifer yr aelwydydd ym mhob grŵp daliadaeth 2015 a 2012 | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <i>Daliadaeth</i> | 2015 | | 2012 | |
| | <i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i> | <i>% yr aelwydydd</i> | <i>Cyfanswm nifer yr aelwydydd</i> | <i>% yr aelwydydd</i> |
| Perchen-feddiannaeth (â morgais) | 13,386 | 43.0% | 13,506 | 42.5% |
| Perchen-feddiannaeth (dim morgais) | 8,079 | 25.9% | 8,218 | 25.9% |
| Rhent cymdeithasol | 4,469 | 14.3% | 4,391 | 13.8% |
| Rhentu'n breifat | 5,231 | 16.8% | 5,654 | 17.8% |
| Cyfanswm | 31,165 | 100.0% | 31,770 | 100.0% |

Ffynhonnell: Diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar Ynys Môn, 2016

Diweddarau'r proffil ariannol

Gan ei bod yn rhaid diweddarau data'r arolwg gwreiddiol o'i sylfaen yn haf 2012, roedd angen amcangyfrif y newid tebygol o ran lefelau incwm ers yr adeg hon (ac yn wir newidiadau o ran cynilion ac ecwiti). Nid diweddarau sefyllfa'r aelwyd benodol a ymatebodd i'r holiadur cychwynnol yw'r egwyddor y seiliwyd diweddarau'r proffil ariannol arno, ond cyflwyno cynrychiolaeth gywir ar gyfer aelwyd gyfatebol sy'n bodoli ar hyn o bryd. Diweddarwyd y wybodaeth ariannol am aelwydydd drwy ddilyn dull mynegeio, oherwydd bod data eilaidd cyfres-amser ar gael ar lefel leol sy'n cofnodi newidiadau yn y newidynnau perthnasol. Defnyddiwyd dull ar wahân ar gyfer y tri newidyn a ddiweddarwyd - incwm, cynilion ac ecwiti.

Defnyddiwyd yr Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion i ddiweddarau'r wybodaeth am incwm a enillir gan aelwydydd sydd ag aelod cyflogedig. Rhoddwyd y newid a gofnodwyd yn yr Arolwg hwn dros y tair blynedd ar waith ar y set ddata i gynhyrchu proffil ar gyfer

gaeaf 2015. Gan fod yr Arolwg yn darparu gwerthoedd ar ystod o bwyntiau ar y dosbarthiad enillion, mae'n bosibl diweddarau'r incwm a dibynnu ar y newid a gofnodir ar gyfer y chwarter penodol lle'r oedd incwm gwreiddiol yr aelwyd yn 2012.

Tybiwyd bod incymau aelwydydd lle'r oedd pobl wedi ymddeol yn cynyddu gyda chwyddiant (Mynegai Prisiau Defnyddwyr) a thybiwyd bod incwm aelwydydd sy'n dibynnu ar fudd-daliadau'n dilyn y duedd yn y gwariant cyffredinol ar fudd-daliadau nad ydynt yn gysylltiedig â thai (ac eithrio'r budd-daliadau hynny nad ydynt yn gysylltiedig â diweithdra) fesul hawlydd ar Ynys Môn.

Yn niffyg unrhyw ddata eilaidd am lefel cynilion ar gyfartaledd yn y Deyrnas Unedig, diweddarwyd cynilion yn unol â chwyddiant. (Mynegai Prisiau Defnyddwyr). At ddibenion fforddiadwyedd, mae'n bwysig hefyd ystyried newidiadau yn ecwiti aelwydydd. Y Gofrestrfa Tir sy'n darparu'r ffynhonnell wybodaeth orau am werth eiddo ar lefel leol gan roi data am bris yr holl dai a werthir ym mhob chwarter o'r flwyddyn. Gan fod y Gofrestrfa Tir yn cyflwyno data ar gyfer ystod o bwyntiau ar y dosbarthiad prisiau, mae'n bosibl diweddarau gwerth cartrefi perchen-feddianwyr drwy weld y newid yn y prisiau a gofnodwyd ar gyfer y lefel brisiau briodol. Mae'r ffigurau hyn wedi'u rhoi ar waith ar ddata'r arolwg am werthoedd eiddo - mae hyn yn ei dro wedi golygu bod modd amcangyfrif y lefelau ecwiti tebygol.

Ymgynghorwyr cynllunio arbenigol yw HDH Planning and Development Ltd sy'n darparu tystiolaeth i gynorthwyo awdurdodau cynllunio, perchnogion tir a datblygwyr.

Arweinydd y cwmni yw Simon Drummond-Hay sy'n Syrffêwr Siartredig, yn Gydymaith i'r Sefydliad Tai Siartredig ac yn uwch weithiwr proffesiynol ym maes datblygu sydd â phrofiad helaeth o ymarfer a gwaith proffesiynol yn y maes. Mae'r cwmni'n cael ei reoleiddio gan RICS.

Dyma'r prif feysydd mae'n arbenigo ynddynt:

- Yr Ardoll Seilwaith Cymunedol
- Dadansoddi Hyfywedd ar raddfa Dosbarth a safleoedd penodol
- Aseidiadau Strategol o'r Farchnad Dai ac Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol ac Aseidiadau o'r Tai sydd eu Hangen
- Dadansoddi Niferoedd Tai yn y dyfodol (ar ôl gosod targedau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig)

Mae gan HDH Planning and Development gleientiaid drwy Gymru a Lloegr

HDH Planning and Development Ltd

Cofrestrwyd yn Lloegr, Rhif y Cwmni 08555548
Clapham Woods Farm, Keasden, ger Clapham, Lancaster. LA2 8ET
simon@hdhplanning.co.uk 015242 51831 / 07989 975 977

