

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Castell-nedd Port Talbot

Hydref 2025



Turley

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol	i
1. Cyflwyniad	3
2. Trosolwg o Asesiad a Methodoleg	9
3. Trosolwg o Dueddiadau'r Farchnad Dai a Thueddiadau Cymdeithasol-Economaidd a Demograffig	14
4. Amcangyfrifon o'r Ystod o Anghenion Tai Ychwanegol	56
5. Amcangyfrifon LHMA o Anghenion Tai Ychwanegol	74
6. Datganiad Gwarantu Ansawdd	76
Atodiad 1: Tablau Materion Allweddol	
Atodiad 2: Amcangyfrif yr Angen am Lety Arbenigol i Bobl Hŷn	
Atodiad 3: Amcangyfrif Maint yr Angen am Dai ar y Farchnad	
Atodiad 4: Dadansoddiad o Newid yn yr Amcangyfrifon am Angen Ychwanegol am Dai	

Cleient
Cyngor Castell-nedd Port Talbot

Cwblhawyd yr adroddiad hwn i raddau helaeth ddechrau 2023 ond roedd wedi bod ar y gweill ers canol 2022, gyda llawer o'r dadansoddiad sylfaenol wedi'i gwblhau ym mis **Gorffennaf 2022**. Felly mae rhannau helaeth o'r adroddiad yn tynnu ar y data a oedd ar gael ar y pwynt hwnnw, yn hytrach na chynnwys data pellach – er enghraifft o Gyfrifiad 2021 – a gyhoeddwyd yn ddiweddarach. Gwnaed diweddariadau pellach wedi'u ffocysu ym mis **Mai 2025**.

Crynodeb Gweithredol

1. Mae Cyngor Castell-nedd Port Talbot ('y Cyngor') wrthi ar hyn o bryd yn paratoui Gynllun Datblygu Ar Ei Newydd Wedd (RLDP) a fydd yn dod yn lle'r Cynllun Datblygu Lleol (LDP) a fabwysiadwyd ym mis Ionawr 2016.
2. Mae'r Cyngor wedi comisiynu Turley i gynhyrchu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) sy'n amcangyfrif y nifer ychwanegol o unedau tai allai fod eu hangen yn y dyfodol, drwy ddeiliadaeth, ar draws Castell-nedd Port Talbot (CNPT). Bydd yr LHMA yn ffurfio rhan o'r sail tystiolaeth ar gyfer yr RLDP – yn ogystal â strategaethau i'r dyfodol ym maes tai – ac mae'n **dilyn arweiniad cymharol newydd oddi wrth Llywodraeth Cymru**, a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2022, ac sy'n gosod fframwaith clir ar gyfer strwythur yr adroddiad hwn.
3. Mae'r LHMA yn adrodd ar yr angen i gael tai fforddiadwy ledled CNPT yn gyffredinol, ac mewn ardaloedd marchnadoedd tai penodol (HMA) sydd wedi cael eu **diffinio i adlewyrchu'r wyth ardal ofodol a sefydlwyd yn yr LDP**; canfuwyd fod dull o'r fath wedi bod yn addas a rhesymol yn dilyn dadansoddiad o brisiau tai a thueddiadau cymudo. Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio'r data mwyaf diweddar sydd ar gael i archwilio tueddiadau lleol ymhob un o'r ardaloedd hyn, ble bynnag y bo'n bosib, er mwyn sefydlu sut mae'u marchnadoedd tai eu proffiliau cymdeithasol-economaidd a'u demograffeg yn cymharu â'i gilydd ac â CNPT drwyddi draw.
4. Mae'r adroddiad hwn yn ystyried hefyd rai **anghenion tai penodol**, gan ganolbwyntio – yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru – ar yr angen am dai hygrych ac addasedig; anghenion teuluoedd aml-genhedlaeth a / neu fwy o faint sydd angen eiddo mwy; yr angen am dai nad ydynt yn barhaol; yr angen am dai gyda gofal a chefnogaeth; yr angen am lety i fyfyrwyr; ac anghenion pobl â gofynion corfforol neu ddiwylliannol. Cyflwynir tablau, fel sy'n angenrheidiol o dan y canllawiau, sy'n amlinellu polisïau a strategaethau lleol perthnasol i bob grŵp, gan grynhoi'r mathau o eiddo sydd eu hangen, cyflwyno tystiolaeth y gellir ei ddefnyddio ymhellach i ddeall pob angen, crynhoi ymgysylltiad perthnasol gan randdeiliaid, ac amlygu problemau allweddol.
5. Law yn llaw â'i ganllawiau newydd, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru **Offeryn LHMA sydd wedi'i gyflunio i ddarparu ystod o amcangyfrifon ychwanegol am yr angen am dai**. Cafodd yr Offeryn ei rag-lwytho â thafluniadau swyddogol diweddaraf Llywodraeth Cymru, a seiliwyd ar sefyllfa 2018, ond mae hefyd yn galluogi i hyd at ddau dafluniad a ddiffiniwyd gan y defnyddiwr i gael eu hychwanegu. Mae'r Cyngor wedi adolygu'r ystod o dafluniadau a ddatblygwyd gan Edge Analytics, i addysgu'r Asesiad Twf Economaidd a Thai a gynhyrchwyd ar wahân, a dewiswyd profi'r senario atodol a addaswyd ac a arweinir gan gyflogaeth, sy'n galluogi i welliannau gael eu gwneud i gyfraddau aelodau iau ar aelwyd. Esbonnir y senario hon yn llawnach yn yr astudiaeth honno.
6. Er bod yr adroddiad hwn yn cyflwyno tablau crynhoi safonol sy'n dangos canlyniad pob senario, unwaith iddo gael ei ymgorffori yn Offeryn LHMA, mae'n tynnu sylw o ganlyniad i **benderfyniad y Cyngor i ddefnyddio'r senario atodol a addaswyd ac a arweinir gan gyflogaeth** i fod yn sail i'w amcangyfrifon am anghenion tai

ychwanegol. Mae hyn yn awgrymu y bydd angen net am **190 o dai fforddiadwy bob blwyddyn** ledled CNPT dros gyfnod y pum mlynedd gyntaf y mae'r RLDP yn ymdrin â nhw. Mae hyn oherwydd bod y cyflenwad yn ymddangos i fod yn annigonol i ateb galw blynyddol gros – am 623 o gartrefi o'r fath – sy'n cael ei yrru'n bennaf gan yr angen presennol nad yw'n cael ei ddiwallu, y tybir y bydd yn cael ei ddiddymu yn ystod y pum mlynedd hyn, gan adael yr angen newydd sy'n codi, am 81 cartref y flwyddyn, a dim ond hwnnw, i gael ei gyflawni o hynny ymlaen tan 2038. Er nad yw'r olaf hwnnw'n troi'n ffigwr net y gellir ei gymharu'n uniongyrchol, mae hyn yn awgrymu y bydd angen am **gyfanswm o 1,760 o dai fforddiadwy** dros gyfnod llawn y 15 mlynedd o 2023 tan 2038.

7. Mae'r Offeryn yn awgrymu fod o gwmpas 88% o'r angen net am dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf yn dod ym maes tai ar rent cymdeithasol, ac o fewn hynny, fod 92% ar gyfer eiddo ag un ystafell wely. Serch hynny, mae hyn yn lleihau i o gwmpas 53% pan ganolbwytir ar yr angen gros, cyn caniatâu am drosiant a chyflenwad, gyda 28% angen dwy ystafell wely, ac 18% angen tair ystafell wely,.
8. Mae'r Offeryn hefyd yn cynhyrchu amcangyfrif ar gyfer yr angen am farchnad dai, y mae'n tybio fydd yn dirwyn yn flynyddol yn sgil aelwydydd sy'n gallu'i fforddio. Er nad yw'n ofyniad penodol mewn LHMA, mae'r Cyngor wedi gofyn am roi ystyriaeth i faint y tai y gallai fod angen amdanynt gan yr aelwydydd hyn. Mae'r adroddiad hwn felly'n atodi dadansoddiad sy'n awgrymu y gallai **o gwmpas 60% fod angen tair ystafell wely** os yw tueddiadau deiliadaeth yn parhau. Gallai tua **20-30%** fod angen dwy ystafell wely, gyda 5-15% angen o leiaf bedair, a 5% angen dim ond un.
9. Rhoddir ystyriaeth hefyd, mewn atodiad ar wahân, i'r angen am lety arbenigol a allai gael ei gynhyrchu gan dwf arfaethedig yn y boblogaeth hŷn. Gan ddefnyddio pecynnau offer sydd ar gael, amcangyfrifwyd y gallai fod angen tai arbenigol (e.e. tai gwarchod neu ofal ychwanegol) ar o gwmpas **43-54** unigolyn bob blwyddyn rhwng 2021 a 2036, ac ar yr un pryd y gallai fod galw am le ychwanegol mewn gwelyau i **16-21** o bobl mewn sefydliadau cymunol fel cartrefi gofal bob blwyddyn.

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae Cyngor Castell-nedd Port Talbot ('y Cyngor') wrthi'n paratoi ei Gynllun Datblygu Newydd (RLDP) a fydd yn disodli'r Cynllun Datblygu Lleol (LDP) a fabwysiadwyd ym mis Ionawr 2016.
- 1.2 Mae'r Cyngor wedi comisiynu Turley i gynhyrchu'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (LHMA) hwn a fydd yn amcangyfrif nifer yr unedau tai ychwanegol a allai fod eu hangen yn y dyfodol, yn ôl deiliadaeth, ledled CNPT. Bydd hyn yn rhan o'r sail dystiolaeth ar gyfer yr RLDP yn ogystal â strategaethau sy'n gysylltiedig â thai yn y dyfodol, fel y Strategaeth Tai Lleol, y Strategaeth Ddigidartrefedd, y Prosectws Grant Tai Cymdeithasol a strategaethau sy'n ymwneud â gwasanaethau gofal integredig.
- 1.3 Mae'r LHMA yn dilyn canllawiau cymharol newydd gan Lywodraeth Cymru¹ (LIC), a gyhoeddwyd ar 31 Mawrth 2022 – fel rhan o'i hymgyrch i ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd erbyn 2026 – ac roedd templed yn cyd-fynd ag ef sy'n gosod y strwythur ar gyfer yr adroddiad hwn. Yn unol ag awydd LIC i weld HMAs yn hepgor 'cynnwys diangen', nid yw'r adroddiad hwn yn ceisio rhoi cefndir ar bwrpas cyffredinol LHMA's na'r dull y dylid ei ddilyn wrth eu paratoi, gyda darllenwyr yn cael eu cynghori i adolygu'r canllawiau am y manylion hyn.

Cefndir polisi cenedlaethol

Adran 8 o'r Ddeddf Tai 1985

- 1.4 Mae Adran 8 o Ddeddf Tai 1985² yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i asesu'n rheolaidd lefel yr angen am dai yn eu hardal. Mae'n amlinellu pwysigrwydd sicrhau bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad(oedd) tai lleol a sicrhau bod ganddynt sail dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau tai a chynllunio strategol effeithiol. Mae cynhyrchu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hwn yn dod o dan y ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu anghenion tai trwy adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Mae'n bwysig cydnabod bod disgwyl i awdurdodau lleol ailysgrifennu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol bob pum mlynedd ac adnewyddu'r Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod pum mlynedd hwnnw (rhwng blynyddoedd dau a thri) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003³. Bwriad hyn yw sicrhau bod y sail dystiolaeth yn parhau i fod yn gyfredol ac yn adlewyrchu amgylchiadau newidiol y farchnad.

Polisi Cynllunio Cymru

- 1.5 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn cadarnhau bod LHMA's yn ffurfio '*rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu*', ac y dylid eu '*hystyried ynghyd â thystiolaeth allweddol arall... er mwyn nodi strategaeth briodol ar gyfer darparu tai yn ardal y cynllun*'⁴. Mae'n mynd ymlaen i nodi y dylai awdurdodau lleol weithio 'mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol' i gynhyrchu LHMA's, er mwyn '*datblygu dealltwriaeth fanwl o natur a lefel y galw a'r angen am*

¹ LIC (2022) Ymgymryd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA's) – Canllawiau, fersiwn 1.0

² Ddeddf Tai 1985 – <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/section/8>

³ Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 – <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/part/7>

⁴ PPW (Rhifyn 11, 2022) paragraff 4.2.6

*dai marchnad a fforddiadwy yn eu cymunedau*⁵. Mae'n cadarnhau yn ddiweddarach y dylai amcangyfrifon yr LHMA o'r angen am dai fforddiadwy '*gefnogi polisïau a phenderfyniadau ar geisiadau cynllunio*', gan gynnwys trafodaethau ar y cymysgedd o ddatblygiadau newydd, gan gydnabod pwysigrwydd gwerthfawrogi '*y galw am wahanol fathau o dai fforddiadwy... mewn perthynas â chyflenwad*⁶'. Mae PPW hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu nodi '*targed ar gyfer tai fforddiadwy*', wedi'i fynegi fel nifer o gartrefi ac yn seiliedig ar yr LHMA, cyn symud ymlaen i egluro sut y bydd eu polisïau yn helpu i gyrraedd unrhyw darged o'r fath⁷.

Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040

- 1.6 Dylanwadir yn drwm ar Cymru'r Dyfodol⁸ gan PPW. Mae Polisi 7 yn cadarnhau ymrwymiad LIC i gynyddu darpariaeth tai fforddiadwy. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio, trwy eu Cynlluniau Datblygu Strategol (CDS) a'u CDLL, ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth i ddarparu'r tai fforddiadwy hyn. Mae'n cyfeirio at yr ystod gyhoeddedig o 'Amcangyfrifon o angen tai ychwanegol' (yn seiliedig ar 2019) sy'n darparu amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen cyffredinol a'r angen am dai fforddiadwy. Mae'n awgrymu, lle dylai'r amcangyfrifon hyn lywio gofynion tai i'w nodi mewn CDSau a CDLL, y byddant yn wahanol, gan gydnabod nad yw fforddiadwyedd tai yn unffurf ledled Cymru a bydd angen ymatebion gwahanol mewn gwahanol rannau o Gymru i ddiwallu anghenion cymunedau lleol.

Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy

- 1.7 Mae'r Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy⁹ a gynhaliwyd yn 2019 yn cadarnhau ymhellach bwysigrwydd LHMA a'u defnydd o'r data gorau posibl o ran yr angen a'r galw am dai i addysgu polisi tai a phenderfyniadau ynghylch y cyflenwad o dai fforddiadwy. Rhoddodd yr Adolygiad bwyslais sylweddol ar ddeall yn union faint o gartrefi sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddaliadaethau. Mae'n cadarnhau mai LHMA cadarn yw'r prif fodd i awdurdodau nodi tystiolaeth ar lefel leol.

Deddf Tai (Cymru) 2014

- 1.8 Mae Deddf Tai (Cymru) 2014, Adranau 50, 51 a 52, yn ei gwneud hi'n ofynnol i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd¹⁰. Disgwylir i'r LHMA chwarae rhan sylfaenol wrth lywio'r strategaeth hon, a rhaid iddi gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sydd neu a allai ddod yn ddigartref.

Deddf Cydraddoldeb 2010

- 1.9 Mae'r canllawiau'n cadarnhau ei bod hi hefyd yn hanfodol i awdurdodau lleol ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010¹¹ a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru.

⁵ Ibid, paragraff 4.2.8

⁶ Ibid, paragraff 4.2.27

⁷ Ibid, paragraff 4.2.28

⁸ LIC (2022) – <https://gov.wales/sites/default/files/publications/2021-02/future-wales-the-national-plan-2040.pdf>

⁹ Adolygiad Annibynnol o'r Gyflenwad Tai Fforddiadwy – https://gov.wales/sites/default/files/publications/2019-04/independentreview-of-affordable-housing-supply-report_0.pdf

¹⁰ Deddf Tai (Cymru) 2014 – <https://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents/enacted>

¹¹ Deddf Cydraddoldeb 2010 – <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2010/15/contents>

Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

- 1.10 Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol ymgynghori â'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu¹² wrth baratoi cynlluniau datblygu. Mae'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar sut i baratoi, monitro a diwygio cynllun datblygu gan gynnwys canllawiau ar bwysigrwydd defnyddio tystiolaeth gadarn i sicrhau bod cynlluniau'n effeithiol fel y nodir yn PPW.
- 1.11 Mae'r Llawlyfr yn nodi sut y dylid defnyddio LHMA i wneud *'penderfyniadau polisi gwybodus'* ynghylch ble i leoli datblygiad, fel ei fod yn dylanwadu ar ddosbarthiad gofodol twf ar ôl amlygu *'ardaloedd gofodol o angen am dai a ddylai fod yn ystyriaeth allweddol wrth benderfynu ar leoliad twf tai yn y cynllun'*¹³. Mae'r Llawlyfr wedyn yn pwysleisio *'arwyddocâd yr LHMA'*, gan ddisgrifio gwerth y *'darn craidd hwn o dystiolaeth sylfaenol'* wrth amlygu *'lefel o angen tai, o ran galwadau'r farchnad a thai fforddiadwy, bob blwyddyn, yn rhifiadol ac yn ofodol, yn ogystal â'r math o angen mewn ardal, e.e. cymysgedd daliadaeth a mathau o dai'*¹⁴. Mae'n cadarnhau y dylai cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy a amlygwyd gan yr LHMA, yn ogystal â'i sylwadau ar oblygiadau gofodol a'r cymysgedd daliadaeth amlycaf, gael ei *'ddatgan yn glir yn y cyfiawnhad rhesymegol'* i gynllun datblygu, gan fod ar yr un pryd yn *'ystyriaeth allweddol wrth benderfynu ar lefel a lleoliad cyffredinol tai'*¹⁵.

Cefndir polisi lleol

RLDP 2023-2038

- 1.12 Mabwysiadwyd yr LDP presennol 2011-2026 ym mis Ionawr 2016. Er mai'r bwriad oedd i hwn gael ei ddisodli gan RLDP fyddai'n cwmpasu'r cyfnod o 2021 i 2036, penderfynodd y Cyngor ddod â'r broses hon i ben yn haf 2023. Ym mis Hydref 2023, yn dilyn cytundeb LIC, ailgychwynnodd y broses o baratoi'r cynllun, a chyhoeddwyd Cytundeb Cyflawni (DA) newydd ar gyfer yr RLDP newydd (2023-2038) ar 1 Tachwedd 2023.
- 1.13 Mae'r LDP presennol yn ystyried y cynnydd posibl yn y galw am dai o ystyried y senario dyheadol ar gyfer twf swyddi yn CNPT. Canfu'r LDP blaenorol fod y twf yn y galw am dai yn CNPT yn deillio'n bennaf o ganlyniad i'r gostyngiad ym maint cyfartalog aelwydydd. Yn fwy penodol, yn seiliedig ar y senario twf dan arweiniad economaidd o 3,850 o swyddi yn yr ardal, gwnaeth y cynllun ddarpariaeth ar gyfer 7,800 o unedau preswyl newydd, a fyddai'n cynyddu'r boblogaeth tua 7,000 o bobl (i 147,400) erbyn 2026. Mae'r dull yn adlewyrchu'r senario twf dyheadol hwn ar gyfer yr economi a'r gostyngiad ym maint cyfartalog aelwydydd.
- 1.14 Bydd yr LHMA hwn yn cynnwys tystiolaeth sy'n ymwneud ag anghenion tai a fydd yn cael ei defnyddio gan y Cyngor i gyfiawnhau dulliau polisi o fewn fersiwn Cyn-Cyflwyno (Strategaeth a Ffafrir) o'r RLDP, y mae'r DA yn ei amlygu fydd yn destun ymgynghoriad yn 2023. Yn ogystal, bydd yr anghenion tai a nodwyd yn yr LHMA hwn yn cael eu defnyddio i lywio Asesiad Hyfywedd Lefel Uchel yr RLDP.

¹² LIC- <https://gov.wales/sites/default/files/publications/2020-03/development-plans-manual-edition-3-march-2020.pdf>

¹³ Ibid, paragraffau 5.14 and 5.18

¹⁴ Ibid, paragraffau 5.26 and 5.31

¹⁵ Ibid, paragraff 5.32

Cynllun Corfforaethol 2022 – 2027

- 1.15 Cymeradwywyd Cynllun Corfforaethol y Cyngor, 'Adfer, Ailosod, Adnewyddu' yn y Cabinet ar 28 Chwefror 2022 ac mae'n nodi sut y bydd y Cyngor yn mynd ati i adfer ar ôl pandemig Covid-19 yn y tymor byr, canolig a hirach.
- 1.16 Mae'r Cynllun yn nodi sut y mae pwrpas, gweledigaeth, gwerthoedd, perthynas ag eraill, a blaenoriaethau'r Cyngor wedi'u hailosod a'u hadnewyddu i adlewyrchu'r cyd-destun newidiol a barn y rhai sy'n ymwneud â'i ddatblygiad. Mae'n darparu gweledigaeth gyffredinol sy'n gweld:
- pob plentyn yn cael y dechrau gorau mewn bywyd
 - pob cymuned yn ffynnu ac yn gynaliadwy
 - gellir mwynhau ein hamgylchedd lleol, ein diwylliant a'n treftadaeth gan genedlaethau'r dyfodol
 - mae pobl leol yn sgilgar ac yn cael mynediad i swyddi gwyrdd o ansawdd uchel
- 1.17 Mae'r Cynllun yn cadarnhau y bydd pob gwasanaeth a swyddogaeth o fewn y Cyngor yn unioni'u cynlluniau adfer gwasanaeth i wneud yn fawr o'u cyfraniad i gyflawni'r weledigaeth uchod.
- 1.18 Dan nod '*mae pob cymuned yn ffynnu ac yn gynaliadwy*' mae'r Cynllun yn amlinellu ymrwymiad y Cyngor i baratoi Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym.

Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym 2022-27

- 1.19 Mae cynhyrchu'r LHMA hwn wedi gorgyffwrdd â gwaith y Cyngor i gynhyrchu'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (RRTP) a gymeradwywyd yn ffurfiol ym mis Hydref 2022. Roedd hwnnw'n ymateb i alwad LIC i awdurdodau lleol gynhyrchu cynlluniau o'r fath, gyda'r bwriad o helpu aelwydydd i adael argyfwng digartrefedd yn gyflym ac osgoi bod yn ddigartref eto.
- 1.20 Mae'r Cyngor yn cydnabod yn y Cynllun Ailgartrefu Cyflym (RRTP) y bydd ei drawsnewidiad i fodel ailgartrefu cyflym yn cynnwys '*ystod o gamau gweithredu*', gyda'r '*man cychwyn*' yn amlygu bod mwy o aelwydydd wedi cyflwyno eu hunain fel digartref yn ystod pandemig Covid-19, gan fwy na dyblu'r galw am dai brys. Yn y cyd-destun hwn, mae'r Cyngor yn anelu at gaffael mwy o dai; sicrhau bod ei fodel cymorth yn addas at y diben; cyd-greu llwybr tai gyda'i bartneriaid; darparu ymatebion sydd wedi'u personoleiddio; ac adeiladu ar ei waith ataliol llwyddiannus.

Strategaeth Rhaglen Gefnogi Tai 2022-26

- 1.21 Mae'r Strategaeth Rhaglen Gefnogi Tai¹⁶ yn amlinellu cyfeiriad strategol y Cyngor ar gyfer ei wasanaethau cefnogi tai, a'i fwriad yw darparu 'un olwg strategol' o ddull y Cyngor o fynd i'r afael ag atal digartrefedd a gwasanaethau cefnogi tai.
- 1.22 Mae'r Strategaeth yn mynegi nod o 'roi diwedd ar ddigartrefedd', uchelgais y cydnabyddir ei fod yn 'heriol', ond sydd serch hynny wedi'i fwriadu er mwyn

¹⁶ <https://www.npt.gov.uk/media/18174/hsg-strategy-full-eng-e-read.docx?v=20221018144241>

'canolbwyntio... egni ac adnoddau'. Nod y Cyngor yw gwneud popeth y gall i atal digartrefedd rhag digwydd, ac ymateb yn addas a thosturiol os bydd yn digwydd.

- 1.23 Fel y Cynllun Ailgartrefu Cyflym, mae'r Strategaeth yn tynnu sylw at y ffaith bod newidiadau deddfwriaethol wedi mwy na dyblu'r galw am dai brys, gyda'r Cyngor yn tybio y bydd hyn yn parhau, ac yn cynllunio ar gyfer y galw cynyddol hwn o ganlyniad. Mae'n cydnabod yr angen i 'weithio'n wahanol' yn y cyd-destun hwn trwy gaffael mwy o dai; trosglwyddo i fodel Ailgartrefu Cyflym; sicrhau bod ei fodel cymorth yn addas at y diben; creu llwybr tai trwy gydweithio â chymdeithasau tai partner, landlordiaid ac asiantaethau cymorth; a darparu ymateb sydd wedi'i bersonoleiddio i bob person.

Prosbectws Grant Tai Cymdeithasol 2021

- 1.24 Cynhyrchwyd Prosbectws Grant Tai Cymdeithasol cyntaf CNPT yn 2021 mewn ymateb i'r canllawiau a amlinellwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2019. Mae'r prosbectws yn nodi sut mae'r Cyngor yn bwriadu defnyddio ei reolaeth o Raglen Grant Cyfalaf Tai Llywodraeth Cymru yn lleol i ddarparu cymaint o dai fforddiadwy ychwanegol â phosibl i'r aelwydydd hynny. Bydd yr Asesiad Marchnad Dai Leol hwn yn darparu asesiad wedi'i ddiweddarau o ran yr angen am dai fforddiadwy i lywio rhaglenni cyflawni dilynol.

Llywodraethiant ac Ymgynghori

- 1.25 Mae'r LHMA hwn wedi'i lywio gan broses o ymgysylltu. Gwelodd y comisiwn gwreiddiol drafodaethau un-i-un a gynhaliwyd gydag amrywiol unigolion o'r Cyngor, gan gynnwys ei Reolwr Digartrefedd ac Opsiynau Tai, ei Arweinydd Tîm Iechyd yr Amgylchedd dros dro, ei Reolwr Strategol sy'n gyfrifol am Bartneriaethau a Chydlyniant Cymunedol a'r ymgynghorydd sy'n gyfrifol am ei Gynllun Ailgartrefu Cyflym. Cafwyd gohebiaeth hefyd gyda'i dîm Opsiynau Tai. Cynhaliwyd cyfarfod rhithwir hefyd gyda chynrychiolwyr o Brifysgol Abertawe a Phrifysgol Cymru Y Drindod Dewi Sant (PCYDDS).
- 1.26 Cynhaliwyd gweithdy rhanddeiliaid ar lein hefyd ym mis Medi 2022 i:
- Cyflwyno'r LHMA;
 - Esbonio'r dull arfaethedig i ddiffinio meysydd y farchnad dai;
 - Darparu trosolwg o'r farchnad dai leol;
 - Cyflwyno penawdau o ran yr angen am dai fforddiadwy, cyn gweithredu'r Offeryn LHMA; a
 - Trafod anghenion tai penodol grwpiau amrywiol y cyfeiriwyd atynt yn y canllawiau.
- 1.27 Mynychodd 16 o bobl y gweithdy, gan gynnwys cynrychiolwyr o:
- Sawl adran o'r Cyngor
 - Ein cymydog Cyngor Dinas a Sir Abertawe;

- Sawl Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) gan gynnwys Pobl, Caredig a Tai Tarian, a'r olaf o'r rhain yn cael eu defnyddio unwaith eto i gynorthwyo ag ymholiad penodol am gyfraddau trosiant: a
- Y diwydiant datblygu, gan gynnwys Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF).

- 1.28 Mae'r adborth a'r mewnwleidiad a ddarperir drwy gyfrwng yr ymgysylltiad hwn yn cael ei gyfeirio ato, a'i bwysio arno ble bo'n addas drwy gydol yr LHMA hwn.
- 1.29 Aeth yr LHMA drwy broses gymeradwyo ddechrau 2023, gan gael ei graffu gan swyddogion o'r adrannau cynllunio a thai yn ogystal â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Fe'i cyflwynwyd i'r Bartneriaeth Tai Strategol er gwybodaeth ym mis Chwefror 2023 cyn i swyddogion allweddol o'r Cyngor ymgysylltu ag adrannau, gwasanaethau ac isadrannau eraill a thrafod canfyddiadau gyda Phrif Swyddogion a Gweithgor Aelodau'r Bartneriaeth Datblygu Lleol Newydd. Yna trefnwyd seminar i bob aelod ym mis Ebrill 2023 cyn cyflwyno'r adroddiad i'r Llywodraeth i'w gymeradwyo.
- 1.30 Fodd bynnag, arweiniodd adborth a dderbyniwyd wedi hynny gan y Llywodraeth at weld y Cyngor yn ailystyried rhai o'r rhagdybiaethau a wnaed yn yr Offeryn LHMA, yn seiliedig ar wybodaeth fanylach y llwyddodd i'w chael gan Tai Tarian. O ganlyniad, gwnaeth addasiadau i'r Offeryn, gan fanteisio ar y cyfle hefyd i adlewyrchu newid bach yn y cyfnod a gwmpesir gan yr RLDP. Ailgomisiynwyd Turley i wneud diweddariadau cyfatebol i'r adroddiad hwn ym mis Mai 2025, gyda'r newidiadau'n cael eu cyflwyno eto i'r Bartneriaeth Tai Strategol a Bwrdd Gweithredol y Cyngor gan ganiatáu i'r adroddiad diwygiedig gael ei gyflwyno i'r Llywodraeth ym mis Medi 2025.

2. Trosolwg o Asesu a Methodoleg

Methodoleg, mewnbwn a thybiaethau

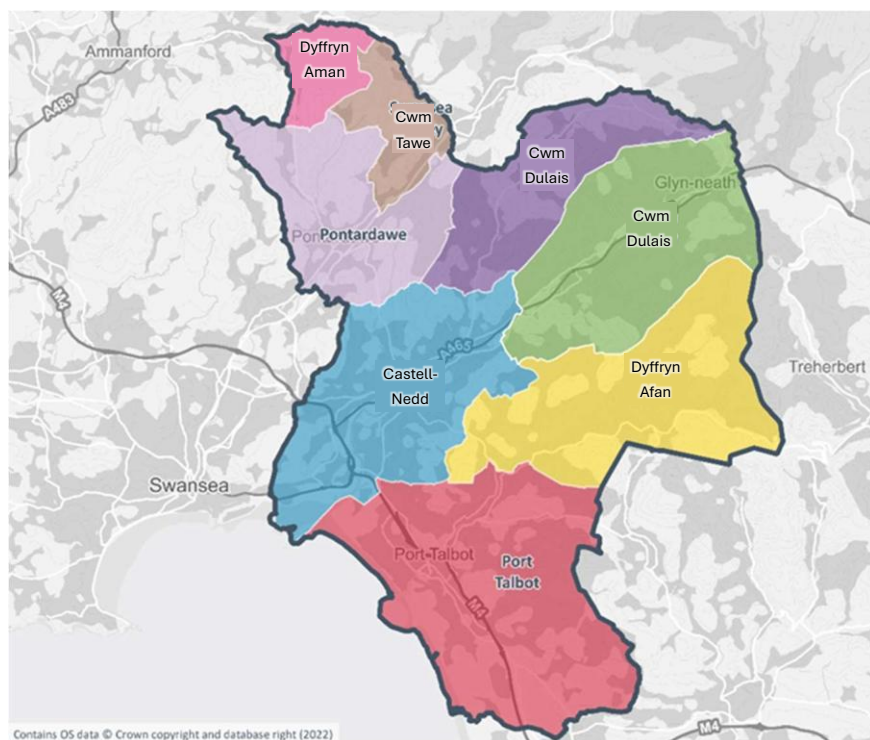
- 2.1 Pennir yr amcangyfrifon o anghenion tai ychwanegol gan ddefnyddio'r Offeryn LHMA. Mae'r Offeryn hwn yn defnyddio dull fformiwlaid i ddyrannu'r angen tai ychwanegol, a ffurfiwyd o'r angen presennol heb ei ddiwallu a'r angen newydd sy'n codi (newid yn rhagamcanion yr aelwydydd dros gyfnod yr LHMA), i'r gwahanol ddaliadaethau tai. Dyrennir yr holl angen presennol heb ei ddiwallu i dai fforddiadwy a thbyr y bydd wedi'i gynnwys yn ystod pum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Dyrennir yr angen newydd sy'n codi rhwng tai marchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio dull fformiwlaid.
- 2.2 Yn ôl ardal marchnad dai (HMA), mae'r Offeryn LHMA yn darparu mewnbynnau data diodyn ar gyfer rhent, pris tai a dalwyd a rhagamcanion aelwydydd (a ddefnyddir i gynhyrchu'r angen newydd sy'n codi) gydag awdurdodau lleol yn darparu'r dosraniadau canradd incwm, yr angen presennol heb ei ddiwallu a'r cyflenwad a'r trosiant arfaethedig o stoc bresennol. Ystyrir y ddau fewnbwn data olaf dros y pum mlynedd cyntaf yn unig o gyfnod yr LHMA ac fe'u dyrannir yn llawn i dai fforddiadwy. Mae hyn oherwydd ei bod yn dod yn llai cywir rhagweld cyflenwad y tu hwnt i bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Gall awdurdod lleol gael hyd at 20 o HMA a ddiffinnir gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch uwch haen ganol (MSOAs) neu ardaloedd cynnyrch uwch haen is (LSOAs). Gall pob HMA gael hyd at 40 o wardiau, MSOAs neu LSOAs.
- 2.3 Defnyddir y data mewnbwn ynghyd â nifer o dybiaethau i gynhyrchu lefel incwm uwch, a ystyrir yn ddigonol i aelwydydd ei ystyried yn fforddiadwy i ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad, a lefel incwm is, yr ystyrir y byddai angen rhentu cymdeithasol ar aelwydydd sy'n is nag ef. Yr aelwydydd canolradd yw'r rhai nad ydynt wedi'u dyrannu i dai marchnad na rhent cymdeithasol. Mae'r Offeryn LHMA hefyd yn rhagweld sut y gall y mewnbynnau data newid dros y pum mlynedd cyntaf o gyfnod LHMA.
- 2.4 Defnyddir y tablau allbwn o'r Offeryn LHMA fel man cychwyn ar gyfer cynlluniau datblygu i ddarparu'r ystod o amcangyfrifon o angen tai ychwanegol LHMA. Mae Atodiad 1 yn nodi ble ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol gwro oddi wrth y fethodoleg a'r data a'r rhagdybiaethau diodyn a ddarperir yn yr Offeryn, gyda chyfiawnhad ategol, a hefyd yn amlinellu cyfyngiadau rhai ffynonellau data.

Meysydd y Farchnad Dai

- 2.5 Ardaloedd daearyddol yw HMAs, yn seiliedig ar yr ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a lle byddent yn fodlon symud cartref heb newid swyddi, gan gydnabod nad yw marchnadoedd tai wedi'u cyfyngu gan ffiniau gweinyddol. Mae angen ystyried nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn gyffredinol (i ystyried 'trosglwyddadwyedd' o fewn y farchnad) a chysylltiadau trafnidiaeth mawr gan ddefnyddio'r ffordd neu'r rheilffordd (i ystyried patrymau cymudo).

- 2.6 Nid yw LIC yn rhagnodi'r dull o fynd ati i ddiffinio HMA, y tu hwnt i nodi – yng nghyd-destun ei Offeryn LHMA – na ddylai'r un awdurdod gael mwy nag ugain¹⁷. Dylai HMAs hefyd gynnwys nid mwy na deugain ward, ardal allbwn uwch ganol (MSOA) neu ardal allbwn is ganol (LSOA). Dim ond i un HMA y gellir clustnodi pob un ardal o'r fath o fewn yr Offeryn LHMA, gan glygu nad oes modd iddyn nhw orgyffwrdd yn hyn o beth.
- 2.7 O ystyried y diffyg arweiniad cadarn hwn, mae hi'n rhesymol defnyddio'r wyth maes gofodol a ddiffiniwyd gan y Cyngor pan ddechreuodd ddatblygu'r LDP presennol – a ddangosir yn Ffigwr 2.1 isod – fel sail briodol ar gyfer ystyried daearyddiaeth is-awdurdod gwahanol. Er nad ydynt wedi'u bwriadu'n benodol i gynrychioli HMAs, maent serch hynny yn ddefnyddiol i wahaniaethu rhwng ardaloedd sydd â hunaniaeth '*unigryw*'¹⁸ a ddiffiniwyd ar y sail eu bod yn cynrychioli cymunedau adnabyddadwy.
- 2.8 Yng nghyd-destun cymhwyso'r pecyn cymorth, mae hefyd yn wir eu bod wedi'u seilio ar wardiau, ac felly'n gydnaws â daearyddiaeth ystadegol, er y bu newidiadau diweddar i ddaearyddiaeth wardiau, a thrafodir canlyniadau hynny yn ddiweddarach yn yr adran hon.

Ffigwr 2.1: Ardaloedd Gofodol



- 2.9 Wrth brofi a ellir trin yr ardaloedd hyn yn rhesymol fel ardaloedd lleol, mae patrymau cymudo yn ystyriaeth berthnasol, hyd yn oed os yw henaint cymharol Cyfrifiad 2011 – sef yr arolwg manwl diweddaraf o batrymau cymudo lleol ar adeg ysgrifennu – yn fater anochel na fydd hyd yn oed yn cael ei ddatrys trwy ryddhau data o Gyfrifiad 2021, a fydd wedi'i gamliwio gan bandemig Covid-19. Serch hynny, gellir gweld bod Cyfrifiad 2011 wedi datgelu amrywiad yn y pellter a deithir fel arfer

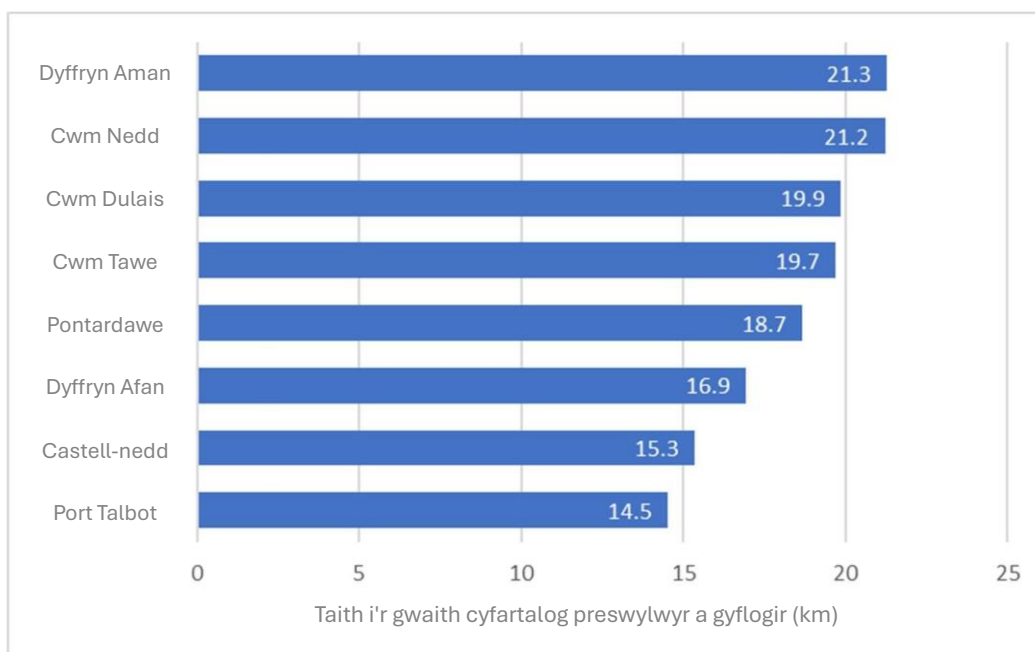
¹⁷ LIC (2022) Ymgymryd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) – Canllawiau, fersiwn 1.0, p18

¹⁸ LDP CNPT (2011-2026) (2016) Paragraff 2.3.6

gan bobl sy'n byw ym mhob ardal ofodol, gyda'r cymudo cyfartalog o Gwm Nedd neu Gwm Aman tua 46% yn fwy nag o Bort Talbot er enghraifft.

Yn ddiamau, mae hyn yn adlewyrchiad o ble mae swyddi'n bodoli, ond yn anffodus nid oes data ar lefel ward ar gael i gadarnhau'r manau gwaith gwirioneddol i bobl sy'n byw ym mhob ardal na'r gyfradd gyffredinol o gyfyngu.

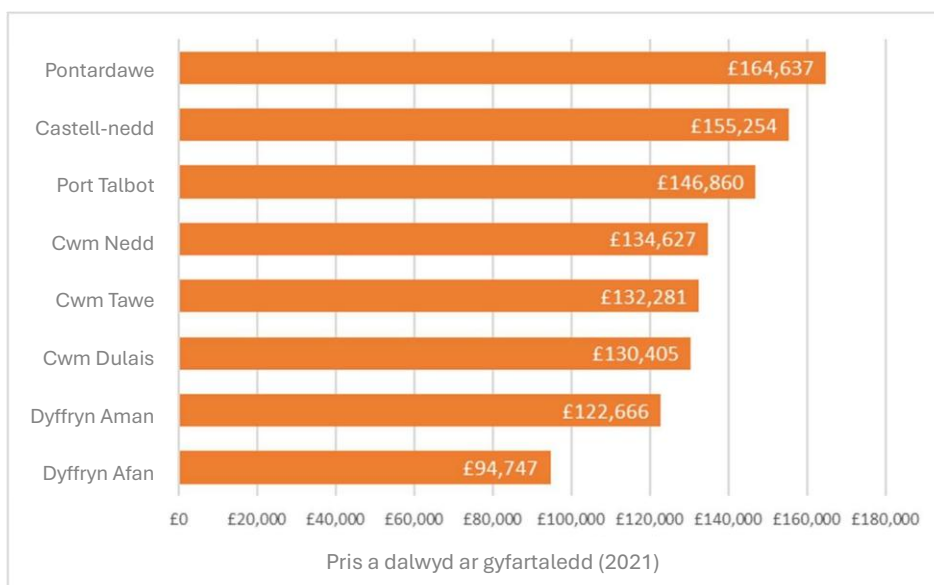
Figwr 2.2: Hyd Cyfartalog Taith i'r Gwaith o Ardaloedd Gofodol (2011)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 2.10 Ceir amrywiaeth hefyd ym mhrisiau tai, gyda'r pris cyfartalog a dalwyd y llynedd ym Mhontardawe ryw 74% yn uwch nag yn Nyffryn Afan, er enghraifft. Roedd prisiau yno, yn nwyrain Castell-nedd Port Talbot (CNPT), o leiaf 23% yn is nag yn unrhyw ardal ofodol arall.

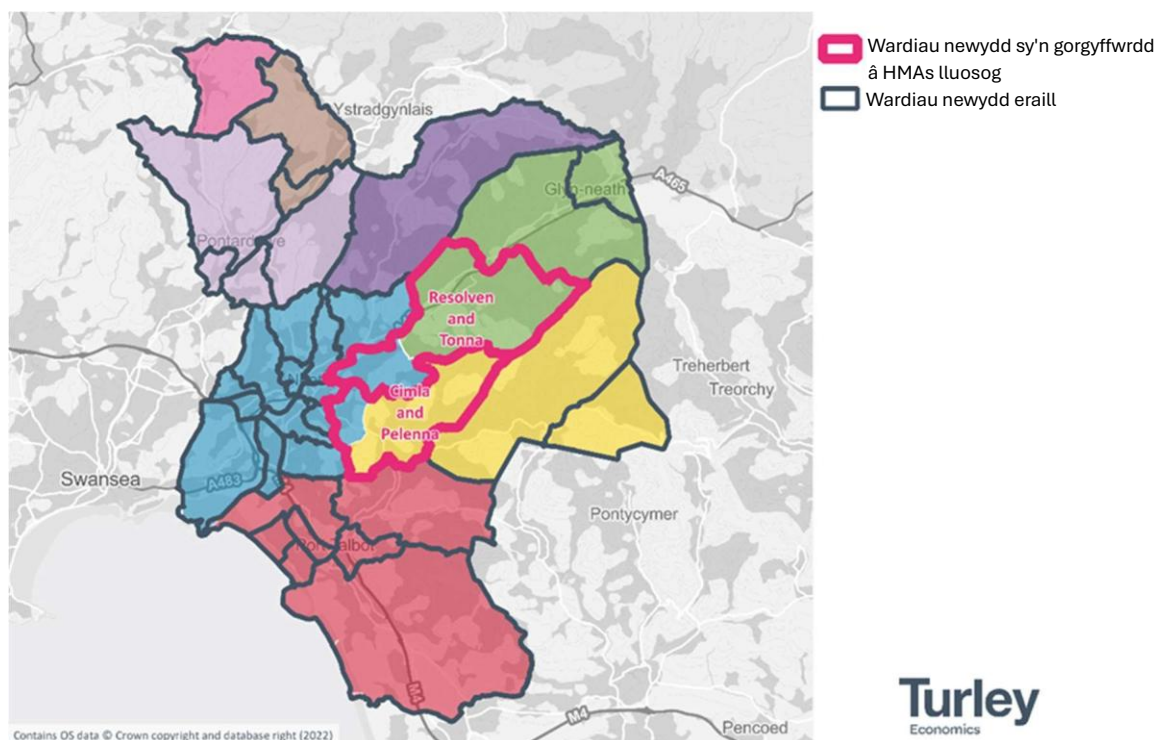
Figwr 2.3: Pris Cyfartalog a Dalwyd mewn Meysydd Gofodol (2021)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; dadansoddiad Turley

- 2.11 Mae'r uchod yn dangos ei bod hi'n **wir yn briodol ac yn rhesymol trin yr ardaloedd gofodol fel HMAs, at ddibenion cymhwyso'r Offeryn LHMA**. Mae hyn hefyd yn bosib mewn ystyr ymarferol, lle mae'r Offeryn yn caniatáu defnyddio a chyfuno daearyddiaeth y wardiau y maent yn seiliedig arnynt.
- 2.12 Serch hynny, mae'n bwysig cydnabod bod ffiniau wardiau wedi newid yn ddiweddar, ac er nad yw'r Offeryn yn gydnaws â'r ddaearyddiaeth newydd hon eto, mae'n debyg y bydd angen ei defnyddio rywbryd yn y dyfodol agos. Dylai hon fod yn broses gymharol syml yn CNPT, fodd bynnag, gan y gellir gweld o Ffigwr 2.4 fod y ddaearyddiaeth newydd yn cyd-fynd i raddau helaeth â'r ardaloedd gofodol sy'n ffurfio'r HMAs ar gyfer yr astudiaeth hon, gyda dim ond dau eithriad.

Ffigwr 2.4: Troshaenu Ffiniau Wardiau Newydd â HMAs



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru; dadansoddiad Turley

- 2.13 Mae un o ddim ond dau fater amlwg yn ymwneud â Thonna, ward a oedd gynt yn rhan o ardal ofodol Castell-nedd ond sydd bellach wedi uno â Resolfen, yng Nghwm Nedd. Er mai'r Cyngor yn y pen draw sydd i benderfynu sut i ddelio â'r newid hwn yng nghyd-destun cynllunio, gellir nodi bod y rhan fwyaf (55%) o'r unigolion sy'n byw yn yr ardal newydd ei diffinio yn byw yn hen ward Resolfen¹⁹. Mae'r pris cyfartalog a delir yn yr ardal hon hefyd yn tueddu tuag at gyfartaledd is hen ward Resolfen, gan alinio'n agosach â gweddill Cwm Nedd – ac eithrio Resolfen – na gweddill Castell-nedd, ac eithrio Tonna.

¹⁹ ONS (2021) Amcangyfrifon poblogaeth – ardal fechan yn seiliedig ar un flwyddyn o oedran, canol 2020

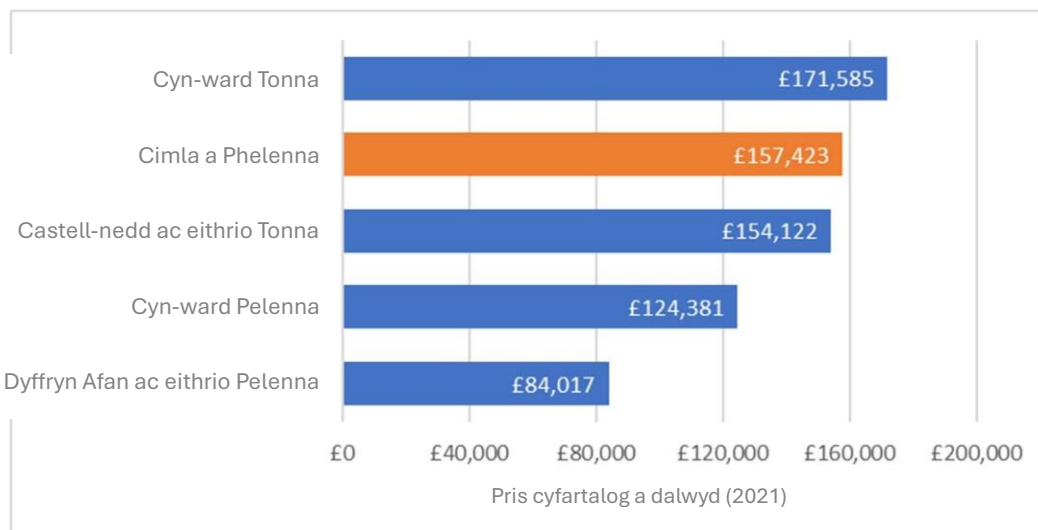
Ffigwr 2.5: Meincnodi'r Pris Cyfartalog a Dalwyd yn Resolfen a Thonna (2021)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

- 2.14 Mae'r ail fater yn ymwneud â Chimla, a oedd yn ward debyg a oedd yn rhan o ardal ofodol Castell-nedd ond sydd bellach wedi'i huno â Phelenna, yng Nghwm Afan. Mae tua 77% o drigolion y ddaearyddiaeth newydd estynedig hon yn byw yn yr ardal a gwmpasir gan hen ward Cimla²⁰. Mae prisiau tai hefyd yn cyd-fynd yn fwy â'r cyfartaledd a gofnodwyd yn rhannau eraill o ardal ofodol Castell-nedd, sydd fel arfer tua 87% yn uwch na phrisiau yn rhannau eraill o Ddyffryn Afan.

Ffigwr 2.6: Meincnodi'r Pris Cyfartalog a Dalwyd yn y Cimla a Phelenna (2021)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

²⁰ *Ibid*

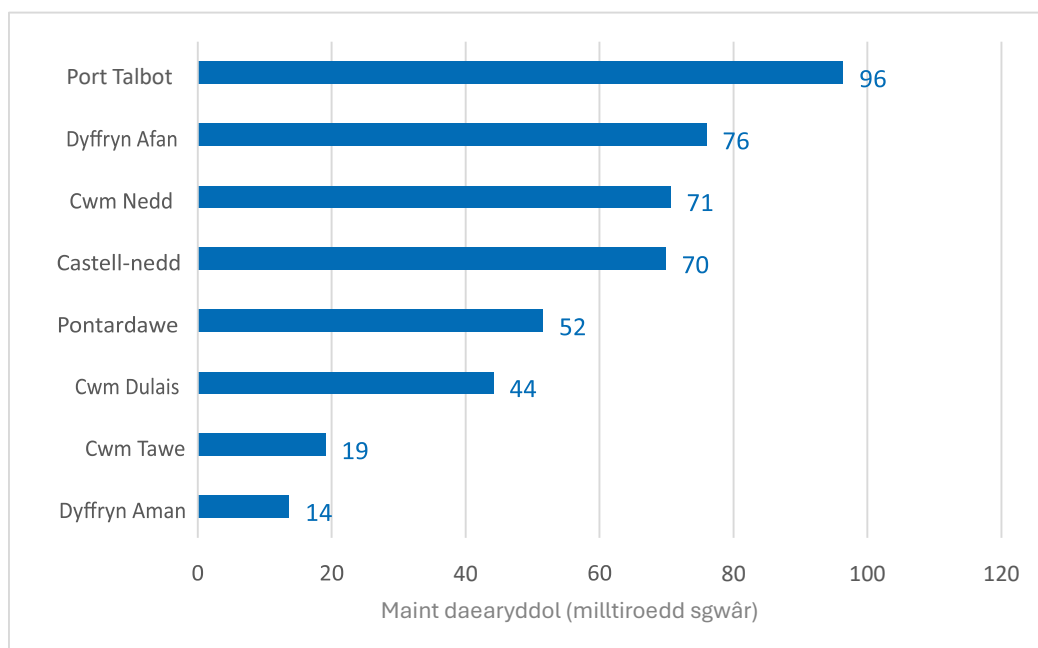
3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Cymdeithasol-Economaidd a Demograffig

Dadansoddiad o'r farchnad dai yn ôl deiliadaeth

Maint daearyddol

- 3.1 Mae ardal weinyddol CNPT yn ymestyn dros ryw 441 milltir sgwâr, sef yr 11eg awdurdod lleol o ran maint o blith 22 awdurdod Cymru²¹.
- 3.2 Port Talbot yw'r mwyaf o'r wyth HMA o fewn CNPT, gan ymestyn i ryw 96 milltir sgwâr, gyda Dyffryn Afan y nesaf at fwyaf, 76 milltir sgwâr. Dyffryn Aman (14 milltir sgwâr) a Chwm Tawe (19 milltir sgwâr) yw'r lleiaf o'r wyth HMA o gryn dipyn, lai na hanner maint hyd yn oed Gwm Dulais, sef y nesaf bach o ran maint.

Ffigwr 3.1: Maint Daearyddol HMAs



Ffynhonnell: ONS

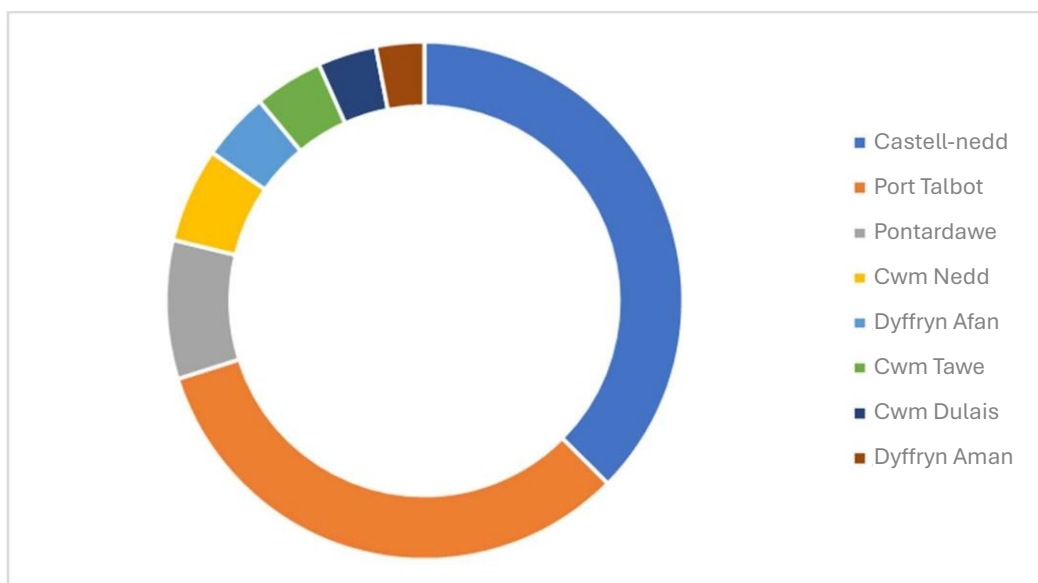
Poblogaeth

- 3.3 Ym Mehefin 2022, awgrymodd data cychwynnol Cyfrifiad 2021 fod 142,300 o breswylwyr yn byw yn CNPT yn 2021. Roedd hyn yn golygu mai dyma'r awdurdod lleol yn y nawfed lle o ran fwyaf poblog y flwyddyn honno yng Nghymru, a'r awdurdod lleol yn safle 196 o'r mwyaf poblog ar draws Cymru a Lloegr gyda'i gilydd.
- 3.4 Cyfyngwyd dogn gyntaf o'r data a ryddhawyd yn sgil Cyfrifiad 2021 i lefel poblogaeth a chyfrif aelwydydd ar lefel awdurdod yn unig, gan olygu fod angen – er mwyn profi dadansoddiad ar lefel HMA – fod yn rhaid troi'n ôl i'r amcangyfrifon is-awdurdod mwyaf diweddar a gyhoeddwyd yn 2020. Er y bydd data 2021 yn cael ei ddefnyddio o bosib i ôl-ddiweddaru rhagamcanion hanesyddol, mae'n awgrymu ar hyn o bryd mai CNPT oedd y 12fed mwyaf dwys ei phoblogaeth o awdurdodau lleol

²¹ ONS (2021) Amcangyfrifon o'r boblogaeth ar gyfer y DU, Lloegr a Chymru, yr Alban a Gogledd Iwerddon, MYE5.

Cymru yn 2020, gydag amcan o 144,386 o breswylwyr²². Bydd rhyddhau data mwy manwl sy'n sail i gyfrif poblogaeth Cyfrifiad 2021 yn galluogi rhoi gwell dealltwriaeth am oblygiadau'r amcan-rif uwch hwn yn gynt, ond o ran dosbarthiad gofodol, mae'n awgrymu fod rhyw 37% o'r preswylwyr yn 2020 yn byw yn ardal ofodol Castell-nedd, gyda thraean bellach yn byw ym Mhort Talbot, ac nad oedd yr un ardal ofodol arall yn cartrefu mwy na 9% o breswylwyr yr awdurdod²³.

Ffigwr 3.2: Dosbarthiad Poblogaeth CNPT yn ôl Ardaloedd Gofodol (2020)



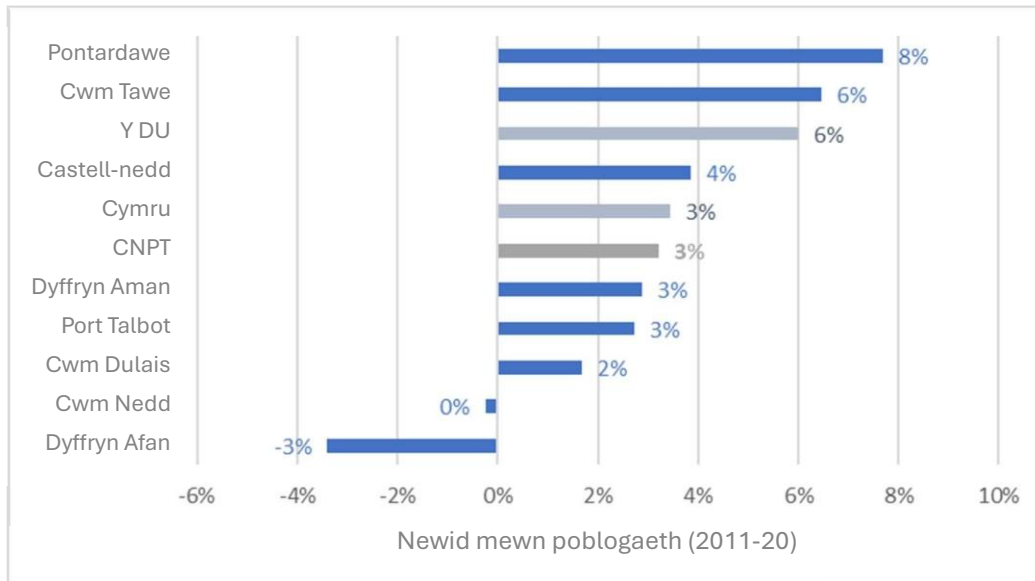
Ffynhonnell: ONS; Dadansoddiad Turley

- 3.5 Mae canlyniadau interim Cyfrifiad 2021 unwaith eto'n caniatáu i asesiad cyfredol o newid yn y boblogaeth ddigwydd ar lefel awdurdod. Awgryma'r data hwn bod poblogaeth CNPT wedi tyfu tua 1.8% dros y degawd ers 2011, gan ragori ar y twf poblogaeth a gofnodwyd ledled Cymru (1.4%) ond yn sylweddol is na'r twf a welwyd ledled Cymru a Lloegr ar y cyd (6.3%). Roedd hefyd yn cynrychioli arafu amlwg yn y twf o 4.0% a gofnodwyd yn CNPT dros y degawd blaenorol (2001-11).
- 3.6 Unwaith eto, ble nad yw data Cyfrifiad 2021 yn dadansoddi islaw lefel awdurdod, mae angen troi'n ôl ar hyn o bryd i amcangyfrifon poblogaeth 2020 wrth ystyried newidiadau ar lefel HMA. I gael cyd-destun am hyn, ac fel y dangoswyd uchod, mae'n bwysig nodi fod yr amcangyfrifon hyn wedi gor-ddatgan y twf ym mhoblogaeth CNPT drwyddi draw, ble awgrymwyd y gwelid twf mewn poblogaeth o gwmpas 3% ers 2011, o'i gymharu â'r twf mewn poblogaeth a welwyd ledled Cymru a oedd hefyd o gwmpas 3% ac a or-ddatganwyd ar y raddfa ddaearyddol fwy hon hefyd. Serch hynny, gellir gweld bod dwy ardal ofodol wedi cyfateb neu wedi rhagori ar gyfradd twf y DU yn y cyfnod hwn, a oedd yn 6% (ac yn fwy cydnaws â thwf ymhlwg Cyfrifiad 2021), sef Cwm Tawe a Phontardawe sydd ill dau tua gogledd ardal yr awdurdod lle cafodd tai newydd eu datblygu. Dyffryn Afan oedd un o ddim ond dwy ardal i brofi gostyngiad yn y boblogaeth, Cwm Nedd oedd y llall ond dim ond gostyngiad ymylol a welwyd yno,

²² *Ibid*

²³ ONS (2021) Amcangyfrifon poblogaeth – ardal fechan yn seiliedig ar un flwyddyn o oedran, Cymru a Lloegr

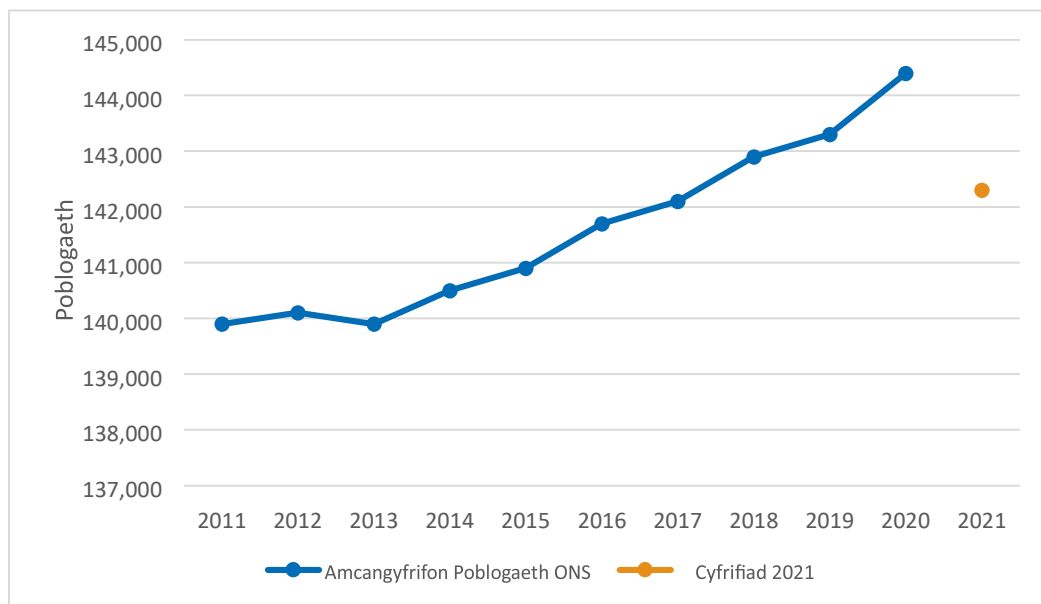
Ffigwr 3.3: Newid mewn Poblogaeth (2011-20)



Ffynhonnell: ONS; Dadansoddiad Turley

- 3.7 Dengys Ffigwr 3.4 esblygiad poblogaeth gyffredinol CNPT o 2011 i 2020. Mae hyn yn dangos bod y boblogaeth wedi tyfu ym mhob un ond un o'r naw mlynedd hyn, gyda 2012/13 yn eithriad pan ostyngodd y boblogaeth ychydig o 0.1%. Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, gwelwyd twf sylweddol yn y boblogaeth o 0.8%, y gyfradd twf flynyddol fwyaf yn y cyfnod a ddangosir. Er gwybodaeth, mae'r siart hefyd yn cynnwys pwynt data sy'n dangos poblogaeth CNPT yn ôl data Cyfrifiad 2021. Mae'r pwynt hwn yn is nac amcangyfrifon poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gyfer 2018 ymlaen, sef tua 1.5% yn is na'r amcangyfrif diwethaf a adroddwyd ar gyfer 2020, gan ddangos felly eu bod yn debygol o fod wedi bod yn or-amcangyfrifon. Fodd bynnag, mae'n werth nodi bod poblogaeth Cymru 2.0% yn is na'r amcangyfrif gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol.

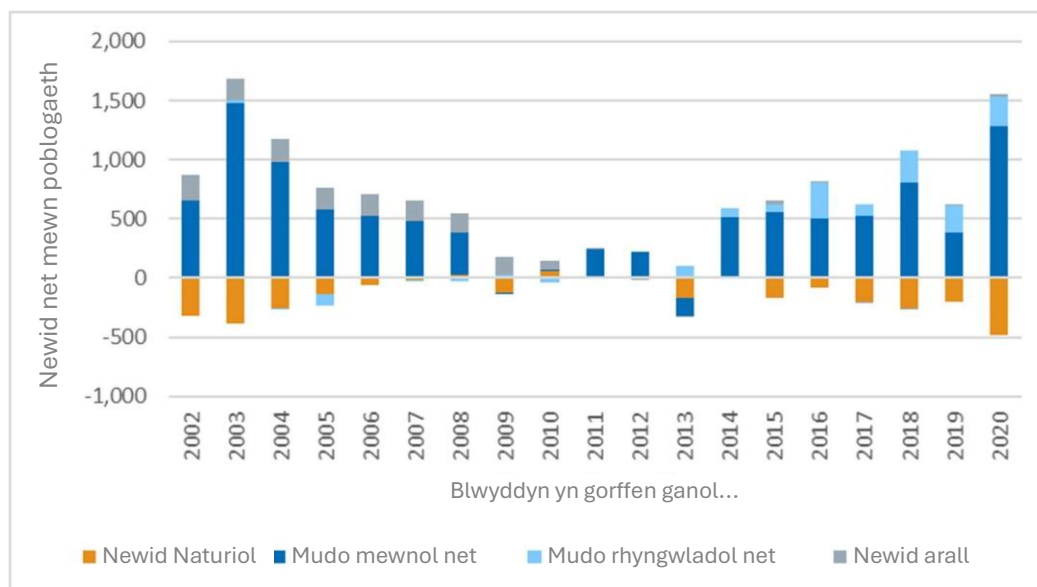
Ffigwr 3.4: Poblogaeth CNPT (2011-21)



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Poblogaeth ONS a Chyfrifiad 2021

- 3.8 Mae rhoi ystyriaeth i gydrannau newid poblogaeth, gan ddefnyddio data swyddogol ONS, yn rhoi mwy o fewnwelediad ar y ffactorau a gynyddodd boblogaeth CNPT. Er y disgwylir gweld data pellach oddi wrth Gyfrifiad 2021, mae'r dadansoddiad a gyflwynir yn Ffigwr 3.5 yn dangos cyfrannau newid poblogaeth o 2002 i 2020.

Ffigwr 3.5: Cydrannau Newid Poblogaeth yn CNPT (2002-20)

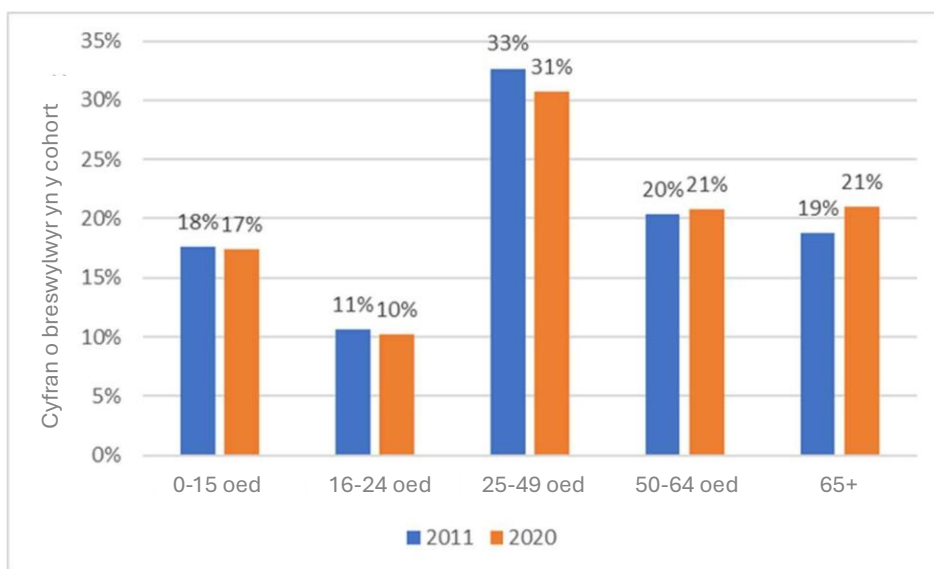


Ffynhonnell: ONS

- 3.9 Rhwng 2011-2020, prif yrrwr newid poblogaeth gadarnhaol oedd mudo mewnol net o'r DU. Mae'r llif net hwn i mewn o ran mudwyr o fannau eraill yn y Du yn tueddu i fod yn fawr a chadarnhaol ac eithrio 2013 ar draws y cyfnod hwn. Cafwyd mewnlfriad net o ryw 1,280 o bobl dros y flwyddyn tan ganol 2020, y mwyaf ers 2002/03.

- 3.10 Mae newid naturiol, sef y gormodedd o enedigaethau dros farwolaethau, yn tueddu i fod yn negyddol yn y maes hwn (ac eithrio 2011 a 2014 dros y cyfnod hwn). Mae hyn yn awgrymu bod marwolaethau'n tueddu i fod yn fwy na genedigaethau yn CNPT. O 2016 i 2020, bu cynnydd cyffredinol ym maint effaith negyddol newid naturiol (ac eithrio 2019), gan awgrymu felly bod marwolaethau'n fwy niferus na genedigaethau nag yn y blynyddoedd blaenorol. Roedd 485 yn fwy o farwolaethau na genedigaethau dros y flwyddyn hyd at ganol 2020, sef yr anghydbwysedd mwyaf yn y cyfnod a ddangosir uchod, ac er y gellid priodoli hyn i farwolaethau gormodol yn gynnar yn y pandemig, mae dadansoddiad pellach yn awgrymu, yn achos CNPT, mai dim ond ychydig mwy o farwolaethau oedd yn y flwyddyn honno – hyd at fis Mehefin – nag yn y blynyddoedd blaenorol²⁴. Felly, ymddengys bod y bwlch cymharol fawr rhwng marwolaethau a genedigaethau wedi'i ddylanwadu'n bennaf gan y nifer gymharol fach o'r olaf, gyda llai wedi'u cofnodi yn 2019/20 nag mewn unrhyw flwyddyn ers o leiaf 2001.
- 3.11 Roedd mewnlifiad net mudwyr rhyngwladol yn eithriadol fach hyd at 2013, fodd bynnag cynyddodd maint y mewnlifiad o ymfudo rhyngwladol ers hynny. O 2013, mae mewnlifiad mewnfudo rhyngwladol wedi ychwanegu cyfartaledd o 173 o bobl at boblogaeth CNPT bob blwyddyn.
- 3.12 Dengys Ffigur 3.6 broffil oedran trigolion CNPT yn 2011 a 2020, o fewn grwpiau eang. At ei gilydd, mae hyn yn awgrymu newid cyfyngedig yn y proffil oedran dros y cyfnod hwn. Mae'n awgrymu bod gostyngiad o 1% wedi bod yng nghanran y trigolion sydd rhwng 0 a 15 oed yn ogystal â rhwng 16 a 24 oed a 25 a 49 oed. Hefyd, bu cynnydd o 1% yng nghanran y trigolion rhwng 50 a 64 oed a chynnydd o 2% yng nghanran y trigolion 65 oed a hŷn.

Ffigur 3.6: Proffil Oedran CNPT

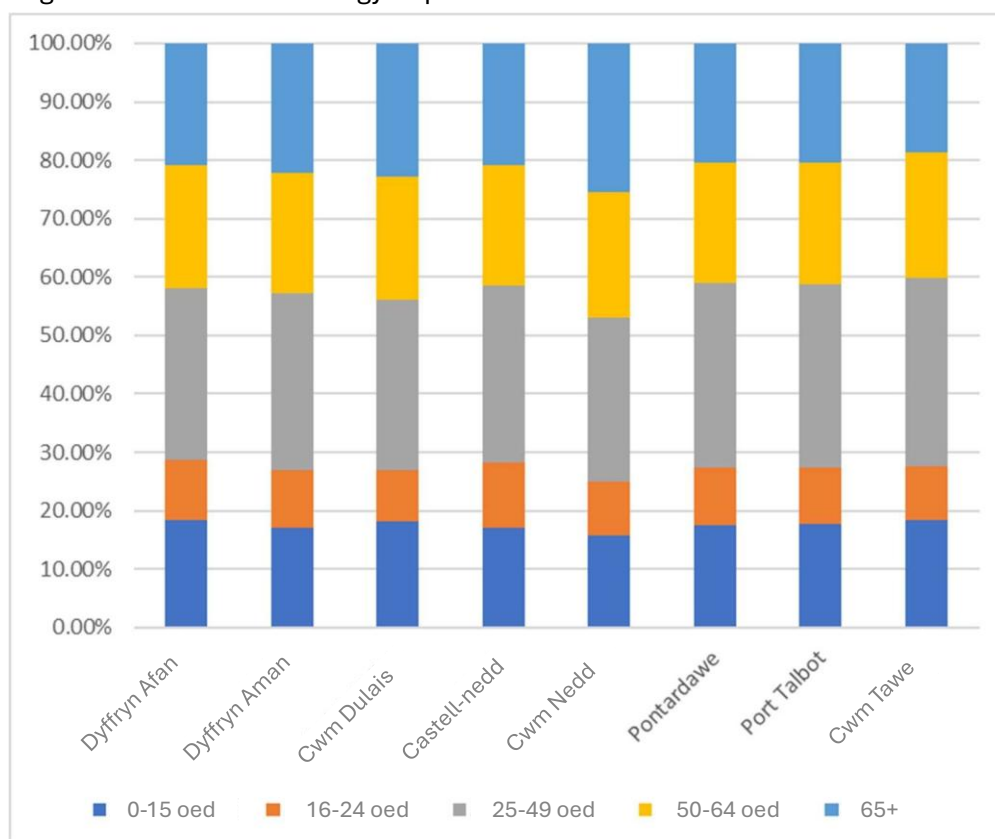


Ffynhonnell: ONS

²⁴ Mae'r data'n awgrymu y bu 1,742 o farwolaethau yn CnPT dros y flwyddyn hyd at fis Mehefin 2020, sef 22 yn fwy na dwy flynedd cyn hynny (2017/18) er enghraifft.

- 3.13 Dengys Ffigwr 3.7 broffil oedran fesul HMA yn 2020. Yn gyffredinol, fe ymddengys bod rhyw radd o debygrwydd yn y profiliau oedran ar draws pob HMA. Ar gyfartaledd, mae cyfran y boblogaeth rhwng 0-15 oed yn 17.5%, rhwng 16 a 24 oed y gyfran gyfartalog yw 9.8%, ac ar gyfer ystod oedran 25-49 oed, mae'r gyfran gyfartalog oddeutu rhyw 30.4%, 21% ar gyfer ystod oedran 50-64 a 21.5% ar gyfer ystod oedran 65+.
- 3.14 Poblogaeth Dyffryn Afan sydd â'r gyfran uchaf o bobl rhwng 0 a 15 oed, gyda'r ffigwr hwn yn 18.4% (mae gan Gwm Tawe gyfran debyg o 18.3%). Castell-nedd sydd â'r gyfran uchaf o drigolion rhwng 16 a 24 oed, wedi'i ddylanwadu'n rhannol yn ôl pob tebyg gan ei phoblogaeth myfyrwyr, gyda 11.2% o drigolion o fewn yr ystod oedran hon. Cwm Tawe sydd â'r gyfran fwyaf o drigolion rhwng 25 a 49 oed (32.2%) ac yma hefyd y ceir y gyfran fwyaf o drigolion rhwng 50 a 64 oed (21.6%).
- 3.15 Ymddengys mai poblogaeth Cwm Nedd yw'r hynaf o'r holl HMAs gyda thua 26% o'r boblogaeth yn 65+ oed. Yn yr un modd, adlewyrchir hyn yn y ffaith bod ganddo'r gyfran isaf o bobl rhwng 0 a 15 oed, gyda'r grŵp oedran hwn yn cyfrif am tua 16% o'r boblogaeth, ac mae ganddo'r ail gyfran fwyaf o drigolion rhwng 50 a 64 oed (21.5%).

Ffigwr 3.7: Proffil Oedran ar gyfer pob HMA



Ffynhonnell: ONS

Aelwydydd

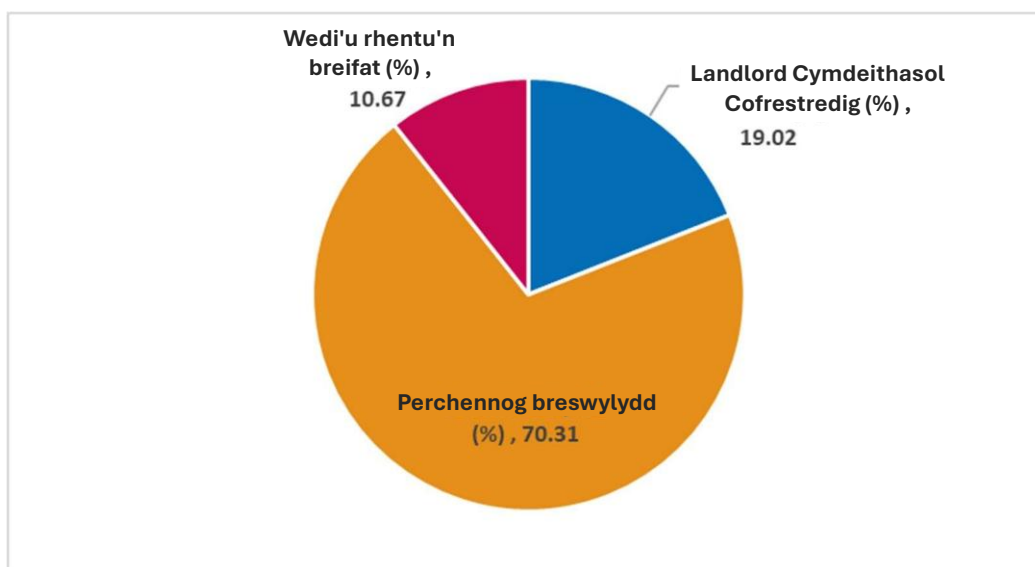
- 3.16 Adroddodd Cyfrifiad 2021 fod 62,400 o aelwydydd wedi'u lleoli yn CNPT, sy'n cynrychioli cynnydd o tua 2,000 o aelwydydd o'i gymharu â Chyfrifiad 2011. Mae hyn yn cyfateb i gynydd o 3.3% yn nifer yr aelwydydd dros y cyfnod hwn.

- 3.17 O ran cyfradd y newid dros y cyfnod hwn, mae hyn yn fras yn unol â'r cynnydd o 3.4% a welwyd ledled Cymru, gyda CNPT yn gweld y 12fed gyfradd twf uchaf ymhlith ei 22 awdurdod lleol. Yr awdurdod lleol â'r safle uchaf ar gyfer y metrig hwn yw Casnewydd, gan ychwanegu tua 8% o aelwydydd newydd rhwng 2011-2021. Yr awdurdod lleol â'r safle isaf yw Gwynedd, a brofodd ostyngiad o tua 2.7% yn nifer yr aelwydydd dros y cyfnod hwn.

Daliadaeth

- 3.18 Dengys Ffigwr 3.8 beth yw cyfansoddiad y stoc anheddau yn CNPT yn 2020, o ran daliadaeth²⁵. Gellir gweld bod mwyafrif y stoc anheddau (70%) yn eiddo i'r perchennog, gyda thua 46,342 o aelwydydd yn byw yn y ddaliadaeth hon. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddaw nesaf, gan ddarparu llety i tua 12,534 o aelwydydd, sy'n cyfrif am 19% o gyfanswm y stoc anheddau. Mae'r 7,033 o aelwydydd sy'n weddill yn byw yn y sector rhentu preifat, sy'n cyfrif am tua 11% o gyfanswm y stoc.

Ffigwr 3.8: Daliadaeth Aelwydydd yn CNPT (2020)

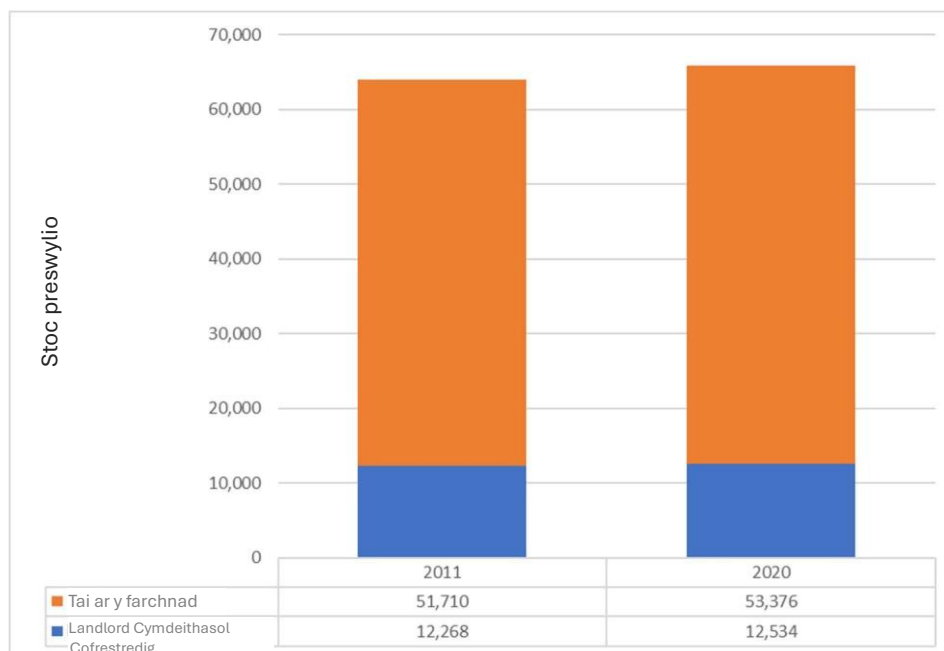


Ffynhonnell: StatsCymru (2021)

- 3.19 Dengys Ffigwr 3.9 y dadansoddiad o'r stoc anheddau pan gânt eu categorïddio fel tai marchnad (â pherchenogion yn byw ynddynt, ac a rentir yn breifat, oherwydd cyfyngiadau data). O 2011 i 2020, mae'n awgrymu bod cynnydd bach wedi bod yn nifer y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o 266 o dai (tua 2.2%). Cynyddodd nifer y tai marchnad o 1,666 o dai sy'n cyfateb i gynnydd o 3.2%.

²⁵ Ystadegau Cymry (2021) Amcangyfrifon stoc preswyllo fesul blwyddyn a daliadaeth

Ffigwr 3.9: Newid mewn Stoc Preswyllo yn ôl Daliadaeth (2011-20)



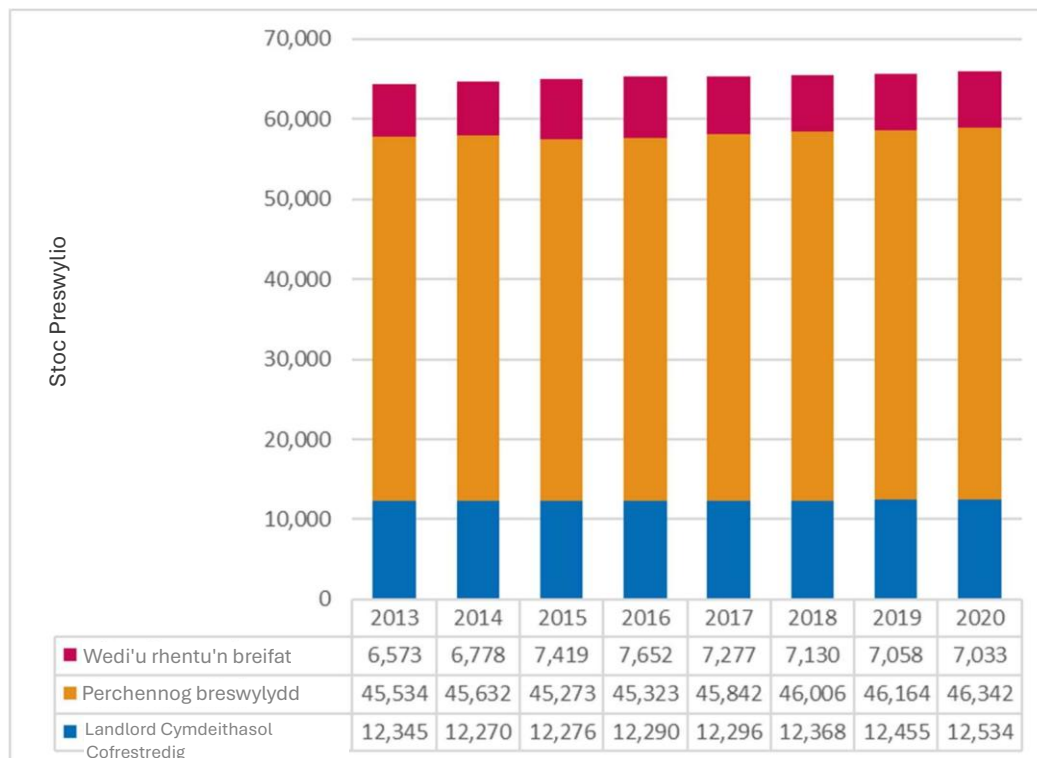
Ffynhonnell: StatsCymru (2021)

3.20 Dengys Ffigwr 3.10 sut mae maint cyffredinol y stoc anheddau yn CNPT wedi newid rhwng 2013 a 2020 (y cyfnod lle mae'r dadansoddiad data hwn ar gael)²⁶. Mae hyn yn dangos bod y stoc anheddau wedi tyfu yn ystod y cyfnod hwn tua 1,458 o gartrefi, gan dyfu hefyd ym mhob blwyddyn unigol. Mae hyn yn cyfateb i gynnydd o 2.2% yng nghyfanswm nifer yr anheddau yn CNPT (neu gynnydd o 0.32% y flwyddyn). Fel y trafodwyd uchod, mae mwyafrif yr anheddau yn eiddo i'r perchnogion. Anheddau sy'n eiddo i'r perchnogion sydd wedi gyrru'r rhan fwyaf o'r cynnydd yn nifer yr anheddau gyda chynnydd o 808 o anheddau rhwng 2013 a 2020. Cynyddodd anheddau rhent preifat 461 o anheddau a chynyddodd anheddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig 188 o anheddau²⁷.

²⁶ StatsWales (2021) Amcangyfrifon o'r stoc anheddau yn ôl blwyddyn a deiliadaeth.

²⁷ *Ibid*

Ffigwr 3.10: Newid mewn Stoc Preswyllo yn ôl Daliadaeth (2013-20)

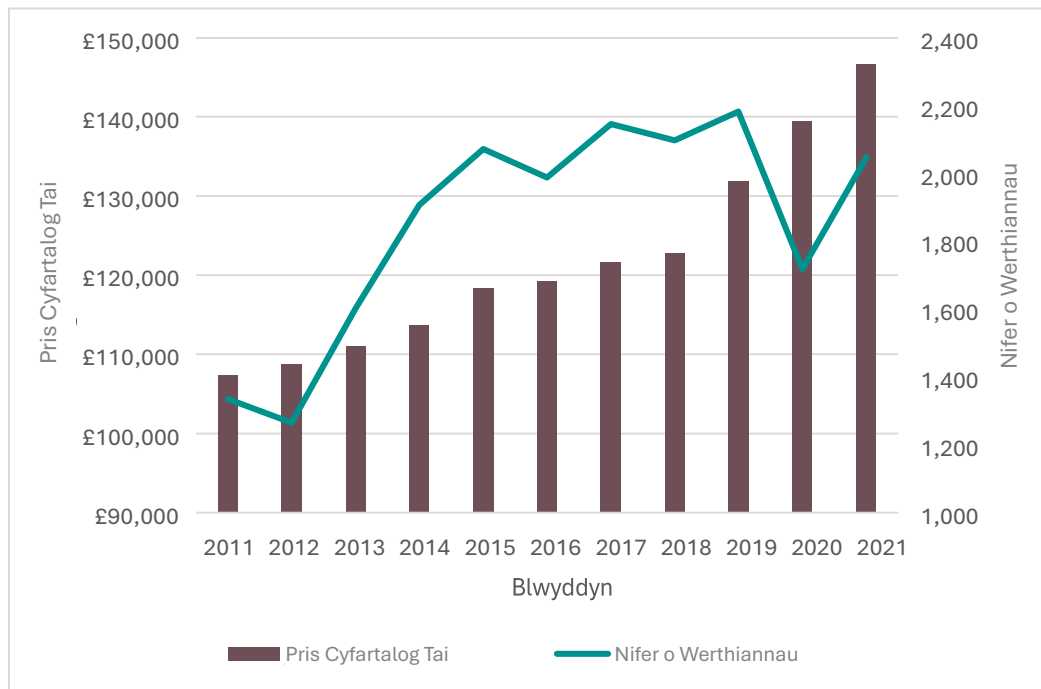


Ffynhonnell: StatsCymru (2021)

Perchennog breswylwyr

- 3.21 Mae Ffigwr 3.11 yn tynnu ar ddata'r Gofrestrfa Dir i ddangos tueddiadau yn y pris cyfartalog a delir a nifer y trafodion y flwyddyn o 2011 – 2021. Mae'r pris cyfartalog a delir wedi cynyddu bob blwyddyn dros y cyfnod hwn, gyda'r cynnydd mwyaf sylweddol rhwng 2018 a 2019 pan gododd prisiau tua 7%. Cyrhaeddodd y pris cyfartalog a delir ei lefel uchaf mewn o leiaf degawd yn 2021, o gwmpas £147,000.
- 3.22 Bu nifer y trafodion y flwyddyn yn fwy anwadal dros y degawd na'r pris cyfartalog a delir. Rhwng 2011 a 2012, bu gostyngiad bach yn nifer y trafodion. O 2012-2015, bu cynnydd sydyn yn nifer y trafodion hyd at ryw 2,100. Ar ôl 2015, bu rhywfaint o anwadalrwydd o ran cyfeiriad a maint y newid (gan gyrraedd uchafbwynt o 2,145 o drafodion). Bu gostyngiad arbennig o fawr o 21% yn nifer y trafodion rhwng 2019 a 2020, yn ôl pob tebyg o ganlyniad i'r pandemig, ond cafodd hyn ei wrthdroi i raddau helaeth yn y flwyddyn ganlynol (2021) a welodd nifer y trafodion yn adlamu 19%.

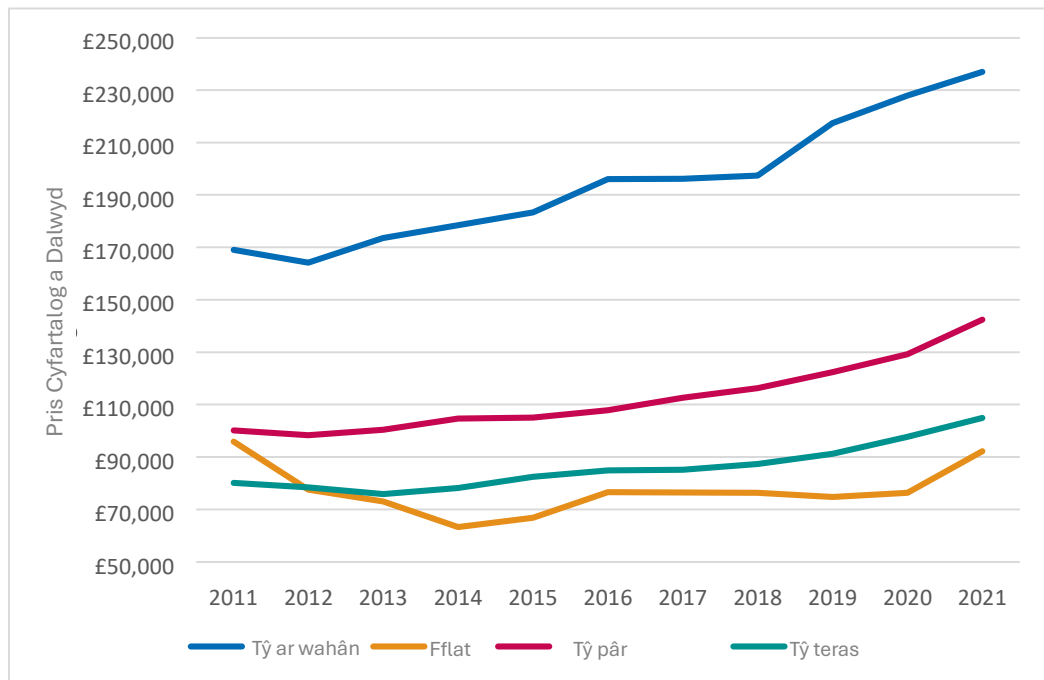
Ffigwr 3.11: Pris Cyfartalog a Dalwyd a Nifer y Trafodion yn CNPT (2011-21)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadanso ddiad Turley

- 3.23 Dengys Ffigwr 3.12 y pris cyfartalog a dalwyd am wahanol fathau o eiddo rhwng 2011 a 2021. Mae hyn yn cadarnhau bod cynnydd cyffredinol wedi bod mewn prisiau ar draws eiddo ar wahân, tai pêr a thai teras, gyda gostyngiad yn y pris cyfartalog a delir am fflatiau. Eiddo tai pêr sydd wedi profi'r cynnydd mwyaf yn y pris cyfartalog a delir, gan godi tua 42%. Gwelodd tai ar wahân a thai teras dwf cyson hefyd, lle cynyddodd y pris cyfartalog a delir 40% a 31% yn y drefn honno rhwng 2011 a 2021. Gostyngodd y pris cyfartalog a delir am fflatiau tua 4% yn y cyfnod hwn ac roedd hyn yn cynnwys cyfnod yn arbennig – rhwng 2011 a 2014 – pan ostyngodd y pris cyfartalog a delir.

Ffigur 3.12: Pris Cyfartalog a Dalwyd Fesul Math o Eiddo (2011-21)

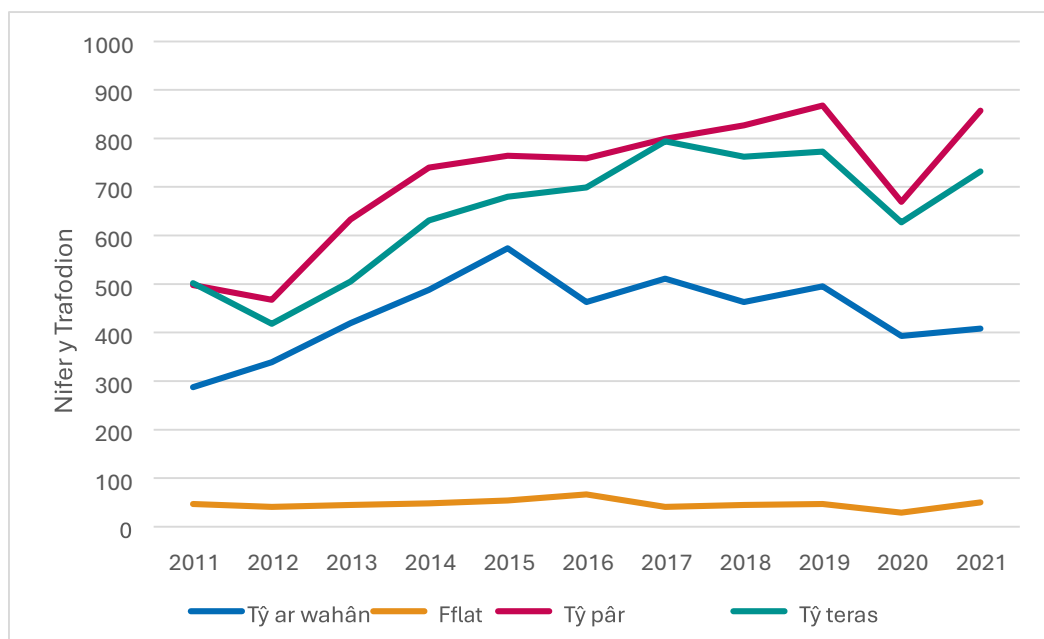


Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

Tŷ ar wahân

3.24 Dengys Ffigur 3.13 nifer y trafodion ar gyfer pob math o eiddo bob blwyddyn. Y math o eiddo gyda'r nifer lleiaf o drafodion oedd fflatiau, gyda'r duedd hon yn gyson drwy gydol y cyfnod a ddangosir. Mewn gwrthgyferbyniad, tai pêr a thai teras oedd y rhai a brynwyd amlaf. Gwerthwyd tai ar wahân yn gynyddol yn gynnar yn y cyfnod a ddangosir, gan gyrraedd uchafbwynt yn 2015, ond ers hynny bu gostyngiad cyffredinol yn y nifer a werthwyd ac a brynwyd.

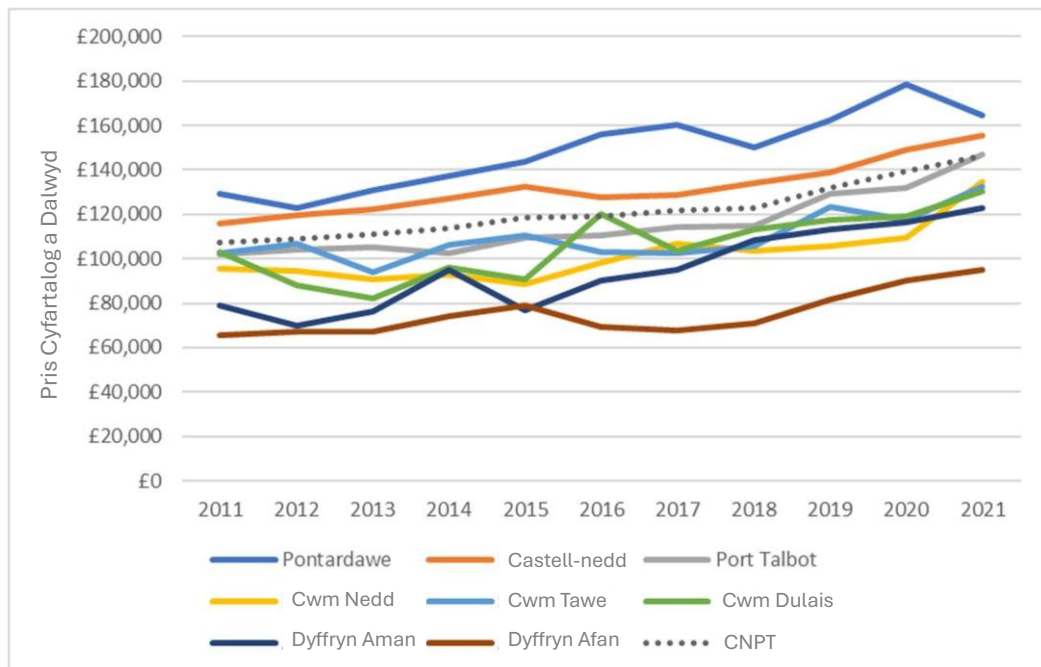
Ffigur 3.13: Nifer o Drafodion Fesul Math o Eiddo (2011-21)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

3.25 Dangosodd Ffigwr 2.3 ynghynt sut y bydd prisiau tai'n amrywio rhwng yr HMAs gwahanol yn CNPT, gyda phrisiau ym Mhontardawe'n sylweddol uwch y llynedd nag yn Nyffryn Afan, er enghraifft. Dengys Ffigwr 3.14 mai dyma sut y bu hi drwy gydol y rhan fwyaf o'r ddegawd ddiwethaf, gyda Phontardawe'n gyson yn safle'r prisiau uchaf cyfartalog a Dyffryn Afan yn y safle isaf ymhob un ond un flwyddyn, pan ddisodlwyd ef yn 2015 gan Ddyffryn Aman, a welodd brisiau'n codi rhyw 60% maes o law, yn fwy nag unrhyw ardal arall. Mae hi'n drawiadol fod y cynnydd lleiaf, yn gyfrannol, wedi bod ym Mhontardawe a Chastell-nedd, gyda'r ddwy ardal, serch hynny wedi ennill eu plwyf fel lleoliad y prisiau cyfartalog uchaf yn CNPT. Mae'n bosib y gallai hyn fod wedi cael ei ddylanwadu hefyd gan amlygrwydd eiddo newydd ei adeiladu yn yr ardaloedd hyn, o'u cymharu â HMAs eraill.

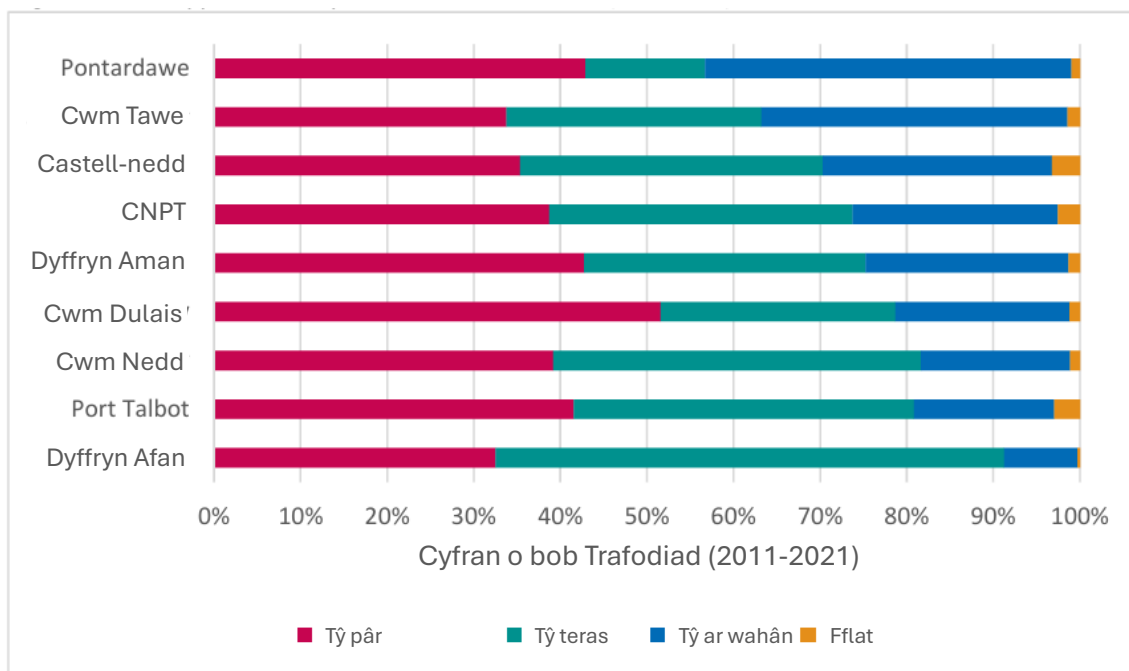
Ffigwr 3.14: Pris Cyfartalog a Dalwyd Fesul HMA (2011-21)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

3.26 Mae'r prisiau cyson uchel a welir ym Mhontardawe yn debygol o fod yn adlewyrchiad o'r eiddo ar wahân sy'n cael ei werthu'n amlach yn yr ardal honno, i'r graddau bod tua 42% o'r gwerthiannau a gofnodwyd dros y degawd diwethaf wedi cynnwys eiddo o'r fath; y mwyaf o unrhyw HMA. Mewn cyferbyniad, ychydig o eiddo o'r fath a gynigiwyd yn Nyffryn Afan, gyda 91% o'r holl werthiannau'n cynnwys tai pâr neu dai teras yn hytrach.

Ffigwr 3.15: Mathau o Eiddo a Werthwyd mewn HMAs (2011-21)



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

- 3.27 Dengys Tabl 3.1 nifer y trafodion y flwyddyn o 2011-2021. Yn gyffredinol, bu twf yn nifer y trafodion ar draws yr holl HMA dros y cyfnod hwn, ac eithrio Cwm Tawe, lle arhosodd nifer y trafodion yn fras gyson. Mae'r cynnydd mwyaf yn y termau cymharol yn digwydd yn Nyffryn Aman (cynnydd o tua 204% yn nifer y gwerthiannau). Yn 2020, bu gostyngiad sydyn yn nifer y trafodion (ac eithrio Cwm Dulais), sy'n debygol o fod yn ganlyniad i bandemig Covid-19.

Tabl 3.1: Nifer o Drafodion Fesul HMA (2011-2021)

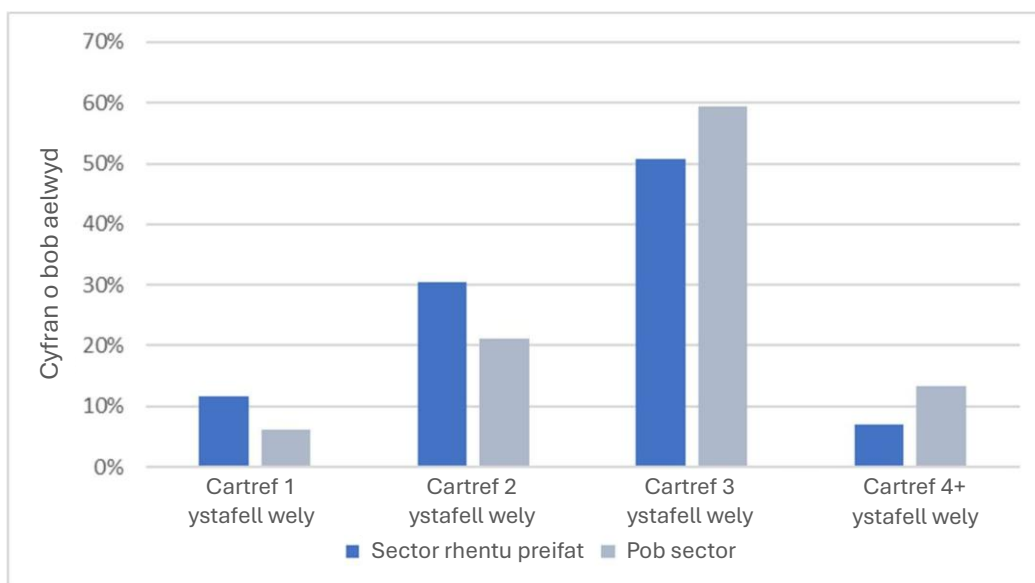
HMA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dyffryn Afan	45	39	47	64	87	71	68	82	93	47	79
Dyffryn Aman	24	33	36	57	40	49	53	58	63	47	73
Cwm Dulais	46	47	48	62	65	69	85	74	44	58	65
Castell-nedd	493	502	665	751	815	814	847	877	862	662	756
Cwm Nedd	91	67	98	96	99	113	103	123	122	99	140
Pontardawe	101	105	164	165	205	184	225	171	212	181	169
Port Talbot	438	380	480	585	644	593	668	618	698	542	662
Cwm Tawe	94	92	60	121	113	86	91	87	81	70	94

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Dir; Dadansoddiad Turley

Sector rhentu preifat

- 3.28 Amcangyfrifodd LIC fod rhyw 7,030 o aelwydydd yn rhentu'u cartref yn breifat yn CNPT yn 2020, gyda hyn wedi codi rhyw 7% ers 2013. Dangoswyd hyn gan Ffigwr 3.10 a welwyd yn gynt.
- 3.29 Nid yw'r set ddata hon yn cynnig unrhyw fewnwelediad pellach i'r math o dai sydd ar gael yn y sector rhentu preifat, ac ni ellir ei rhannu'n HMAs. O'r herwydd, mae angen dychwelyd at ganfyddiadau Cyfrifiad 2011 sy'n parhau i ddarparu'r wybodaeth ddiweddaraf ar yr agweddau hyn.
- 3.30 Canfu fod gan ychydig dros hanner (51%) y rhentwyr preifat yn CNPT dair ystafell wely, ac mae hyn ychydig yn llai cyffredin nag yr oedd ar draws pob deiliadaeth (59%). Dim ond 7% oedd yn meddiannu eiddo mwy tra bod gan ryw 42% un neu ddwy ystafell wely yn unig, gyda'r olaf ymhell yn uwch na'r ffigwr cyfatebol ar draws pob deiliadaeth (27%).

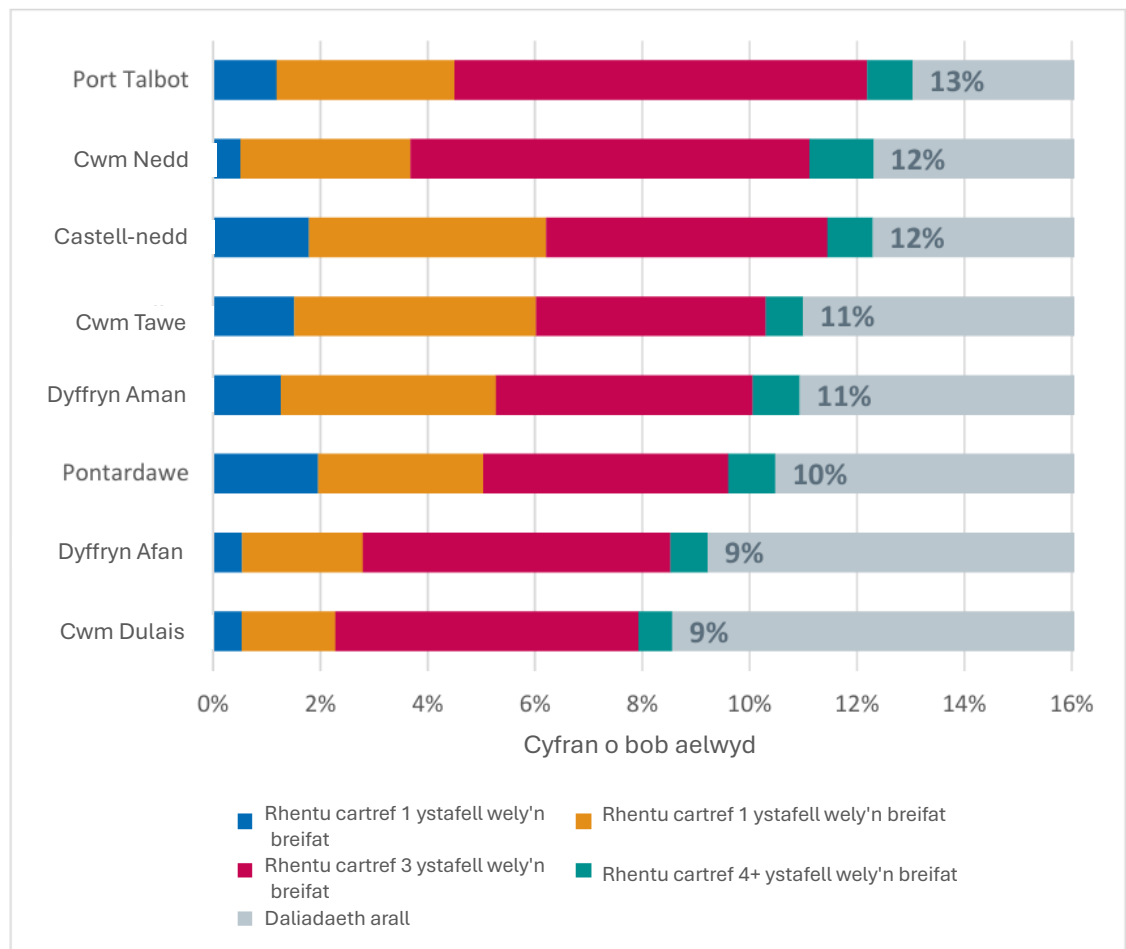
Ffigwr 3.16: Maint y Tai a Feddiannwyd yn y Sector Rhentu Preifat (2011)



Cyfran o bob Trafodiad (2011-2021)

- 3.31 Port Talbot oedd â'r sector rhentu preifat mwyaf o ran cyfran, gan letya 13% o'r holl aelwydydd ac felly'n rhagori ar y cyfartaledd ar gyfer CNPT (12%). Mewn cyferbyniad, dim ond 9% o aelwydydd yn Nyffryn Afan a Chwm Dulais oedd yn rhentu eu cartref yn breifat yn 2011. Dangosir hyn yn Ffigwr 3.17, sydd hefyd yn dadansoddi'r gyfran a oedd yn rhentu eu cartref yn breifat i roi syniad o'i faint. Mae hyn yn dangos mai eiddo tair ystafell wely oedd y mwyaf cyffredin yn sectorau rhentu preifat y rhan fwyaf o ardaloedd, ac eithrio Cwm Tawe lle'r oedd ychydig mwy o eiddo dwy ystafell wely i'w rhentu. Yn wir, yr ardal honno oedd â'r tueddiad mwyaf tuag at eiddo llai yn gyffredinol, gyda 55% o eiddo rhentu preifat heb fwy na dwy ystafell wely. Castell-nedd oedd yr unig ardal arall i ragori ar 50% yn hyn o beth.

Ffigwr 3.17: Cyfradd Rhentu Preifat a Maint yr Eiddo a Feddiannwyd yn ôl HMA²⁸ (2011)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 3.32 Mae Swyddogion Rhent Cymru (ROW) wedi dadansoddi rhyw 1,511 o gartrefi ar rent drwy CNPT i gyd, dros gyfnod y flwyddyn tan Ebrill 2022, a chadarnhau fod gan dros eu hanner (53%) dair ystafell wely, a bod eiddo o'r fath yn costio tua £524 y mis ar bwynt canol y farchnad. Roedd hyn oddeutu 15% yn fwy na'r rhent canolrifol ar gyfer eiddo dwy ystafell wely, a oedd yn ei dro 17% yn uwch na'r rhent canolrifol ar gyfer eiddo un ystafell wely. Roedd rhenti ar y 30^{ain} canradd, a ddarparwyd gan ROW hefyd, yn is, nad yw'n annisgwyl.

Tabl 3.2: Costau Rhentu'n Breifat yn CNPT (2021/22)

	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely
Nifer yr eiddo ar rent	133	518	799	61
30 ^{ain} canran	£337	£425	£477	£550
50 ^{fed} canran (canolrif)	£390	£455	£524	£625

Ffynhonnell: Swyddogion Rhent Cymru

²⁸ Nid yw aelwydydd mewn "daliadaeth arall" yn rhentu'n breifat ac felly gallent fod yn berchnogion-breswylwyr neu mewn tai rhent cymdeithasol, er enghraifft

- 3.33 Rhannwyd y data hwn i lawr fesul HMA hefyd, er bod hyn, yn naturiol, wedi lleihau meintiau'r sampl i'r pwynt ble na allai'r ROW adrodd yn ddibynadwy ar renti cyfartalog²⁹. Serch hynny, awgryma hyn fod rhenti ar eu huchaf yng Nghastell-nedd a Phontardawe, yn unol â phrisiau cymharol uchel tai yn yr ardaloedd hyn, a nodwyd yn Ffigwr 3.13 ynghynt.

Tabl 3.3: Cost o Rentu'n Breifat fesul HMA (2021/22)

		1 gwely	2 gwely	3 gwely	4+ gwely	Cyfanswm
Port Talbot	Nifer ar rent	52	187	411	26	676
Port Talbot	30 ^{ain} canradd	£327	£412	£477	£498	–
Port Talbot	Canolrifol	£359	£450	£500	£550	–
Castell-nedd	Nifer ar rent	43	220	250	18	531
Castell-nedd	30 ^{ain} canradd	£372	£450	£495	£677	–
Castell-nedd	Canolrifol	£400	£495	£548	£793	–
Cwm Nedd	Nifer ar rent	8	22	45	4	79
Cwm Nedd	30 ^{ain} canradd	£326	£363	£450	•	–
Cwm Nedd	Canolrifol	£393	£413	£525	•	–
Cwm Tawe	Nifer ar rent	14	43	19	3	79
Cwm Tawe	30 ^{ain} canradd	£350	£420	£488	•	–
Cwm Tawe	Canolrifol	£390	£430	£525	•	–
Pontardawe	Nifer ar rent	4	24	37	6	71
Pontardawe	30 ^{ain} canradd	•	£495	£520	£638	–
Pontardawe	Canolrifol	•	£540	£575	£663	–
Dyffryn Afan	Nifer ar rent	12	17	24	0	53
Dyffryn Afan	30 ^{ain} canradd	£325	£400	£411	•	–
Dyffryn Afan	Canolrifol	£325	£430	£430	•	–
Cwm Dulais	Nifer ar rent	0	2	11	3	16
Cwm Dulais	30 ^{ain} canradd	•	•	£450	•	–
Cwm Dulais	Canolrifol	•	•	£525	•	–
Dyffryn Aman	Nifer ar rent	0	3	2	1	6
Dyffryn Aman	30 ^{ain} canradd	•	•	•	•	–
Dyffryn Aman	Canolrifol	•	•	•	•	–

Ffynhonnell: Swyddogion Rhent Cymru

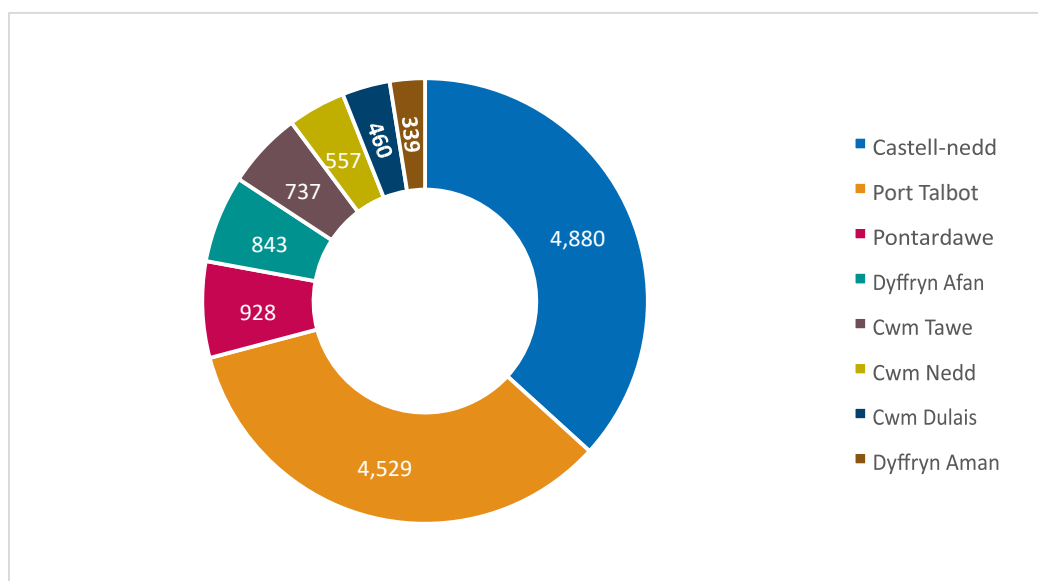
• data annigonol

²⁹ Dewisodd ROW beidio â chyfrifo ffigurau canradd ar gyfer HMAs a gofododd lai na 5 eiddo ar rent

Y sector tai fforddiadwy

- 3.34 Cynhaliodd y Cyngor arolwg o nifer o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym mis Chwefror 2022 i sefydlu'r stoc o dai fforddiadwy ledled CNPT, er mwyn llywio'r gwaith o gynhyrchu ei Brosiectws Grant Tai Cymdeithasol. Wedi hynny, ymgwymerodd â rhagor o waith i addysgu'r RRTP, a baratowyd ym mis Ebrill-Mai 2022 pan adroddwyd bod tua 13,273 o gartrefi fforddiadwy ledled CNPT³⁰. Roedd Castell-nedd a Phort Talbot yr un yn gyfrifol am fwy na thraean o gartrefi fforddiadwy'r fwrdeistref sirol bryd hynny. Pontardawe oedd â'r nifer fwyaf nesaf, ac yna Dyffryn Afan a Chwm Tawe.

Ffigwr 3.18: Dosbarthiad Stoc Tai Fforddiadwy Presennol (Mai 2022)

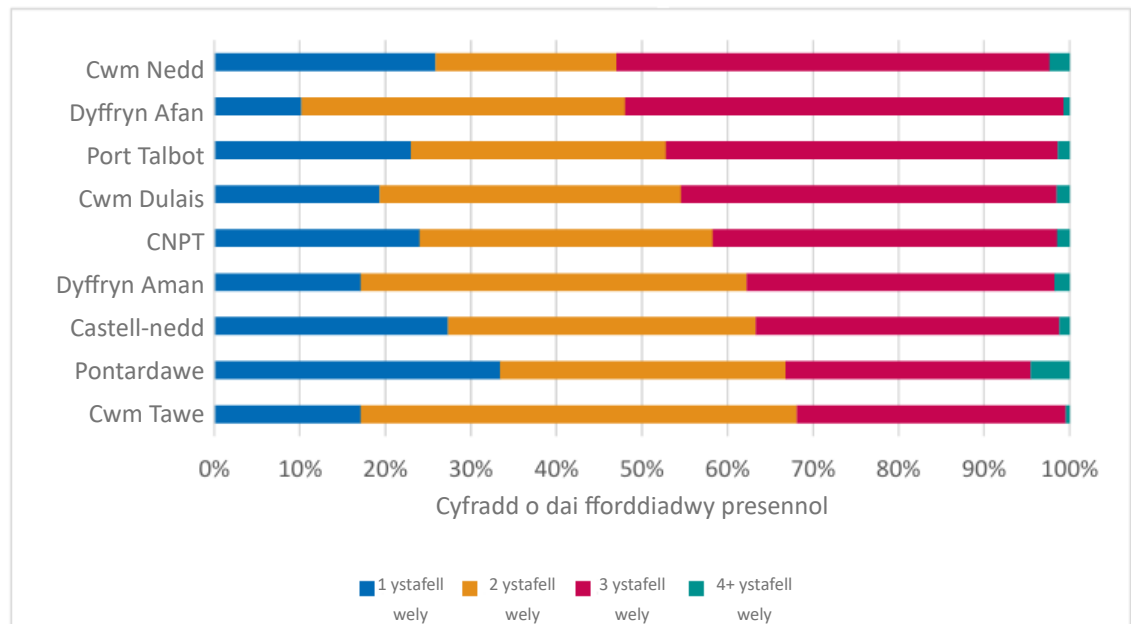


Ffynhonnell: Arolwg gan y cyngor

- 3.35 Dywedir bod tua 40% o stoc tai fforddiadwy bresennol CNPT yn cynnwys tair ystafell wely, gyda chartrefi o'r fath yn cyfrif am y gyfran fwyaf o'r stoc gyffredinol. Mae hyn yn codi mor uchel â 51% yn Dyffryn Afan ond mor isel â 29% ym Mhontardawe, gyda'r HMA hon yn cynnwys nifer gymharol fawr o gartrefi fforddiadwy gydag o leiaf pedair ystafell wely, ac mae hefyd yn nodedig am y ddarpariaeth o gartrefi un ystafell wely sy'n cyfrif am draean o'i stoc tai fforddiadwy. Mae hyn yn amlwg yn llawer uwch na'r ffigwr cyfatebol o 24% ar gyfer CNPT gyfan.

³⁰ Mae hyn yn amrywio rhyw ychydig o'r ffigwr o 13,259 a gofnodwyd yn Nhabl 13 o'r RRTP, ar ôl ei adolygu i adlewyrchu data manylach oddi wrth Linc Cymru sydd bellach ar gael

Ffigwr 3.19: Maint y Tai Fforddiadwy yn CNPT (Mai 2022)



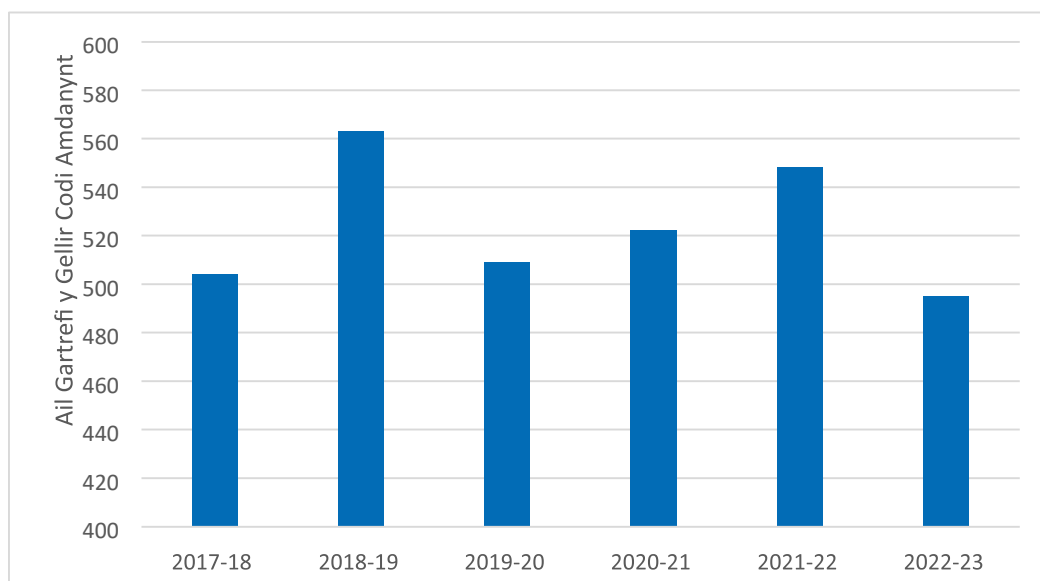
Ffynhonnell: Arolwg gan y cyngor

Ail gartrefi

- 3.36 Awgryma data Treth y Cyngor a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru fod 495 o ail gartrefi i'w canfod ar draws CNPT ar hyn o bryd, er ei bod hi'n bwysig cydnabod na fydd pob un yn gartref gwyliau, wrth i sawl eiddo gael eu categorioedd felly os yw eu perchennog yn symud i fyw at berthnasau, neu wrthi'n gwerthu³¹. Mae rhyw 0.8% o bob annedd yn CNPT yn ail gartrefi, gyda hyn yn llai na hanner y gyfradd a gofnodwyd ar gyfer Cymru gyfan (1.7%).
- 3.37 Mae nifer yr ail gartrefi yn CNPT wedi amrywio yn ystod y blynyddoedd diwethaf, gan gyrraedd uchafbwynt pan gofnodwyd 563 yn 2018/19, ond gostyngodd tua 10% yn y flwyddyn ganlynol. Er bod hyn wedi'i ddilyn gan gynnydd arall o 8% dros ddwy flynedd, ymddengys bod gostyngiad arall o 10% wedi digwydd cyn y flwyddyn gyfredol (2022/23).

³¹ LIC (2022) Anheddau treth y cyngor, yn ôl awdurdod lleol (nifer yr anheddau) 2022/23

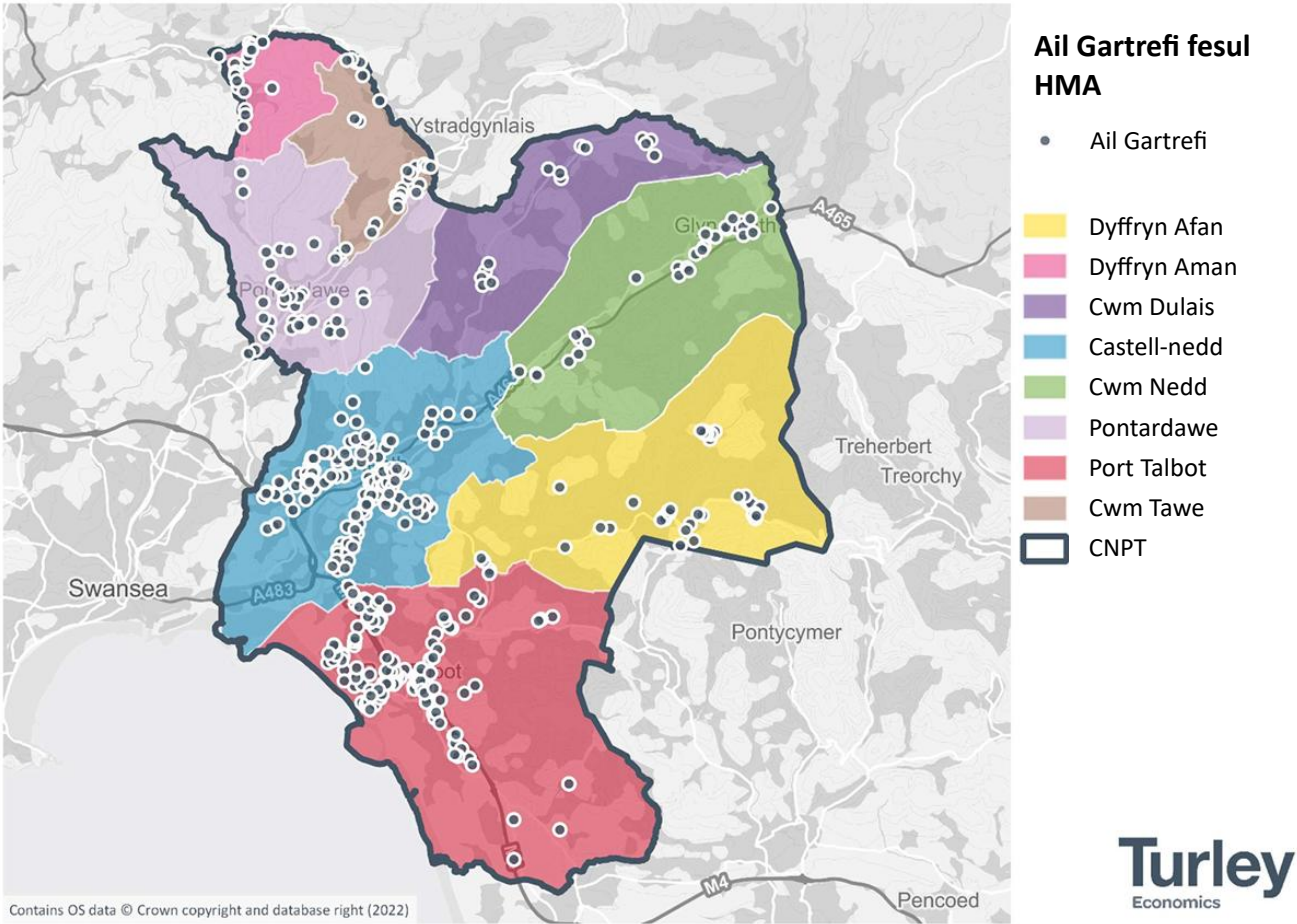
Ffigwr 3.20: Nifer o Ail Gartrefi y Gellir Codi Amdanynt yn CNPT (2017-22)



Ffynhonnell: LIC

- 3.38 Darparodd y Cyngor ragor o ddata i ddangos lleoliad union y 508 ail gartref a gofnodwyd ganddo ym Mehefin 2022. Dangosir hyn yn Ffigwr 3.21 drosodd, a bod ail gartrefi wedi'u taenu drwy bob HMA, gyda chlystyrau i'w cael o gwmpas coridorau trafndiaeth, a'r nifer uchaf ym Mhort Talbot a Chastell-nedd.

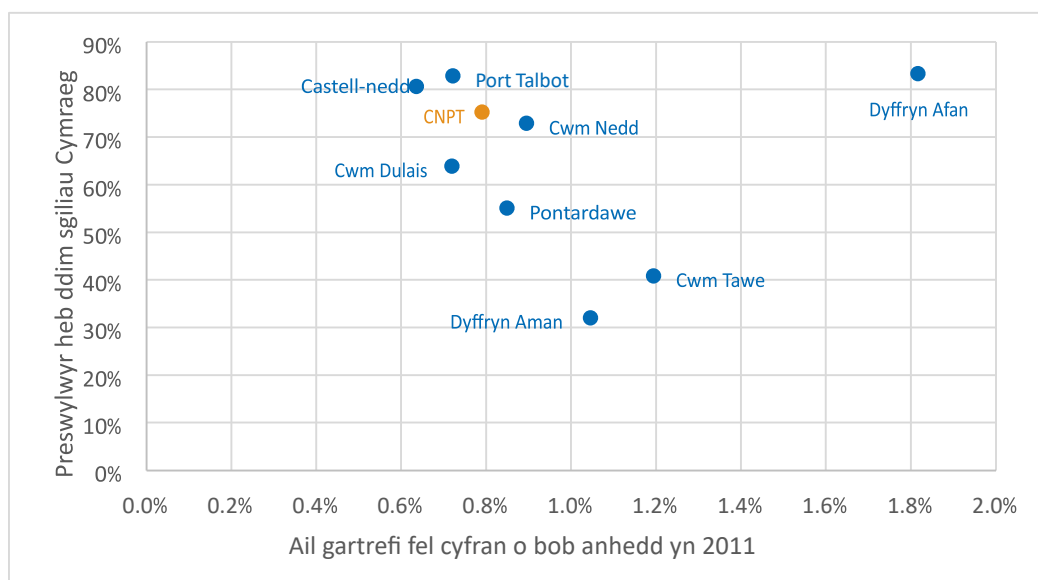
Ffigwr 3.21: Lleoliad Ail Gartrefi fesul HMA (Mehefin 2022)



Ffynhonnell: Monitro gan y cyngor

- 3.39 Dywedir bod gan Ddyffryn Afan y nifer fwyaf o ail gartrefi o'i gymharu â maint ei stoc anheddau, fel y'i cofnodwyd gan Gyfrifiad 2011 sy'n parhau i ddarparu'r cyfrifon anheddau mwyaf cyfredol ar gyfer yr HMAs ar adeg ysgrifennu. Gyda'r canllawiau'n ei gwneud hi'n ofynnol ystyried goblygiadau ail gartrefi i'r iaith Gymraeg – hyd yn oed os, fel y nodwyd uchod, nad ydynt o reidrwydd yn gartrefi gwyliau – gellir gweld bod gan Ddyffryn Afan hefyd y gyfran uchaf o drigolion heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg o Gyfrifiad 2011. Fodd bynnag, gellir nodi yn yr un modd bod gan Bort Talbot a Chastell-nedd y nifer nesaf o drigolion heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg, tra bod ganddynt ymhlith y nifer isaf o ail gartrefi. Mae hyn yn awgrymu nad oes o reidrwydd berthynas uniongyrchol rhwng y ddau ddangosydd hyn fel sy'n amlwg o Ffigwr 3.22.

Ffigwr 3.22: Perthynas rhwng Ail Gartrefi a'r Iaith Gymraeg



Ffynhonnell: Monitro gan y cyngor; Cyfrifiad 2011; Dadansoddiad Turley

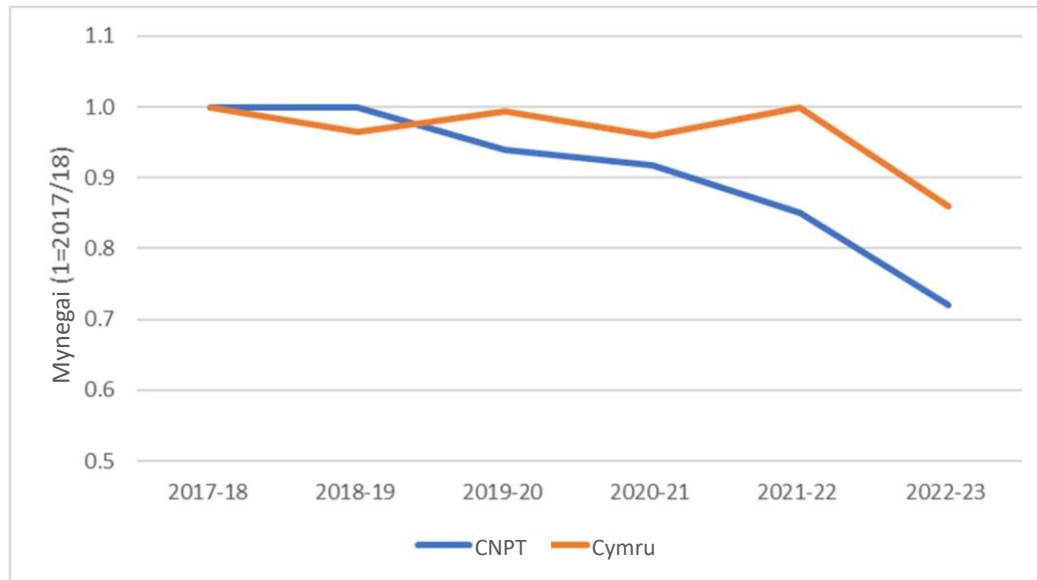
Tai gwag

- 3.40 Awgryma data Treth y Cyngor a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru fod 1,060 eiddo gwag hirdymor i'w cael yn CNPT³² ar hyn o bryd, fel y safai yn 2022. Mae hyn yn cyfateb yn fras ag un ymhob trigain (60) (1.6%) ac mae'n alinio'n agos â'r cyfartaledd ar gyfer Cymru gyfan.
- 3.41 Gall fod llawer o resymau pam fod eiddo yn wag, er enghraifft os yw ei berchennog wedi symud i gartref gofal wrth ddymuno cadw ei gartref teuluol, neu os yw'n cael ei adnewyddu'n sylweddol. Serch hynny, deellir bod y Cyngor wedi bod yn canolbwyntio ar ddychwelyd eiddo gwag i ddefnydd dros y blynnyddoedd diwethaf, ac yn y cyd-destun hwn mae'n nodedig bod nifer yr eiddo gwag hirdymor wedi gostwng ym mhob un o'r pum mlynedd diwethaf gyda gostyngiad arbennig o sydyn o 15% dros y flwyddyn ddiwethaf yn unig. Er bod Cymru hefyd wedi gweld

³² LIC (2022) Anheddau treth y cyngor, yn ôl awdurdod lleol (nifer yr anheddau) 2022/23

gostyngiad cymharol amlwg y llynedd, mae hefyd wedi gweld cynnydd yn nifer yr eiddo gwag hirdymor mewn dwy o'r pum mlynedd diwethaf.

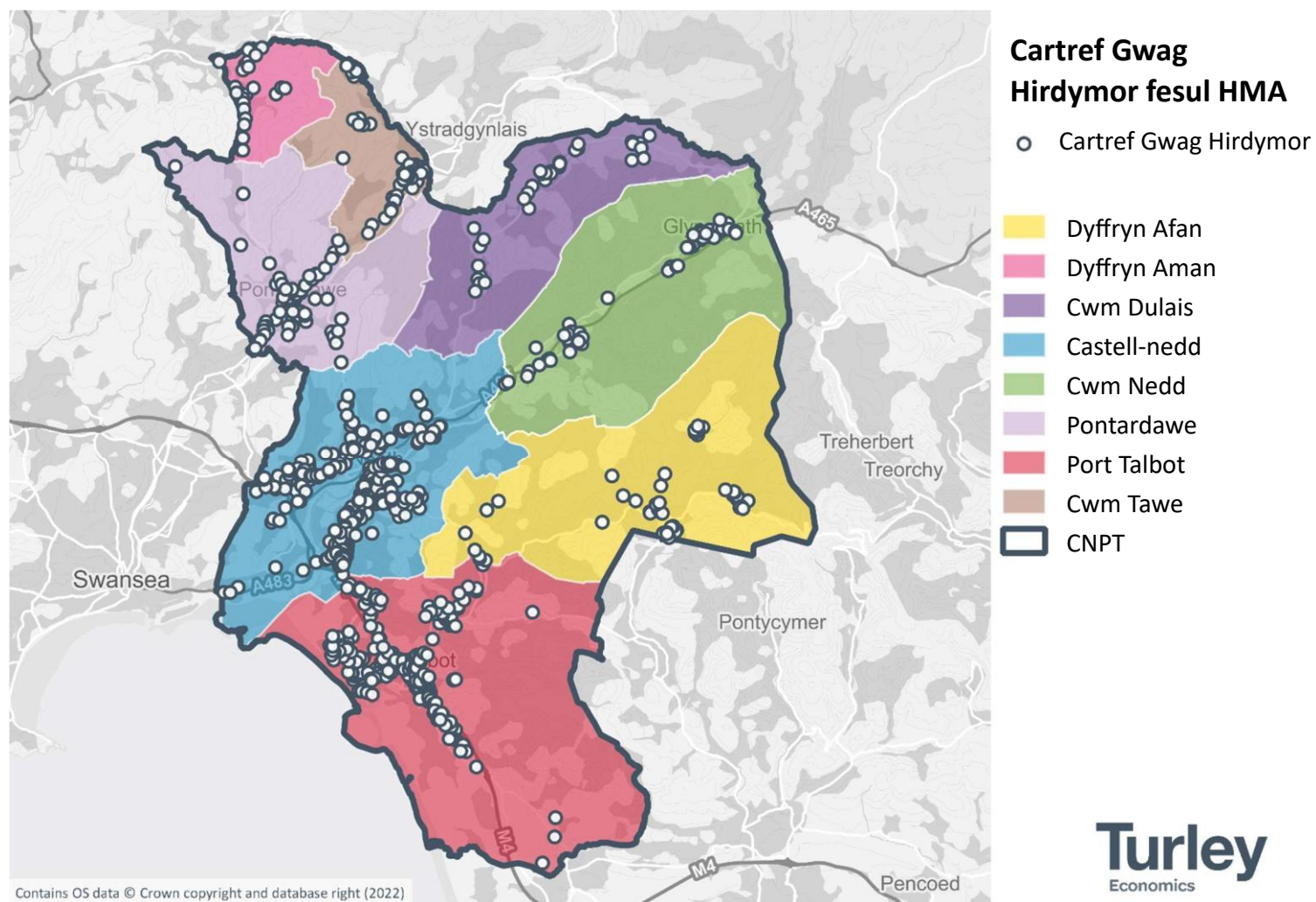
Ffigwr 3.23: Newid a Fynegeiwyd mewn Niferoedd Tai Gwag (2017-22)



Ffynhonnell: LIC

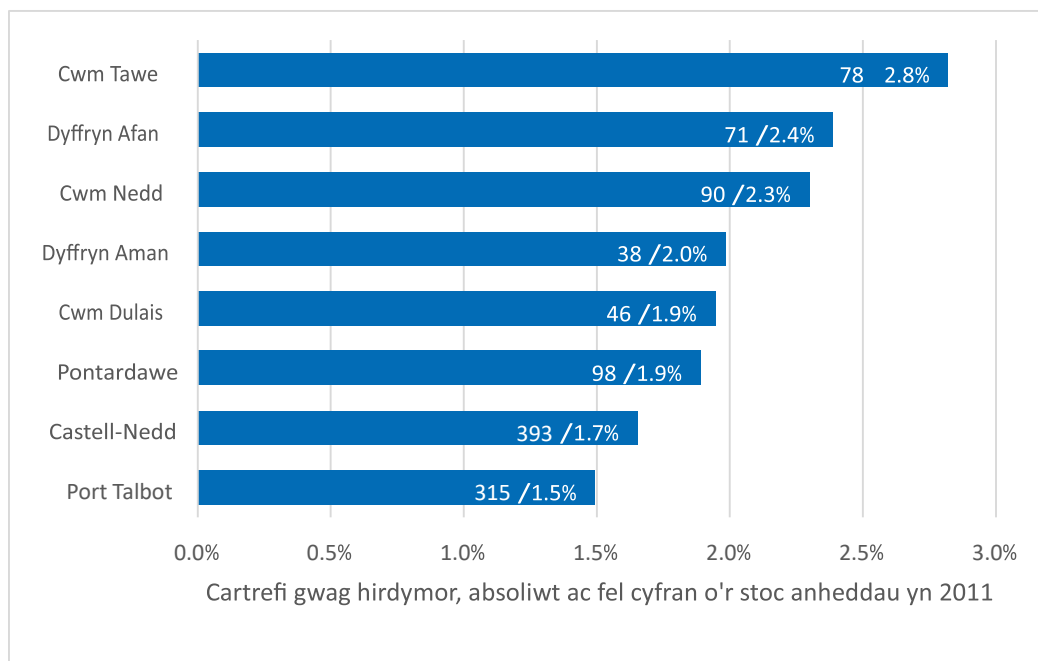
- 3.42 Mae'r Cyngor wedi darparu data pellach unwaith eto sy'n dangos union leoliad y 1,131 eiddo gwag hirdymor a gofnodwyd ganddo ym Mehefin 2022, gan ddangos – yn Ffigwr 3.24 drosodd – sut y cânt eu dosbarthu rhwng pob un o'r wyth HMA, a'u clystyru o gwmpas y rhwydwaith heolydd.

Ffigwr 3.24: Lleoliad Cartrefi Gwag Hirdymor fesul HMA (Mehefin 2022)



- 3.43 Gan Gastell-nedd a Phort Talbot y mae'r nifer uchaf o gartrefi gwag hirdymor, fe ymddengys, mewn telerau absoliwt, ond mae'n drawiadol mai gan yr ardaloedd hyn y mae'r nifer isaf o'u mesur fel cyfran o'u stoc preswyllo yn 2011. Awgrymir mai gan Gwm Tawe y mae'r mwyaf o gartrefi gwag hirdymor wrth fesur fel hyn, ac yna Dyffryn Afan.

Ffigwr 3.25: Nifer a Chyfran o Dai Gwag Hirdymor fesul HMA

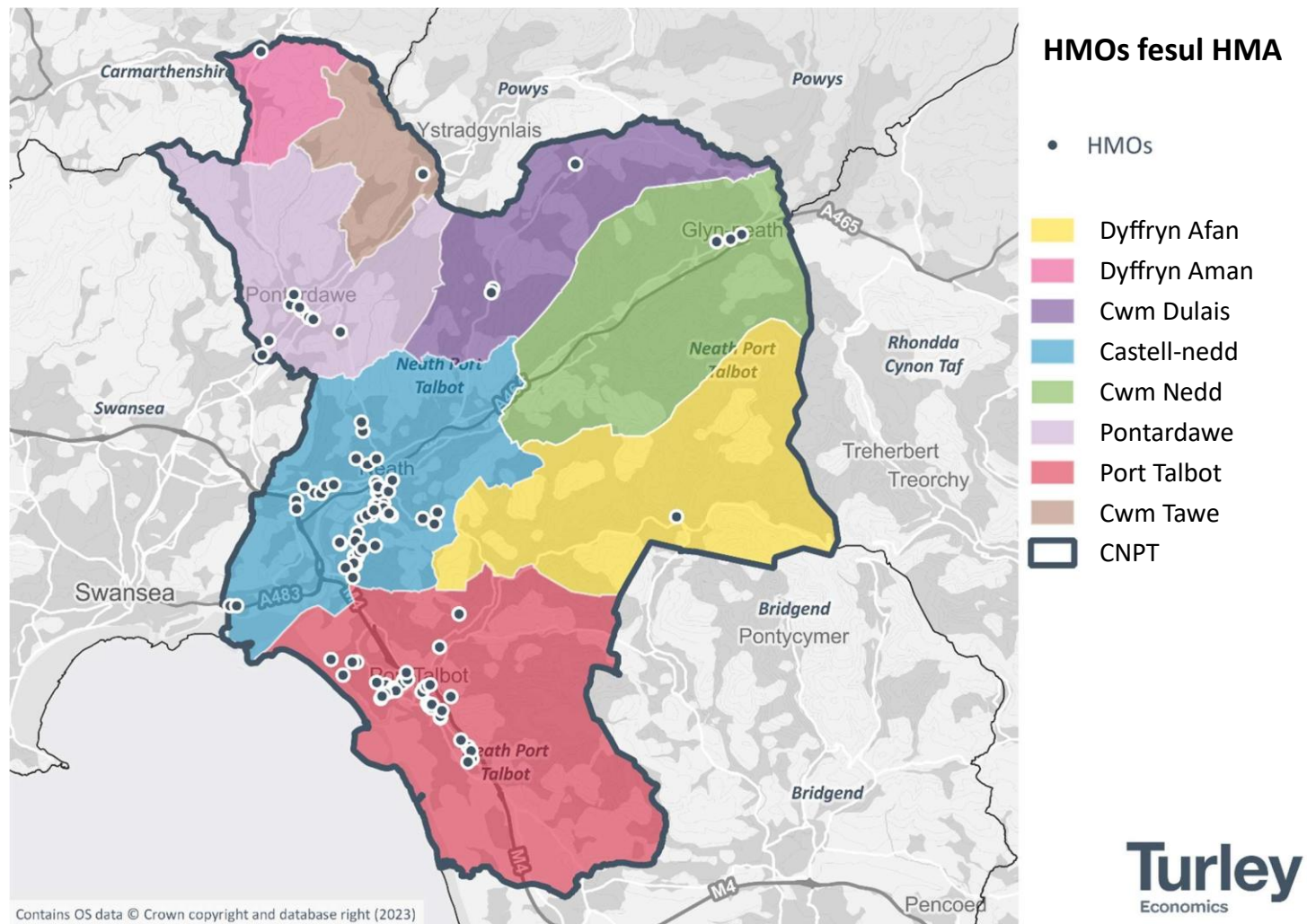


Ffynhonnell: *Monitro gan y cyngor*; Cyfrifiad 2011; Dadansoddiad Turley

Tai Amlfeddiannaeth (HMOs)

- 3.44 Mae'r Cyngor yn cynnal cofnod o'r Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) a leolir yn CNPT. Awgryma hwnnw bod tua 131 o eiddo o'r fath ar hyn o bryd, gyda mwy na hanner ohonynt (52%) yng Nghastell-nedd gyda thraean arall ym Mhort Talbot. Pontardawe sydd â'r ail fwyaf, gyda naw, ond ni adroddir bod gan unrhyw HMA arall fwy na thri HMO fel y gwelir o Ffigwr 3.26 dros y ddalen.

Ffigwr 3.26: Lleoliad HMOs fesul HMA



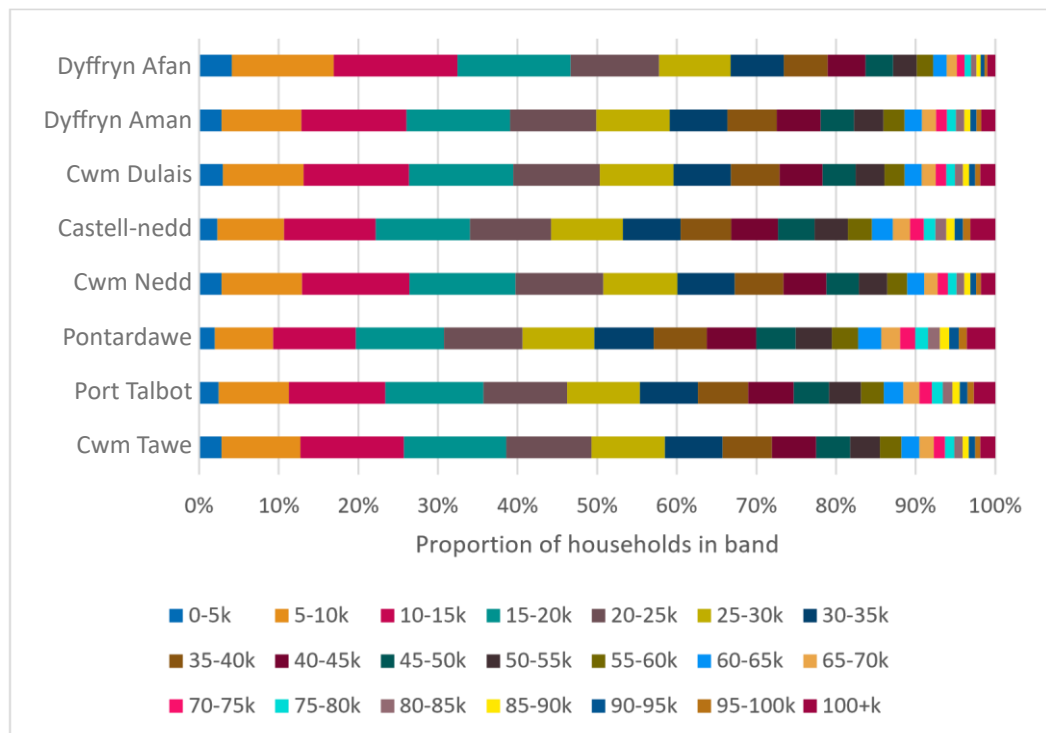
Ffynhonnell: Monitro gan y cyngor

Tueddiadau cymdeithasol-economaidd a demograffig

Incwm aelwydydd

- 3.45 Mae data sic cychlog, a gynhyrchir gan CACI, yn darparu awgrym o'r amrywiaeth mewn incwm aelwydydd rhwng yr HMAs gwahanol. Mae'n amcangyfrif y canran o aelwydydd y mae'u hincwm gros – sy'n gallu cynnwys budd-daliadau neu bensiynau – yn disgyn o fewn i fandiau gwahanol, ac felly'n galluogi gwahaniaethau i gael eu hamlygu rhwng ardaloedd gwahanol, gan ddefnyddio Ffigwr 3.27.
- 3.46 Gellir gweld mai Dyffryn Afan sydd â'r nifer uchaf o aelwydydd yn y bandiau incwm is. gyda bron i hanner yr aelwydydd yno (47%) ag incwm yn is na £20,000 y flwyddyn. Nid oes gan un HMA arall ffigwr tebyg dros 40%, a chofnodir hwnnw yng Nghwm Nedd. Dim ond 31% o aelwydydd ym Mhontardawe sydd ag incwm islaw £20,000, ac yn wir, mae un o bob pedwar – mwy nag unrhyw HMA arall – yn ennill dros £50,000 y flwyddyn. Gan Gastell-nedd a Phort Talbot y mae'r aelwydydd nesaf uchaf yn y bandiau incwm uwch hyn (23/21% yn eu tro).

Ffigwr 3.27: Incwm Aelwydydd fesul Band (2022)



Ffynhonnell: CACI

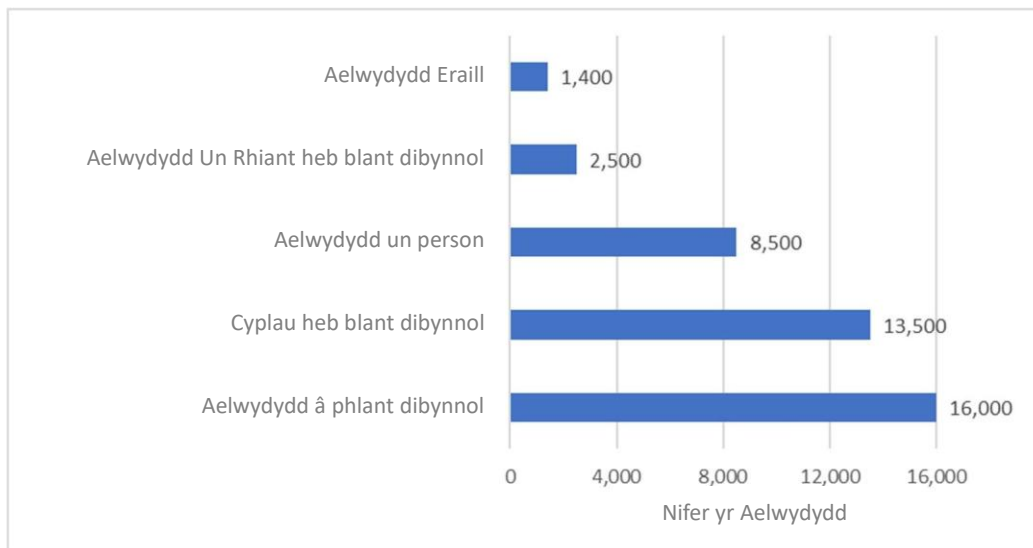
Cyfansoddiad aelwydydd

- 3.47 Dengys Ffigwr 3.28 y rhaniad o dan bob math o aelwyd yn 2020 yn CNPT yn ôl y canfyddiadau mwyaf diweddar a gyhoeddwyd gan yr APS³³. Y math amlaf o aelwyd yw aelwyd â phlant dibynnol, sy'n cyfrif am 16,000 aelwyd (oddeutu 38% o aelwydydd). Yr ail gategori mwyaf o aelwydydd yw cyplau heb blant dibynnol sy'n cyfrif am 13,500 o aelwydydd. Mae rhyw 8,500 o aelwydydd yn CNPT yn 2020 yn aelwydydd un aelod a 2,500 yn aelwydydd un rhiant heb blant dibynnol. I gloi, mae

³³ ONS via Nomis (2022) APS – aelwydydd â phlant dibynnol a'r math ohonynt

rhyw 1,400 o aelwydydd nad ydyn nhw'n disgyn o fewn i'r categorïau hyn, er enghraifft sawl oedolyn nad ydyn nhw'n perthyn i'w gilydd yn byw gyda'i gilydd.

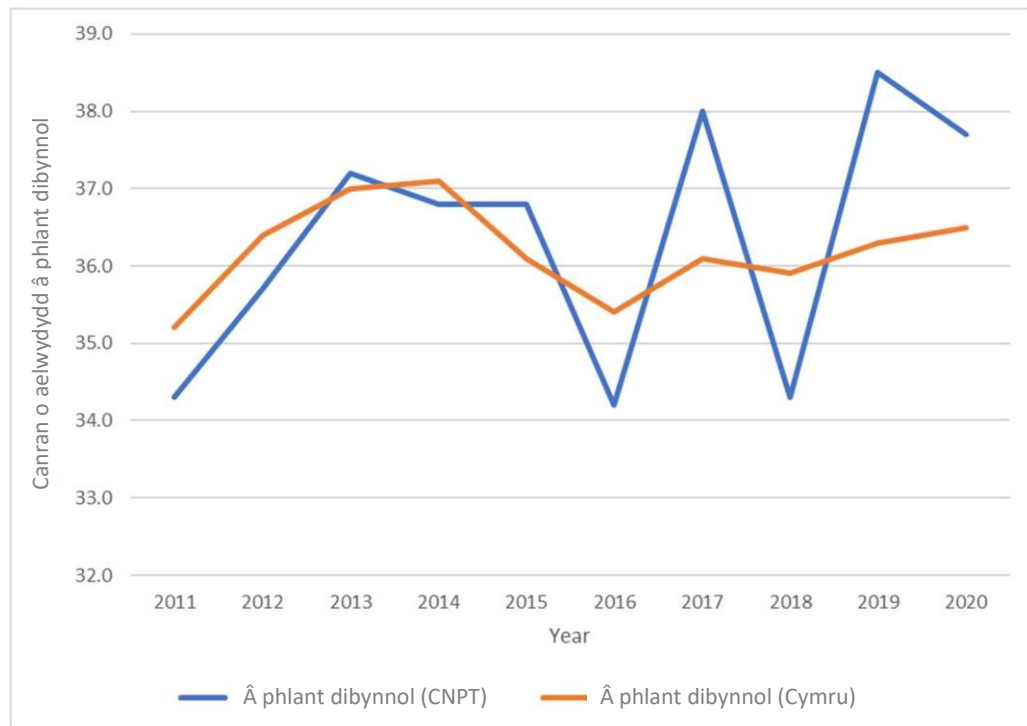
Ffigwr 3.28: Proffil aelwydydd CNPT yn 2020



Ffynhonnell: ONS, APS (2020)

- 3.48 Mae Ffigwr 3.29 yn tynnu ar yr un set data a dengys sut y newidiodd y ganran o aelwydydd â phlant dibynnol rhwng 2011-2020 ar gyfer CNPT a Chymru fel ei gilydd, ble mai hwn yw'r grŵp aelwydydd mwyaf. Dros y cyfnod hwn, mae cyfeiriad newid y ganran hon rywfaint yn anwadal o ran maint a chyfeiriad ar gyfer CNPT a Chymru gyfan. Mae anwadalwch CNPT yn fwy nodedig nag yng Nghymru, sydd i'w ddisgwyl oherwydd maint y boblogaeth yn lleihau sensitifrwyd yr amcangyfrifon ar gyfer Cymru gyfan i nifer y plant dibynnol.
- 3.49 Yn sgil y data diweddaraf (2020), mae 37.7% o aelwydydd â phlant dibynnol, sy'n uwch na chyfartaledd Cymru (36.5%). Ers 2018, gwelwyd cynnydd yng nghanran yr aelwydydd â phlant dibynnol, yn CNPT ac yng Nghymru, fodd bynnag disgynnodd y ganran ychydig yn CNPT o 2019-2020.

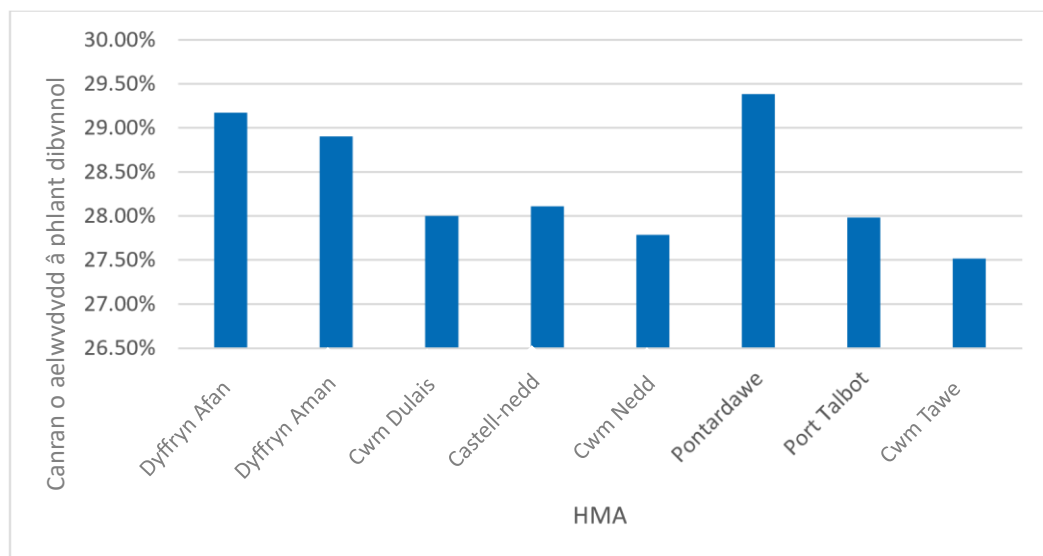
Ffigwr 3.29: Canran o aelwydydd â phlant dibynnol (2011-2020)



Ffynhonnell: ONS, APS (2020)

3.50 Dengys Ffigwr 3.30 y canran o aelwydydd â phlant dibynnol ymhob HMA gan ddefnyddio data o Gyfrifiad 2011. Yr HMA â'r ganran uchaf yw Pontardawe (c. 29.4%). Mewn gwrthgyferbyniad, yr HMA â'r ganran isaf o aelwydydd â phlant dibynnol yw Cwm Tawe (c. 27.5%).

Ffigwr 3.30: Canran o aelwydydd â phlant dibynnol (2011)

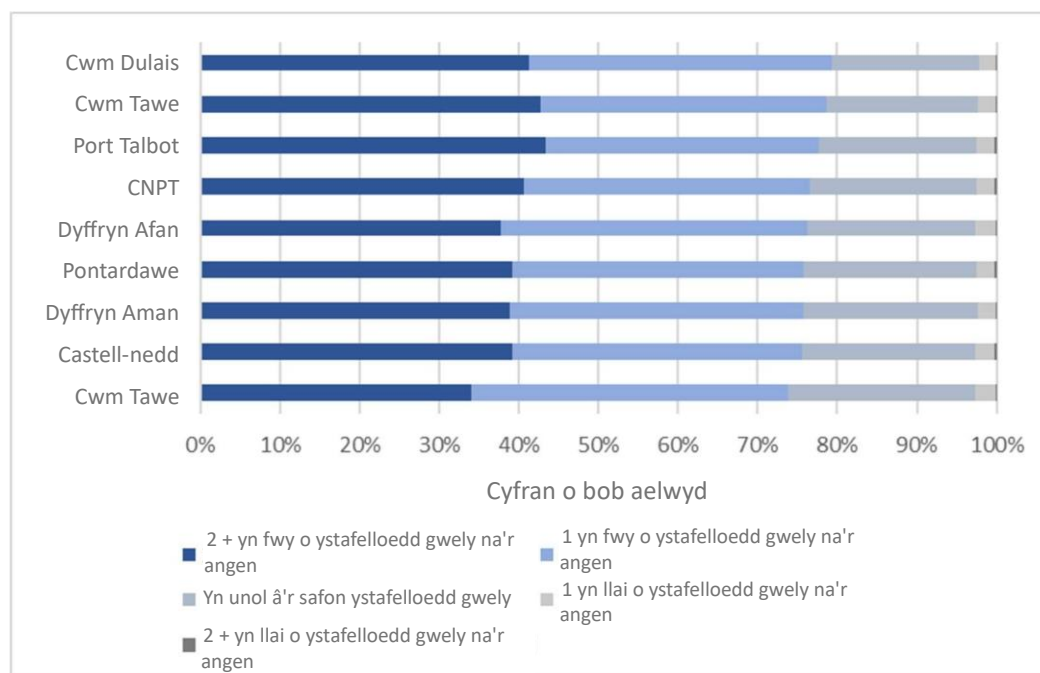


Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Graddfeydd meddiannaeth

- 3.51 Yn ôl y Cyfrifiad diwethaf y mae data meddiannaeth ar gael ar ei gyfer ar hyn o bryd, yn 2011, roedd dros dri chwarter (77%) o aelwydydd yng Nghastell-nedd Port Talbot yn byw mewn eiddo gydag o leiaf un ystafell wely yn fwy nag oedd yn dechnegol ofynnol, yn ôl y safon ystafell wely swyddogol sy'n ystyried y berthynas rhwng meddianwyr. Roedd gan tua 2.6% – neu 1,551 o aelwydydd i gyd – lai o ystafelloedd gwely nag oedd yn ofynnol, er bod ymholiad pellach yn dangos bod hyn wedi mwy na dyblu i tua 5.3% yn y sector rhent cymdeithasol lle mai dim ond 51% o aelwydydd oedd ag ystafell wely sbâr. Roedd gan ryw 86% o berchenogion-breswylwyr o leiaf un, ar ôl bod yn rhydd i arfer dewis yn y farchnad.
- 3.52 Roedd cyfradd gorlenwi yn gymharol gyson ar draws yr amrywiol HMAs. Cwm Tawe oedd â'r gyfradd uchaf o orlenwi, sef 2.7%, ond dim ond ychydig yn uwch na'r gyfradd isaf o 2.2% a gofnodwyd yng Nghwm Dulais yr oedd hyn. O ganlyniad, yr olaf oedd â'r gyfran uchaf o aelwydydd â mwy o ystafelloedd gwely nag sy'n ofynnol yn dechnegol, ychydig o flaen Cwm Nedd a Phort Talbot a oedd i gyd yn uwch na chyfartaledd yr awdurdod.

Ffigwr 3.31: Graddfa Meddiannaeth yn ôl HMA (2011)



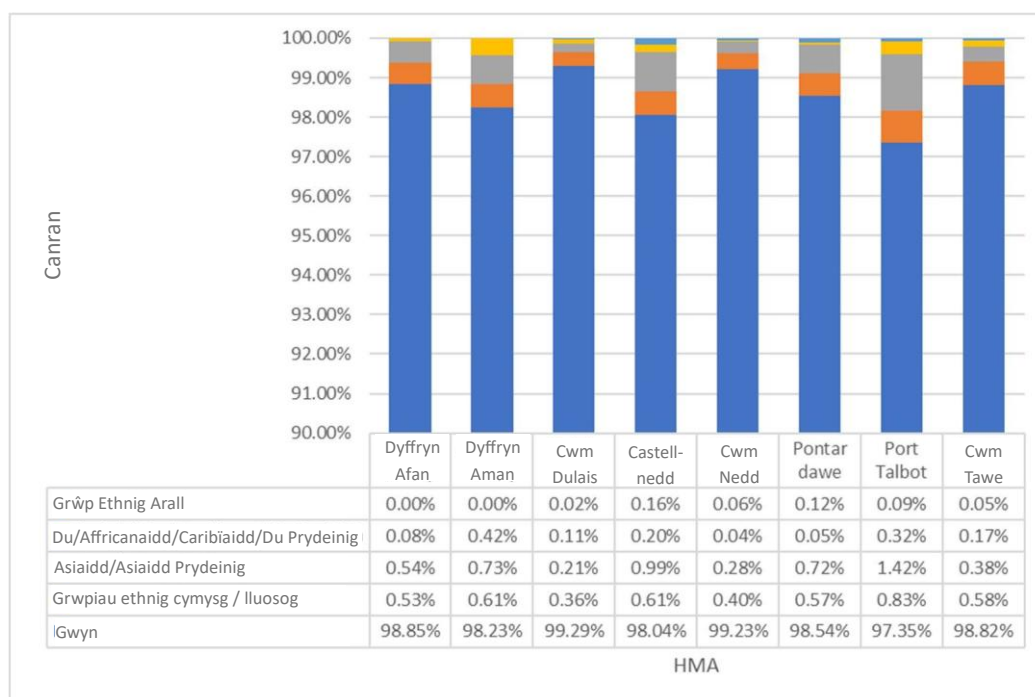
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Ethnigrwydd

- 3.53 Ar draws CNPT, mae 98% o'r boblogaeth yn ystyried eu hunain yn wyn. Yr ail grŵp ethnig mwyaf o fewn CNPT yw Asiaidd/Asiaidd Prydeinig sy'n cynrychioli 0.98% o'r boblogaeth. Y trydydd grŵp ethnig mwyaf yw grwpiau ethnig cymysg/lluosog sef 0.65%. Mae pobl Ddu/Affricanaidd/Caribiaidd/Du Prydeinig yn cyfrif am 0.21% o boblogaeth CNPT gyda'r ganran sy'n weddill yn cael ei chyfrif gan grwpiau ethnig eraill.

- 3.54 Mae gan y rhan fwyaf o'r HMAs broffil sy'n cyd-fynd yn agos â CNPT yn ei gyfanrwydd. Port Talbot sydd â'r gyfran uchaf o'r boblogaeth yn ystyried eu hunain ddim yn wyn, a Chwm Dulais sydd isaf, a dangosir hyn yn Ffigwr 3.27.
- 3.55 Yn Nyffryn Aman y mae'r ganran uchaf o bobl Ddu/Affricanaidd/Caribiaidd/Du Prydeinig o bob un o'r HMAs, gyda rhyw 0.42% o'r preswylwyr yn ystyried eu hunain felly. Mae hy ddwywaith mor fawr â chyfradd CNPT.
- 3.56 Port Talbot sydd â'r gyfradd uchaf o bobl sy'n ystyried eu hunain yn Asiaidd/Asiaidd Prydeinig yn y boblogaeth. Mae'r grŵp hwn yn cyfrif am 1.42% o boblogaeth Port Talbot. Mae hyn yn sylweddol uwch na'r rhan fwyaf o'r HMAs ac mae'n uwch hefyd na'r 0.98% ar gyfer CNPT cyfan.
- 3.57 Port Talbot sydd hefyd â'r gyfradd uchaf o'r boblogaeth sy'n syrthio i gategori grwpiau ethnig cymysg / lluosog (0.83%). Mae hyn ychydig yn fwy na'r lefel ar draws CNPT cyfan, sef 0.65%.

Ffigwr 3.32: Ethnigrwydd preswylwyr ymhob HMA



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

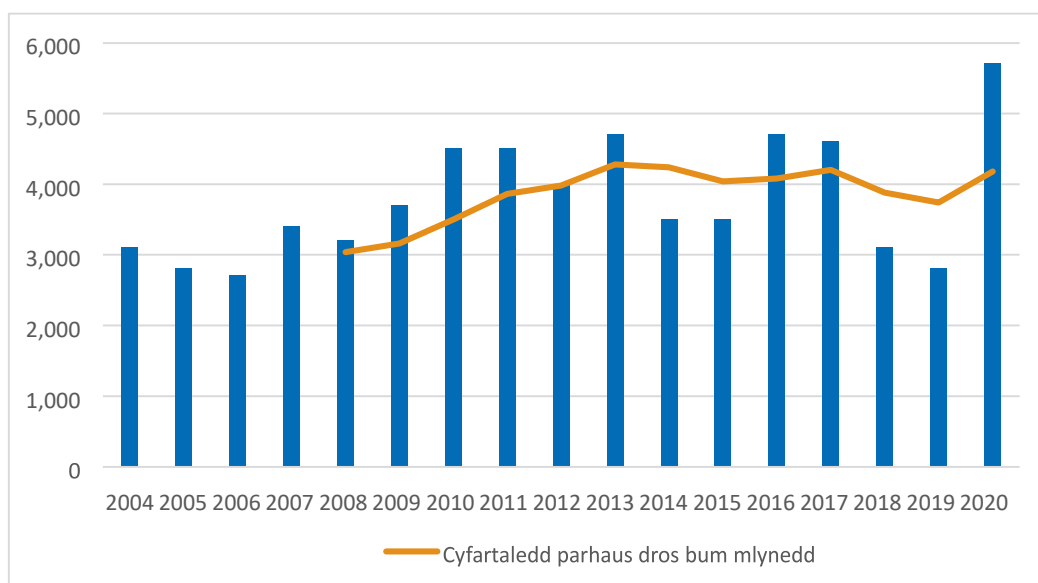
Patrymau cymudo

- 3.58 Rhoddodd Ffigwr 2.2 ynghynt drosolwg o batrymau cymudo ymhob HMA, gan gadarnhau fod preswylwyr Cwm Nedd a Dyffryn Aman yn teithio ymhellach i'r gwaith yn gyffredinol. Ni ellir symud hyn ymlaen ymhellach, er mwyn deall yr amrywiaeth ym mhrif leoliadau gwaith er enghraifft, ar sail y ffaith nad yw data o'r fath yn cael ei gyhoeddi ar gyfer y wardiau sy'n sail i'r diffiniadau hyn. Ystyrir prif fannau gweithio holl boblogaeth CNPT ar wahân yn yr Asesiad Twf Economaidd a Thai (EHGA) sy'n tynnu sylw at berthynas swyddogaethol arbennig o gryf ag Abertawe, a nodi cysylltiadau ag awdurdodau cyfagos eraill.

Myfyrwyr

- 3.59 Mae hi'n her amcangyfrif nifer union y myfyrwyr sy'n byw yn CNPT, y tu hwnt i'r Cyfrifiad dengmlyneddol, y mae'r diweddaraf – yn 2021 – eto i adrodd mewn unrhyw fanylder adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r APS yn cofnodi'r nifer o oedolion sy'n economaidd anweithredol am eu bod yn fyfyrwyr, serch hynny. Er bod hyn yn gymharol anwadal, fel sy'n aml yn wir yn achos yr APS – oherwydd maint ei sampl – mae'n awgrymu serch hynny fod cynnydd cyffredinol wedi bod yn nifer y myfyrwyr sy'n byw yn CNPT. Cofnodwyd cyfartaledd o ryw 4,180 o fyfyrwyr economaidd anweithredol ymhob un o'r pum mlynedd at 2020, er enghraifft.

Ffigwr 3.33: Nifer o Fyfyrwyr yn CNPT (2004-2020)



Ffynhonnell: APS

- 3.60 Agorodd **Prifysgol Abertawe** ei gampws Y Bae, ar Ffordd Fabian yn CNPT, yn swyddogol yn 2016. Mae'n cynnig rhyw 2,500 o welyau i gyd, dros ddwywaith y gwelyau sydd ar gael yng nghampws arall y brifysgol, Parc Singleton, a leolir yn Abertawe. Awgrymodd ymgynghoriad gyda dau gynrychiolydd o'r brifysgol³⁴ fod y rhan fwyaf o fyfyrwyr yn astudio ym Mharc Singleton, fodd bynnag, nid ar gampws y Bae, sy'n lleoliad i'r Ysgol Reoli a'r Gyfadran Wyddoniaeth a Pheirianeg yn unig.
- 3.61 Credir fod yn well gan fyfyrwyr fyw ym Mharc Singleton ar y cyfan, ar ôl agor campws y Bae, sy'n cael ei ystyried yn gymharol ynysig ac angen gwell cysylltiadau ag Abertawe, ble ceir mwy o amwynderau a chyfleoedd am waith. Fe wnaeth rhai ddewis adleoli i'r Bae, serch hynny, a theithio ychydig ymhellach i astudio, er mwyn elwa o'r llety en-suite, nad yw'n cael ei gynnig ym Mharc Singleton ar hyn o bryd. Erys y safle olaf hwn yn boblogaidd, serch hynny, i'r graddau fod yno bellach brinder gwelyau, gan arwain at weld y brifysgol yn cyfyngu ar niferoedd y myfyrwyr ail flwyddyn sy'n byw yno. Mewn gwrthgyferbyniad, hyrwyddir campws y Bae i fyfyrwyr o'r fath, oherwydd bod yno le i'w cartrefu, gydag oddeutu 400 o fyfyrwyr ail

³⁴ Cyfarwyddwr Ystadau a Gwasanaethau Campws; Pennaeth Gwasanaethau Preswyl

flwyddyn yn cael eu llety yn y campws, fe dybir, a'r gweddill naill a'i byw gartref neu'n lletya mewn HMOs mewn mannau eraill.

- 3.62 Mae'r brifysgol wedi gweld datblygu llety myfyrwyr pwrpasol newydd (PBSA) yn ystod y blynyddoedd diwethaf, yn bennaf yng nghanol dinas Abertawe, ac mae'n credu bod hyn yn adlewyrchiad o dueddiadau'r farchnad ac awydd am lety o ansawdd gwell ymhlith myfyrwyr yn yr ardal hon. Yn ddiweddar, llofnodwyd cytundeb tair blynedd rhwng y brifysgol ac un darparwr i letya 800 o fyfyrwyr mewn PBSA, unwaith eto yng nghanol y ddinas, fel ffordd o gynyddu ei phresenoldeb yno ac adfer y capasiti a gollir gyda gwerthiant arfaethedig y pentref myfyrwyr presennol yng ngorllewin Abertawe, ble ceir 600 o welyau. Credir bod hyn yn cynrychioli peilot a fydd yn cael ei fonitro dros y blynyddoedd nesaf, fel cam cyntaf mewn strategaeth llety myfyrwyr ehangach sy'n debygol o gynnwys ailddatblygu a gwella Parc Singleton tua diwedd y ddegawd hon, er bod cynlluniau ar gam cynnar iawn. Mae'r brifysgol yn credu y byddai cynnydd o'r fath yn cael ei ddilysu gan dwf a ragwelir yn nifer y myfyrwyr, er gwaethaf yr anawsterau o ran rhagweld sut y gallai ymddygiad a dewisiadau myfyrwyr newid. Nid oes ganddi unrhyw gynlluniau uniongyrchol i ddatblygu llety pellach ar gampws y Bae.
- 3.63 Ar hyn o bryd, deallir fod y rhan fwyaf o fyfyrwyr blwyddyn gyntaf yn gofyn am lety gan y brifysgol, ac mae'n gwarantu hynny. Mae hyn yn adlewyrchu awydd i fyw "profiad y brifysgol", hyd yn oed ymhlith y nifer gymharol fawr o fyfyrwyr sy'n cael eu denu o'r ardal leol sy'n aml yn hepgor y cyfle i fyw gartref. Mae'r brifysgol yn derbyn bod ei llety yn cynnig llai na rhai o'r PBSA, ond dangosodd ei hymchwil nad yw'r pethau ychwanegol a welir mewn llety o'r fath bob amser yn cael eu hystyried yn hanfodol gan fyfyrwyr. Fodd bynnag, mae'r brifysgol yn ymwybodol o'r angen i fod yn gystadleuol yn ei phrisio o ran llety ar y campws.
- 3.64 Ar hyn o bryd mae'r brifysgol yn wynebu her benodol sy'n gysylltiedig â lletya myfyrwyr rhyngwladol, y mae rhai ohonynt wedi tueddu i ddod â theuluoedd gyda nhw, gan roi pwysau ar y stoc gyfyngedig sy'n gallu eu lletya. Ceisiodd y brifysgol annog myfyrwyr o'r fath i beidio â dod â'u teuluoedd, ac nid oes ganddi unrhyw gynlluniau i ddatblygu llety teuluol newydd oherwydd yr angen cysylltiedig i ddiogelu, a'r ymwybyddiaeth y gall y sefyllfa newid yn gyflym.
- 3.65 Fe wnaeth ymgynghoriad tebyg gyda Phennaeth Gweithredol Eiddo a Datblygu yn **PCYDDS** – ble roedd oddeutu 14,795 o fyfyrwyr wedi cofrestru yn ystod y fkwyddyn olaf yr oedd cofnod ar ei chyfer (2020/21) gyda'r nifer wedi cynyddu dros hanner yn ystod y pum mlynedd flaenorol³⁵ – ddatgelu fod y rhan helaethaf o'i myfyrwyr yn lleol, ac felly'n teithio i'r brifysgol yn hytrach na byw mewn llety myfyrwyr. Lleolir y mwyafrif o lety myfyrwyr yn Abertawe, wedi'i rannu ar draws dau gampws, ac yn dod i gyfanswm o 250 o unedau. O fewn y llety a ddarperir gan y brifysgol, mae Llys Glas a adeiladwyd yn ddiweddar wedi darparu 84 uned en-suite. Awgrymodd yr ymgynghoriad oofd ardaloedd lluosog o lety i fyfyrwyr ledled ardal Abertawe ar gyfer myfyrwyr sy'n mynychu'r brifysgol, ond nad oedd yr un ohonynt yn CNPT yn ôl yr hyn a adroddwyd. Roedd y safleoedd hyn yn cynnwys llety a ddarparwyd gan y

³⁵ Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (2022) Cofrestruad myfyrwyr AU fesul darparwr AU

brifysgol, Seren CRM, Canolfan Oldway – Fresh, Coppergate – Prime Student, True Student Living, The Student Roost, Crown Place CRM a Champws SA1.

- 3.66 Datgelodd yr ymgynghoriad ddisgwyliad y byddai nifer y myfyrwyr yn Y Drindod Dewi Sant yn cynyddu yn y dyfodol, er na ddarparwyd unrhyw ddogfennaeth na chyfeirio ato i fesur graddfa'r twf disgwyliedig hwn. Roedd Pennaeth Gweithredol Eiddo a Datblygu yn paratoi Strategaeth Ystadau newydd ar adeg y drafodaeth. Fodd bynnag, awgrymwyd nad oedd unrhyw gynlluniau i ddatblygu rhagor o lety sy'n eiddo i'r brifysgol yn CNPT, nac yn wir yn Abertawe, gyda'r brifysgol yn deall bod datblygwyr y farchnad breifat yn ystyried darparu llety preifat newydd yn Abertawe ac yn amlygu safleoedd newydd i wneud hynny.

Digartrefedd

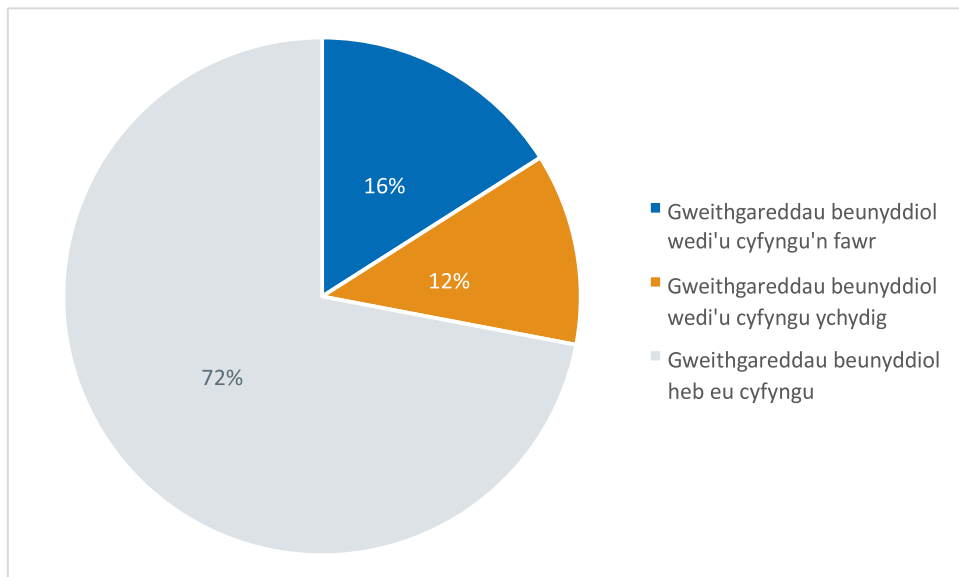
- 3.67 Datgelodd ymgynghoriad â'r Prif Swyddog Tai a Digartrefedd yn y Cyngor mor allweddol yw mynd i'r afael â digartrefedd. Cyn pandemig Covid-19, roedd tua 35-40 o bobl mewn llety brys, fodd bynnag, cynyddodd hynny i 170-180 o bobl ers hynny. Credir bod y galw cynyddol hwn wedi creu problemau hyd yn oed wrth gael mynediad at ystafelloedd gwesty, a arferai gael ei ddefnyddio fel dewis olaf.
- 3.68 Nododd y Prif Swyddog fod fflatiau un ystafell wely yn flaenoriaeth allweddol ar gyfer eu datblygu gan mai dynion sengl yw mwyafrif y bobl sydd angen llety.
- 3.69 Mae'r R RTP, a gyflwynwyd yn adran 1 o'r adroddiad hwn, yn strategaeth i ymdrin â digartrefedd. Nododd y Prif Swyddog mai nod y cynllun yw rhoi terfyn ar ddefnyddio llety gwely a brecwast a gwestai i fynd i'r afael â digartrefedd ac ailadeiladu llety'r Cyngor. Dywedodd y Prif Swyddog hefyd y byddai hyn yn cynnwys agor canolfan brysbennu a fydd yn gweithredu fel canolfan 'werthuso' tymor byr i sicrhau y gall pobl dderbyn y gefnogaeth sydd ei hangen.
- 3.70 Datgelodd ymgynghoriad ychwanegol gydag ymgynghorydd annibynnol ar gyfer y Cyngor fod newidiadau a weithredwyd gan y Cyngor yn golygu bod gan bob ymgeisydd ddyletswydd i dderbyn llety bellach. Dywedir bod hyn wedi cynyddu'r galw am lety yn sylweddol, fel y nodwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn.
- 3.71 Mewn ymgynghoriad â Rheolwr Dewisiadau Digartrefedd a Thai'r Cyngor ategwyd mai tua 40-45 o bobl fyddai wedi aros mewn llety dros dro ar unrhyw adeg cyn y pandemig. Yn dilyn y newid meini prawf gan Lywodraeth Cymru, mae tua 170 o bobl mewn llety dros dro bellach. Roedd Rheolwr Dewisiadau Digartrefedd a Thai yn disgwyl i'r galw hwn aros ar y lefel uwch hon.
- 3.72 Gan atgyfnerthu'r ymgynghoriadau â'r Prif Swyddog Tai a Digartrefedd yn y Cyngor a'i ymgynghorydd annibynnol, y broblem fwyaf a amlygwyd yn y galw am lety oedd bod mwyafrif y bobl yn bobl sengl, sydd angen llety un gwely. Adroddwyd nad oedd digon o lety i fodloni'r angen hwn o fewn CNPT. Codwyd pryderon hefyd ynghylch lletya pobl sengl gyda'i gilydd mewn llety gwely a brecwast oherwydd ei fod yn aml yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan waethygu'r broblem.
- 3.73 Yn ogystal, nododd y Rheolwr Digartrefedd a Dewisiadau Tai fod CNPT wedi profi cynnydd dramatig yng nghyfran y teuluoedd digartref (o 2-4% i 15-20%). Rhagwelir y

bydd hyn yn cynyddu ymhellach yn sgil argyfwng costau byw a diffyg opsiynau llety preifat. Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor yn mynd i'r afael â'r problemau hyn ar sail galw a chyflenwad, serch hynny gwelir optimistaeth y bydd yr RRTP mynd i'r afael â hyn.

Anabled

- 3.74 Dengys Ffigwr 3.34 ddadansoddiad o'r graddau y cafodd gweithgaredd trigolion CNPT ei gyfyngu, gan ddefnyddio data Cyfrifiad 2011, sy'n parhau'n ffynhonnell fwyaf cyfredol o ddata o'r fath ar adeg ysgrifennu. Mae hyn yn dangos nad yw 72% o drigolion yn CNPT wedi'u cyfyngu yn eu gweithgareddau dyddiol, gyda 12% yn nodi bod eu gweithgaredd dyddiol wedi'i gyfyngu ychydig – o'i gymharu ag 11% ledled Cymru – a 16% yn nodi bod eu gweithgaredd wedi'i gyfyngu'n fawr, o'i gymharu â 12% ledled Cymru.

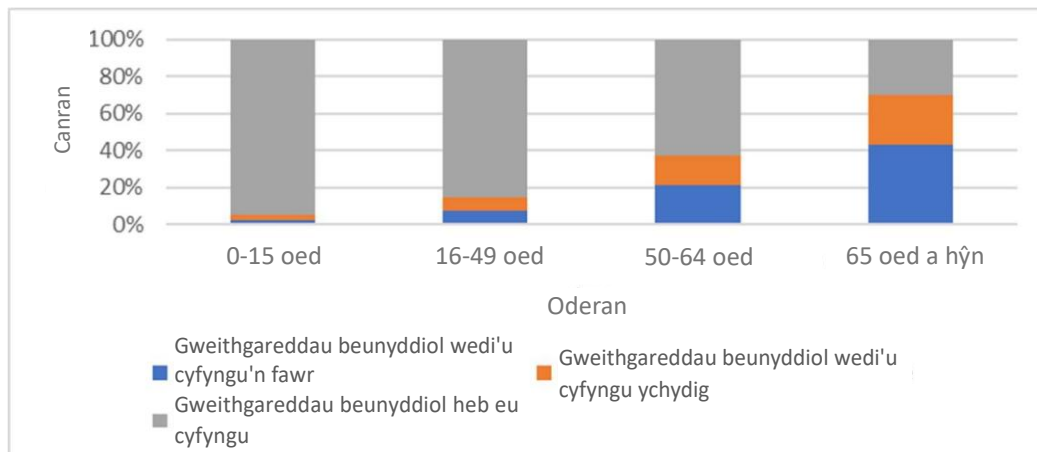
Ffigwr 3.34: Y graddau y cyfyngir ar weithgaredd trigolion CNPT



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 3.75 Dengys Ffigwr 3.35 y graddau y cyfyngwyd ar weithgaredd preswylwyr CNPT yn ôl grŵp oedran. Ni chyfyngir ar oddeutu 95% o bobl 0-15 oed yn eu gweithgareddau beunyddiol. Mae hyn yn uwch na'r 85% ar gyfer preswylwyr 16-49 oed, a 62% i breswylwyr 50-64 oed. Mae'r ffigurau hyn yn sylweddol uwch na'r canran o breswylwyr 65 oed a hŷn, sy'n gyfystyr â 30%.
- 3.76 Yn y grŵp oedran 65 a hŷn y gwelir y ganran fwyaf o bobl yn CNPT y cyfyngir ar eu gweithgaredd (c.27%) sy'n sylweddol fwy na'r 16% yn achos pobl 50-64 oed, 7% o bobl 16-49 oed a dim ond 3% o bobl 0-15 oed.
- 3.77 Yn yr un modd, mae gan y grŵp oedran 65 oed a hŷn gyfran sylweddol uwch o bobl y mae'u gweithgaredd wedi'i gyfyngu'n fawr (c. 43%) o'i gymharu â'r grwpiau oedran eraill. Mae rhyw 22% o bobl 50-64 oed wedi'u cyfyngu'n fawr yn eu gweithgareddau beunyddiol, cyfyngir yn fawr ar 7% o bobl 16-49 oed, a dim ond 2% o'r rheiny sy'n 0-15 oed a gyfyngir yn fawr.

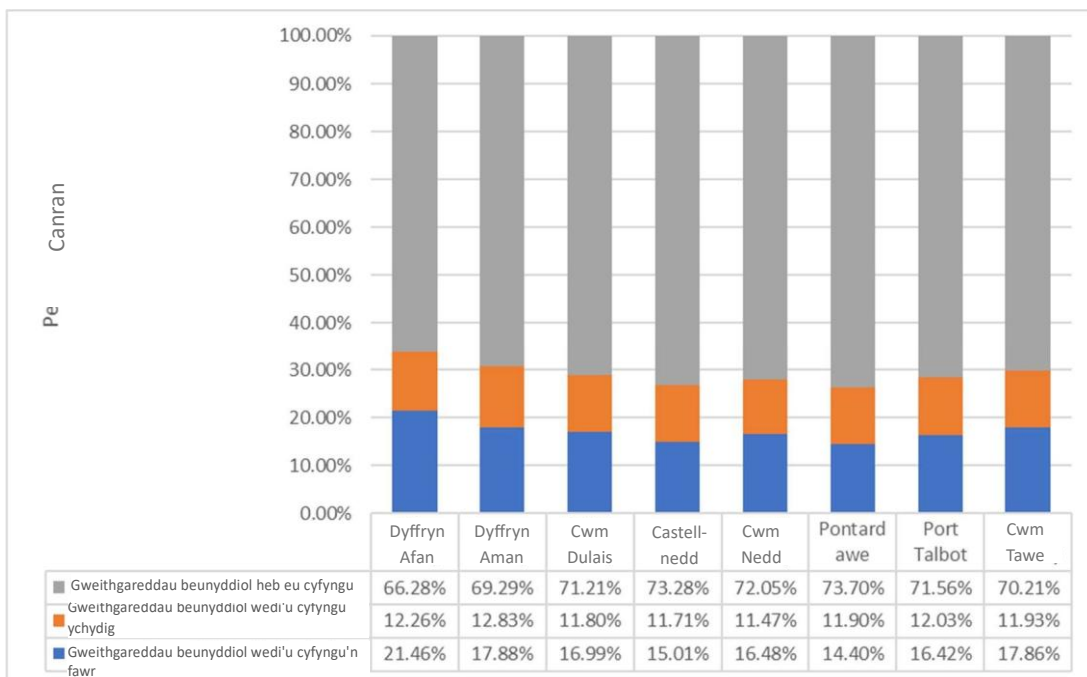
Ffigwr 3.35: Y graddau y cyfyngir ar weithgaredd trigolion CNPT fesul grŵp oedran



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 3.78 Dengys Ffigwr 3.36 y dadansoddiad o'r graddau yr oedd gweithgareddau dyddiol wedi'u cyfyngu ar gyfer y boblogaeth ym mhob HMA. Y ganran uchaf o'r boblogaeth nad yw eu gweithgareddau dyddiol wedi'u cyfyngu yw tua 74% ym Mhontardawe gyda'r isaf yn Nyffryn Afan sef tua 66%. Adlewyrchir hyn yng nghanran y boblogaeth yn Nyffryn Afan y mae eu gweithgareddau dyddiol wedi'u cyfyngu'n fawr, gan mai Dyffryn Afan yw'r uchaf yn y categori hwn (tua 21%). Yn yr un modd, Pontardawe sydd â'r ganran isaf o'r boblogaeth sydd wedi'u cyfyngu'n fawr (14%). Mae canran y boblogaeth y cyfyngwyd ychydig ar eu gweithgaredd dyddiol yn eithriadol o debyg ar draws yr holl HMAs, tua 12%.

Ffigwr 3.36: Dadansoddiad o alluoedd gweithgaredd beunyddiol ar lefel HMA



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

- 3.79 Datgelodd ymgynghoriad â Phrif Swyddog Tai a Digartrefedd y Cyngor mai'r dull presennol o ymdrin â thai hygyrch ac addasedig yw addasu eiddo presennol yn hytrach na datblygu cartrefi hygyrch newydd. Mae hyn oherwydd bod mwyafrif y cleientiaid yn oedrannus ac nad ydyn nhw eisiau symud llety, felly mae camau gweithredu fel trosi cawodydd a lifftiau grisiau yn cyfrif am y rhan fwyaf o'r gwaith a wneir, ac yna estyniadau i ystafelloedd gwely ac ystafelloedd cawod.
- 3.80 Fel yr oedd pethau ym mis Mawrth 2021, deellir bod Llywodraeth Cymru wedi dileu rhoi profion modd ar gyfer grantiau lefel is, sy'n cyfrif am tua 75% o ymgeiswyr yn CNPT. Ar gyfartaledd, mae'r grantiau hyn yn costio tua £10,000 felly awgrymodd y Prif Swyddog y gallai'r newid hwn gostio cymaint â £900,000 i'r Cyngor yn y dyfodol.

Gofynion ac anghenion tai penodol

- 3.81 Mae'r adran hon yn glynu wrth y canllawiau drwy gyflwyno anghenion a gofynion tai penodol, mewn cyfres o dablau sy'n cyfuno'r data sydd ar ggael â strategaethau a pholisïau a gyhoeddwyd.

Tabl 3.4: Darpariaeth Tai Hygyrch ac Addasedig

Pennawd	Crynodeb
Polisiâu / strategaethau lleol	Nid yw'r LDP presennol yn gosod unrhyw ofynion penodol ynghylch darparu tai hygyrch neu addasedig, ac nid yw'n cydnabod yr angen am lety o'r fath.
Anghenion eiddo	Mae angen i'r tai hyn fod yn addas ar gyfer pobl â symudedd cyfyngedig, gan sicrhau er enghraifft bod y cartrefi'n hygyrch i gadeiriau olwyn.
Addas ar gyfer	Mae angen i'r eiddo fod yn addas i gartrefu pobl ag anableddau. Mae hyn yn cynnwys sicrhau bod eiddo'n hygyrch i gadeiriau olwyn a lle bo angen, bod gofal lefel isel ar gael.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Mae data oddi wrth Lywodraeth Cymru'n amlinellu nifer y grantiau a ddyfarnwyd ym mhob awdurdod lleol ar gyfer gosod cyfleusterau i bobl anabl mewn cartrefi. Adroddir bod nifer yr anheddau a wellwyd wedi lleihau'n sylweddol o 313 yn 2018/19 i 105 yn 2020/21. Nid yw'r rhesymau dros y duedd hon yn glir, gan y gallai naill ai olygu bod angen llai neu – yn fwy tebygol – bod nifer llai o grantiau'n cael eu rhoi, o bosibl oherwydd yr anawsterau o ran cael mynediad at eiddo yn ystod pandemig Covid-19. Mae dadansoddiad data a gynhaliwyd ar gyfer yr adroddiad hwn (Atodiad 2) yn awgrymu y gallai fod cymaint â 4,724 yn fwy o drigolion 75 oed neu hŷn yn CNPT erbyn diwedd cyfnod y Cynllun newydd yn 2036, o'i gymharu â 2021. Gallai lefel o'r fath o dwf, yn ôl pecyn cymorth Tai LIN SHOP@, greu angen ychwanegol am lety cymunedol (tai gwarchod, gofal gwarchod gwell a gofal ychwanegol). Fodd bynnag, gellir diwallu rhywfaint o'r angen ychwanegol hwn trwy addasiadau i eiddo sy'n galluogi trigolion i aros yn eu cartrefi eu hunain am hirach.
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Datgelodd ymgynghoriad â Phrif Swyddog Tai a Digartrefedd y Cyngor fod yn well gan y Cyngor, ers tro byd, ddewis addasu cartrefi ymgeiswyr yn hytrach na darparu llety hygyrch newydd, yr roedd ymgeiswyr weithiau'n amharod i symud iddo.
Materion allweddol a amlygwyd	Ar hyn o bryd mae diffyg data ar nifer y cartrefi sy'n hygyrch neu wedi'u haddasu mewn rhyw ffordd, sy'n cyfyngu ar ddyfnder unrhyw ddadansoddiad.

Tabl 3.5: Teuluoedd Aml-genhedlaeth a / neu Fwy o Faint sydd angen Eiddo Mwy

Pennawd	Crynodeb
Polisiâu / strategaethau lleol	Credir nad oes unrhyw bolisiâu na strategaethau sy'n targedu'r grŵp hwn yn benodol.
Anghenion eiddo	Mae'n ofynnol i eiddo fod yn ddigon mawr i ddarparu ar gyfer sawl aelwyd, os oes sawl cenhedlaeth yn byw gyda'i gilydd. Gall hyn fod am resymau diwylliannol neu i ddarparu gofal i berthnasau oedrannus, neu hyd yn oed i ddarparu ar gyfer mab neu ferch ifanc sy'n oedolyn nad yw'n gallu fforddio'r costau sy'n gysylltiedig â ffurfio aelwyd annibynnol. Efallai y bydd angen addasu eiddo i amgylchiadau unigol, gan y gall rhai aelwydydd mwy rannu mannau cymunedol ond efallai y bydd yn well gan eraill fannau ar wahân (e.e. atodiad gyda lolfa, ystafell ymolchi a chyfleusterau coginio eu hunain).
Addas ar gyfer	Aelwydydd mwy o faint, y gellir disgwyl y bydd eu hanghenion penodol yn amrywio.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Ceir diffyg data cyffredinol ar nifer yr aelwydydd aml-genhedlaeth, a'r graddau y mae eu tai presennol yn ddigonol. Mae modelu demograffig, gan gynnwys rhagamcanion swyddogol LLC, yn gwneud rhagdybiaethau ar faint aelwydydd, y gellid craffu arnynt i amlygu nifer y teuluoedd mwy. Mae'r Cyfrifiad yn rhoi syniad o nifer yr aelwydydd sydd â digon o ystafelloedd gwely, gan ystyried y bethynas rhwng y rhai sy'n byw mewn aelwyd unigol. Adroddwyd bod gan tua 1,405 o aelwydydd o leiaf un ystafell wely yn llai nag yr oedd ei hangen yn 2011, ac roedd gan 146 o leiaf ddwy ystafell wely yn llai nag yr oedd eu hangen.
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Nid oedd gan randdeiliaid unrhyw farn benodol ar aelwydydd aml-genhedlaeth na theuluoedd mwy. Nododd Rheolwr Digartrefedd ac Opsiynau Tai'r Cyngor gynnydd dramatig yng nghyfran y teuluoedd digartref, a disgwylid iddo gynyddu ymhellach o ganlyniad i'r argyfwng costau byw a diffyg opsiynau llety preifat. Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn mynd i'r afael â'r problemau hyn ar sail galw a chyflenwad, fodd bynnag, gobeithir y bydd yr RRP yn mynd i'r afael â hyn.
Materion allweddol a amlygwyd	Ar hyn o bryd gwelir diffyg data dibynadwy ynghylch nifer yr aelwydydd aml-genhedlaeth a'r graddau y mae eu tai presennol yn ddigonol. Mae hefyd yn aneglur faint o gartrefi mawr gydag ardaloedd byw ar wahân, a allai fod yn addas ar gyfer aelwydydd aml-genhedlaeth, sy'n bodoli yn CNPT.

Tabl 3.6: Tai Nad Ydynt yn Barhaol

Pennawd	Crynodeb
Polisiâu / strategaethau lleol	Datblygir polisiâu a strategaethau ar gyfer lletya ffoaduriaid a cheiswyr lloches ar y lefel genedlaethol fel arfer, ac yn hynny o beth, nid oes polisiâu lleol penodol perthnasol.
Anghenion eiddo	Yn amrywio, yn dibynnu ar broffil y cartref neu'r unigolyn (tua 60-70% o geiswyr lloches yn ddynion sengl, y gellir eu lletya mewn Tai Amlfeddiannaeth weithiau). Er y disgwylir iddo dderbyn nifer penodol o geiswyr lloches, mae'n bwysig nodi nad yw'r Cyngor yn gyfrifol am ddod o hyd i'w llety gan fod hyn yn cael ei drefnu gan sefydliad arall ar ran y Swyddfa Gartref, gan ymgynghori â'r Cyngor i sefydlu a yw'n addas. Credir mai un eiddo yn unig a ddarganfuwyd ar adeg yr ymgynghoriad, ddiwedd mis Chwefror 2023, ond roedd trafodaethau pellach wedi'u cynnal ynghylch eiddo eraill a oedd yn gyffredinol yn dai teras neu'n fflatiau ar rent preifat. Ystyrir bod tai cymdeithasol hefyd yn gartref i rai ffoaduriaid, ar y sail ei fod yn gyffredinol yn fwy fforddiadwy ac yn cael ei reoli'n well. Mae'n hysbys bod nifer o'r teuluoedd o Wcrain sy'n byw yng nghanolfan groeso'r fwrdeistref sirol yn gymharol fawr o ran maint aelwydydd, ac o ganlyniad mae angen tai mwy arnynt a fydd yn anodd dod o hyd iddynt yn y sector rhentu cymdeithasol neu breifat, ar gyfradd fforddiadwy. Er y gall rhai fynegi dyhead i aros yn CNPT – i fod yn agos at deulu estynedig, er enghraifft – mae gobaith o hyd y bydd rhai yn cael eu cartrefu mewn mannau eraill yng Nghymru.
Addas ar gyfer	Ceiswyr lloched, ffoaduriaid o raglenni setliad, teuluoedd o Wcrain dan nawdd cynllun 'uwch noddwr' Llc a hyd at 68 o bobl sy'n byw gyda 30 gwesteiwr drwy gynllun 'Cartrefi i Wcrain' os yw'r trefniant presennol yn dod i ben.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Llety dros dro ar ffurf canolfan groeso, sydd wedi cau ers hynny, a gwesty sydd mewn gwirionedd yn lletya mwy o bobl ac nad yw'n cael ei ddefnyddio at y diben hwnnw mwyach. Mae angen llety symud ymlaen ond nid yw bob amser yn gyfrifoldeb y Cyngor, ac weithiau mae'r unigolion eu hunain yn dod o hyd iddo cyn gadael y ganolfan groeso. Cynghorir y Cyngor am nifer y ceiswyr lloches sydd i'w gwasgaru yn CNPT, ac mae ganddo hefyd gofnodion o nifer y teuluoedd o Wcrain sydd angen symud ymlaen o lety dros dro. Gellir disgwyl hefyd i rai fod wedi gwneud cais am dai cymdeithasol trwy ymuno â rhestr aros.
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Mae ymgynghori â swyddogion perthnasol yn y Cyngor wedi addysgu'r dadansoddiad a grynhoir uchod yn y tabl hwn.
Materion allweddol a amlygwyd	Mewnlf parhaus o ffoaduriaid o wahanol raglenni anheddu, yn ogystal â theuluoedd Wcrainaid o'r ganolfan groeso sydd wedi'i lleoli yn y fwrdeistref sirol, er mai dim ond darparu cefnogaeth, yn hytrach na thai, sy'n gyfrifoldeb i'r Cyngor ei hun. Ni fydd angen i bawb sy'n gadael y ganolfan groeso aros yn CNPT, ond gwyddys ei bod yn darparu llety i deuluoedd y mae rhai ohonynt bellach wedi ymgartrefu yn yr ardal o ran cyflogaeth ac ysgolion er enghraifft. Mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r risg y bydd pobl sy'n gadael llety dros dro yn dod yn ddigartref, ac mae'n anelu at osgoi canlyniadau o'r fath hyd yn oed os nad yw bob amser yn gyfrifol am ddod o hyd i dai addas.

Tabl 3.7: Anghenion tai, gofal a chefnogaeth

Pennawd	Crynodeb
Polisiau / strategaethau lleol	Cafodd polisiau lleol sy'n berthnasol i'r categori eang hwn eu crynhoi mewn mannau eraill yn yr LHMA eisoes, fel y bo'n berthnasol.
Anghenion eiddo	Bydd anghenion eiddo yn amrywiol iawn ymhlith y grŵp hwn, y dywed LIC ddylai gynnwys y rhai sydd angen gofal ychwanegol, tai gwarchod cyfoes, byw â chymorth i bobl ag anabledd dysgu a / neu ASD a thai â chymorth dros dro o'r math a drafodwyd yn y tabl crynodeb blaenorol. Mae ehangder y grŵp hwn yn ei gwneud hi'n heriol cyffredinol am y mathau penodol o dai sydd eu hangen, y tu hwnt i'r sylwadau a wnaed eisoes.
Addas ar gyfer	Dylai eiddo fod yn addas ac wedi'i gyfarparu ar gyfer y gofynion penodol sy'n gysylltiedig â'r rhai sydd angen gofal a chymorth. Mae hyn yn cynnwys llety i bobl ifanc sy'n dod allan o ofal, pobl ag anabledd dysgu, a ffoaduriaid.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Er bod data'r Cyfrifiad yn darparu awgrym o iechyd a symudedd pobl, nid oes un ffynhonnell ddata unigol sy'n dangos y nifer sydd yn amlwg angen gofal a chefnogaeth. Bydd rhai'n cael eu cyfeirio at y Cyngor, drwy gyfrwng y gwasanaethau cymdeithasol, er enghraifft, a fydd yn eu tro'n gallu adeiladu darlun o anghenion llety sy'n deillio o gyflyrau iechyd meddwl preswylwyr neu'u hanableddau dysgu, dyweder³⁶. Gellir disgwyl i rai unigolion hefyd gofrestru eu hangen am lety â chymorth gydag RSL. Fodd bynnag, mae'n werth nodi o'r data a gasglwyd ar gyfer Prosbectws y Grant Tai Cymdeithasol nad oedd unrhyw unigolion wedi'u categorio fel rhai sydd angen "tai â chymorth", sydd naill ai'n arwydd o ddiffyg angen neu – yn fwy tebygol – yn arwydd o'r anawsterau gyda monitro ei faint yn gyson. Mae'r data hwn yn awgrymu bod tua 405 o aelwydydd angen tai arbenigol ar gyfer pobl hŷn, ac – yn wahanol i grwpiau eraill – mae dulliau dibynadwy o amcangyfrif graddfa'r angen am lety o'r fath yn y dyfodol yn ddangosol, trwy ddefnyddio'r offer sydd ar gael a gyflwynwyd yn Atodiad 2. Er bod yr offer hyn yn tybio y bydd y rhan fwyaf o bobl yn aros yn eu cartref, maent hefyd yn awgrymu y gallai fod angen tua 43-54 o leoedd gwely y flwyddyn ledled CNPT rhwng 2021 a 2036, y mwyafrif yn dai gwarchod (dosbarth defnydd C2 neu C3), tra gallai fod angen 16-21 o leoedd gwely pellach mewn llety cymunedol fel cartrefi gofal (dosbarth defnydd C2) bob blwyddyn hefyd. Gall y Cyngor ystyried yr angen hwn am leoedd gwely mewn cartrefi gofal yng nghydestun ei fonitro wythnosol o lefelau lleoedd gwag o fewn llety o'r fath, sy'n cynnig cipolwg amserol a manwl ar y cydbwysedd presennol rhwng cyflenwad a galw. Dylai'r Cyngor hefyd ystyried yr Adroddiad Sefydlogrwydd Marchnad a gynhyrchwyd i gwmpasu gofal cymdeithasol oedolion a phlant, a nododd y llynedd fod nifer ddigonol o welyau preswyl a gwelyin cofrestredig deul NPT.
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Nid oedd gan rhanddeiliaid unrhyw farn benodol ar anghenion y bras-ddiffinedig categori hwn, y tu hwnt i'r rhai a grynhoir mewn mannau eraill mewn perthynas ag anghenion mwy penodol.

³⁶ Mae'r Cyngor wedi rhannu enghraifft o ymarfer 'mapio' ym mis Chwefror 2023, a amlygodd 19 unigolyn â chyflyrau iechyd meddwl oedd angen tai â chymorth, a 12 pellach oedd angen gofal uwch ac 8 arall oedd angen y naill neu'r llall. Byddai angen lleoliadau ffrensig ar ddau, o'r math nad ydynt ar gael yn CNPT ar hyn o bryd.

Pennawd	Crynodeb
Materion allweddol a amlygwyd	Mae ystod eang iawn o aelwydydd, gyda gofynion tai amrywiol, yn cael eu cynnwys mewn grŵp mor eang ei ddiffiniad, gan ei gwneud hi'n anodd crynhoi anghenion yr ystod lawn o aelwydydd ag anghenion gofal a chymorth yn daclus.

Tabl 3.8: Anghenion Lleoliadol ar gyfer Llety Myfyrwyr

Pennawd	Crynodeb
Polisiau / strategaethau lleol	Cyfeiriodd polisi CCUC1 o'r LDP ('Campws Prifysgol y Coridor Arfordirol') at roi caniatâd cynllunio cychwynnol ar gyfer Campws Gwyddorau ac Arloesi Prifysgol Abertawe, y cyfeirir ato'n gyffredin nawr fel Campws y Bae, a ddarparwyd maes o law a'i gwblhau yn 2016. Nid yw'r LDP yn gwneud unrhyw gyfeiriad arall at fyfyrwyr na'u hanghenion tai.
Anghenion eiddo	Credir fod myfyrwyr o Brifysgol Abertawe wedi ffafrio'r hen lety ar gampws Parc Singleton yn Abertawe yn gyffredinol, am fod yr unedau a gynigir ar Gampws y Bae yn CNPT – er eu bod yn fwy newydd – yn cael eu gweld fel mwy ynysig a phell oddi wrth amwynderau diguro canol dinas Abertawe. Er bod rhai myfyrwyr yn byw mewn HMOs yn agos at Gampws y Bae, mae'r rhain yn y lleiafrif, am fod lleoliadau eraill – yn nes at, neu ynghanol dinas Abertawe – yn cael eu ffafrio'n fwy cyffredinol.
Addas ar gyfer	Israddedigion ac ôl-raddedigion, a all amrywio o ran oedran a phrofiad bywyd. Gall rhai fod yn hŷn, ar ôl astudio ar lefel israddedig yn rhywle arall, tra bo eraill yn iau ac yn byw oddi cartref am y tro cyntaf, felly efallai ei bod yn well ganddynt fyw mewn llety sy'n eu helpu i ffurfio rhwydweithiau cymdeithasol newydd. Credir fod hyn yn arbennig o wir ymysg ymfyrwyr a gofrestrodd ym Mhrifysgol Abertawe, y mae cyfran fawr ohonynt yn tueddu i ofyn am lety, hyd yn oed os ydyn nhw'n dod o'r ardal leol.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Bydd PCYDDS a Phrifysgol Abertawe ill dwy yn adrodd yn flynyddol ar nifer eu myfyrwyr, a gyhoeddir – ar ôl ychydig o oedi – gan yr Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (HESA). Rhennir y nifer rhwng israddedigion ac ôl-raddedigion, a rhwng myfyrwyr llawn amser a rhan amser, a gellir ei olrhain dros amser hefyd. Mae data mwy cyfyngedig ar gael i'r cyhoedd ar nifer y myfyrwyr sy'n byw ar y campws, mewn llety myfyrwyr arall neu gartref, er y gellir defnyddio data Treth y Cyngor i fonitro nifer yr aelwydydd myfyrwyr yn unig sydd wedi'u heithrio. Mae'r Cyngor hefyd yn cynnal cofnod o HMOs, fel y crynhowyd yn gynharach yn yr adran hon. Nid oes modd i'r cyhoedd gael gafaél ar y rhagolygon o dwf i'r dyfodol yn niferoedd myfyrwyr, ac felly dylai'r Cyngor barhau i gysylltu â'r ddwy brifysgol i feithrin dealltwriaeth o raddfa twf yn y dyfodol a phenderfynu ar y goblygiadau i CNPT. Ar hyn o bryd, ni fynegodd y naill na'r llall gred bod angen llety pellach yn y fwrdeistref sirol, ond mae'n amlwg y gallai hyn newid dros amser.
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Cyflogwyd cynrychiolwyr o Brifysgol Abertawe a PCYDDS i lywio'r LHMA hwn, a chrynhoir eu barn yn y tabl hwn ac yn gynharach yn y bennod hon.

Pennawd	Crynodeb
Materion allweddol a amlygwyd	Mae'n her ceisio rhagweld sut y gallai cynlluniau twf y ddwy brifysgol effeithio ar CNPT yn y dyfodol, er ei bod yn ymddangos bod gan Brifysgol Abertawe effaith gymharol gyfyngedig ar y fwrdeistref sirol ar hyn o bryd ar wahân i unrhyw fyfyrwyr sy'n byw gartref gyda'u teuluoedd. Mae gan Brifysgol Abertawe bresenoldeb yn CNPT, yn dilyn agor Campws y Bae ganddi, ond ymddengys bod ei heffaith wedi'i chrynhoi yno i raddau helaeth, oherwydd ei chyflenwad digonol o welyau. Gwyddys bod rhai myfyrwyr yn byw mewn tai amlfeddiannaeth yn agos at y campws ond credir ei bod hi'n gyffredinol well ganddynt fyw yn agos at, neu o fewn, canol dinas Abertawe, gan olygu bod graddfa'r galw yn CNPT yn debygol o aros yn gyfyngedig yn seiliedig ar dystiolaeth gyfredol. Bydd angen i'r Cyngor gynnal deialog â Phrifysgol Abertawe wrth iddi ddatblygu ei strategaeth llety myfyrwyr newydd, ond gall dybio'n rhesymol nad oes angen mwy o welyau i ddiwallu'r galw sy'n bodoli - o leiaf yn feintiol - ar hyn o bryd.

Tabl 3.9: Anghenion Lleoliad i Bob ag Anghenion Corfforol neu Ddiwylliannol

Pennawd	Crynodeb
Polisiâu / strategaethau lleol	Credir nad oes unrhyw bolisiâu na strategaethau lleol sy'n mynd i'r afael yn benodol ag anghenion lleoliadol pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol
Anghenion eiddo	Efallai y bydd angen lleoli eiddo'n agos at siopau, mannau addoli a gwasanaethau, fel yr awgrymir gan ganllawiau LIC.
Addas ar gyfer	Aelwydydd y mae angen iddynt fyw mewn lleoliad penodol am ryw reswm corfforol neu ddiwylliannol
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Nid oes tystiolaeth ar gael i awgrymu fod gan nifer sylweddol o aelwydydd yn CNPT anghenion corfforol neu ddiwylliannol penodol sy'n golygu fod angen iddyn nhw fyw mewn lleoliad penodol. Yn realistig, dim ond drwy gynnal arolwg y gellid cael y math hwnnw o fewnwelediad, nad yw wedi bod yn rhan o'r LHMA hwn, ond ymgwymerwyd ag arolwg o'r fath ar wahân i sefydlu anghenion Sipsiwn a Theithwyr, er enghraifft ³⁷ .
Ymgynghoriad ac ymgysylltiad allanol â rhanddeiliaid	Nid oedd gan rhanddeiliaid unrhyw sylwadau penodol ynghylch anghenion lleoliadol pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol
Materion allweddol a amlygwyd	Yn gyffredinol, ceir prinder data, a safbwyntiau rhanddeiliaid, ynghylch anghenion lleoliadol pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol.

³⁷ NPTC (Chwefror 2022) Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr

4. Ystod o Amcangyfrifon o ran yr Angen am Dai Ychwanegol

- 4.1 Yn unol â thempled yr LHMA, mae'r adran hon yn cyflwyno cyfres o dablau crynhoi a dynnwyd o'r Offeryn LHMA. Mae'r rhain yn cyfeirio i ddechrau at **bob un o'r amcanestyniadau diweddaraf oddi wrth LIC**, yn unol â'r canllawiau, ond cyflwynir senario pellach hefyd o ystyried fod yr Offeryn yn caniatâu ar gyfer cynnal hyd at ddau amcanestyniad a ddiffinnir gan y defnyddiwr. Mae'r cyngor wedi adolygu ystod yr amcanestyniadau a ddatblygwyd gan Edge Analytics fel rhan o'r EHGA ac mae wedi dewus defnyddio'r **senario a addaswyd yn atodol dan arweiniad cyflogaeth**, sy'n ymgorffori tystiolaeth ddemograffig fwy newydd ac sydd hefyd yn galluogi gwneud gwelliannau ynghylch cyfraddau aelodau iau mewn aelwydydd. Mae'r EHGA yn esbonio sut y bwriedir i'r amrywiad diwethaf hwnnw fynd i'r afael yn gadarnhaol ag un goblygiad o dangyflawni yn y gorffennol, a welodd oedolion iau'n byw mewn aelwydydd cynyddol fawr, ac mair dybiaeth fyddai, yn ôl yr amcanestyniadau swyddogol, y bydden nhw'n parhau i wneud hynny. Mae'r amrywiad, felly, mewn gwrthgyferbyniad â'r amcanestyniadau swyddogol, yn galluogi gwneud dychweliad rhannol i'r duedd gadarnhaol a ragwelwyd gan fersiynau cynharach o'r amcanestyniadau swyddogol. Mae hyn yn arwain at yr un boblogaeth yn ffurfio mewn o aelwydydd, sydd yn ei sgil yn arwain at gynyddu niferoedd yr aelwydydd newydd.
- 4.2 Gellir gweld bod y pedwar senario'n awgrymu angen net am rhwng **151 a 204 cartref fforddiadwy bob blwyddyn** dros y pum mlynedd cyntaf ar draws CNPT, gyda'r cyflenwad yn ymddangos i fod yn annigonol i ateb yr angen gros dan unrhyw senario. Mae Adran 5 yn esbonio pa senario a ddewiswyd gan y Cyngor fel sail ar gyfer ei amcanion am yr angen am dai ychwanegol.

5. Amcangyfrifon Angen Tai Ychwanegol yr LHMA

- 5.1 Mae'r Cyngor wedi adolygu'r pedwar senario a grynhowyd yn yr adran flaenorol a phenderfynu defnyddio'r **senario atodol a addaswyd dan arweiniad cyflogaeth** fel sail ar gyfer ei amcangyfrifon am angen ychwanegol am dai. Mae'n ystyried fod y senario hon yn cefnogi twf economaidd ac ar yr un pryd yn mynd i'r afael â phroblem aelwydydd cudd, ar ôl addasu cyfraddau aelodaeth aelwydydd fel yr esbonia'r EHGA.
- 5.2 Er nad yw hwn yn un o amcanestyniadau swyddogol LLC, y mae, serch hynny'n rhagweld lefel o dwf yn y boblogaeth sy'n syrthio o fewn yr ystod eang y maen nhw'n eu creu ar gyfer CNPT, ac sydd agosaf at yr amcanestyniad blaenaf a seiliwyd ar 2018. Cadarnheir hyn yn Nhabl 8.2 o'r EHGA a atgynhyrchir yn rhannol isod.

Tabl 5.1: Twf poblogaeth dan senarios gwahanol

Senario	Preswylwyr ychwanegol
Uchel ar sail 2018	8,900
Prif rif ar sail 2018	5,313
Addaswyd yn atodol dan arweiniad cyflogaeth	4,424
Isel ar sail 2018	245

Ffynhonnell: WG; Edge Analytics

- 5.3 Mae hefyd yn rhagweld lefel gymharol o ffurfio aelwydydd dros y cyfnod 15 mlynedd yr oedd yr Offeryn yn ymdrin ag ef, ar y mesur hwn yn rhagori ychydig ar y prif amcanestyniad fel y dangosir yn Nhabl 5.2 isod³⁸.

- 5.4 Tabl 5.2: Twf aelwydydd dan senarios gwahanol

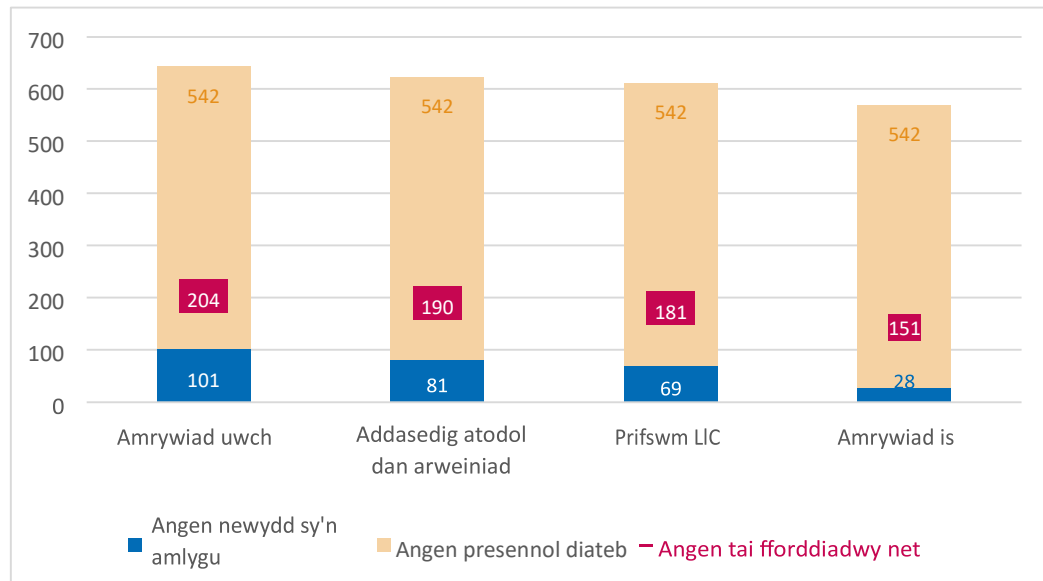
Senario	Aelwydydd ychwanegol
Uchel ar sail 2018	4,220
Addaswyd yn atodol dan arweiniad cyflogaeth	3,389
Prif rif ar sail 2018	2,915
Isel ar sail 2018	1,188

Ffynhonnell: WG; Edge Analytics

- 5.5 Byddai mwy o aelwydydd yn ffurfio yn yr amrywiad uwch hwn, gan arwain y senario hwnnw i awgrymu mwy o angen am dai fforddiadwy na'r un a ffafrir gan y Cyngor, sydd ei hun yn fwy na'r hyn a gynhyrchir gan ragamcan prif ffigurau LLC yn seiliedig ar 2018. Dangosir hyn yn Ffigwr 5.1 dros y ddalen.

³⁸ Rhagffurfiwyd y fersiwn o'r Offeryn sydd ar gael ar hyn o bryd i gwmpasu'r cyfnod o 2022 i 2037, tra bod modelu wedi'i ddatblygu ar gyfer cyfnod ychydig yn ddiweddarach o 2023 i 2038. Nid oes gan y Cyngor ddewis ond ffitio'r modelu hwn i'r Offeryn, gan arwain at flynyddoedd fydd ychydig yn anghywir.

Ffigwr 5.1: Cymharu'r angen am dai fforddiadwy â'r amcanestyniadau swyddogol



Ffynhonnell: LIC; Edge Analytics

- 5.6 Mae'r senario a ffafrir gan y Cyngor yn awgrymu felly y bydd angen net am **190 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn** ledled CNPT dros y 5 mlynedd cyntaf. Mae hyn yn deillio o'r ffaith nad yw'r cyflenwad yn ymddangos yn ddigonol i ddiwallu angen blynyddol gros am 623 o gartrefi o'r fath, sy'n cael ei yrru'n bennaf gan angen presennol heb ei ddiwallu y tybir y bydd yn cael ei glirio o fewn pum mlynedd, gan adael dim ond yr angen newydd am 81 o gartrefi y flwyddyn i'w ddiwallu wedi hynny. Er nad yw'r olaf yn cael ei drosi'n ffigwr net cymharol yn uniongyrchol, mae hyn yn awgrymu y bydd angen **cyfanswm o 1,760 o gartrefi fforddiadwy** - neu **117 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn** - dros y cyfnod llawn o 15 mlynedd o 2023 i 2038³⁹.
- 5.7 Er bod gan yr Offeryn ei gyfyngiadau – a ddisgrifir yn **Atodiad 1** – mae'n awgrymu mai ar gyfer tai rhent cymdeithasol y mae rhyw 88% o'r angen net dros y pum mlynedd cyntaf, ac o'r angen rhent cymdeithasol hwnnw yn unig, mae tua 92% ar gyfer eiddo ag un ystafell wely. Dengys Tabl 5.3 dros y ddalen, fodd bynnag, sut mae hyn yn lleihau i tua 53% wrth ganolbwyntio ar yr angen gros, cyn caniatáu ar gyfer trosiant a chyflenwad, gyda 28% angen dwy ystafell wely a 18% angen tair ystafell wely.

³⁹ Gyda modelu a ddatblygwyd ar gyfer y cyfnod hwnnw a'i fewnbwnu i'r Offeryn, er bod yr olaf yn dal i gael ei ffurfweddu ar gyfer y cyfnod ychydig yn gynharach o 2022 i 2037. Roedd hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd defnyddio'r data gorau sydd ar gael a chwmpasu cyfnod cyfan y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, gan ganiatáu i'r LHMA hwn gael ei ddefnyddio fel darn allweddol o dystiolaeth.

Tabl 5.3: Twf aelwydydd mewn senarios amrywiol

	Angen net blynyddol am dai cymdeithasol		Angen gros blynyddol am dai cymdeithasol	
	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm	167	100%	599	100%
1 gwely	153	92%	319	53%
2 wely	0	0%	155	26%
3 gwely	1	1%	107	18%
4+ gwely	13	8%	17	3%

Ffynhonnell: WG; Edge Analytics

- 5.8 Mae'r Offeryn hefyd yn cynhyrchu amcangyfrif o'r angen am dai ar y farchnad, y bydd yn tybio fydd yn codi bob blwyddyn o blith aelwydydd sy'n gallu'i fforddio. Mae'r Cyngor wedi gofyn am roi ystyriaeth i faint a nifer y tai a allai fod eu hangen gan yr aelwydydd hynny, ac er y cydnabyddir fod hyn yn dod y tu allan i rychwant LHMA – yn ôl canllawiau LIC – archwiliwyd hyn yn gwyno yn **Atodiad 3**.

6. Datganiad Gwarantu Ansawdd

- 6.1 Cafodd yr LHMA ei brawfddarllen a'i wirio, gan Turley a chan y Cyngor, cyn cael ei gyflwyno gerbron Llywodraeth Cymru i'w gymeradwyo. Mae ffigurau a ddyfynnir yn cyd-fynd â thablau drwyddi draw ac mae'r holl ffigurau'n gywir yn arithmetig ac yn cael eu talgrynnu'n gyson, gan esbonio pam **y gallai rhau ymddangos fel pe na baen nhw'n symio i ddechrau**. Ffynonellwyd data'n llawn ac mae'r holl ffigurau a siartiau wedi'u labelu'n gyson.

Atodiad 1: Tablau Materion Allweddol

Tabl 1 Materion Allweddol: Mewnbyniadau Data Allweddol

Mewnbyniadau Materion allweddol a amlygwyd gyda'r mewnbyniadau data Data Allweddol	
Meysydd Marchnadoedd Tai (HMAs)	1. Newidiadau diweddar i ddaearyddiaeth wardiau sydd wedi'u crynhoi i ffurfio HMAs, y bydd angen eu hailystyried o ganlyniad, unwaith y bydd data'n dechrau cael ei adrodd ar gyfer wardiau newydd yn unig a bod yr Offeryn yn dod yn gydnaws â'r ddaearyddiaeth newydd.
Data Aelwydydd	1. Bu'n angenrheidiol i'r Cyngor ddewis o'r ystod o ragamcanion aelwydydd a ddatblygwyd fel rhan o'r Asesiad Twf Economaidd a Thai, at ddibenion adrodd, er bod ganddo'r opsiwn o redeg yr Offeryn gyda senarios pellach ei hun. 2. Mae rhagamcanion aelwydydd yn ymwneud â Chynllun Tai Cenedlaethol cyfan, yn hytrach na chael eu datblygu ar gyfer Ardaloedd Twf Tai unigol. Felly bu'n angenrheidiol gwneud rhagdybiaethau eang ar ddosbarthiad twf aelwydydd yn y dyfodol, sydd wedi'u seilio ar ddosbarthiad y boblogaeth bresennol⁴⁰. Gellid bod wedi seilio rhagdybiaeth fel arall ar y dosbarthiad arfaethedig o dai newydd, yn ôl y CDLI mabwysiedig, ond mae'n amlwg y bydd hyn yn cael ei adolygu fel rhan o'i ddisodli felly fe'i hystyrir yn fesur llai dibynadwy ar hyn o bryd. 3. Datblygwyd rhagamcanion defnyddwyr i gwmpasu cyfnod y cynllun arfaethedig o 2023 i 2038, yn hytrach na'r cyfnod ychydig yn gynharach y mae'r Offeryn yn ei gwmpasu ar hyn o bryd (2022-37). Felly, nid oedd y Cyngor yn gallu cyflawni aliniad perffaith o amserlenni pan lwythodd ei ragamcan dewisol i'r Offeryn. Credir bod hyn wedi cael effaith fach iawn ar y canlyniadau angen a gynhyrchwyd gan yr Offeryn ac mae'n dal i gael ei ystyried yn dystiolaeth gadarn.
Data rhent	1. Deellir bod y sampl o eiddo rhent mewn rhai HMAs wedi bod yn rhy fach, gan adael Swyddogion Rhent Cymru yn methu â chyfrifo ffigurau canradd ar gyfer yr ardaloedd hyn. Defnyddiwyd ffigurau cyfatebol ar gyfer CNPT cyfan mewn achosion o'r fath.
Data incwm	1. Cwblhawyd yr LHMA hwn ar adeg pan fo cyflogau wedi bod yn codi'n gyffredinol , er nad ydynt yn cadw i fyny â chwyddiant. Ni fydd hyn yn cael ei adlewyrchu'n llawn yn y data Paycheck a

⁴⁰ Fel yr amcangyfrifwyd gan yr ONS drwy'i amcangyfrifon poblogaeth ardaloedd bychain ar gyfer canol 2020, a gyflwynwyd yn adran 2

Mewnbyniadau Materion allweddol a amlygwyd gyda'r mewnbyniadau data Data Allweddol

brynwyd gan y Cyngor ym mis Gorffennaf 2022, felly efallai y bydd angen adolygu hyn ar adeg briodol.

Data pris a dalwyd am dŷ	1. Rhaglwythir yr Offeryn â dataoddi wrth Y Gofrestrfa Dir, y deallir ei fod yn berthnasol i 2021, ond gellir dadlau y gallai hwn fod yn fwy diweddar ac yn adlewyrchu tueddiadau diweddar yn y farchnad yn well. Yn wir, gwelir bod gan ddata Y Gofrestrfa Dir ddiffyg prydlondeb o ryw dri mis.
Angen diateb presennol	1. Nid oes gan CNPT un gofrestr dau sengl / gyffredin, ac er bod rhan RSLs yn gweithre'u rhai'u hunain, does dim modd o gadarnhau lefel y cyfri dwbl (os yw un aelwyd yn cofrestru gyda mwy nag un RSL, er enghraifft). O ganlyniad, bu'n angenrheidiol defnyddio cofrestr dai Tai Tarian yn unig, am mai honno oedd yr unig un i gynnig dadansoddiad manylach sy'n angenrheidiol i boblogi'r Offeryn. Ystyrir hyn yn addas o dan yr amgylchiadau o gofio fod Tai Tarian yn gyfrifol am 98% o bob cais byw ar gofrestrau tai RSLs o'u cyfuno gan y Cyngor⁴¹. 2. Nid yw data a ddarparwyd gan Tai Tarian yn darparu unrhyw arwydd a all aelwydydd gael mynediad i rent canolraddol na LCHO, gan ei gwneud hi'n amhosibl ynysu'r rheiny sydd angen llety o'r fath oddi wrth eraill ar y gofrestr dai, fel y mae'r Offeryn yn ei annog. Mae'r diffyg manylder o ran incwm aelwydydd hefyd yn cyfyngu ar unrhyw werthusiad annibynnol. O ganlyniad, bu'n angenrheidiol tybio, fel senario gwaethaf, fod pob aelwyd ar y gofrestr dau angen llety ar rent cymdeithasol.
Stoc presennol a'r cyflenwad arfaethedig	1. Nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) wedi gallu darparu data ar ail-osod ym mhob HMA . Gwnaed tybiaeth i ddechrau yn seiliedig ar ddata LIC ⁴² a oedd yn dangos bod cyfartaledd o 797 o osodiadau i denantiaid newydd ym mhob un o'r tair blynedd ddiwethaf a adroddwyd. Roedd hyn yn cyfateb i tua 6% o'r 13,273 o gartrefi fforddiadwy a gofnodwyd gan y Cyngor ledled y fwrdeistref sirol trwy'r arolwg a lywiodd ei RRTP. Fodd bynnag, awgrymodd trafodaethau dilynol gyda chynrychiolwyr y sector tai fod y gyfradd drosiant hon yn rhy uchel, gyda'r cyfraddau gwirioneddol yn amrywio yn dibynnu ar faint yr uned. Tystiodd Tai Tarian i hyn trwy ddarparu manylion ar gyfraddau trosiant stoc dros gyfnod o 7 mlynedd. Yna defnyddiwyd y data hwn i gyfrifo cyfraddau trosiant ar gyfer stoc o wahanol feintiau – yn seiliedig ar gyfartaledd dros y tair blynedd ddiweddaraf (2021/22; 2022/23; a

⁴¹ Yn ôl data a gasglwyd gan y Cyngor i addysgu'i brospectws, ym mis Chwefror 2022

⁴² LIC drwy StatsCymru (2022) Nifer y gosodiadau yn ystod y flwyddyn ariannol yn ôl awdurdod lleol a math o osodiad.

2023/24) – a gymhwyswyd wedyn i'r stoc a gofnodwyd gan y
Cyngor ym mhob HMA.

Gwelyau mewn eiddo	1	2	3	4+	Y cyfan
Cyfradd trosiant	4.1%	5.2%	2.3%	1.4%	3.6%

2. Ni fu modd i RSLs ddarparu manylion am **alldyniadau a gynllunnir**, i'r graddau nad oes dim wedi cael eu caniatâu ar eu cyfer yn yr Offeryn.
3. Er bod yr Offeryn yn galluogi defnyddwyr i amcangyfrif **cyflenwad ymrwymedig a throsiant disgwyledig o ran eiddo sydd ar gael ar gyfer rhent canolraddol ac LCHO**, gwelir diffyg data dibynadwy y gellir ei ddefnyddio i wneud hynny. O ganlyniad, tybiwyd nad oedd dim eiddo o'r fath wedi dod i'r fei.

Tabl 2 Materion Allweddol: Tybiaethau Mewnbwn

Tybiaethau Mewnbwn Allweddol	Materion allweddol a amlygwyd gyda'r tybiaethau mewnbwn
Meini prawf fforddiadwyedd	1. Diffyg data lleol y gellid ei ddefnyddio i ystyried a fyddai cyfiawnhad dros amrywio oddi wrth y tybiaethau arferol, a weithredwyd o ganlyniad ar draws pob HMA.
Tybiaethau prynwr tro cyntaf (FTB)	1. Diffyg data lleol y gellid ei ddefnyddio i ystyried a fyddai cyfiawnhad dros amrywio oddi wrth y tybiaethau arferol gyfer un HMA neu'r cyfan. O ganlyniad defnyddiwyd un awgrym am y grŵp gweithio (25 ^{ain} canran) yn gyson ar draws pob HMA.
Canran o aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer daliadaeth perchennog breswlydd sy'n penderfynu i fwrw ymlaen i brynu	1. Diffyg data lleol y gellid ei ddefnyddio i wneud tybiaeth o'r fath, am yr awgryma'r canllawiau mai dyma oedd yr achos, hyd yn oed ar lefel genedlaethol ⁴³ . Mae'n cadarnhau fod y grŵp gweithio technegol a ystyriwyd fel tybiaeth, yn yr ystod 40-60% yn rhesymol, ac felly defnyddiwyd pwynt canol yr ystod hwn (50%).
Rhagolygon ariannol pum mlynedd ar gyfer amrywiadau allweddol – incwm, rhent a phrisiau tai	1. Diffyg data lleol y gellid ei ddefnyddio i ystyried a fyddai cyfiawnhad dros amrywio oddi wrth y tybiaethau arferol, a weithredwyd o ganlyniad ar draws pob HMA.
Cyfrifo tai canolraddol (IR a LCHO)	1. Diffyg data lleol y gellid seilio unrhyw hollt rhwng rhent canolraddol ac LCHO arno o fewn yr Offeryn, neu hyd yn oed y tu fas iddo, ble mae'r canllawiau'n awgrymu y byddai angen i hyn ystyried 'cynilon / adneuon a chyfraddau credyd' ond nid oes mewnwelediadau o'r fath ar gael ⁴⁴ .

⁴³ Llywodraeth Cymru (Mawrth 2022) Ymgymryd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) – Canllawiau, fersiwn 1.0, p24

⁴⁴ *Ibid*, p25

Tabl 3 Materion Allweddol: Cyfrifyddiadau ac Allbynnau

Cyfrifyddiadau ac Allbynnau	Materion Allweddol a amlygwyd gyda'r cyfrifyddiadau ac allbynnau
Yr angen am dai ar y farchnad gan gynnwys perchennog breswlydd a'r sector rhent preifat	1. Effeithir gan faterion a drafodir uchod
Yr angen am dai fforddiadwy gan ymdrin â rhent cymdeithasol a thai ar unwaith	1. Diffyg gwybodaeth ynghylch gallu aelwydydd i gael mynediad i dai canolraddol yn golygu fod hyn yn debygol o fod wedi'i danamcanu, gyda'r angen am dai cymdeithasol yn cael ei orbwysleisio yn yr Offeryn o ganlyniad.
Tablau profi senarios	n/a
Allbynnau 5 mlynedd / allbynnau 10 mlynedd	1. Effeithir gan faterion a drafodir uchod

Atodiad 2: Amcangyfrif yr Angen am Lety Arbenigol i Bobl Hŷn

Mae rhagamcanion swyddogol LLC eu hunain yn gwneud rhagdybiaethau ynghylch nifer y bobl sy'n byw mewn sefydliadau cymunedol, fel cartrefi gofal, yn hytrach nag mewn cartrefi preifat⁴⁵. Deallir eu bod yn tybio:

- Nad yw nifer y bobl 74 oed neu iau nad ydynt mewn cartrefi preifat yn newid o'r sefyllfa a gofnodwyd gan Gyfrifiad 2011; a
- Nad yw cyfran y bobl 75 oed a hŷn nad ydynt mewn cartrefi preifat yn newid o'r hyn a gofnodwyd gan Gyfrifiad 2011, gyda'r nifer absoliwt felly'n newid i adlewyrchu maint y garfan hon.

Mae'r dull hwn yn golygu bod unrhyw dwf rhagamcanol yn nifer y bobl sy'n byw mewn sefydliadau cymunedol yn digwydd yn gyfan gwbl oherwydd twf yn nifer y trigolion hŷn 75 oed neu hŷn. Mae hyn yn awgrymu bod angen ychwanegol am leoedd gwely mewn sefydliadau cymunedol fel cartrefi gofal a nyrsio.

Dengys Tabl 2.1 y rhagwelir y bydd poblogaeth gymunedol CNPT yn tyfu dros gyfnod y cynllun newydd ym mhob senario, gan swm cymharol gyfatebol. Byddai tua 243 yn fwy o unigolion yn byw mewn llety o'r fath o dan yr amrywiad isaf o'r amcanestyniadau swyddogol yn seiliedig ar 2018, tra tybir y bydd 320 yn gwneud hynny yn yr amrywiad uwch.

Tabl 2.1: Newid Arfaethedig ym Mhoblogaeth Gymunedol CNPT (2021-36)

	Preswylwyr ychwanegol mewn sefydliadau cymunol	Preswylwyr ychwanegol fesul blwyddyn
Amrywiad is	320	21
Prif nifer LLC	279	19
Amrywiad uwch	243	16

Ffynhonnell: LLC

Gan na thybir bod yr unigolion hyn yn byw mewn anheddau preifat, mae'r angen ymhlyg am leoedd gwely mewn sefydliadau cymunedol – a ddangosir yn Nhabl 2.1 – **wedi'i eithrio o** unrhyw angen a adroddir am anheddau ac mae'n **ychwanegol** atynt.

Er bod yr uchod yn rhoi syniad o'r angen am leoedd gwely ychwanegol mewn cartrefi gofal, gellir ystyried hefyd yr angen am fathau eraill o dai arbenigol ar gyfer pobl hŷn. Defnyddir pecyn cymorth Dadansoddi Tai Strategol ar gyfer Pobl Hŷn (SHOP@) – a gynhyrchwyd gan Housing LIN – yn helaeth at y diben hwn, gan dynnu ar ddata cenedlaethol i amcangyfrif y

⁴⁵ Mae sefydliad cymunedol yn darparu llety preswyl a reolir. Fe'i diffinnir i gynnwys unedau llety gwarchod lle mae gan lai na hanner yr unedau eu cyfleusterau coginio eu hunain, neu lety tebyg lle mae gan breswylwyr eu hystafelloedd eu hunain ond darperir y prif bryd bwyd. Os oes gan hanner neu fwy eu cyfleusterau coginio eu hunain, waeth beth fo'u defnydd, caiff pob uned yn y sefydliad cyfan ei thrin fel aelwydydd ar wahân.

gyfradd ble gallai'r rhai 75 oed a hŷn fod angen gwahanol fathau o dai arbenigol. Er nad yw ar gael yn rhwydd mwyach, mae wedi awgrymu'n gyffredinol y gallai fod galw am:

- **125 uned tai gwarchod** fesul pob mil o breswylwyr 75 oed neu hŷn;
- **20 uned tai gwarchod a gofal** fesul pob mil o breswylwyr 75 oed neu hŷn; a
- **25 uned gofal uwch** gyda chefnogaeth 24/7 fesul pob mil o breswylwyr 75 oed neu hŷn.

Awgryma Tabl 2.2 y gallai fod cynifer â 4,724 yn rhagor o breswylwyr 75 oed a hŷn yn CNPT erbyn diwedd y cyfnod cynllunio newydd yn 2036, o'i gymharu â 2021. Gallai lefel fel hynny o dwf, yn ôl pecyn offer SHOP@, greu galw am ryw 803 o leoedd mewn gwelyau ychwanegol dros y cyfnod hwnnw, ar gyfradd flynyddol o ryw 54 y flwyddyn. Mae'r ffigwr olaf hwnnw'n lleihau i 43 y flwyddyn yn yr amrywiad is ar sail amcanestyniadau 2018.

Tabl 2.2: Galw amcanestynnol am dai arbenigol (2021-36)

	75+ Ychwanegol	Tai gwarchod	Tai gwarchod a gofal	Gofal ychwanegol	Cyfanswm	Blynyddol
Amrywiad is	+4,724	591	94	118	803	54
Prif nifer LIC	+4,253	532	85	106	723	48
Amrywiad uwch	+3,764	470	75	94	640	43

Ffynhonnell: LIC; Housing LIN; Dadansoddiad Turley

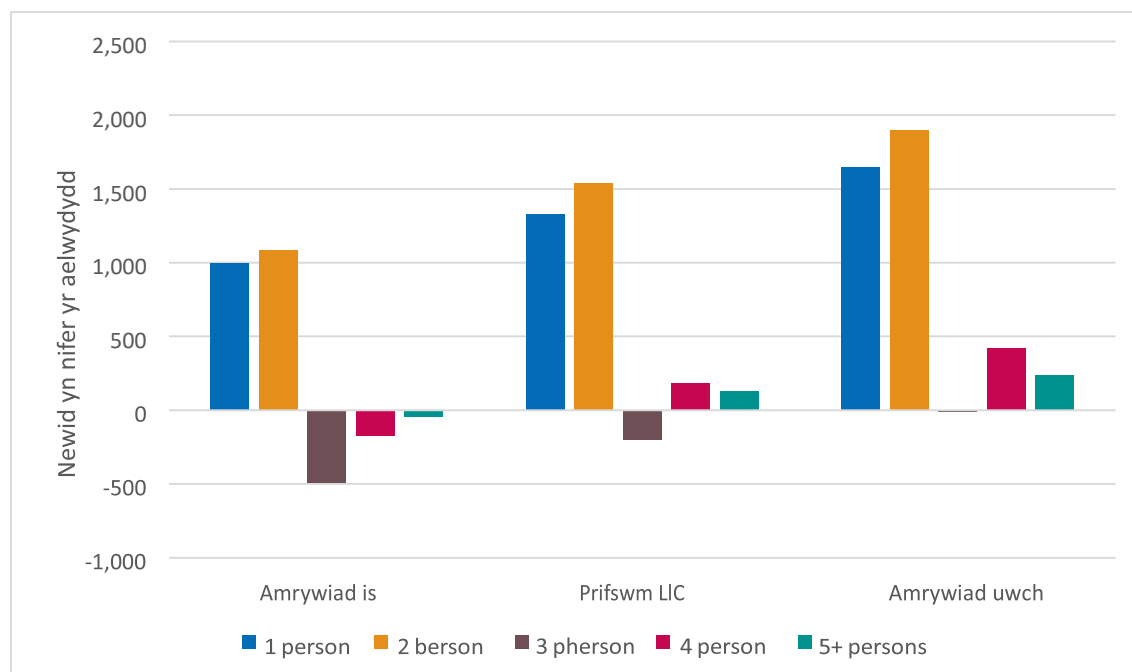
Yn wahanol i'r angen penodol a amcangyfrifir yn Nhabl 2.1, tybir fel arall fod y rhai a all feddiannu'r mathau hyn o lety arbenigol yn byw mewn aelwydydd preifat. Mae hyn yn golygu bod unigolion o'r fath wedi'u **cynnwys** mewn unrhyw angen a adroddir am anheddau.

Atodiad 3: Amcangyfrif Maint y Tai i'r Farchand sydd eu Hangen Required

Mae'r Cyngor wedi gofyn am i fwy o ystyriaeth gael ei roi i faint nifer y tai ar gyfer y farchnad allai fod eu hangen yn CNPT.

Mae amcanestyniad swyddogol yr ALL yn gwneud tybiaethau am faint pob aelwyd ychwanegol, er mai dom ond ar gyfer CNPT cyfan y mae'r rhain ar gael, gan atal dadanosddiad tebyg rhag digwydd ar gyfer HMAs unigol. Mae'r amcanestyniadau hyn yn gyson, yn fras, wrth awgrymu y bydd y rhan fwyaf o aelwydydd ychwanegol yn cynnwys dim ond un neu ddau o bobl, gyda'r ail yn cael ei dybio i dyfu gan nifer ychydig yn fwy ymhob un o'r amcanestyniadau swyddogol.

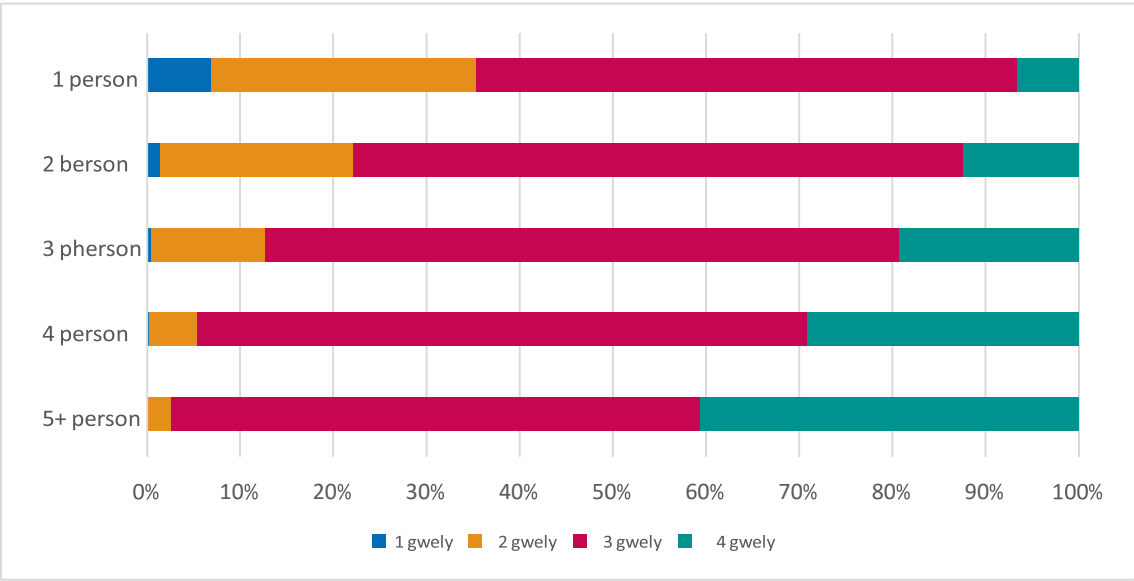
Ffigwr 3.1 Maint Aelwydydd Ychwanegol yn CNPT (2021-36)



Ffynhonnell: LIC

Er bod yr uchod yn rhoi syniad o nifer y bobl mewn aelwydydd ychwanegol, ni ellir tybio'n syml y bydd angen un ystafell wely ar bobl sy'n byw ar eu pen eu hunain, nac y bydd angen dwy ystafell wely ar aelwydydd sy'n cynnwys dau berson, er enghraifft. Mae Cyfrifiad 2011 – sy'n parhau i gynnig lefel heb ei hail o fanylion lleol ar adeg ysgrifennu – yn dangos bod llawer o'r bobl sy'n byw ar eu pen eu hunain mewn tai marchnad yng Nghastell-nedd Port Talbot mewn gwirionedd yn byw mewn tai mwy, gyda thua dwy ran o dair (65%) yn meddu ar o leiaf dair ystafell wely. Dim ond 7% oedd ag un ystafell wely, er bod hyn yn golygu mai'r aelwydydd hyn oedd y rhai mwyaf tebygol o fyw mewn tai llai o'r fath gyda'r duedd i wneud hynny'n lleihau ymhlith aelwydydd mwy. Roedd gan aelwydydd sy'n cynnwys pedwar o bobl, er enghraifft, dair ystafell wely neu fwy yn fwyaf arferol o bell ffordd, ac roedd gan ryw 41% o'r rhai sy'n cynnwys pump aelod ar yr aelwyd o leiaf bedair ystafell wely.

Ffigwr 3.2 Maint y tai ar y farchnad ble mae pobl yn byw fesul nifer preswylwyr ar yr aelwyd (2011)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

Os yw'r tueddiadau lleol hyn, y mae tystiolaeth ohonynt ar gael, yn parhau, ac os yw aelwydydd o wahanol feintiau yn parhau i feddiannu maint y tai marchnad a ddewiswyd gan eu rhagflaenwyr, yna gallai 59-62% o'r aelwydydd ychwanegol a ragwelir gan y rhagamcanion swyddogol fod angen tair ystafell wely. Gallai tua 21-32% fod angen dwy ystafell wely ac ni allai mwy na 6% fod angen un, tra gallai hyd at 13% o'r holl aelwydydd fod angen pedair ystafell wely neu fwy. Mae Tabl 3.1 yn dangos amrywiad rhwng y rhagamcanion swyddogol, ond mae pob un yn gyson wrth awgrymu mai'r angen cyffredinol fydd am dai marchnad gyda thair ystafell wely.

Tabl 3.1: Amcangyfrif maint y tai ar y farchnad sydd eu hangen yn CNPT (2021-36)

	1 gwely	2 wely	3 gwely	4+ gwely	Cyfanswm
Amrywiad is	6%	32%	59%	3%	100%
Prif nifer LLC	4%	23%	62%	12%	100%
Amrywiad uwch	3%	21%	62%	13%	100%

Ffynhonnell: WG; Cyfrifiad 2011; Dadansoddiad Turley

Atodiad 4: Dadansoddiad o'r Newid wrth Amcangyfrif yr Angen am Dai Ychwanegol

Amcangyfrifon blynyddol am anghenion tai ychwanegol	Mynegai'r Golofn	LHMA Presennol	LHMA Blaenorol
Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA			
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	768	263 ⁴⁶
Tai'r farchnad	(b)	145	111
Tai fforddiadwy	(c)	623	152
Y ganran o angen ychwanegol am dai wedi'i rannu yn ôl tai ar gyfer y farchnad a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	19/81%	42/58%
Cyflenwad a throsant blynyddol a gynlluniwyd ar gyfer stoc presennol o dai fforddiadwy	(e)	433	–
Yr angen am dai fforddiadwy – net o gyflenwad a throsiant a gynllunwyd o ran stoc presennol	(f) =(c)-(e)	190	152
Y ganran o angen ychwanegol am dai wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchennog breswlydd	(g)	66	–
Sector rhent preifat	(h)	79	–
LCHO – ar sail net	(i)	0	–
Rhent canolraddol – ar sail net	(j)	23	–
Rhent cymdeithasol – ar sail net	(k)	167	–
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	153	–
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	0	–
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	1	–
Rhent cymdeithasol pedair ystafell wely a mwy	(o)	13	–
Rhaniad canrannol tai ar gyfer y farchnad:		46/54%	–
Amcangyfrif Perchennog breswlydd	(g)/(b)		
Amcangyfrif sector rhentu preifat	(h)/(b)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy:		0/12/88%	–
LCHO	(i)/(f)		
Rhent canolraddol	(j)/(f)		
Rhent cymdeithasol	(k)/(f)		

⁴⁶ Ffigwr net, yn seiliedig ar Ffigwr 25 o'r Grynoed Marchnad Dai a baratowyd ym mis Hydref 2020

Amcangyfrifon blynyddol am anghenion tai ychwanegol	Mynegai'r Golofn	LHMA Presennol	LHMA Blaenorol
Canran angen am dai cymdeithasol wedi'i rannu yn ôl nifer o ystafelloedd gwely ⁴⁷			
1 gwely	(l)/(k)	53%	36%
2 wely	(m)/(k)	26%	40%
3 gwely	(n)/(k)	18%	22%
4+ gwely	(o)/(k)	3%	2%

⁴⁷ Canrannau o'r LHMA presennol yn seiliedig ar angen gros am dai cymdeithasol

Mewnbwn data a thybiaethau allweddol	LHMA Presennol	LHMA Blaenorol
	Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA	
Nifer o HMAs a sail diffinio HMAs (ward, MSOA, LSOA)	Wyth HMA yn seiliedig ar wardiau	Wyth HMA yn seiliedig ar wardiau
Sail amcanestyniad aelwydydd dethol	Senario dan arweiniad cyflogaeth sy'n gwneud lwfans am y colli swyddi yn Tata yn ogystal â thwf sy'n gysylltiedig â'r Porthladd Rhydd Celtaidd arfaethedig a buddsoddiadau tebygol eraill	Amrywiad 10-mlynedd o'r variant of the LIC2014-based projection
Angen newydd sy'n amlygu'n flynyddol	81	–
Data rhent– noder ai'r cofnod rhagosodedig neu pa ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosodedig	VOA
Pris a dalwyd am dŷ – noder ai'r cofnod rhagosodedig neu pa ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosodedig	Ystadegau Prisïau Tai ONS, VOA a daata Pris a Dalwyd y Gofrestrfa Dir
Data incwm – noder y ffynhonnell a ddefnyddiwyd	CACI Paycheck	–
Angnen blynyddol am dai nad yw'n cael ei ddiwallu	542	–
Meini prawf fforddiadwyedd y farchnad dai	30%	–
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%	–
Canran o'r rheiny a ystyrir yn addas i fod yn berchennog breswylydd sy'n mynd ymlaen i brynu	50%	–
Pris eiddo prynwr tro cyntaf cyfarfalog ar gyfer yr ALL	£64,423 – £124,824	–
Gwerth eiddo prynwr tro cyntaf o'i gymharu ag incwm ar gyfer yr ALL	3.8	–
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – OBR neu ffynhonnell amgen	OBR	–
Rhaniad yr angen canolraddol am dai – dull 1, 2 neu 3		–

Turley
Level 5
Transmission
6 Atherton Street
Manchester
M3 3GS

T 0161 233 7676