

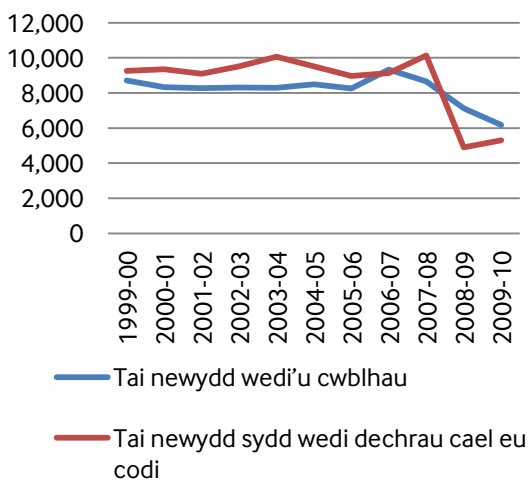
A yw Cymru'n wynebu argyfwng tai?

Jonathan Baxter

Rhaid i Lywodraeth newydd Cymru roi sylw i'r angen cynyddol am gartrefi newydd.

Nid oes gan Gymru ddigon o gartrefi. Yn ôl ymchwil gan Lywodraeth Cymru, yr amcangyfrif yw y bydd angen dros 14,000 o gartrefi newydd yng Nghymru bob blwyddyn dros y 15 mlynedd nesaf. Mae hyn yn ychwanegol at y galw presennol ac yn uwch o lawer na'r cartrefi sydd ar gael ar hyn o bryd.

Adeiladu cartrefi yng Nghymru



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

Gall y stoc bresennol o gartrefi ateb rhywfaint o'r galw. Gellir addasu adeiladau a'u rhannu'n gartrefi llai (e.e. gellid troi tŷ yn sawl fflat) a gellid ailddechrau defnyddio rhai o'r 25,000 o gartrefi gwag yn y sector preifat gyda'r buddsoddiad angenrheidiol. Fodd bynnag, mae'n ymddangos na fydd y cartrefi presennol eu hunain yn ddigon i ateb y galw yn y dyfodol. Bydd yn rhaid adeiladu cartrefi newydd.

Pam yr holl alw?

Ers sawl blwyddyn, mae'r galw am gartrefi wedi bod yn uwch na'r nifer o gartrefi sydd ar gael, yng Nghymru a ledled y Deyrnas Unedig ill dau. Bydd y galw ychwanegol am dai yn dod bennaf yn sgil y cynnydd disgwylid yn y nifer o

aelwydydd, yn enwedig aelwydydd sy'n gartref i un person yn unig. Ond mae ffactorau eraill hefyd yn cyfrannu, fel y cynnydd ym maint y boblogaeth, nifer yr ail gartrefi a'r prinder tai cymdeithasol yn sgil yr Hawl i Brynu.

Y diwydiant adeiladu tai

Mae nifer y tai newydd sy'n cael eu codi yng Nghymru wedi gostwng yn ystod y dirywiad economaidd. Wrth i'r banciau gyflwyno mwy o feini prawf ar gyfer rhoi benthyciadau yn dilyn y wasgfa gredyd, lleihaodd nifer y prynwyr posibl yn y farchnad, yn enwedig ymhlith y rheini sy'n prynu am y tro cyntaf. Effeithiodd prinder cyllid datblygu ar adeiladwyr hefyd, ac roedd yn ffactor arall a arweiniodd at leihad yn nifer y datblygiadau newydd.

Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi wedi honni bod polisiau cyhoeddus yng Nghymru yn rhoi baich ychwanegol ar adeiladwyr tai, a hynny yn ystod cyfnod sydd eisoes yn un anodd i'r diwydiant. Yn benodol, mae'r Ffederasiwn yn cyfeirio at y gofyniad fod system chwistrellu tân yn cael ei gosod ym mhob cartref newydd, ynghyd â'r angen i gyrraedd safonau amgylcheddol uwch. Mae'r naill a'r llall yn ychwanegu'n sylweddol at gost bob cartref newydd.

Tai fforddiadwy

Roedd darparu tai fforddiadwy yn un o brif flaenoriaethau Llywodraeth ddiwethaf Cymru. Er nad oedd unrhyw darged cyffredinol ar gyfer adeiladu tai, cyrhaeddwyd y targed o ddarparu 6,500 o dai fforddiadwy erbyn 2011 flwyddyn yn gynnar.

Roedd llawer o'r tai fforddiadwy newydd hyn yn llely ar rent a ddarparwyd gan gymdeithasau tai, gyda rhai ohonynt yn cael arian cyhoeddus drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol. Ychydig iawn o gartrefi newydd sydd wedi'u codi gan awdurdodau lleol yn y blynyddoedd diwethaf, er bod rhai awdurdodau wedi trafod cynlluniau'n ddiweddar i aildechrau codi tai.

Mae'r angen am dai fforddiadwy yn amlwg wrth edrych ar y rhestrau aros hir, ac mae'r ffigurau digartrefedd swyddogol wedi dechrau cynyddu yn ddiweddar ar ôl cyfnod hir lle bu'r rheini'n gostwng. Law yn llaw â ffactorau eraill, gan gynnwys gorboblogi a'r ffaith y ceir nifer o 'gartrefi cudd' (pan fydd meibion a merched yn methu â fforddio gadael cartref y rhieni, er enghraifft), mae'n amlwg pa mor ddifrifol yw'r sefyllfa.

Y sector rhentu preifat

Mae'r sector rhentu preifat yn cyfrannu tua 12 y cant at yr holl stoc o gartrefi, sy'n fwy na nifer y cartrefi sy'n eiddo i awdurdodau lleol. Mae llawer o bobl sydd wedi cael trafferth dod o hyd i dai cymdeithasol wedi symud i'r sector rhentu preifat, gyda chyfran arwyddocaol ohonynt yn hawlio budd-dal tai i'w helpu i dalu'r rhent. Mae rhai sylwebwyr o'r farn y bydd y toriadau gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig i'r budd-dal tai yn effeithio ar gyfraniad pwysig y sector preifat tuag at liniaru'r pwysau ar y sector cymdeithasol. Mae'r anawsterau sy'n wynebu'r farchnad dai wedi effeithio ar y sector rhentu preifat mewn sawl ffordd:

- mae nifer y rheini sydd am brynu am y tro cyntaf ond yn ei chael yn anodd fforddio morgais wedi cynyddu'r galw am dai sy'n cael eu rhentu'n breifat;
- mae gwerthwyr sy'n ei chael yn anodd gwerthu eu heiddo wedi dod yn 'landlordiaid anfoddog', gan osod yr eiddo ar ôl methu â'i werthu – gan gynyddu nifer yr eiddo i'w rentu sydd ar gael.

Tra bo llawer o bobl yn pryderu am safonau a systemau rheoleiddio yn y sector rhentu preifat, mae nifer o awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol wedi cydnabod y cyfraniad pwysig y gall y sector ei wneud tuag at ateb y galw am dai. Mae hyn wedi arwain at greu partneriaethau a chynlluniau ffurfiol i godi safonau ac i alluogi pobl i ddod o hyd i le yn y sector yn haws, yn enwedig grwpiau sy'n agored i niwed.

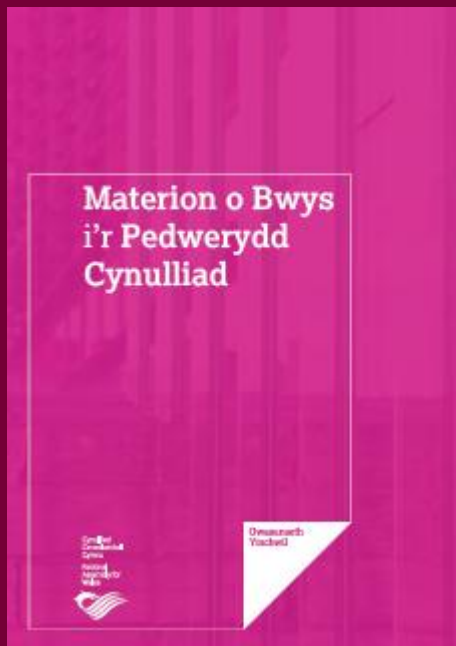
Ateb sy'n seiliedig ar yr holl sector

Mae'r prinder tai addas yn golygu bod perygl o beidio â gallu rhoi polisïau iechyd, polisïau addysg a pholisïau economaidd ar waith yn effeithiol. Mae llunwyr polisi yng Nghymru wedi bod yn ymwybodol o hyn ers tro, a dyna pam fod Llywodraeth flaenorol Cymru wedi rhoi llawer o sylw i dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae nifer o weithwyr proffesiynol yn y maes tai yn galw am ateb ehangach sy'n seiliedig ar yr holl sector, gan edrych ar yr holl feysydd sy'n ymwneud â'r angen a'r galw. Mae Sefydliad Tai Siartredig Cymru wedi lansio ymgyrch Pact Tai Cymru yn ddiweddar, gydag un elfen o'r ymgyrch honno yn canolbwyntio ar ateb y galw am dai. Mae'r ymgyrch yn galw am gynllun darparu tai cenedlaethol a thraws-sector fel canolbwynt i raglen lywodraethu newydd Llywodraeth Cymru. Mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig wedi dweud hefyd na ddylid edrych ar yr angen am dai fforddiadwy ar wahân i faterion eraill.

Tra bo pobl yn derbyn bod sawl her ynghlwm wrth yr angen i adeiladu cartrefi newydd, mae'n rhoi cyfleoedd newydd hefyd, yn enwedig y potensial i greu swyddi da a chyfleoedd hyfforddi drwy'r holl gadwyn gyflenwi.

Nid oes dwywaith y bydd Llywodraeth newydd Cymru yn wynebu her a hanner wrth roi sylw i'r mater hwn, gan nad yw'r angen a'r galw am dai a'r ddarpariaeth sydd ar gael yn broblemau y gellir eu datrys drwy reoleiddio neu ddeddfwriaeth yn unig.

Erthygl o gyhoeddiad gan y Gwasanaeth Ymchwil



Materion o Bwys i'r Pedwerydd Cynulliad

Mae'r ddogfen hon wedi cael ei pharatoi'n arbennig ar gyfer Aelodau'r Cynulliad gan y Gwasanaeth Ymchwil. Mae'n trafod rhai o'r pynciau hynny sy'n debygol o fod o bwys i Aelodau yn ystod y Pedwerydd Cynulliad.

Materion o Bwys i'r Pedwerydd Cynulliad

Am rhagor o gyhoeddiadau, gweler **ein tudalennau ar wefan y Cynulliad**.
www.cynulliadcymru.org/bus-assembly-publications-research.htm

Y Gwasanaeth Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

E-bost: **Research.Service@wales.gov.uk**
Twitter: **[@YmchwilCCC](https://twitter.com/YmchwilCCC)**