

Golwg ar Dai Cymru



Llywodraeth Cymru
Welsh Government



gov.llyw



Chartered
Institute of
Housing
Cymru

Cynnwys

Cyflwyniad: Cyflwr y genedl dai	3
Pennod 1: Yr angen o ran tai a'r cyflenwad tai	4
Pennod 2: Ansawdd a Safonau	15
Pennod 3: Fforddiadwyedd	24
Pennod 4: Digartrefedd	33

CYFLWYNIAD

Cyflwr y genedl dai

Croeso i Golwg ar Dai Cymru, cyhoeddiad sy'n dwyn ynghyd gyfoeth o ddata i gynnig y darlun manylaf sydd ar gael ichi o gartrefi a thai yng Nghymru.

Mae Golwg ar Dai Cymru yn defnyddio ystadegau swyddogol a gyhoeddir ar lefel Cymru a'r DU i fapio tueddiadau ar draws pedair agwedd allweddol ar y system dai. Mae'r adroddiad yn seiliedig ar y data diweddaraf a oedd ar gael ddiwedd mis Tachwedd 2025.

Mae **Pennod 1** yn asesu'r cyflenwad tai a'r amcangyfrif diweddaraf sydd ar gael o'r angen o ran tai. Mae'n ystyried sut mae Cymru wedi perfformio o ran y cyflenwad o dai fforddiadwy o gymharu â tharged Llywodraeth Cymru i sicrhau 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu yn ystod tymor y Senedd hon (2021 i 2026). Mae'n mynd ymlaen wedyn i ystyried y cyflenwad o gartrefi o bob deiliadaeth, ond mae'r dystiolaeth yn llawer llai sicr yma, gyda mesurau gwahanol yn cyfeirio at ganfyddiadau gwahanol. Mae'r bennod yn cloi drwy ystyried y cyflenwad o gartrefi presennol: trafodiadau yn y farchnad dai; eiddo gosod ym maes tai cymdeithasol; a chartrefi gwag ac ail gartrefi.

Mae **Pennod 2** yn ystyried ansawdd a safonau, materion allweddol i wlad sydd â'r stoc dai hynaf yn Ewrop. Mae tystiolaeth yn dod i'r amlwg yn y maes hwn o hyd, gyda gwaith datgarboneiddio yn mynd rhagddo ar draws

deiliadaethau, landlordiaid cymdeithasol yn gweithio i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 a datblygwyr a landlordiaid yn canolbwyntio ar faterion diogelwch tân yn eu hadeiladau. Wrth i Lywodraeth Cymru baratoi i gynnal Arolwg Tai Cymru am y tro cyntaf ers deng mlynedd, mae'r bennod yn ystyried gwaith ar effeithlonrwydd ynni, peryglon mewn tai a gwelliannau a diogelwch adeiladau.

Mae **Pennod 3** yn ymwneud â fforddiadwyedd. Gall prisiau tai a rhenti preifat yng Nghymru ymddangos yn gymharol fforddiadwy o gymharu â rhai rhannau eraill o'r DU ond, o gymharu ag incymau yng Nghymru, mae pwysau aciwt o ran fforddiadwyedd. Caiff rhai penderfyniadau yn y maes hwn, megis y safon ar gyfer rhenti cymdeithasol a pholisïau i reoli nifer yr ail gartrefi, eu gwneud yn y Senedd tra bo eraill, gan gynnwys lefelau budd-dal tai i gefnogi rhentwyr incwm isel, yn nwylo Llywodraeth y DU.

Yn olaf, mae **Pennod 4** yn trafod digartrefedd. Gall pwysau economaidd a chymdeithasol ehangach sbarduno'r math mwyaf eithafol hwn o angen o ran tai, ond gellir dadlau mai drwy ymateb iddynt y mae Cymru wedi gwneud y cynnydd mwyaf ers datganoli. Ddeng mlynedd ers y diwygiad pellgyrhaeddol i'r ddeddfwriaeth ar ddigartrefedd a phum mlynedd ers yr ymateb 'neb heb help' i bandemig COVID-19, mae camau gweithredu pellach ar y ffordd gyda'r nod o roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru.

PENNOD 1

Yr angen o ran tai a'r cyflenwad tai

Cyflwyniad

1. Cyflenwi digon o gartrefi i ddiwallu'r angen amdanynt yw un o sylfeini system dai sy'n gweithio'n dda. Gellir cael mathau gwahanol o gyflenwad, drwy adeiladu cartrefi newydd ac addasu adeiladau sy'n bodoli eisoes, a bydd angen cymysgedd o ddeiliadaethau gwahanol. Dylai system dai sy'n gweithio'n dda hefyd gynnwys trosiant iach o gartrefi sy'n bodoli eisoes, boed hynny i'w gwerthu neu eu gosod, a chynnwys camau gweithredu i gynyddu'r stoc o dai sydd ar gael i'r eithaf drwy sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto a mynd i'r afael â niferoedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau.

2. Mae'r bennod hon yn ystyried yr angen o ran tai i ddechrau, a disgwylir amcangyfrifon wedi'u diweddaru ar gyfer hyn yn fuan. Nesaf, mae'n ystyried y cyflenwad o dai fforddiadwy, sef nod targed 20,000 o gartrefi Llywodraeth Cymru, cyn ehangu'r ffocws i'r cyflenwad cyffredinol o gartrefi. Er bod yr ystadegau ar gyfer dechrau adeiladu tai a'u cwblhau yn awgrymu nad oes digon o gyflenwad i ddiwallu'r angen, mae dulliau eraill o fesur cyflenwad yn cynnig darlun mwy gobeithiol.

3. Mae'r bennod yn cloi gydag adran ar y cyflenwad o gartrefi presennol sydd ar werth ac ar osod.

Yr angen o ran tai

4. Daw'r amcangyfrifon blaenorol o Gynllun Cenedlaethol Cymru'r Dyfodol 2040, a nododd fod angen 110,000 o gartrefi ychwanegol yng Nghymru rhwng 2019 a 2039. Fodd bynnag, nodwyd yn ystod y pum mlynedd gychwynnol

(2019-20 i 2023-24) y byddai angen 7,400 o gartrefi ychwanegol bob blwyddyn ar gyfartaledd, a hynny ar draws pob deiliadaeth, a bod angen bron dwy ran o dair o'r cartrefi hyn yn Ne-ddwyrain Cymru.

5. Roedd y cynllun yn deillio o [amcangyfrifon o'r angen am dai ar sail 2019](#) a gyhoeddwyd yn 2020. Y ffigur o 7,400 oedd yr amcangyfrif canolog mewn ystod o 6,200 i 8,300 y flwyddyn ac roedd yn cynnwys 1,100 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn er mwyn clirio angen presennol nas diwallwyd dros y pum mlynedd cyntaf hynny. Hefyd, nododd y cynllun y dylai darparu cartrefi fforddiadwy fod yn 'ffocws allweddol' ar gyfer cyflenwi tai. Rhannwyd yr amcangyfrif canolog o 7,400 o gartrefi yn 3,500 (48 y cant) o gartrefi fforddiadwy a 3,900 (52 y cant) o gartrefi ar gyfer y farchnad y flwyddyn.

6. Yn 2022, cyflwynodd Llywodraeth Cymru ddull newydd o gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol i ddarparu fframwaith cyson ar gyfer eu cynnal. Mae hyn yn cynnwys adnodd sy'n cefnogi awdurdodau lleol ac yn awtomeiddio cyfrifiadau i amcangyfrif yr angen ychwanegol am dai yn ôl ardaloedd o'r farchnad dai a deiliadaethau gwahanol.

7. Mae'r asesiadau hyn o angen yn ffactor allweddol sy'n sbarduno prosiectau tai cymdeithasol a gaiff eu hariannu gan Lywodraeth Cymru ac maent yn bwysig fel sail i gynlluniau lleol a phenderfyniadau buddsoddi.

Cyflenwad tai fforddiadwy

8. Ymrwymodd Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru i darged o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu

yn ystod tymor y Senedd hon (2021 i 2026). Mae'r adran hon yn ystyried y cynnydd hyd yn hyn yn ogystal â'r darlun ehangach o ran y cyflenwad o dai fforddiadwy.

9. Mae ystadegau swyddogol yn dangos y cafodd 3,530 o gartrefi fforddiadwy eu cyflenwi tuag at y targed yn 2024/25¹. O blith y rhain, roedd 2,921 ar gyfer rhent cymdeithasol (83 y cant), roedd 344 yn dai rhent canolradd, roedd 162 o dan gynllun rhanberchnogaeth ac roedd 103 yn unedau fforddiadwy a gyflenwyd gan ddarparwyr eraill.

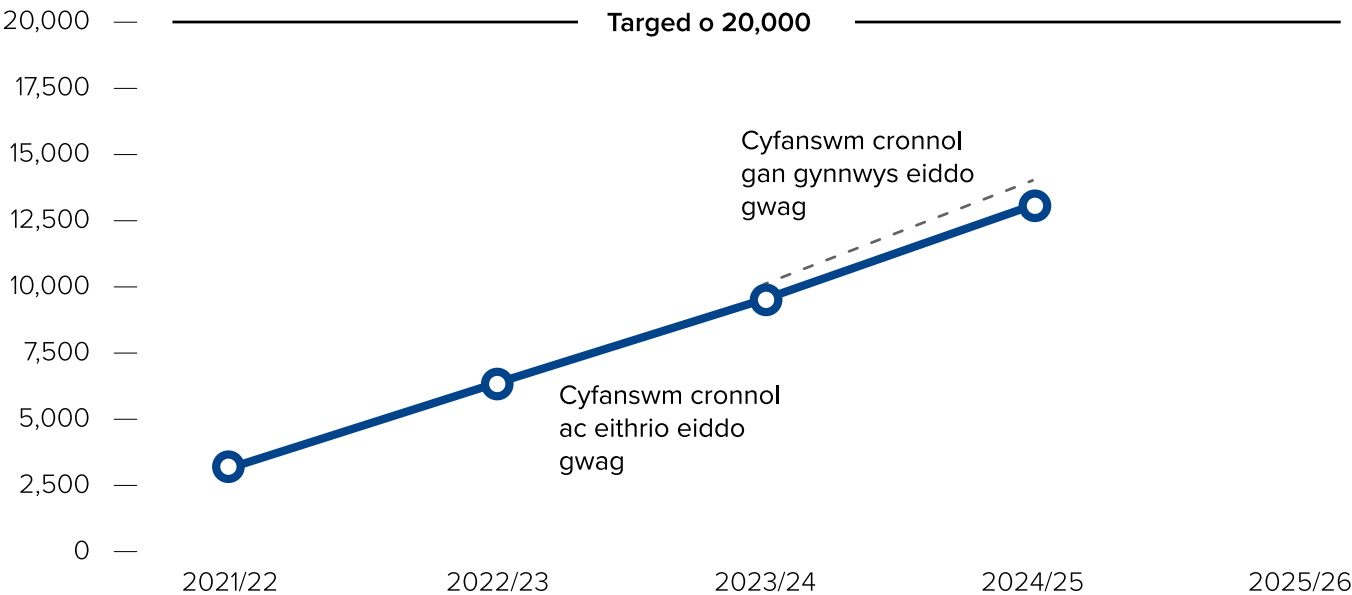
10. Mae'r targed yn cynnwys caffaeliadau a chartrefi newydd yn ogystal â chartrefi a gaiff eu lesio er mwyn darparu llety i deuluoedd digartref lle mae'r les am gyfnod o fwy na blwyddyn. Yn dilyn argymhelliad gan y Tasglu Tai Fforddiadwy, mae caffaeliadau bellach yn cynnwys tai cymdeithasol sydd wedi bod yn wag

am gyfnod hir a gaiff eu defnyddio unwaith eto drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol. Mae'r 370 o eiddo gwag ychwanegol a ddefnyddiwyd unwaith eto yn dod â'r cyfanswm ar gyfer 2024/25 sy'n cyfrif tuag at y targed i 3,900.

11. Mae'r cyflenwad cronol ers mis Ebrill 2021 – pedair blynedd gyntaf y cyfnod targed pum mlynedd – ar adeg ysgrifennu yn cynnwys 13,399 o gartrefi. Mae hyn yn cynnwys cartrefi a adeiladwyd o'r newydd (sy'n cyfrif am 78 y cant o'r cyfanswm) a chaffaeliadau (gan gynnwys 936 o eiddo gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto rhwng 2022/23 a 2024/25).

12. Cyflawnwyd hyn er gwaethaf cynnydd sylweddol mewn costau adeiladu. Cynyddodd y gost gyfartalog ar gyfer adeiladu cartref drwy'r Rhaglen Grant Rheoli Tai Cymdeithasol 78 y cant rhwng 2021/22 a 2024/25.

Ffigur 1: Nifer cronol y cartrefi fforddiadwy a gyflawnwyd tuag at y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar dai fforddiadwy

¹ Mae diffiniad y targed o dai fforddiadwy ychydig yn wahanol i'r diffiniad a ddefnyddir ar gyfer darparu tai fforddiadwy ychwanegol (gweler paragraff 17). Mae'r cyntaf yn cynnwys cartrefi a gaiff eu lesio am fwy na blwyddyn ac eiddo gwag hirdymor a gaiff eu defnyddio unwaith eto nad ydynt wedi'u cynnwys yn yr ail, yn ogystal â chartrefi ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolradd a chynlluniau rhanberchnogaeth. Mae'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol (3,643 o gartrefi yn 2024/25) yn cynnwys unedau tai fforddiadwy rhannu ecwiti nad ydynt wedi'u cynnwys yn niffiniad y targed.

Rhagolygon ar gyfer 2025/26

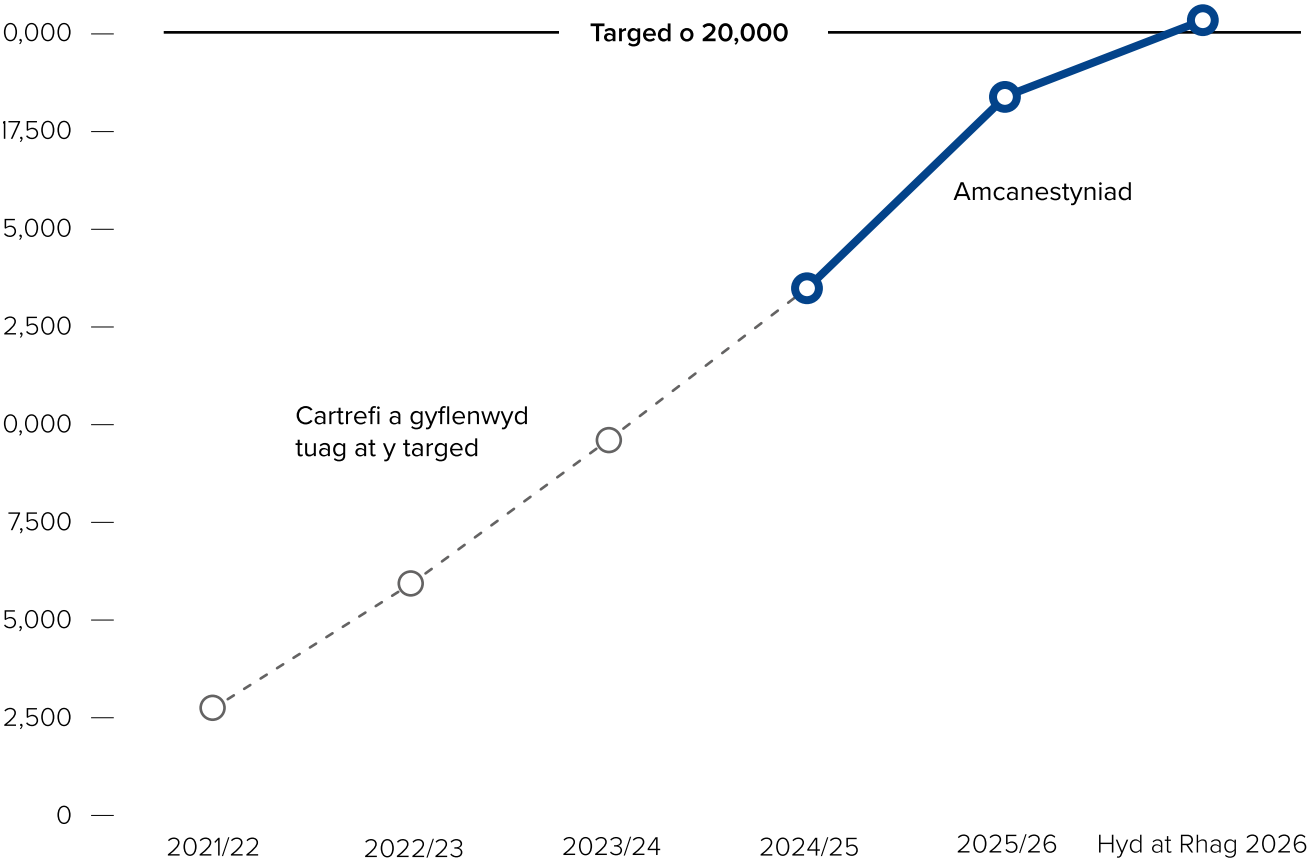
13. Mae awdurdodau lleol yn amcangyfrif y bwriedir cyflenwi 4,202 o gartrefi fforddiadwy pellach yn ystod 2025/26, sef blwyddyn olaf y cyfnod targed.

14. Mae gwybodaeth reoli Llywodraeth Cymru a ryddhawyd am y tro cyntaf ochr yn ochr â'r ystadegau tai fforddiadwy² yn cyflwyno darlun manylach ac yn awgrymu cynnydd pellach tuag at y targed. Disgwylir i 4,936 o gartrefi pellach,

gan gynnwys eiddo gwag, gael eu cyflenwi yn 2025/26, gan gynnwys 977 erbyn diwedd mis Medi 2025.

15. Rhagwelir y bydd y cyflenwad yn cyrraedd 18,652 o gartrefi (93 y cant o'r targed) erbyn diwedd mis Ebrill 2026. Disgwylir y bydd y cyflenwad cronfol yn 20,182 o gartrefi, gan ragori ar y targed, erbyn mis Tachwedd 2026, saith mis ar ôl diwedd cyfnod y Senedd.

Ffigur 2: Tai fforddiadwy rhagamcanol erbyn mis Medi 2027



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar dai fforddiadwy a gwybodaeth reoli Llywodraeth Cymru.

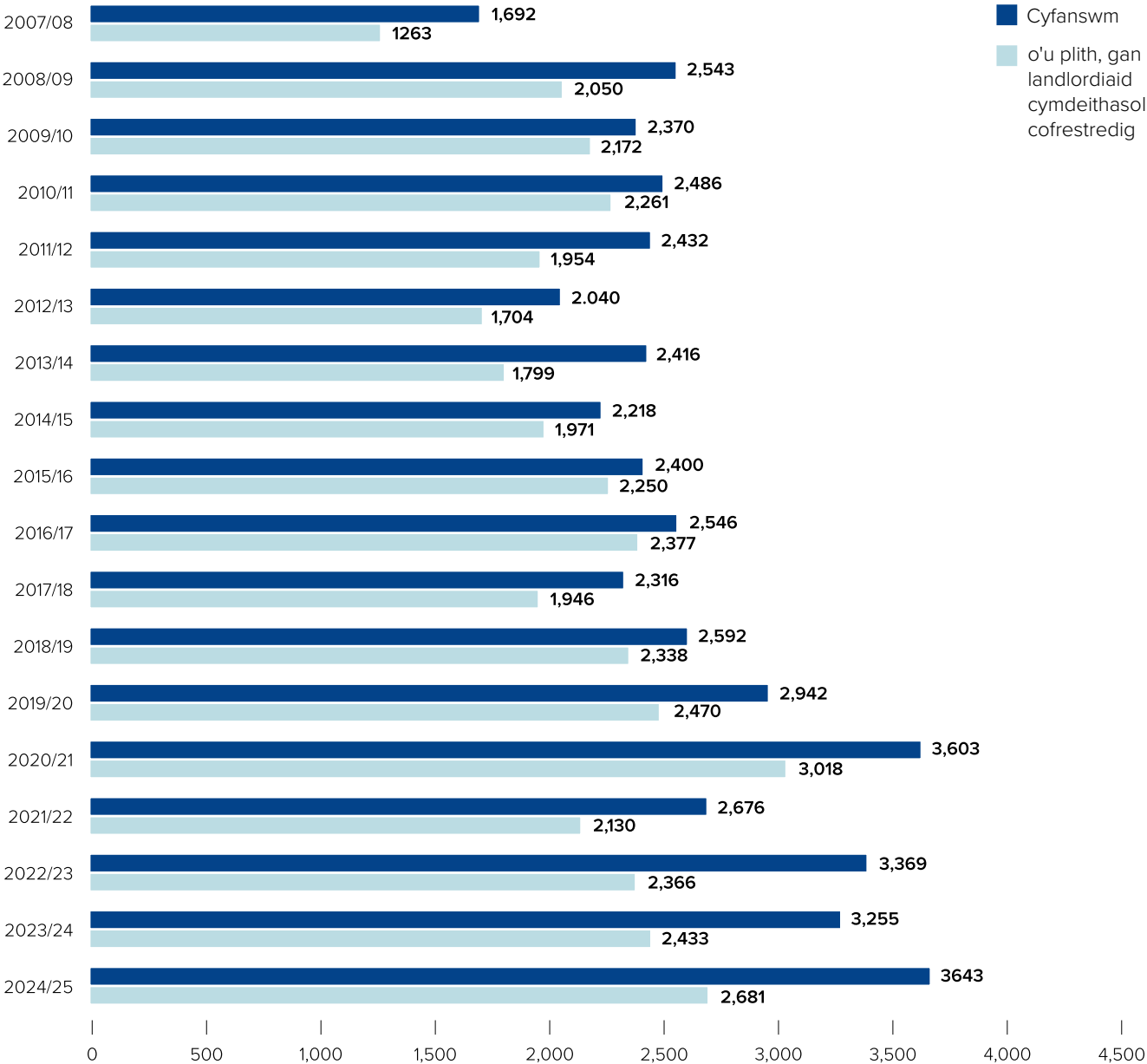
2 Mae Prif Ystadegydd Llywodraeth Cymru yn amlinellu cryfderau a gwendidau'r ffynonellau data gwahanol mewn blog [yma](#).

Y cyflenwad o dai fforddiadwy yn 2024/25

16. Mae data ar [dai fforddiadwy ychwanegol a gyflenwyd](#) yn cyflwyno dull amgen o fesur darpariaeth. Noder bod hwn yn defnyddio diffiniad ychydig yn wahanol o dai fforddiadwy i'r un a ddefnyddir ar gyfer targed 20,000 Llywodraeth Cymru³.

17. Mae hyn yn dangos bod 3,643 o dai fforddiadwy ychwanegol wedi'u cyflenwi yn 2024/25, sef cynnydd o 12 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol a'r cyfanswm blyneddol uchaf ers i'r cofnodion ddechrau yn 2007/08.

Ffigur 3: Darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol rhwng 2007 a 2008 a 2024 a 2025



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar dai fforddiadwy

3 Mae'r diffiniad hwn yn seiliedig ar [Nodyn Cyngor Technegol \(TAN\) 2: cynllunio a thai fforddiadwy](#). Mae'n cynnwys unedau tai fforddiadwy rhannu ecwiti (ond nid Cymorth i Brynu) ac nid yw'n cynnwys eiddo gwag hirdymor a ddefnyddiwyd unwaith eto na chartrefi sydd wedi'u lesio am fwy na blwyddyn, y mae'r ddau ohonynt wedi'u cynnwys yn y targed o 20,000.

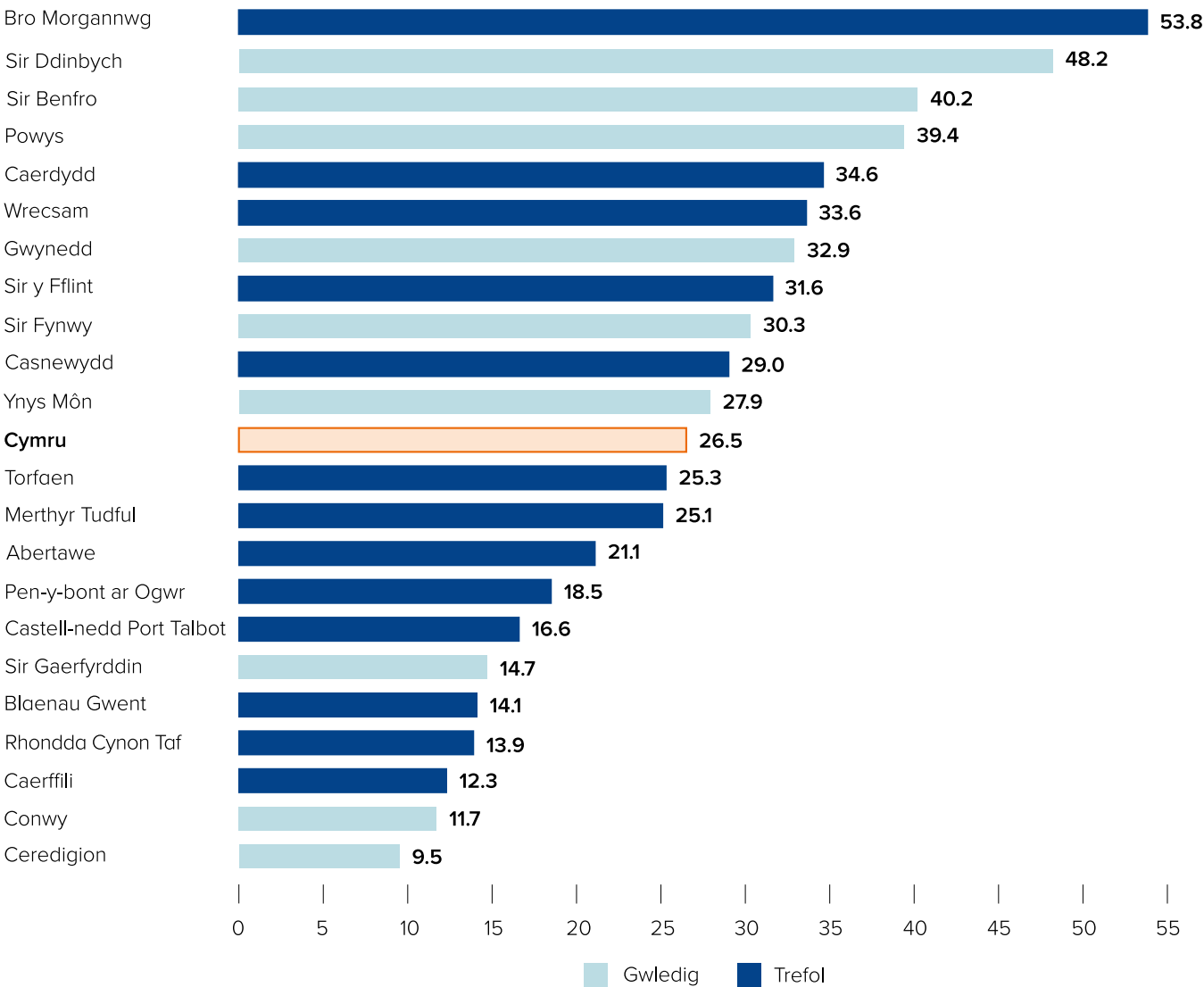
18. O blith y cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn 2024/25:

- roedd 76 y cant yn gartrefi a adeiladwyd o'r newydd
- cyflenwyd 74 y cant gan gymdeithasau tai, 23 y cant gan awdurdodau lleol a 3 y cant gan ddarparwyr eraill, gan gynnwys datblygwyr preifat
- roedd 92 y cant i'w rhentu (tai rhent cymdeithasol a chanolradd), gyda 5 y cant ar gyfer cynlluniau rhanberchnogaeth a 3 y cant ar gyfer cynlluniau rhannu ecwiti

- cyflenwyd 79 y cant drwy gyllid grant cyfalaf.

19. Roedd cyfraddau cyflenwi yn amrywio'n fawr rhwng ardaloedd awdurdod lleol. Gan addasu ar gyfer y boblogaeth, Bro Morgannwg a Sir Ddinbych gyflenwodd y gyfradd uchaf o gartrefi fforddiadwy ychwanegol fesul 10,000 o aelwydydd a Cheredigion a Chonwy oedd â'r gyfradd isaf. Y gyfradd gyflenwi gyfartalog ledled Cymru oedd 26.5 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol fesul 10,000 o aelwydydd.

Ffigur 4: Cyfradd yr holl unedau tai fforddiadwy ychwanegol a gyflenwyd fesul 10,000 o aelwydydd, yn ôl ardal awdurdod lleol, mis Ebrill 2024 i fis Mawrth 2025



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar dai fforddiadwy

20. Gan ddefnyddio'r mesur hwn, dros y pum mlynedd i 2023/24, cyflenwyd 3,169 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn ar gyfartaledd. Roedd hynny 9.5 y cant yn is na'r angen am gartrefi fforddiadwy a nodwyd yn y cynllun cenedlaethol, sef 3,500 y flwyddyn.

Cyflenwad cyffredinol

21. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried mai ystadegau ar adeiladu tai newydd yw'r brif ffynhonnell o ddata ar gyflenwi tai newydd. Fodd bynnag, mae'r data yn destun cyfyngiadau ansawdd ac mae setiau data gwahanol yn cynhyrchu asesiadau gwahanol.

Adeiladu tai

22. Yn ôl [ystadegau ar adeiladu tai newydd](#)⁴, nid yw cyfraddau cyffredinol cwblhau cartrefi newydd wedi llwyddo i ddiwallu'r angen a nodwyd o ran tai dros y blynyddoedd diwethaf. Dros y pum mlynedd o 2019/20 i 2023/24, cwblhawyd cyfanswm o 26,482, sef 5,296 y flwyddyn ar gyfartaledd, sydd 28 y cant yn is na'r gofyniad o 7,400 y flwyddyn a nodwyd yn y cynllun cenedlaethol.

23. Fodd bynnag, mae cafeat pwysig i'w ychwanegu yma. Mae'r data ar dai a ddechreuwyd ac a gwblhawyd yn ystadegau achrededig a chânt eu hystyried gan Lywodraeth Cymru fel y brif ffynhonnell o wybodaeth ar gyflenwadau newydd. Maent yn seiliedig ar adroddiadau gan adrannau rheolaeth adeiladu awdurdodau lleol a'r Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai. Mae'r datganiad data yn cydnabod nad ydynt yn cynnwys gwybodaeth gan arolygwyr cymeradwy preifat eraill 'sy'n debygol o arwain at dangyfrif yng nghyfanswm yr anheddau newydd a ddechreuwyd ac a gwblhawyd'.

24. Gan gadw'r pwynt hwnnw mewn cof, ymddengys fod y sefyllfa wedi gwaethgu yn 2024/25, gan mai dim ond 4,631 o gartrefi newydd a gwblhawyd, a oedd ond ychydig yn uwch na phwynt isel diweddar 2020/21 (4,616), pan effeithiodd pandemig COVID-19

yn sylweddol ar adeiladu. Roedd y llif o brosiectau adeiladu tai yn edrych hyd yn oed yn fwy negyddol, gyda chyfraddau dechrau yn gostwng 26 y cant i 3,798.

25. Yn Sir Fynwy, Casnewydd a Bro Morgannwg yr oedd y cyfraddau cwblhau gryfaf (gyda'r tri ohonynt yn nodi saith cwblhad neu fwy fesul 1,000 o anheddau presennol) ac roeddent ar eu gwannaf yng Nghastell-nedd Port Talbot, Pen-y-bont ar Ogwr (amcangyfrif), Conwy, Ynys Môn a Sir Gaerfyrddin (y nododd pob un ohonynt lai na dau gwblhad fesul 1,000 o anheddau presennol).

Amcangyfrifon o'r stoc anheddau

26. Dim ond un elfen o'r cyflenwad tai net yw nifer y tai newydd a gwblhawyd. Caiff [amcangyfrifon stoc annedd](#) (o nifer y cartrefi yng Nghymru) eu haddasu ar gyfer data'r cyfrifiad a thynnir cartrefi a gollir yn sgil dymchweliadau (er mai dim ond 106 o'r rhain a gafwyd yn 2023/24) o dai newydd a gwblhawyd felly dylai fod yn ddangosydd ar gyfer cyflenwad net. Fodd bynnag, mae'r un cafeat ag uchod yn berthnasol iddynt.

Tystysgrifau Perfformiad Ynni

27. Mae [Tystysgrifau Perfformiad Ynni ar gyfer eiddo domestig newydd](#) yn cynnig dangosydd amgen ar gyfer cyflenwad tai, un sy'n cynnwys eiddo a gaiff ei addasu ac achosion o newid defnydd yn ogystal â thai newydd a gaiff eu hadeiladu (ond nid dymchweliadau). Mae'r data yn dangos bod nifer y tystysgrifau ar gyfer eiddo domestig newydd wedi bod yn gyson uwch na nifer y tai a gwblhawyd yn seiliedig ar reolaeth adeiladu dros y 10 mlynedd diwethaf, yn unol â'r tangyfrif a nodwyd uchod.

28. Ar gyfartaledd, roedd 8,000 o dystysgrifau y flwyddyn ar gyfer cartrefi newydd rhwng 2019/20 a 2023/24, gan ragori ar yr amcangyfrifon o angen o ran tai dros y cyfnod hwnnw.

⁴ Noder mai dim ond tai newydd a gaiff eu hadeiladu a gwmpeir gan yr ystadegau hyn ac, yn wahanol i'r ystadegau ar y cyflenwad o dai fforddiadwy, nid ydynt yn cynnwys cartrefi gwag na chartrefi gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto.

Roedd y 6,894 o dystysgrifau a gyflwynwyd ar gyfer cartrefi newydd yn 2024/25 yn ostyngiad o 4 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol, ond 49 y cant yn fwy na nifer y tai a gwblhawyd.

29. Mae'n bosibl bod rhai ffigurau yn cael eu cyfrif ddwywaith yn y data ar Dystysgrifau Perfformiad Ynni, er enghraifft gan fod tystysgrifau yn cael eu cyflwyno ar gamau gwahanol o'r gwaith adeiladu. Fodd bynnag, dywed [Gweinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol](#) y DU fod tystysgrifau lluosog wedi cael eu tynnu o'r data ar dystysgrifau ar gyfer anheddau newydd er mwyn darparu ffigurau wedi'u dad-ddyblygu.

Stoc eiddo y dreth gyngor

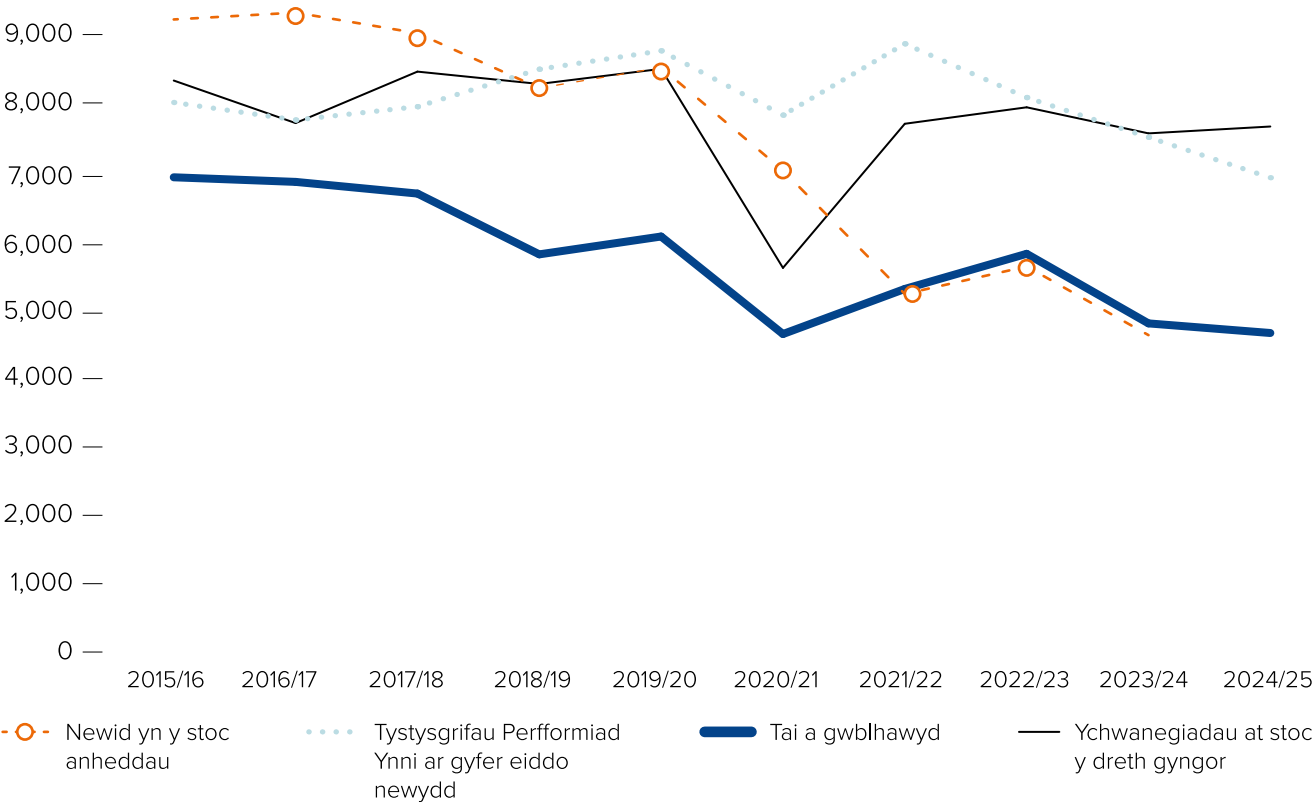
30. Ffynhonnell ddata arall ar gyflenwad yw'r newid blynyddol yn ystadegau Asiantaeth y Swyddfa Brisio ar [stoc eiddo y dreth gyngor](#) yng Nghymru. Ac eithrio yn ystod y pandemig,

mae'r ffynhonnell hon wedi olrhain nifer y tystysgrifau perfformiad ynni ar gyfer eiddo domestig newydd dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae'r data ar gael hyd at fis Ebrill 2025 a chofnodwyd 7,640 o eiddo ychwanegol yn 2024/25, ychydig yn uwch na nifer y tystysgrifau perfformiad ynni newydd yn yr un flwyddyn. Mae'r ffaith bod gan ddau ddull gwahanol o fesur cyflenwad ganlyniadau tebyg yn rhoi pwys ychwanegol iddynt.

Cymharu'r mesurau gwahanol

31. Mae'r graff isod yn dangos y cyflenwad o gartrefi ychwanegol bob blwyddyn yng Nghymru yn seiliedig ar y pedair ffynhonnell ddata wahanol hyn. Mae cyflenwad wedi'i fesur yn ôl nifer y tystysgrifau perfformiad ynni ar gyfer cartrefi newydd a'r newid yn stoc eiddo y dreth gyngor wedi bod yn gyson uwch na nifer y tai a gwblhawyd a'r newid yn yr amcangyfrifon o'r stoc anheddau.

Ffigur 5: Pedwar dull o fesur y cyflenwad tai yng Nghymru



Ffynonellau: Ystadegau stats.llyw.cymru ar adeiladu tai a'r stoc anheddau, Asiantaeth y Swyddfa Brisio, y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol

Tystiolaeth o Loegr

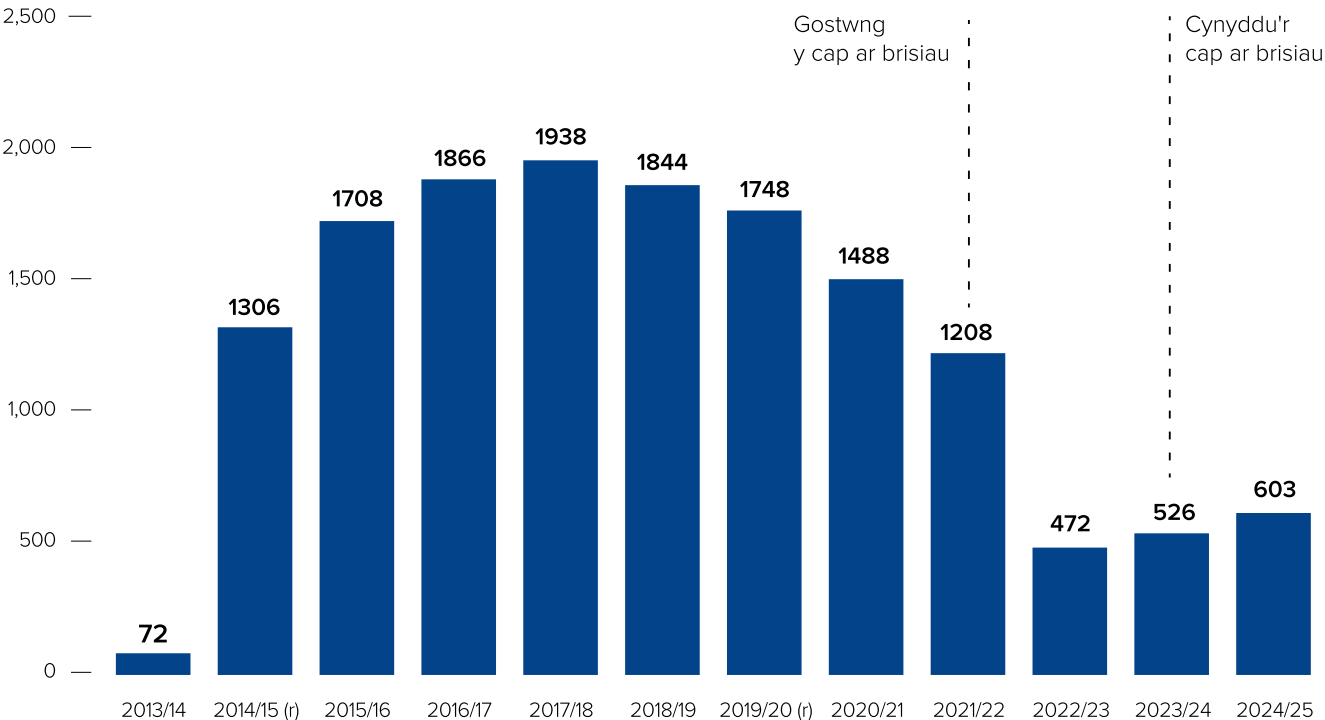
32. Mae Lloegr wedi wynebu anawsterau tebyg o ran [mesur y cyflenwad tai](#) ac mae wedi datblygu data ar anheddau ychwanegol net fel mesur mwy cywir na nifer y tai a ddechreuwyd ac a gwblhawyd yn seiliedig ar reolaeth adeiladu, yr amcangyfrifir eu bod yn cwmpasu oddeutu 80 y cant o'r gwaith adeiladu tai. Mae ychwanegiadau net yn cynnwys cartrefi a gaiff eu creu drwy addasu a newid defnydd (llai dymchweliadau) yn ogystal â data mwy cynhwysfawr ar adeiladu tai newydd. Mae'r data ar dystysgrifau perfformiad ynni bellach wedi'u dosbarthu'n ystadegau swyddogol a chaiff nifer y tystysgrifau ar gyfer anheddau newydd ei drin fel dangosydd blaenllaw o'r cyflenwad tai gros (ac o ychwanegiadau net, unwaith y cânt eu haddasu ar gyfer dymchweliadau).

Cymorth i Brynu

33. Gwnaeth [Cymorth i Brynu – Cymru \(Cynllun Benthyciad Ecwiti a Rennir\)](#) helpu prynwyr yng Nghymru i brynu 14,779 o gartrefi a adeiladwyd o'r newydd rhwng dyddiad dechrau'r cynllun ym mis Ionawr 2014 a mis Mawrth 2025.

34. Cynllun gan Lywodraeth y DU oedd Cymorth i Brynu yn wreiddiol, ac roedd fersiynau gwahanol ohono yn y gwledydd datganoledig. Yn 2025, Cymru yw'r unig wlad yn y DU lle mae'n parhau i weithredu. Mae'r cynllun yn cynnig benthyciadau ecwiti 20 y cant i brynwyr â blaendal o 5 y cant sy'n prynu cartrefi newydd gan adeiladwr sy'n rhan o'r cynllun. Mae'r rhan fwyaf o'r prynwyr, ond nid pob un ohonynt, yn prynu am y tro cyntaf. Gostyngodd nifer y trafodiadau ar ôl lleihau'r pris prynu uchaf o £300,000 i £250,000 ym mis Ebrill 2021. Newidiwyd hyn yn ôl i £300,000 ym mis Ebrill 2023 ar gyfer cartrefi â gradd effeithlonrwydd ynni o EPC B neu uwch.

Ffigur 6: Pryniannau blynyddol a gwblhawyd gan ddefnyddio cynllun benthyciad ecwiti Cymorth i Brynu – Cymru



Ffynhonnell: Ystadegau Cymorth i Brynu – Cymru ar stats.llyw.cymru

35. Mae'r gostyngiad yn nifer y cartrefi a brynwyd drwy gynllun Cymorth i Brynu ers 2020/21 yn cyfateb i'r gostyngiad yn nifer y tai newydd a gwblhawyd dros yr un cyfnod ac yn dilyn y lleihad yn y cap ar brisiau. Fodd bynnag, roedd 603 o bryniannau Cymorth i Brynu yn 2024/25, sef cynnydd o 15 y cant o gymharu â 2023/24.

Cartrefi presennol – Trafodiadau yn y farchnad dai

36. Gan droi at gyfanswm y cyflenwad o gartrefi (newydd a phresennol) yn y farchnad breifat, roedd cyfanswm o 50,100 o drafodiadau preswyl yn 2024/25, yn ôl ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir. Roedd hyn yn gynydd o 14 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol, ond oddeutu 10 y cant yn is na'r ffigurau cyn y pandemig.

37. Gan edrych ymhellach yn ôl, cyn i'r dreth stamp gael ei datganoli i Gymru ac i'r Dreth Trafodiadau Tir gael ei sefydlu, mae ystadegau Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi yn dangos bod trafodiadau wedi cyrraedd uchafswm o 72,290 yn 2006/07 ond eu bod wedi gostwng i lai na 40,000 y flwyddyn yn dilyn yr argyfwng ariannol.

38. Cyflwynwyd y Dreth Trafodiadau Tir ym mis Ebrill 2018, sef treth ar brynu neu lesio tir ac adeiladau, gyda'r prif nod o godi refeniw i'w wario ar ddarparu gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru. Caiff y Dreth Trafodiadau Tir, a'i chyfraddau a'i bandiau cysylltiedig, ei hadolygu'n barhaus er mwyn sicrhau ei bod yn cyflawni nodau polisi Llywodraeth Cymru ac yn cynhyrchu refeniw ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus. Gall hefyd o bosibl gefnogi nodau polisi eraill drwy, er enghraifft, ryddhadau neu addasiadau i'r cyfraddau a godir.

39. Mae'r Dreth Trafodiadau Tir yn creu refeniw sylweddol i Lywodraeth Cymru a chynhyrchodd £341 miliwn yn 2024-25. Mae hyn yn cynnwys refeniw o'r prif gyfraddau treth preswyl, cyfraddau treth preswyl uwch a chyfraddau treth amhreswyl⁵. Cyfrannodd y cyfrannau treth preswyl (y prif gyfraddau treth preswyl a'r rhai uwch) £252 miliwn yn 2024-25.

40. Pan gafodd y Dreth Trafodiadau Tir ei chyflwyno, nid oedd y rhan fwyaf o brynwyr cartrefi a oedd yn prynu cartrefi a oedd yn costio £180,000 neu lai (hynny yw, y rhai a oedd yn talu'r prif gyfraddau preswyl) yn talu'r dreth. Ym mis Hydref 2022, codwyd y trothwy cychwynnol hwnnw fel na thalwyd unrhyw dreth ar gartrefi a oedd yn costio £225,000 neu lai, gan adlewyrchu'r cynnydd mewn prisiau ers 2018 a chan olygu nad yw oddeutu 60 y cant o'r holl brynwyr cartrefi yn talu unrhyw dreth.

41. Nid yw'r Dreth Trafodiadau Tir yn cynnwys rhyddhad i brynwyr tro cyntaf. Gan fod gan y Dreth Trafodiadau Tir drothwy cychwynnol uwch o gymharu â Lloegr, lle telir treth dir y dreth stamp, mae hyn yn golygu nad yw'r rhan fwyaf o brynwyr tro cyntaf yng Nghymru yn talu treth.

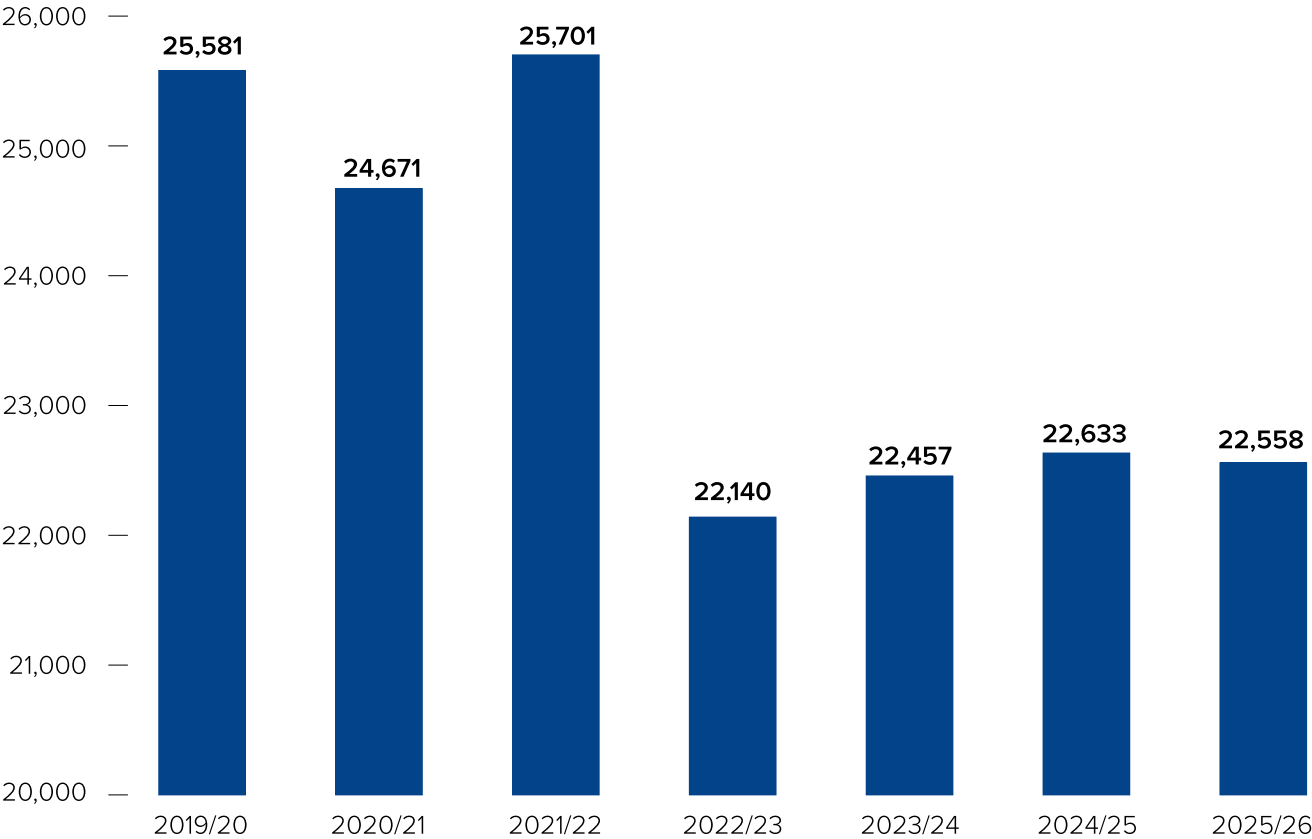
42. Caiff cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir eu talu gan y rhai sydd eisoes â buddiant mewn eiddo preswyl arall (unrhyw le yn y byd). Caiff ei thalu amlaf ar drafodiadau sy'n ymwneud ag eiddo prynu i osod, ail gartref, llety gwyliau neu eiddo at ryw ddiben arall (gan gynnwys darparu cartref i berthynas). Mae hefyd yn daladwy ar drafodiadau pontio lle mae ad-daliad yn bosibl os caiff y brif breswylfa flaenorol ei gwerthu o fewn tair blynedd i brynu'r brif breswylfa newydd.

Tai gwag

43. Mae data ar y dreth gyngor yn dangos yr amcangyfrifodd awdurdodau lleol fod 22,558 o eiddo gwag trethadwy yng Nghymru yn 2025/26. Roedd hyn ychydig yn is na 2024/25 (22,634) ac mae'n cynrychioli gostyngiad o 12 y cant dros y chwe blynedd diwethaf (25,581 yn 2019/20). Yn Sir Gaerfyrddin (2,090) a Rhondda Cynon Taf (2,042) y cofnodwyd y niferoedd uchaf o gartrefi gwag yn 2025/26, ond mae'r niferoedd wedi gostwng yn y ddwy ardal ers 2019/20.

⁵ Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU

Ffigur 7: Cyfanswm yr eiddo gwag trethadwy yng Nghymru



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar eiddo gwag ac ail gartrefi trethadwy

Gosodiadau tai cymdeithasol

44. Roedd 12,887 o osodiadau gan landlordiaid cymdeithasol yn 2023/24, sef 5 y cant yn is na'r flwyddyn flaenorol a'r cyfanswm blynyddol isaf ers 20 mlynedd. O blith y rhain, roedd 6,737 i aelwydydd a gafodd eu hailgartrefu o'r rhestr aros (yr isaf ers i'r gyfres ddata hon ddechrau yn 1996/97) ac roedd 6,150 i'r rhai a gafodd eu hailgartrefu ar sail blaenoriaeth oherwydd digartrefedd (y ffigur uchaf a gofnodwyd erioed) yn unol â pholisi Llywodraeth Cymru ar gefnogi pobl sydd mewn llety dros dro i ddod o hyd

i gartref. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys 4,352 o drosglwyddiadau a chyfnewidiadau a gwblhawyd yn 2023/24, sydd ychydig yn uwch na'r flwyddyn flaenorol.

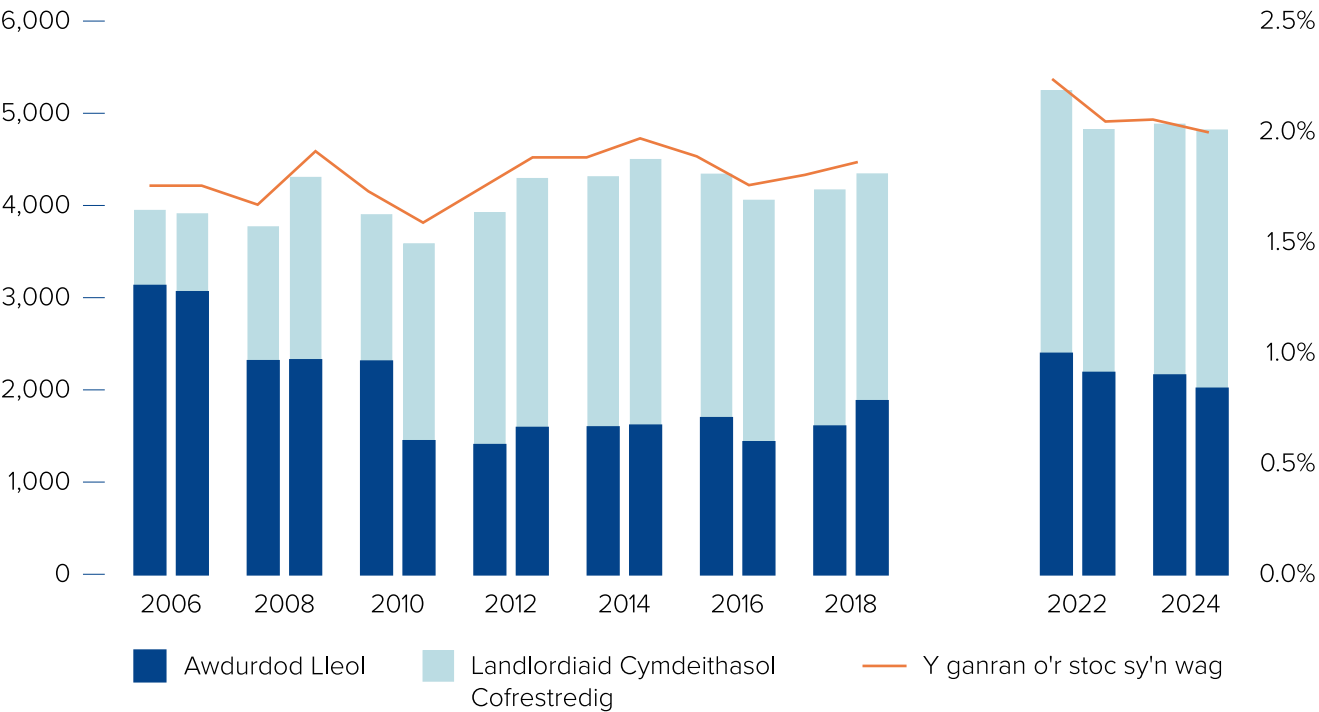
45. Darparodd awdurdodau lleol ychydig mwy o osodiadau i aelwydydd digartref (2,437 yn 2023/24) nag i'r rhai a gafodd eu cartrefu o'r rhestr aros (2,131), tra darparodd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fwy o osodiadau i'r rhai ar y rhestr aros (4,606) nag i aelwydydd digartref (3,713).

Cartrefi cymdeithasol gwag

46. Roedd 4,819 o [dai cymdeithasol gwag](#) yn 2023/24. Awdurdodau lleol oedd yn berchen ar 2,011 ohonynt a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig oedd yn berchen ar 2,808 ohonynt. Roedd hyn yn cynrychioli oddeutu 2 y cant o gartrefi cymdeithasol. O blith y rhain, roedd 1,725 wedi bod yn wag am chwe

mis neu fwy, gan gynnwys 399 a oedd ar gael i'w gosod a 1,326 nad oeddent ar gael. Roedd y 3,094 a oedd yn weddill wedi bod yn wag am lai na chwe mis, gyda 1,355 ar gael i'w gosod a 1,739 nad oeddent ar gael. Roedd cyfanswm nifer y cartrefi cymdeithasol gwag fymryn yn is nag yn 2022/23, ond dylai ddechrau lleihau oherwydd cyllid i ddefnyddio eiddo gwag hirdymor unwaith eto (gweler paragraff 11).

Ffigur 8: Eiddo gwag landlordiaid cymdeithasol ar 31 Mawrth bob blwyddyn



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar dai cymdeithasol gwag, gosodiadau ac ôl-ddyledion.

PENNOD 2

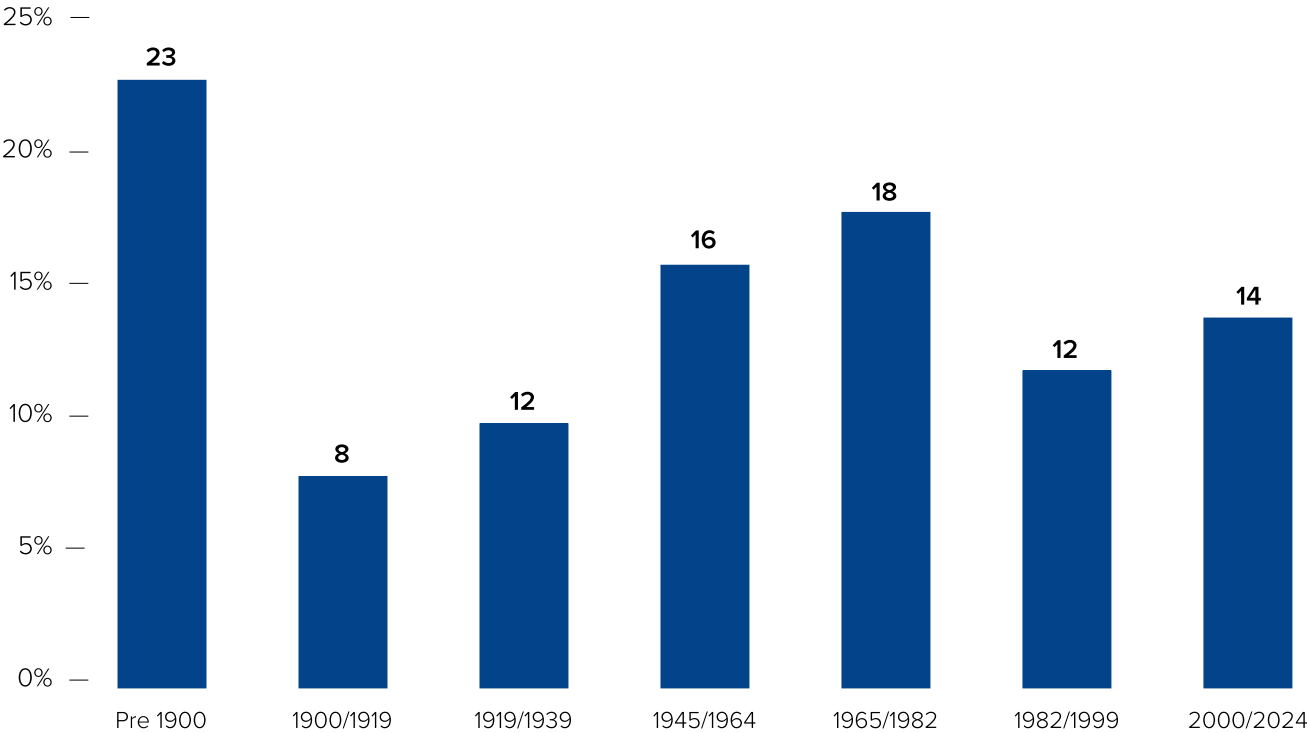
Ansawdd a Safonau

Cyflwyniad

47. Y DU sydd â'r stoc dai hynaf yn Ewrop a Chymru sydd â'r stoc dai hynaf yn y DU.

48. Roedd bron 1.5 miliwn o gartrefi yng Nghymru yn 2024 ac, o blith y rheini, adeiladwyd 334,000 ohonynt cyn 1900, 114,000 rhwng 1900 ac 1918 a 142,000 rhwng 1919 ac 1939. I'r gwrthwyneb, dim ond 214,000 sydd wedi cael eu hadeiladu yn yr 21ain ganrif.

Ffigur 9: Oedran stoc dai Cymru yn ôl y cyfnod adeiladu



Ffynhonnell: [Asiantaeth y Swyddfa Brisió, Table CTSOP4.0: Number of properties by Council Tax band, property build period and administrative area, England and Wales, 2024](#)

49. Mae ansawdd a safonau'r stoc dai bresennol yn faterion allweddol i Gymru felly. Er nad yw oedran y tŷ yn cyfateb i'w ansawdd bob amser – er enghraifft, gall eiddo hŷn sydd wedi'u cynnal a'u cadw'n dda reoli newidiadau mewn tymheredd yn well nag adeiladau newydd diweddar – yn gyffredinol, po hynaf yw'r cartref, y mwyaf tebygol ydyw y bydd yn llai effeithlon o ran ynni ac o safon annigonol. Yn eu tro, gall amodau tai gwael gael effaith uniongyrchol ar iechyd a chyllid perchnogion a thenantiaid. Yng Nghymru, roedd cyfran y cartrefi a adeiladwyd cyn 1919 uchaf yn Rhondda Cynon Taf (49.7 y cant) ac yna Blaenau Gwent (46.2 y cant), Gwynedd (46.2 y cant) a Cheredigion (42.9 y cant).

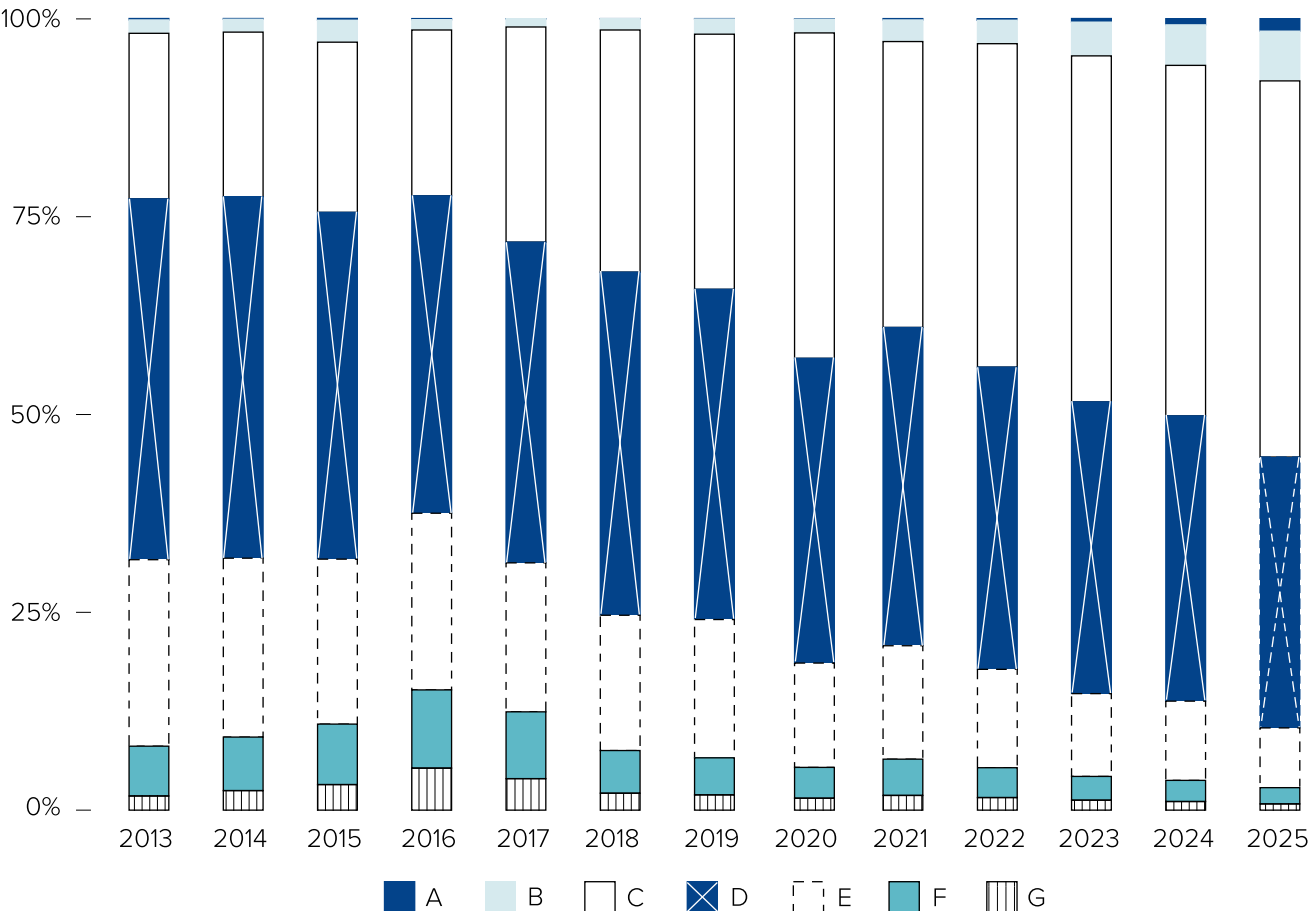
50. Mae landlordiaid cymdeithasol wrthi'n gweithio i gydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru 2023. Bydd data cychwynnol ar hyn ar gael yn 2026. Cafodd Arolwg Cyflwr Tai Cymru o gartrefi ar

draws deiliadaethau ei gyhoeddi ddiwethaf yn 2017/2018, ond mae Llywodraeth Cymru wedi cymeradwyo cynlluniau ar gyfer [Arolwg Tai Cymru](#) yn ddiweddar a gaiff ei lansio yn 2027/28. Mae'r bennod hon yn cyflwyno darlun eang o'r data sydd ar gael ar hyn o bryd.

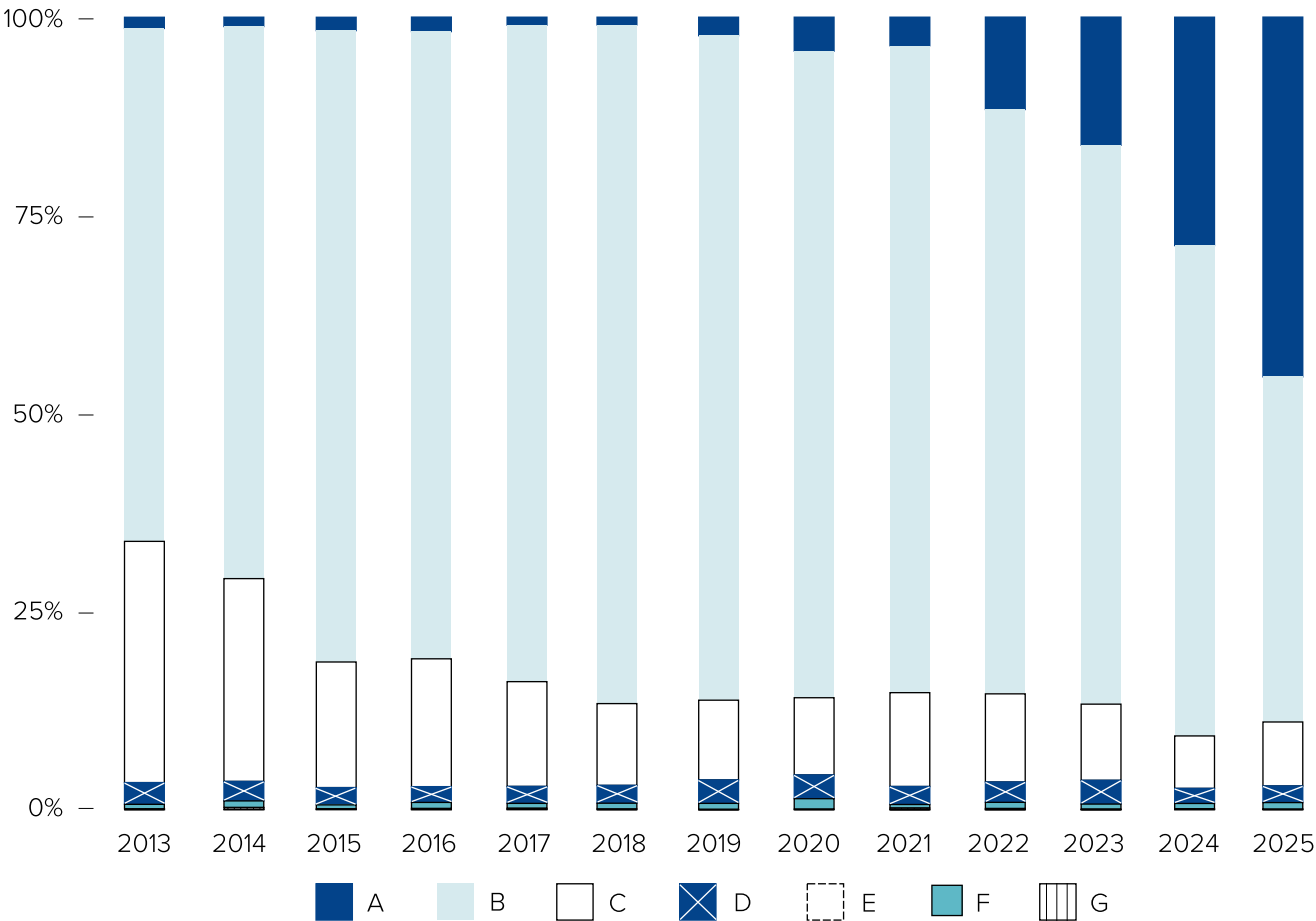
Cyflwr tai – Effeithlonrwydd ynni

51. Mae [graddau effeithlonrwydd ynni](#) ar gyfer cartrefi yng Nghymru wedi gwella yn sylweddol ers 2013. Yn ystod y flwyddyn hyd at fis Mawrth 2024, am y tro cyntaf, roedd y rhan fwyaf o Dystysgrifau Perfformiad Ynni a gyflwynwyd ar gyfer cartrefi presennol yn cynnwys gradd yng nghategoriâu mwy effeithlon A-C. Yn y cyfamser, roedd tua hanner y cartrefi newydd a gafodd eu graddio yn 2024/25 yn y categori mwyaf effeithlon, sef EPC A.

Ffigur 10: Graddau effeithlonrwydd ynni anheddau domestig presennol, Cymru, mis Ionawr i fis Mawrth 2025



Ffigur 11: Graddau effeithlonrwydd ynni anheddau domestig newydd, Cymru, mis Ionawr i fis Mawrth 2025



Ffynhonnell: Tablau byw EB1 ac NB1.

52. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi bod gan lai na hanner (44 y cant) o gartrefi yng Nghymru dystysgrif ddilys ar hyn o bryd a gyhoeddwyd yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. Mae [dadansoddiad Llywodraeth Cymru](#) yn dangos bod y cartrefi sydd â thystysgrif yn amrywio yn ôl y math o gartref (mae gan 57 y cant o fflatiau dystysgrif ddilys o gymharu â 44 y cant o dai) tra bo [dadansoddiad y SYG](#) o ddata am y Dystysgrif Perfformiad Ynni a data Cyfrifiad 2021 yn dangos bod amrywiaeth yn ôl deiliadaeth (mae gan 64 y cant o gartrefi rhent preifat dystysgrif ddilys o gymharu â 40 y cant o gartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr).

53. Mae canran yr anheddau sydd â pherfformiad ynni digonol yn un o ddangosyddion cenedlaethol Llesiant Cymru. Diffinnir hyn fel y ganran sydd â sgôr Gweithdrefn Asesu Safonol o 65 neu fwy (sy'n gyfwerth ag EPC D neu uwch).

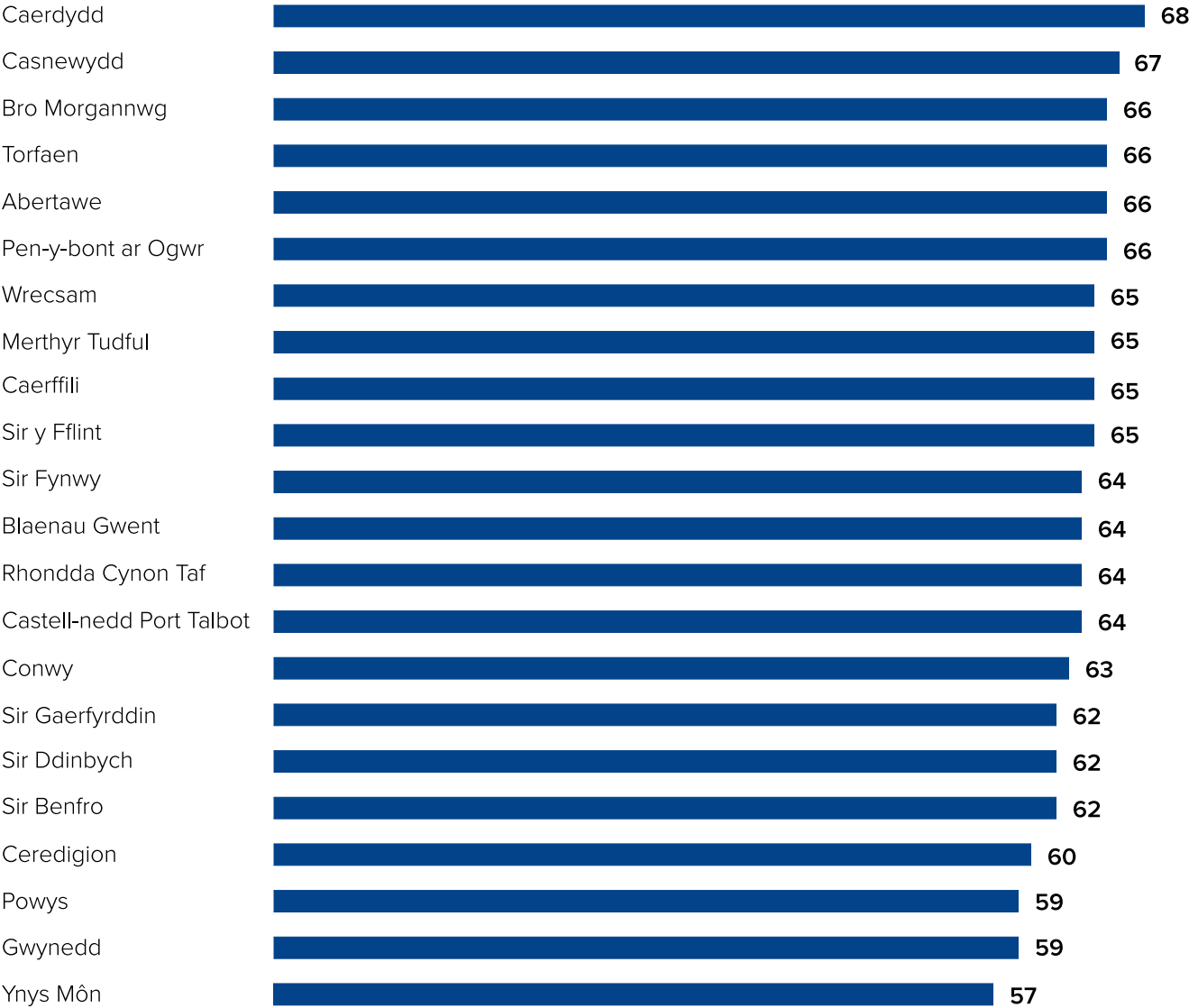
54. Roedd gan gartrefi yng Nghymru sgôr ganolrifol o 67, yn ôl [dadansoddiad y SYG](#) o gofnodion o'r deng mlynedd hyd at fis Mawrth 2024 (ond nid yw hyn yn cynnwys cartrefi heb dystysgrif). Roedd gan anheddau newydd sgôr EPC ganolrifol o 84 yn ystod y pum mlynedd hyd at 2024, o gymharu ag 81 yn ystod y pum mlynedd hyd at 2013.

55. Yn gyffredinol, [po hynaf yw cartref, y lleiaf effeithlon o ran ynni y bydd y cartref hwnnw](#). Roedd gan gartrefi a adeiladwyd cyn 1929 yng Nghymru sgôr effeithlonrwydd ynni ganolrifol o 59 (EPC D), o gymharu â 66 ar gyfer y rheini a adeiladwyd rhwng 1930 ac 1962 (D), 72 ar gyfer y rhai a adeiladwyd rhwng 1983 a 2011 (C) ac 84 (B) ar gyfer y rhai a adeiladwyd ers 2012.

56. Gan gymharu deiliadaethau gwahanol yn y flwyddyn hyd at fis Mawrth 2024, mae cartrefi rhent cymdeithasol presennol yn fwy effeithlon o ran ynni (sgôr effeithlonrwydd ynni ganolrifol o 70) na chartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr (63) a chartrefi rhent preifat (65) ar y cyfan. Roedd gan gartrefi rhent cymdeithasol newydd a chartrefi newydd sy'n eiddo i berchen-feddianwyr radd uwch (84) na chartrefi rhent preifat newydd (79).

57. Mae Safonau Gofynnol Effeithlonrwydd Ynni, oni chaniateir esemptiad, yn golygu ei bod yn anghyfreithlon gosod eiddo rhent preifat sydd â gradd EPC sy'n is nag E. Bwriedir tynhau hyn fel mai C yw'r radd ofynnol erbyn 2030. Mae data ar eiddo rhent preifat sydd wedi'u cofrestru â [Rhentu Doeth Cymru](#) yn dangos ar ddiwedd mis Mehefin 2025, fod 2,946 (1.6 y cant) â gradd G neu F a 107,991 (58.4 y cant) â gradd E neu D.

Ffigur 12: Graddau effeithlonrwydd ynni domestig cyfartalog awdurdodau lleol yn y sector rhentu preifat, ac eithrio anheddau wedi'u hesemptio



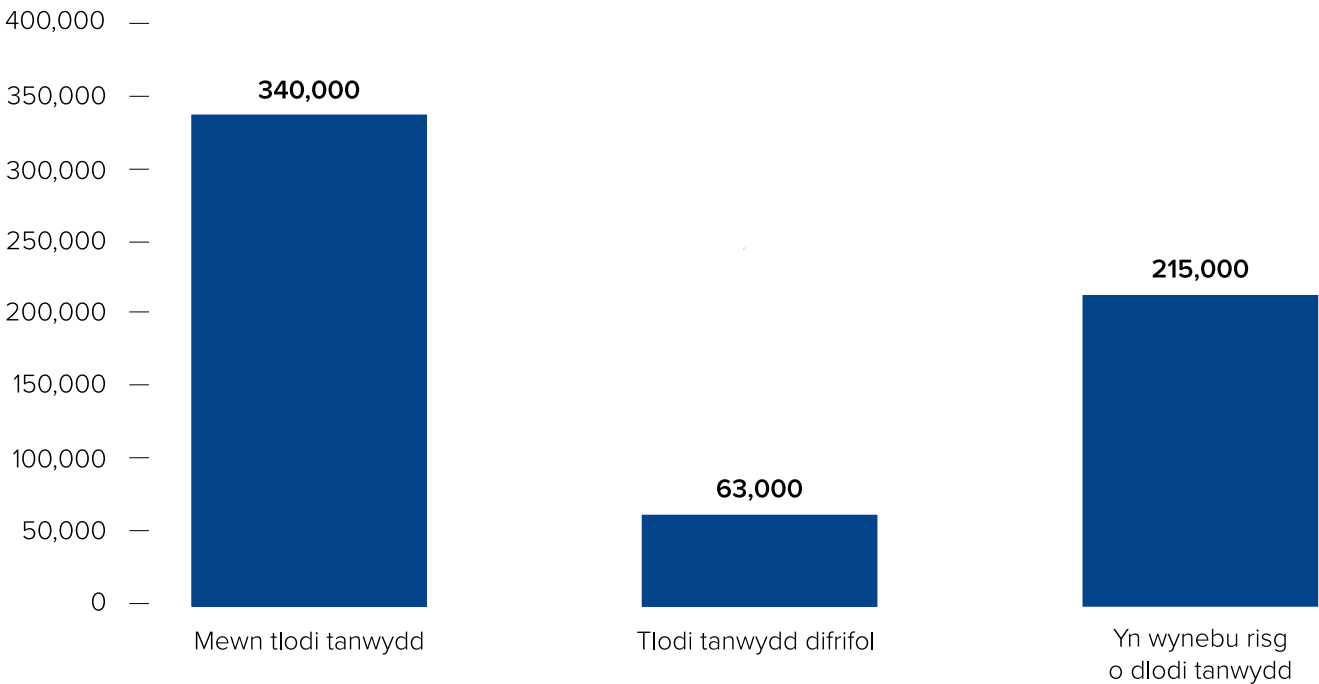
Ffynhonnell: [Rhentu Doeth Cymru](#).

Tlodi tanwydd

58. Amcangyfrifwyd bod un o bedair aelwyd yng Nghymru (25 y cant) yn [byw mewn tlodi tanwydd](#) ym mis Hydref 2024. Diffinnir tlodi tanwydd fel methu â chadw cartref yn gynnes am gost resymol. Yng Nghymru, mae hyn yn golygu gwario mwy na 10 y cant o incwm

aelwydydd ar gynnal trefn wresogi foddhaol. Yn y cyfamser, roedd pump y cant o aelwydydd mewn tlodi tanwydd difrifol (gan wario mwy nag 20 y cant o'u hincwm) ac roedd 16 y cant pellach yn wynebu risg o dlodi tanwydd (8 i 10 y cant)⁶.

Ffigur 13: Cartrefi yng Nghymru yr amcangyfrifir eu bod yn byw mewn tlodi tanwydd, tlodi tanwydd difrifol neu'n wynebu risg o dlodi tanwydd ym mis Hydref 2024



Ffynhonnell – Amcanestyniadau tlodi tanwydd y Sefydliad Ymchwil Adeiladu 2025.

Peryglon mewn tai

59. Mae'r [ganran o'r anheddau sydd heb beryglon Categori 1](#) yn un o ddangosyddion cenedlaethol Llesiant Cymru. Mae'r data diweddaraf sydd ar gael yn dangos bod hyn yn gymwys i 82 y cant o gartrefi yng Nghymru yn 2017/18.

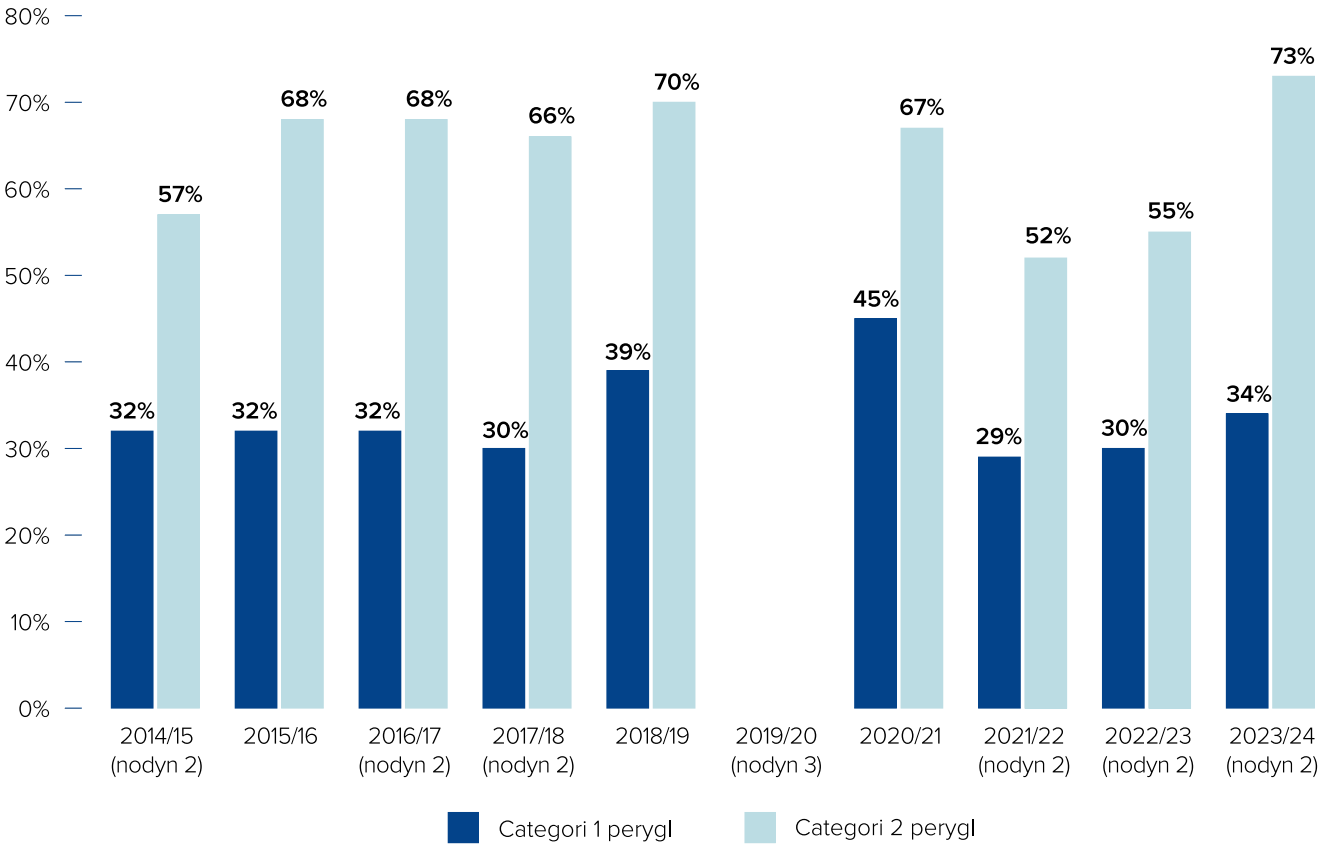
60. Amcangyfrifodd gwaith modelu ar gyfer [Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru](#) fod gan gartrefi yng Nghymru debygolrwydd o 18 y cant o gynnwys perygl difrifol, 20 y cant o fod o ansawdd gwael a 3 y cant o fod mewn cyflwr gwael. Mae gwaith yn mynd rhagddo ar hyn o bryd i ddiweddarau'r gwaith modelu hwn ac mae'n debygol y bydd ar gael erbyn diwedd 2025-26.

6 Daw'r ffigurau o amcangyfrifon wedi'u modelu a gynhyrchwyd gan y Sefydliad Ymchwil Adeiladu a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru fel rhan o'r adolygiad cyfnodol o'i chynllun i fynd i'r afael â thlodi tanwydd. Nid ydynt yn gwbl gymaradwy ag amcangyfrifon blaenorol.

61. Cynhaliwyd cyfanswm o 4,821 o asesiadau'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn 2023/24, sef 6 y cant yn llai na'r flwyddyn flaenorol. Roedd hanner ohonynt ar dai amlfeddiannaeth ac roedd hanner ar dai nad ydynt yn dai amlfeddiannaeth.

62. Canfuwyd peryglon categori 1 (y rhai mwyaf difrifol) mewn 1,659 o asesiadau (34 y cant). Y perygl mwyaf cyffredin o blith y rhain oedd 'oerni gormodol', ac yna 'lleithder a thyfiant llwydni', 'tân' a 'trydanol'. Arweiniodd camau gweithredu gan awdurdodau lleol at ddatrys 985 o Beryglon Categori 1 (59 y cant).⁷

Ffigur 14: Canran yr asesiadau y canfuwyd eu bod yn cynnwys o leiaf un perygl Categori 1 yn ôl y math o annedd, rhwng 2014 i 2015 a 2023 i 2024



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar beryglon mewn tai. Nodiadau 1: Gall asesiadau gynnwys peryglon Categori 1 a Chategori 2. 2: Yn cynnwys ffigurau wedi'u hamcangyfrif ar gyfer rhai awdurdodau lleol. 3: Ni chasglwyd data ar gyfer 2019 i 2020 oherwydd effaith pandemig COVID-19

63. Cynhaliwyd y nifer uchaf o asesiadau yng Nghaerdydd (1,404) ac Abertawe (620). I'r gwrthwyneb, cynhaliwyd llai na 100 o asesiadau yn naw o'r 22 o awdurdodau lleol (Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Sir Gaerfyrddin, Sir y Fflint, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Torfaen, Wrecsam a Bro Morgannwg).

64. Mae'n bwysig nodi nad yw'r wybodaeth hon yn debygol o gynrychioli'r stoc dai lawn. Dim ond am reswm penodol y caiff asesiadau eu cynnal (er enghraifft, oherwydd bod tenant wedi cwyno am ddiogelwch ei lety) a chânt eu cynnal yn y sector rhentu preifat yn bennaf.

7 Noder nad yw'n bosibl pennu canran y peryglon a ddatryswyd mewn blwyddyn benodol (gellir nodi perygl un flwyddyn a'i ddatrys y flwyddyn ganlynol).

Safon Ansawdd Tai Cymru

65. Mae landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn gweithio i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 ar hyn o bryd, a disgwylir i'r data cyntaf ar hyn gael eu cyhoeddi yn 2026. Mae Llywodraeth Cymru yn gweinyddu dwy gronfa ariannol i helpu cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol i wella ansawdd eu stoc dai.

66. Caiff y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ei dalu i'r 11 o awdurdodau lleol sy'n parhau i reoli a chynnal a chadw tai cymdeithasol. Mae cyllid ar gyfer 2025/26 fel a ganlyn:

Caerffili	£7,300,000
Caerdydd	£9,570,000
Sir Gaerfyrddin	£6,200,000
Sir Ddinbych	£2,370,000
Sir y Fflint	£4,980,000
Ynys Môn	£2,690,000
Sir Benfro	£4,000,000
Powys	£3,720,000
Abertawe	£9,280,000
Bro Morgannwg	£2,770,000
Wrecsam	£7,520,000

67. Telir cyllid llenwi'r bwlch gwaddoli i 10 cymdeithas dai a ffurfiwyd pan drosglwyddodd awdurdodau lleol eu stoc dai. Yn 2025/26, dosbarthwyd y cyllid hwn fel a ganlyn:

Trivallis (Cartrefi RCT gynt)	£7,300,000
Cartrefi Dinas Casnewydd	£6,500,000
Tai Tarian (NPT Homes gynt)	£6,200,000
Tai Cymunedol Bron Afon	£5,800,000
Tai Calon	£4,200,000
Adra (Cartrefi Cymunedol Gwynedd gynt)	£4,100,000
Cartrefi Cymoedd Merthyr	£2,900,000
Cartrefi Conwy	£2,600,000
Cymdeithas Dai Sir Fynwy	£2,600,000
Barcud	£1,600,000

Datgarboneiddio a sero net

68. Mae dau gynllun effeithlonrwydd ynni a weithredir gan Lywodraeth y DU yn gymwys i Gymru: y Rhwymedigaeth Cwmniau Ynni⁸ a Chynllun Inswleiddio Prydain Fawr⁹.

69. Mae [data Llywodraeth y DU](#) yn dangos o dan y cynllun cyntaf, hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2024, fod 258,800 o fesurau yng Nghymru, gan gynrychioli 6 y cant o gyfanswm y DU. O dan yr ail gynllun, roedd 3,600 o fesurau yng Nghymru (a oedd hefyd yn cyfateb i 6 y cant o gyfanswm y DU). Llwyddodd ardaloedd gwledig yng Nghymru ielwa ar gyfrannau uwch o'r ddau gynllun nag ardaloedd yn yr Alban neu yn Lloegr.

8 Ariennir y Rhwymedigaeth Cwmniau Ynni gan gyflenwyr ynni ac mae'n helpu aelwydydd incwm isel i wella eu heffeithlonrwydd ynni. Mae'r cynllun ar ei bedwerydd iteriad ar hyn o bryd (ECO4), a fydd yn dod i ben ym mis Mawrth 2026. Cyhoeddodd Llywodraeth y DU yng Nghyllideb y DU 2025 y bydd cynllun ECO yn cael ei ddiddymu.

9 Mae Cynllun Inswleiddio Prydain Fawr yn ariannu deunydd inswleiddio am ddim neu'n rhatach gyda meini prawf cymhwysra ehangach nag ECO4 a bydd ar waith tan fis Mawrth 2026.

70. Ar ddiwedd mis Rhagfyr 2024, roedd gan Gymru (75 y cant) gyfran uwch o gartrefi â waliau ceudod wedi'u hinswleiddio na Lloegr a'r un lefelau o atigau wedi'u hinswleiddio (65 y cant). Cartrefi mwy newydd a adeiladwyd rhwng 2013 a 2024 oedd y rhan fwyaf o'r rhain. Roedd gan Gymru lefelau ychydig is o waliau solet wedi'u hinswleiddio (8 y cant).

71. Mae [Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio](#) Llywodraeth Cymru ar agor i landlordiaid cymdeithasol er mwyn gosod amrywiaeth o fesurau datgarboneiddio cartrefi yn y stoc tai cymdeithasol bresennol. Bwriedir i'r rhaglen gefnogi Safon Ansawdd Tai Cymru 2023.

Diogelwch adeiladau

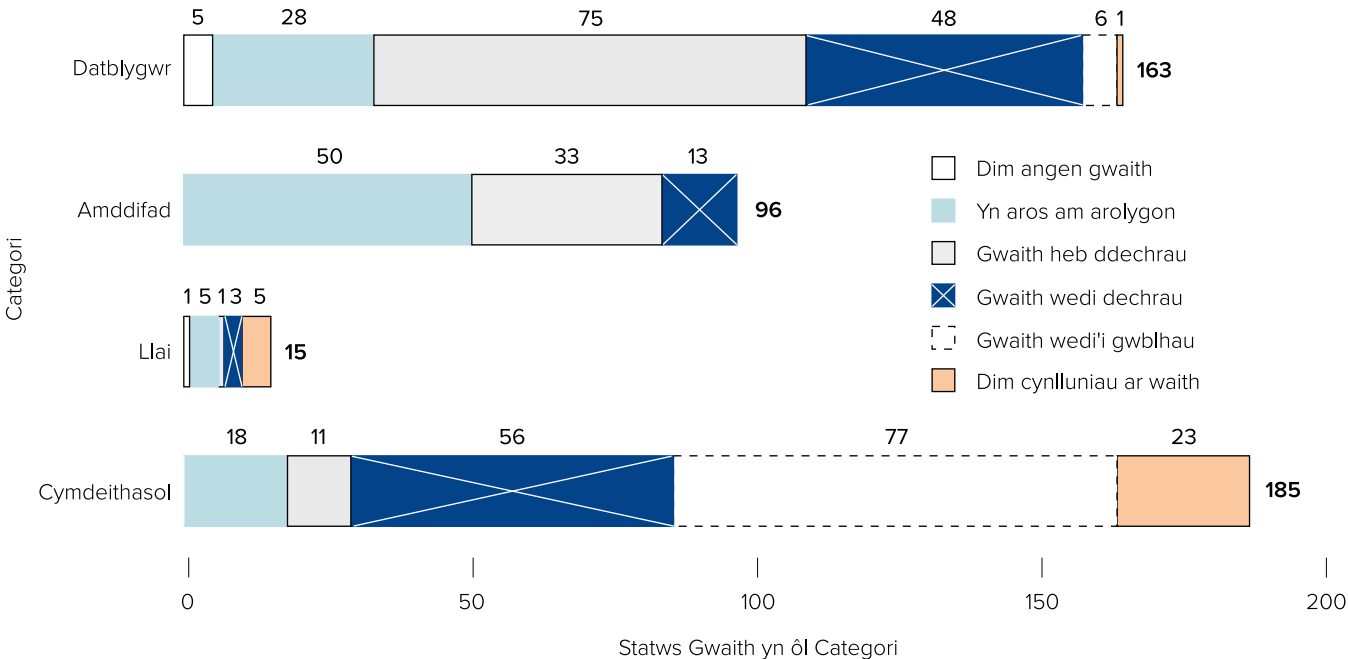
72. Mae lesddeiliaid a phreswylwyr anheddau canolig ac uchel iawn yng Nghymru yn parhau i deimlo effaith y tân yn Nhŵr Grenfell yn 2017 lle bu farw 72 o bobl. Mewn ymateb i hyn, lansiodd Llywodraeth Cymru Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru sy'n canolbwyntio ar gyweirio materion diogelwch tân mewnol ac allanol mewn adeiladau preswyl sy'n 11m a throsodd ynghyd

â rhaglen ddiwygio. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru) i'r Senedd ym mis Gorffennaf 2025.

73. Erbyn mis Medi 2025, roedd [Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru](#) wedi nodi 459 o adeiladau 11m a throsodd; 274 mewn deiliadaeth breifat a 185 yn y sector cymdeithasol. Roedd gwaith naill ai wedi'i gwblhau neu'n mynd rhagddo ar 44 y cant ac yn y camau cynllunio ar 47 y cant, gyda 9 y cant pellach nad oedd angen gwaith arnynt neu nad oedd yr anghenion cyweirio wedi'u nodi eto.

74. Mae dwsin o ddatblygwyr mawr wedi llofnodi contract Llywodraeth Cymru i ddatblygwyr tra bo Cronfa Diogelwch Adeiladau Cymru yn ariannu'r gwaith cyweirio yn y sector cymdeithasol ac ar gyfer adeiladau 'amddifad' fel y'u gelwir lle na ellir canfod pwy yw'r datblygwr, drwy grantiau. Mae llwybr ar gyfer cyweirio pob adeilad 11m a throsodd yng Nghymru felly. Fodd bynnag, er ei bod yn glir bod cynnydd yn cael ei wneud, mae cyflymder y cynnydd hwnnw wedi cael ei feirniadu. Ymddengys fod hyn yn problem gyffredin ym mhob elfen o'r rhaglen.

Ffigur 15: Cynnydd gwaith cyweirio yn y gwahanol gategorïau o adeiladau ym mis Medi 2025



Ffynhonnell: Rhaglen Diogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru.

Grantiau ar gyfer Gwella Tai a Chyfleusterau i Bobl Anabl

75. Roedd y gwariant cyffredinol ar gymorth ar gyfer gwelliannau tai yn £56.5 miliwn yn 2023/24. Yn dilyn tanwariant yn ystod y pandemig, a chynnydd diweddar mewn costau a galw, dyma oedd y swm uchaf a gofnodwyd.

76. Roedd elfen orfodol y Grantiau Cyfleusterau i Bobl Anabl yn cyfrif am £44.3 miliwn (78.3 y cant) o gyfanswm y gwariant hwn, a chafodd 7,083 o gartrefi eu gwella. Y gwariant cyfartalog fesul Grant Cyfleusterau i Bobl Anabl gorfodol oedd £9,600.

77. Gwariwyd £8.8 miliwn o gyllid ar welliannau tai, ac eithrio Grantiau Cyfleusterau i Bobl Anabl, drwy grantiau awdurdodau lleol, benthyciadau, cymorth trydydd parti a chyfraniadau gan breswylwyr. Y gwariant cyfartalog oedd £2,500 fesul cartref, sy'n gyson â'r 10 mlynedd diwethaf.

78. Ar gyfer y cartrefi hynny lle gellid nodi deiliadaeth, roedd y rhan fwyaf (2,045) yn eiddo i berchen-feddianwyr gyda niferoedd llai yn y sector rhentu cymdeithasol (673) a rhentu preifat (63). Roedd dwy ran o dair o'r cartrefi a gafodd eu gwella yn ardaloedd tri awdurdod lleol: Wrecsam (1,073), Gwynedd (874) a Rhondda Cynon Taf (452).

79. Gostyngodd gwariant ar gynlluniau adnewyddu yn seiliedig ar ardal, sy'n galluogi awdurdodau lleol i ganolbwyntio ar fuddsoddi mewn ardal sydd â phroblemau cymdeithasol ac amgylcheddol a thai gwael, o £33.6 miliwn yn 2012/13 i £2,000 yn unig yn 2023/24 gan fod Llywodraeth Cymru wedi bod yn rhoi mwy o flaenoriaeth i ddarparu cymorth sy'n canolbwyntio ar unigolion.

PENNOD 3

Fforddiadwyedd

Cyflwyniad

80. O'r tu allan, mae cartrefi yng Nghymru yn ymddangos yn gymharol fforddiadwy. Y rhent preifat cyfartalog yw'r isaf o blith pedair gwlad y DU a dim ond yn un o ranbarthau Lloegr y mae'n is, sef Gogledd-ddwyrain Lloegr. Mae'r pris cyfartalog ar gyfer tai yng Nghymru ychydig yn uwch nag yn yr Alban a Gogledd Iwerddon, ond mae'n sylweddol is nag yn Lloegr, a dim ond mewn dau ranbarth yn Lloegr y mae'n is, sef Swydd Efrog a Humber a Gogledd-ddwyrain Lloegr.

81. Fodd bynnag, wrth ystyried y sefyllfa o fewn Cymru, mae pwysau fforddiadwyedd yn aciwt. Mae Cymru wedi gweld cynnydd cyflymach mewn rhenti preifat nag unrhyw wlad arall yn y DU ers dechrau 2023 ac mae rhenti cyfartalog mewn tair ardal yng Nghymru bellach y tu hwnt i'r trothwy fforddiadwyedd, sef 30 y cant o incwm canolrifol. Mae'r pris cyfartalog ar gyfer tai yng Nghymru yn cynrychioli bron chwe gwaith enillion cyfartalog. Gweler paragraffau 94-96 a 103-105 am drafodaeth lawn o fforddiadwyedd rhenti preifat a phrisiau tai.

82. Ar yr un pryd, mae cymorth gan fudd-daliadau tai ac elfen costau tai credyd cynhwysol dan bwysau difrifol, fel y trafodir ym mharagraffau 110-113. Mae rhentwyr preifat ledled y DU wedi wynebu diffygion rhwng eu rhent a'u Lwfans Tai Lleol oherwydd achosion mynych o rewi cyfraddau, ond mae canran uwch o rentwyr yng Nghymru wedi wynebu diffygion nag mewn unrhyw wlad arall yn y DU.

83. Caiff camau gweithredu i leddfu'r pwysau fforddiadwyedd a achosir gan ail gartrefi a llety gwyliau mewn rhannau o Gymru eu trafod yn nes ymlaen yn y bennod hon.

Rhenti a phrisiau tai

Rhenti preifat

84. Cymru oedd â'r rhenti preifat cyfartalog isaf o bedair gwlad y DU ym mis Medi 2025, yn ôl [Mynegai Prisiau Rhenti Preifat y SYG](#). Roedd rhenti cyfartalog yn £815 yng Nghymru, o gymharu â £1,410 yn Lloegr, £1,004 yn yr Alban, ac £865 yng Ngogledd Iwerddon¹⁰.

85. Fodd bynnag, tenantiaid yng Nghymru sydd wedi wynebu rhai o'r codiadau mwyaf mewn rhent yn y DU yn ddiweddar. Cynyddodd rhenti misol cyfartalog yng Nghymru ar gyfradd o 7.1 y cant yn ystod y 12 mis hyd at fis Medi, o gymharu â 5.5 y cant yn Lloegr, 3.4 y cant yn yr Alban a 7.1 y cant yng Ngogledd Iwerddon. I roi hyn yn ei gyd-destun, cododd [Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr](#) 3.8 y cant dros yr un cyfnod, a chododd [enillion cyfartalog](#) (ac eithrio taliadau bonws) 4.6 y cant yn y flwyddyn hyd at fis Gorffennaf – Medi 2025.

86. Mae Cymru hefyd wedi gweld y cynnydd mwyaf mewn rhenti ers dechrau 2023. Ar ôl pennu mis Ionawr 2023 fel 100 yn y mynegai, roedd rhenti yng Nghymru wedi codi i 123.7 erbyn mis Medi 2025 o gymharu â 122.1 yng Ngogledd Iwerddon, 120.9 yn Lloegr a 119.0 yn yr Alban.

¹⁰ Mae'r cafeat mai ystadegau swyddogol o dan ddatblygiad gan y SYG yw data Mynegai Prisiau Rhenti Preifat yn berthnasol i'r ffigurau hyn. Yn ogystal, mae'r mynegeion ar gyfer Gogledd Iwerddon a'r Alban yn adlewyrchu rhenti gosodiadau newydd a gaiff eu hysbysebu, a fydd yn tueddu i fod yn uwch na rhenti ar draws pob math o eiddo, tra bo'r ffigurau ar gyfer Cymru a Lloegr yn adlewyrchu rhenti a geir am osodiadau newydd a rhai presennol. Mae data Gogledd Iwerddon ar gyfer mis Gorffennaf 2025.

87. Mae dadansoddiad o'r data yng Nghymru yn dangos cryn amrywiad o ran rhenti misol a graddfa'r cynnydd mewn rhent. Yng Nghaerdydd (£1,143), Sir Fynwy (£974) a Bro Morgannwg (£961) y gwelwyd y rhenti misol cyfartalog uchaf ym mis Medi 2025. Roedd yr isaf ym Mhowys (£574), Blaenau Gwent (£644) a Sir Gaerfyrddin (£648).

88. Daw llun mwy amrywiol i'r amlwg pan fyddwn yn ystyried y cynnydd mewn rhenti cyfartalog wedi'i rannu yn ôl ardal leol. Dros y flwyddyn ddiwethaf, rhentwyr yng Nghasnewydd (19.5 y cant), Rhondda Cynon Taf (12.5 y cant) a Merthyr Tudful (12.1 y cant) sydd wedi gweld y cynnydd mwyaf mewn rhenti ond, yn gyffredinol, mae'r cynnydd wedi bod yn sylweddol is mewn rhannau o Ogledd Cymru, gyda rhentwyr yng Ngwynedd yn gweld gostyngiad bach (-0.5 y cant).

89. Gan edrych ar y mynegai rhenti lle pennwyd mis Ionawr 2023 fel 100, yn Rhondda Cynon Taf (131.0), Caerdydd a Merthyr Tudful (130.2 ar gyfer y ddau) y gwelwyd y cynnydd mwyaf. Gwynedd (112.2), Powys (112.7) ac Ynys Môn (115.6) sydd wedi gweld y cynnydd lleiaf.

90. Yn dilyn ymgynghoriad papur gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru grynoded o'r ymatebion a nododd ei chamau nesaf ym mis Gorffennaf 2025. Roedd y rhain yn cynnwys dechrau ymgysylltu â Rhentu Doeth Cymru a chyrrff cynrychiadol ar gyfer landlordiaid, tenantiaid ac asiantiaid ar ddatblygu cynigion mewn perthynas â chasglu data ar renti ac ar gyfer cofnod cyflwr eiddo blynyddol.

Fforddiadwyedd rhenti yn y sector preifat

91. Mae ffigurau'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (y SYG) ar fforddiadwyedd rhenti yn dangos y gallai rhentwyr preifat ar incwm aelwyd canolrifol ddisgwyl gwario 25.9 y cant o'u

hincwm ar rent yng Nghymru ar ddiwedd 2023/24. Mae hyn yn cymharu â 36.3 y cant yn Lloegr a 25.3 y cant yng Ngogledd Iwerddon.

92. Mae'r SYG yn ystyried nad yw rhenti cyfartalog o 30 y cant neu fwy o incwm canolrifol yn fforddiadwy. Yn 2017 yr oedd rhenti preifat yng Nghymru dros y trothwy hwn ddiwethaf, ond maent wedi gwella ers hynny gan fod incwm wedi codi'n gyflymach na rhenti. Mae ystadegau o dan ddatblygiad sy'n dadansoddi fforddiadwyedd yn ôl ardal awdurdod lleol yn dangos bod rhenti yn uwch na'r trothwy 30 y cant yng Nghaerdydd (33.4 y cant) a Bro Morgannwg (32.2 y cant) ac yn agos at y lefel honno yng Nghasnewydd (29.6 y cant) a Sir Fynwy (29.1 y cant).

93. Fodd bynnag, mae'r cymarebau fforddiadwyedd hyn ar gyfer aelwydydd ar incwm canolrifol. Mae'r cymarebau yn debygol o fod yn uwch ar gyfer rhentwyr y mae eu henillion yn y chwarterl isaf ac y maent yn talu rhenti yn y chwarterl isaf, ond nid yw'r wybodaeth hon ar gael o fewn Mynegai Prisiau Rhenti Preifat y SYG ar hyn o bryd.

Rhenti cymdeithasol

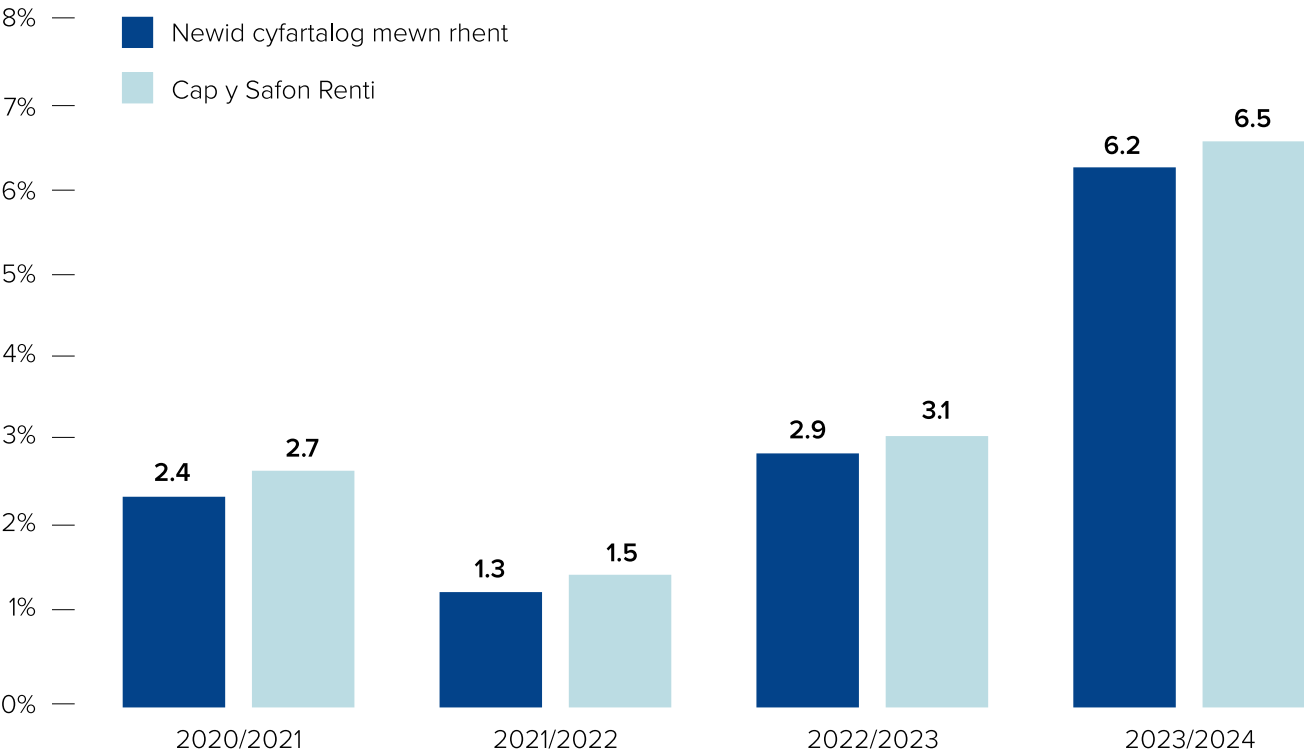
94. Caiff rhenti ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru eu gosod gan landlordiaid cymdeithasol o fewn safon a bennwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n ceisio cydbwysu'r hyn y gall tenantiaid ei fforddio ag angen landlordiaid i fuddsoddi mewn cartrefi newydd a phresennol. Rhwng 2020 a 2025, ac yna wedi'i hestyn i 2026, pennodd y safon gwmpas ar gyfer y cynnydd mwyaf mewn rhent, sef Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr ynghyd ag 1 y cant, gyda rhywfaint o hyblygrwydd i gynyddu rhenti unigol hyd at £2 yr wythnos. Roedd hyn yn gymwys lle roedd chwyddiant rhwng 0 a 3 y cant ond gallai Gweinidogion Cymru adolygu a phennu'r cynnydd mwyaf ar gyfer y flwyddyn ganlynol lle roedd chwyddiant y tu allan i'r ystod honno.

95. Bydd rhenti cymdeithasol hefyd yn codi yn ôl Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr ynghyd ag 1 y cant yn sgil y [Safon Rhent a Thaliadau Gwasanaeth](#) newydd a fydd yn gymwys o 2026 i 2036. Fel o'r blaen, dyma'r cynnydd mwyaf a ganiateir mewn unrhyw flwyddyn lle mae'r gyfradd chwyddiant ym mis Medi rhwng 0 y cant a 3 y cant. Lle mae Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr mis Medi rhwng 3 y cant a 5 y cant (fel yr oedd ym mis Medi 2025 pan oedd yn 3.8 y cant), y cynnydd cyffredinol mwyaf fydd y Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr +0.5 y cant. Os bydd Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr mis Medi yn fwy na 5 y cant, bydd Gweinidogion yn pennu'r codiad priodol a gaiff ei gymhwyso ar gyfer y flwyddyn honno. Yn ogystal, gellir lleihau, rhewi neu gynyddu rhenti tenantiaid unigol 'hyd at £2.55 ychwanegol yr wythnos' ar yr amod nad yw'r cynnydd cyffredinol mewn incwm rhenti yn fwy na'r fformiwla genedlaethol.

96. Disgwylir i gynnydd mewn taliadau gwasanaeth fod yn 'rhesymol ac yn fforddiadwy' a bydd yn ofynnol i landlordiaid eu hadolygu bob blwyddyn i sicrhau eu bod yn rhoi gwerth am arian i denantiaid a'u bod yn fforddiadwy. Mae gwaith dadansoddi pellach yn mynd rhagddo cyn i benderfyniad ar gydgyfeirio rhenti gael ei wneud, a allai gynhyrchu incwm rhenti ychwanegol a sicrhau mwy o gysondeb ar draws y secto.

97. Mae ymchwil a gyhoeddwyd yn ddiweddar ar [arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru](#) yn cyflwyno darlun manylach. Mae'n dangos yn y pedair blynedd hyd at 2024/25 fod y cynnydd cyfartalog mewn rhenti cymdeithasol ychydig yn is na'r cynnydd mwyaf a ganiateir o dan gap y safon renti:

Ffigur 16: Cynnydd cyfartalog mewn rhenti cymdeithasol yng Nghymru fesul blwyddyn ariannol



Ffynhonnell: [Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru](#), ffurflenni monitro, dadansoddiad yr awduron.

98. Mae data ar [stoc tai landlordiaid cymdeithasol a rhent](#) yn dangos mai'r rhent wythnosol cyfartalog ar gyfer cartref cymdeithasol hunan-gynhwysol yng Nghymru yn 2024/25 oedd £114.05. Roedd hyn yn cynrychioli cynnydd o 7.1 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol (£106.50 yn 2023/24) a 22 y cant o gymharu â phum mlynedd yn ôl (£93.22 yn 2019/20). Mae hynny'n cyfateb i rent cymdeithasol misol o £494.21 yn 2024/25, sy'n cynrychioli 68 y cant o'r rhent preifat misol cyfartalog yng Nghymru, sef £728, ym mis Mawrth 2024.

99. Roedd rhenti cyfartalog tai cymdeithasol ar gyfer 2024-25 yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y darparwr, y math o dŷ a'r ardal awdurdod lleol. Ym Mlaenau Gwent (£102.27 yr wythnos) a Merthyr Tudful (£103.66 yr wythnos) yr oedd rhenti wythnosol cymdeithasau tai isaf, ac roeddent uchaf yn Sir y Fflint (£125.50 yr wythnos), Bro Morgannwg (£123.81 yr wythnos) a Chaerdydd (£123.75 yr wythnos). Yn Sir Benfro yr oedd rhenti wythnosol cyfartalog awdurdodau lleol ar gyfer yr holl unedau tai cymdeithasol hunangynhwysol yn 2024-25 isaf o hyd, sef £97.25 yr wythnos, ac yng Nghaerdydd y gwelwyd y rhai uchaf, sef £126.62 yr wythnos.

Prisiau tai

100. Cynyddodd prisiau tai yng Nghymru yn sylweddol yn dilyn pandemig COVID-19 a chofnodwyd cynnydd blynyddol digid dwbl yn 2021 a 2022. Cafwyd gostyngiadau bach yn 2023 a 2024, cyn dychwelyd i gynnydd blynyddol bach.

101. [Pris cyfartalog tŷ yng Nghymru ym mis Awst 2025](#) oedd £211,000, cynnydd wedi'i addasu'n dymhorol o 2 y cant dros y 12 mis blaenorol. Mae hyn yn cymharu â £296,000 yn Lloegr (2.9 y cant), £194,000 yn yr Alban (4 y cant) a £185,000 yng Ngogledd Iwerddon¹¹ (5.5 y cant).

102. Yng Nghymru, dangosodd 18 allan o 22 o ardaloedd awdurdod lleol gynnydd ym mhrisiau cyfartalog tai dros y 12 mis diwethaf, gyda'r cynnydd uchaf ym Mhen-y-bont ar Ogwr (6 y cant). Ym Merthyr Tudful (-8.5 y cant) a Cheredigion (-5.3 y cant) y cofnodwyd y gostyngiadau mwyaf.

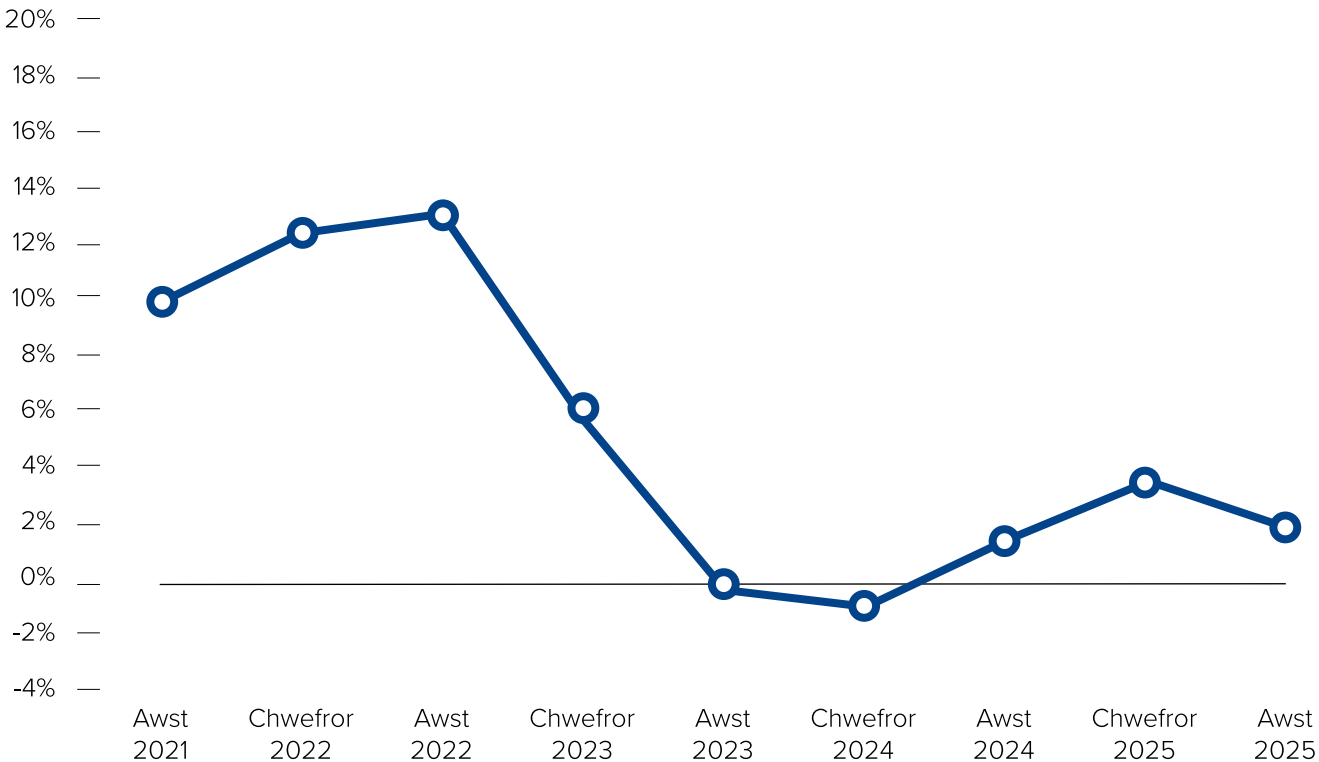
103. Sir Fynwy (£332,000), Bro Morgannwg (£289,000) a Chaerdydd (£269,000) oedd yr ardaloedd drutaf i brynu ynddynt, a Merthyr Tudful (£137,000), Blaenau Gwent (£141,000) a Rhondda Cynon Taf (£158,000) oedd y rhataf.

104. Cododd prisiau pob math o dai yn ystod y 12 mis diwethaf, gyda'r cynnydd mwyaf ar gyfer tai pâr (3.8 y cant), ond gostyngodd pris cyfartalog fflatiau deulawr a fflatiau 1.4 y cant.

105. Mae'r bwlch rhwng prisiau cartrefi a adeiledir o'r newydd a chartrefi presennol wedi ehangu dros y misoedd diwethaf. Ym mis Mehefin 2025, pris cyfartalog eiddo a adeiladwyd o'r newydd oedd £352,000 (cynnydd o 18.5 y cant yn ystod y flwyddyn ddiwethaf) tra bo eiddo presennol cyfartalog yn costio £207,000 (cynnydd o 1.9 y cant).

¹¹ Yn y chwarter o fis Ebrill i fis Mehefin 2025 o gymharu â 12 mis yn gynharach.

Ffigur 17: Y newid blynyddol mewn prisiau tai yng Nghymru



Ffynhonnell: UK house price index Wales Dolen ar gyfer y data os oes angen: [Lowrlwytho data'r tabl hwn](#).

Fforddiadwyedd prisiau tai

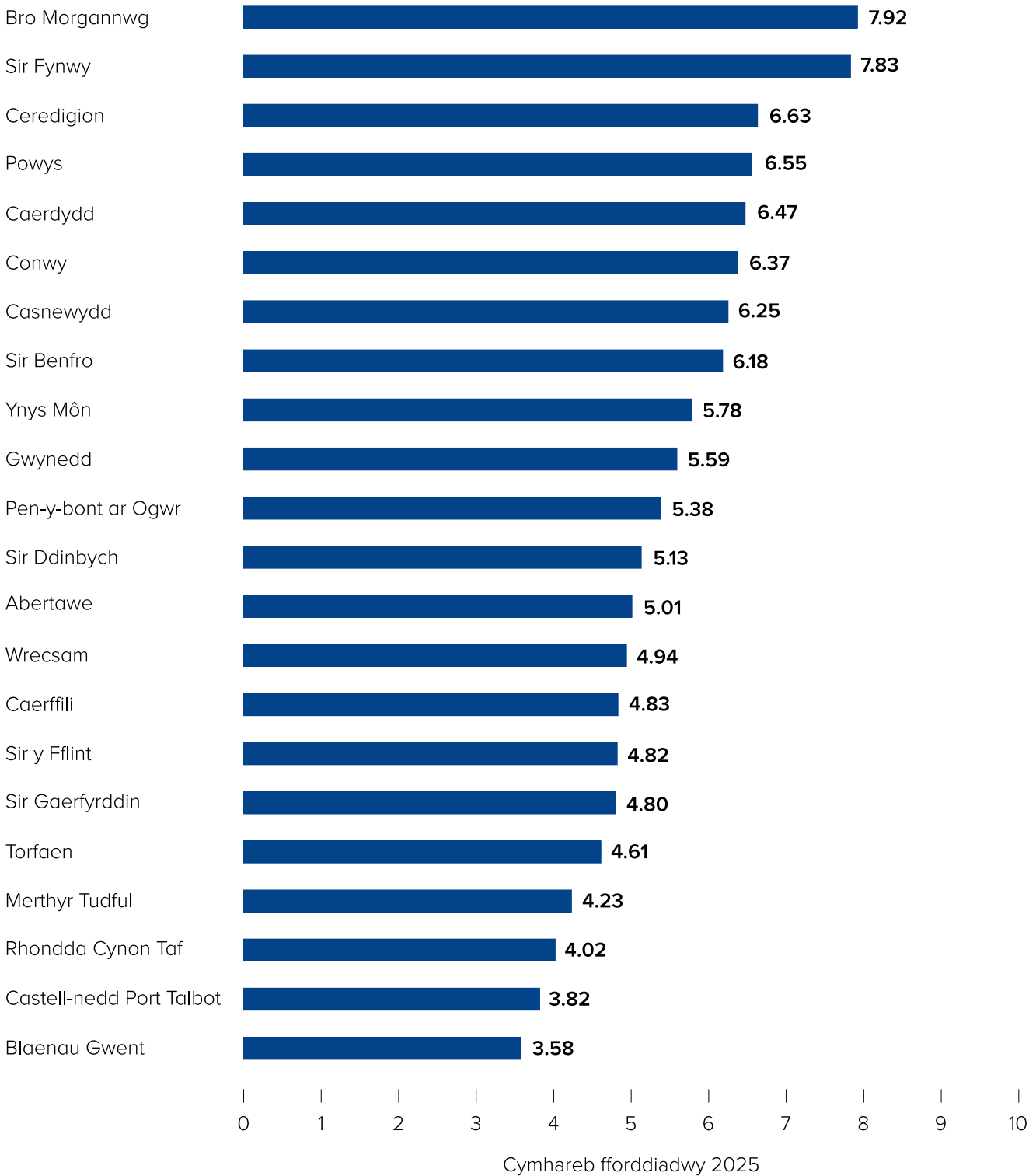
106. Mae'r SYG yn ystyried cymhareb o 5:1 fel trothwy cyffredinol ar gyfer fforddiadwyedd wrth gymharu prisiau tai ag incwm aelwydydd. Os bydd cartref yn costio mwy na phum gwaith incwm gwario blynyddol aelwyd, ystyrir yn gyffredinol nad yw'n fforddiadwy o dan y mesur hwn.

107. Mae ystadegau'r SYG ar fforddiadwyedd tai ar gyfer 2024 yn dangos bod pris cyfartalog cartref yng Nghymru 5.86 gwaith enillion cyfartalog canolrifol cyflogai llawn amser. Mae hyn yn cymharu â 7.7 gwaith enillion

yn Lloegr. Roedd diffyg fforddiadwyedd yng Nghymru ar ei uchaf yn 2007 (6.59 gwaith enillion) ac yn 2021 (6.56 gwaith enillion) ond mae wedi gwella ers pandemig COVID-19.

108. Yn lleol, roedd gan 17 allan o'r 22 o ardaloedd awdurdod lleol yng Nghymru gymarebau fforddiadwyedd o fwy na phum gwaith enillion. Sir Fynwy (8.5 gwaith enillion), Bro Morgannwg (8.4) a Cheredigion (7.5) oedd yr ardaloedd mwyaf anfforddiadwy. Roedd gan bum ardal (Torfaen, Merthyr Tudful, Rhondda Cynon Taf, Castell-nedd Port Talbot a Blaenau Gwent) gymarebau a oedd yn is na phum gwaith enillion.

Ffigur 18: Cymhareb ganolrifol fforddiadwyedd tai fesul awdurdod lleol, 2024



Ffynhonnell: Ystadegau prisiau tai ar gyfer ardaloedd bach, Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol.

Prynwyr tro cyntaf

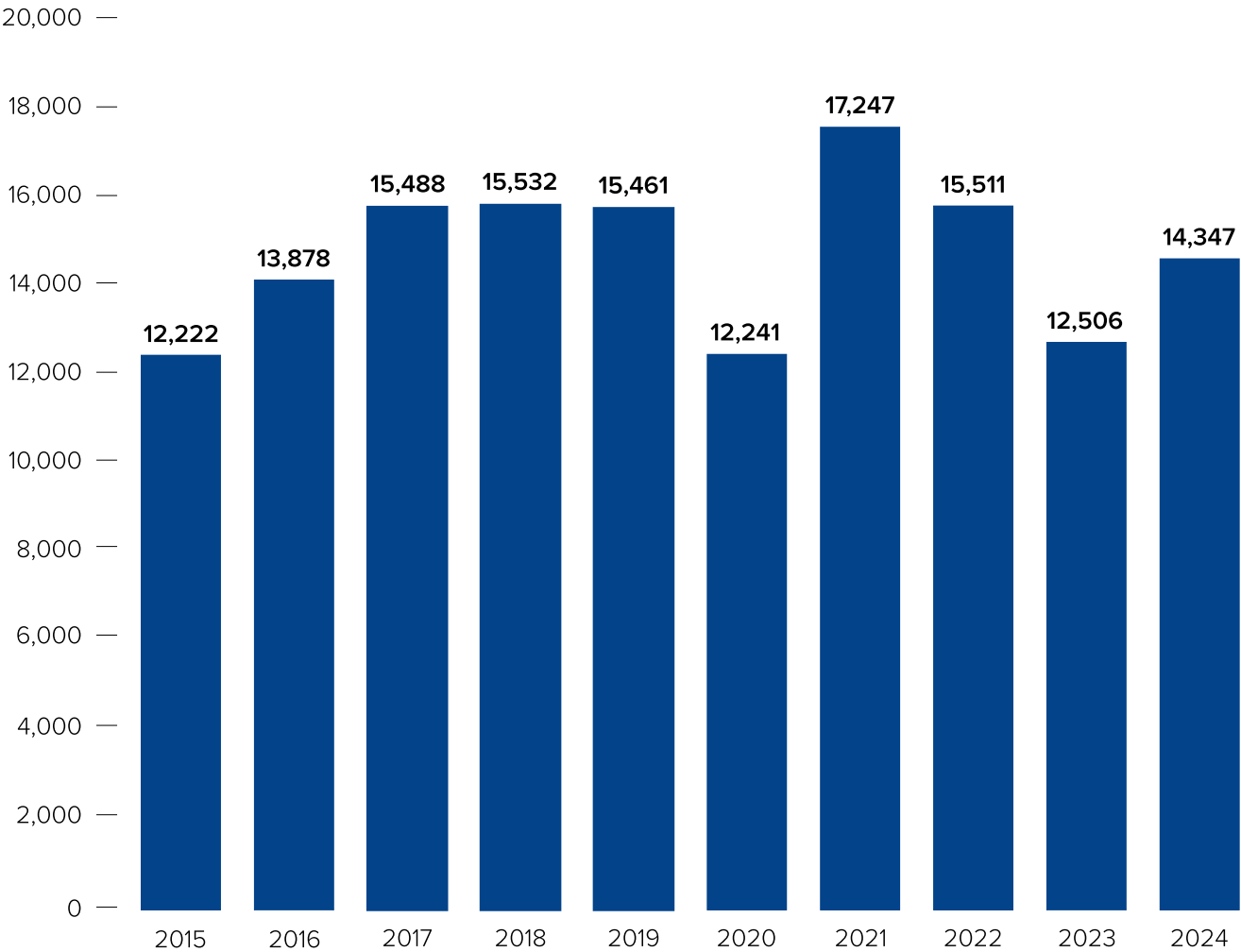
109. Roedd 14,347 o werthiannau i brynwyr tro cyntaf¹² yng Nghymru yn 2024, gan gynrychioli 45 y cant o gyfanswm y gwerthiannau preswyl, yn ôl yr [Awdurdod Ymddygiad Ariannol](#).

110. Roedd nifer y gwerthiannau i brynwyr tro cyntaf 14.7 y cant yn uwch na 2023, ond 7.5 y cant yn is na 2022. O ran cyd-destun, syrthiodd nifer y cartrefi a werthwyd i brynwyr tro cyntaf yng Nghymru i'r ffigur isel o 7,680 yn unig yn 2008 yn sgil yr argyfwng ariannol, ond gwelwyd adferiad ar ôl 2013

gyda chefnogaeth cyfraddau llog isel a chynlluniau gan y llywodraeth megis Cymorth i Brynu. Gostyngodd y niferoedd eto yn ystod y pandemig yn 2020 cyn adfer unwaith eto.

111. Ar gyfartaledd, talodd prynwyr tro cyntaf £180,000 am eu cartref cyntaf ym mis Mehefin 2025, a oedd 2.7 y cant yn uwch na'r flwyddyn flaenorol, yn ôl [data'r Gofrestrfa Tir](#). Talodd perchen-feddianwyr presennol £251,000 ar gyfartaledd (cynnydd o 2.8 y cant).

Ffigur 19: Prynwyr tro cyntaf fesul blwyddyn yng Nghymru



Ffynhonnell: [First-time buyer mortgage sales](#), yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol.

12 Noder, nid yw hyn yn cynnwys prynwyr tro cyntaf heb forgaïs.

Llesiant a fforddiadwyedd

112. Mae canran yr aelwydydd sy'n gwario mwy na 30 y cant o'u hincwm ar gostau tai ymhlith dangosyddion cenedlaethol Llesiant Cymru hefyd. Caiff hyn ei asesu dros gyfnodau ariannol treigl o dair blynedd. Yn ôl y ffigurau diweddaraf ar gyfer 2022 i 2024, mae gan 15 y cant o aelwydydd yng Nghymru gostau tai sy'n uwch na'r trothwy. Mae rhyw 37 y cant o denantiaid preifat a 36 y cant o denantiaid cymdeithasol yn gwario mwy na 30 y cant o'u hincwm ar gostau tai, o gymharu ag 8 y cant o berchnogion â morgais a 3 y cant o berchnogion sy'n berchen yn llwyr ar eu cartref.

Budd-dal tai

113. Hanerodd nifer yr aelwydydd sy'n hawlio budd-dal tai yng Nghymru rhwng 2015 a 2025 wrth i fwy o hawlwr newid i gredyd cynhwysol, yn ôl ystadegau'r Adran Gwaith a Phensiynau a gasglwyd ar gyfer [Adolygiad Tai y DU](#). Erbyn 2025, roedd 90,000 o aelwydydd yn hawlio budd-dal tai, a oedd yn cynnwys 29,000 o denantiaid awdurdodau lleol, 45,000 o denantiaid cymdeithasau tai ac 16,000 o denantiaid preifat. Mae nifer yr aelwydydd sy'n cael [elfen costau tai Credyd Cynhwysol](#) wedi cynyddu o 3,600 yn 2016 i 199,000 yn 2025. Cynyddodd nifer cyffredinol yr aelwydydd sy'n hawlio'r ddau fath o gymorth tai 18 y cant o 245,000 yn 2016 i 289,000 yn 2025.

114. Rhwng 2015 a 2025, cynyddodd taliad cyfartalog budd-dal tai 65 y cant i denantiaid cynghorau a 70 y cant i denantiaid cymdeithasau tai, ond dim ond 26 y cant i denantiaid preifat. Mae hyn yn rhannol yn adlewyrchu achosion mynych o rewi'r Lwfans Tai Lleol gan Lywodraeth y DU. Erbyn 2024, roedd gan 77 y cant o aelwydydd yng Nghymru sy'n cael credyd cynhwysol [rent a oedd yn fwy na'u Lwfans Tai Lleol](#), sef y gyfran uchaf yn y DU.¹⁴ Adferwyd

cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol i'r 30ain ganradd o renti lleol ym mis Ebrill 2024 ar ôl eu rhewi am bedair blynedd, dim ond iddynt gael eu rhewi eto ar y lefel newydd yn 2025. Mae hyn wedi golygu bod diffygion rhwng cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol a rhenti'r 30ain ganradd ar gyfer eiddo o'r rhan fwyaf o feintiau yn y rhan fwyaf o Ardaloedd Marchnad Rentu Eang yng Nghymru. Gall rhenti ar gyfer eiddo sydd ar gael ar y farchnad fod hyd yn oed yn uwch.

115. Mae'r bwlch fforddiadwyedd hwn yn amrywio yn ôl ardal a maint y cartref. Mae [ystadegau Swyddogion Rhenti Cymru](#) ar gyfer 2025/26 yn dangos y 30^{ain} ganradd o renti lleol a fyddai wedi bod yn gymwys pe na bai'r cyfraddau wedi cael eu rhewi a chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ym mhob Ardal Marchnad Rentu Eang. Gan ddefnyddio cartrefi â dwy ystafell wely fel enghraifft, roedd diffygion rhwng rhenti a chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn 22 o'r 23 o Ardaloedd Marchnad Rentu Eang sy'n cwmpasu Cymru. Yng Nghasnewydd (£34.52 yr wythnos), Rhondda Cynon Taf (£19.56) a Chaerffili (£18.41) y nodwyd y diffygion uchaf, ac yn Ne Gwynedd (£5.86), Pen-y-bont ar Ogwr (£5.76) a Cheredigion (£5.75) y nodwyd y rhai isaf. Ym Mrycheiniog a Maesyfed, roedd cyfradd y Lwfans Tai Lleol ar gyfer cartref â dwy ystafell wely 19c yr wythnos yn uwch na rhent y 30^{ain} ganradd.

116. Yn dilyn Cyllideb y DU yn hydref 2025, mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol wedi'u rhewi o hyd ar gyfer 2026/27. Cadarnhaodd Ysgrifennydd y DU dros Waith a Phensiynau na fyddai codiad i gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n golygu y byddant yn aros ar yr un lefel ag ym mis Ebrill 2024 tan o leiaf fis Mawrth 2027. Mae'r penderfyniad hwn i rewi'r cyfraddau yn rhan o bolisi tymor hwy: mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn 'destun adolygiad' o hyd ond mae rhagolygon gwariant y llywodraeth yn tybio na fydd gwariant ar y Lwfans Tai Lleol yn newid mewn termau arian parod tan o leiaf 2029-30.

¹⁴ Caiff y Lwfans Tai Lleol ei osod yn seiliedig ar gostau rhentu tenantiaethau presennol, sydd fel arfer yn is na rhenti tenantiaethau newydd a gaiff eu hysbysebu.

¹⁵ At ddibenion y dreth gyngor, caiff ail gartref ei ddiffinio fel annedd nad yw'n unig gartref nac yn brif gartref person ac sydd wedi'i dodrefnu i raddau helaeth. Nid yw diffiniad y dreth gyngor o ail gartref wedi'i gyfyngu i eiddo a ddefnyddir fel cartrefi penwythnos/cartrefi gwyliau preifat. Mae'n cynnwys, er enghraifft, anheddau a gedwir at ddibenion gwaith, anheddau sydd ar werth, cartrefi tymhorol a charafanau.

Ail gartrefi a llety gwyliau

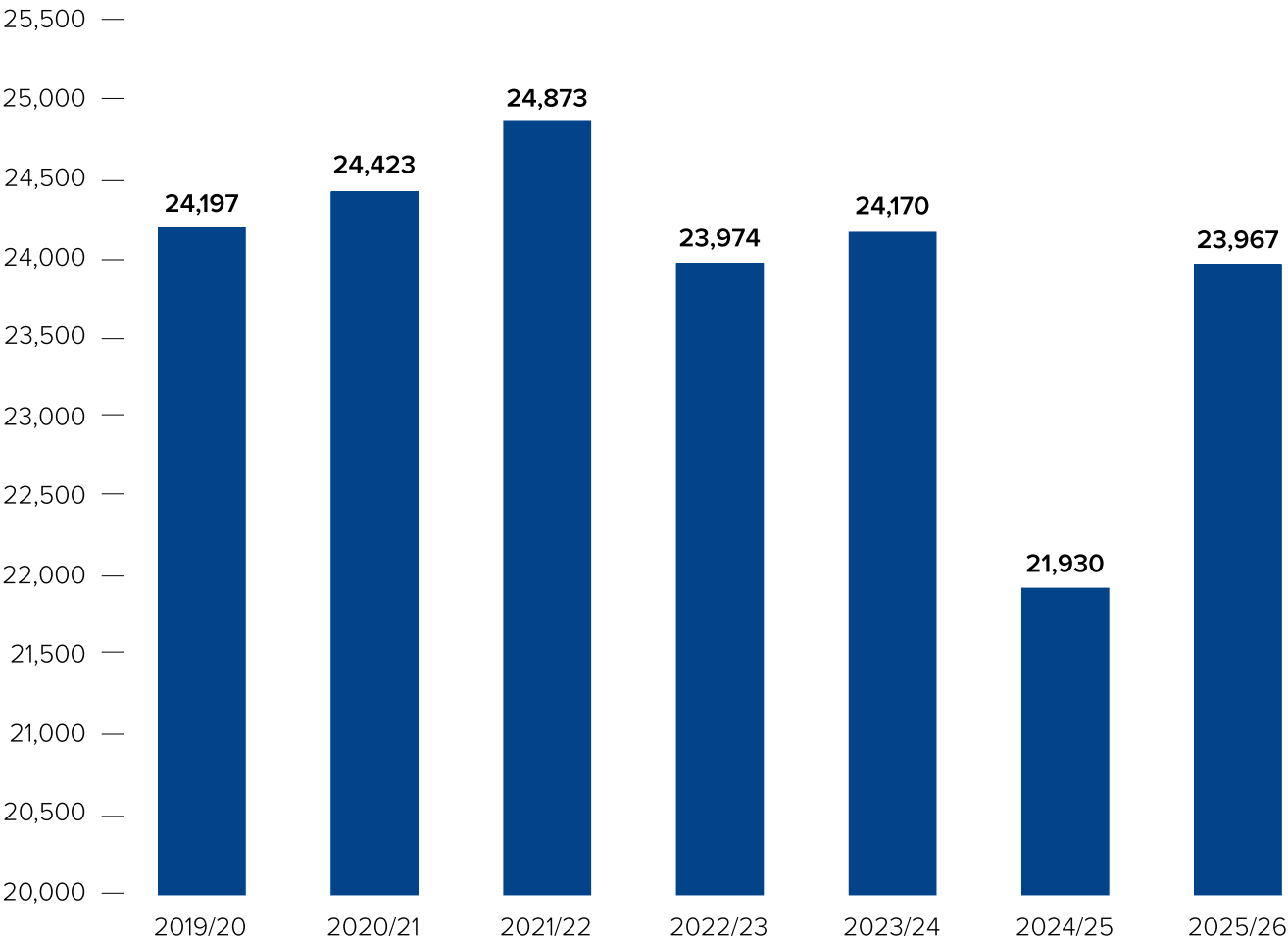
117. Mae [cofnodion y Dreth Gyngor](#) yn dangos bod awdurdodau lleol wedi amcangyfrif bod 23,967 o ail gartrefi trethadwy¹⁵ ledled Cymru yn 2025/26, sef cynnydd o 9.3 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol. Roedd ail gartrefi fwyaf niferus yng Ngwynedd (4,588 neu 7.8 y cant o anheddau'r dreth gyngor) a Sir Benfro (3,942 neu 6.4 y cant).

118. Fodd bynnag, nid yw'r ystadegau ar ail gartrefi yn cynnwys yr holl gartrefi yng Nghymru nad ydynt yn cael eu defnyddio fel prif breswylfeydd. Canfu dadansoddiad gan Lywodraeth Cymru yn 2023 fod nifer yr eiddo

yng Nghymru a ddefnyddiwyd fel llety gwyliau hunanddarpar (ac a oedd yn talu ardrethi busnes yn hytrach na'r dreth gyngor) bron wedi treblu rhwng 2013/14 a 2022/23 i 11,400. Mae'r nifer hwn wedi lleihau ychydig ers i reolau mwy llym ynglŷn â chymhwystro gael eu cyflwyno ym mis Ebrill 2023, ac mae'n debyg bod rhai o'r eiddo llety gwyliau hyn wedi cael eu hailddosbarthu'n ail gartrefi trethadwy.

119. Canfu'r un dadansoddiad fod 26,000 o eiddo unigryw yn cael eu hysbysebu fel eiddo gosod tymor byr ond y gellid eu defnyddio fel prif gartref (er, nid oedd yn glir faint o'r rhain oedd yng nghategoriâu'r dreth gyngor ac ardrethi busnes uchod hefyd).

Ffigur 20: Ail gartrefi yng Nghymru



Ffynhonnell: Ystadegau stats.llyw.cymru ar eiddo gwag ac ail gartrefi trethadwy.

PENNOD 4

Digartrefedd

Cyflwyniad

120. Mae digwyddiadau economaidd a geowleidyddol ehangach wedi cynyddu'r galw am dai a gwasanaethau digartrefedd dros y 10 mlynedd ers i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 gyflwyno diwygiad sylfaenol i'r ddeddfwriaeth ar ddigartrefedd a system fwy cynhwysol sy'n canolbwyntio ar atal digartrefedd.

121. Mae'r bennod hon yn edrych yn fanwl ar y tueddiadau dros gyfnod sydd wedi gweld, ar un llaw, welliannau pellach i'r system ddigartrefedd yng Nghymru ac, ar y llaw arall, argyfwng costau byw sydd wedi cynyddu'r pwysau ar gyllidebau aelwydydd.

122. Mae'r gwelliannau yn cynnwys dull gweithredu 'neb heb help' a fabwysiadwyd mewn perthynas â chysgu allan yn ystod pandemig COVID-19 a'r estyniad dilynol i statws 'angen blaenoriaethol' er mwyn cynnwys pobl sy'n ddigartref ac ar y stryd. Yn ogystal, fel rhan o'r safon renti, cytunodd landlordiaid cymdeithasol i beidio â throï tenantiaid sy'n wynebu caledi ariannol allan os byddant yn ymgysylltu â'u landlord. Mae polisiau ehangach wedi canolbwyntio ar y targed o 20,000 o gartrefi ar gyfer rhent cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hon, gan gyflwyno'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol ochr yn ochr â'r grant tai cymdeithasol (gweler Pennod 1).

123. Mae cynllun gweithredu lefel uchel Llywodraeth Cymru ar gyfer 2021 i 2026, [Rhoi diwedd ar Ddigartrefedd yng Nghymru](#), yn rhan o ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu i ddiwygio gwasanaethau digartrefedd yn sylfaenol er mwyn canolbwyntio ar atal ac ailgartrefu cyflym.¹⁶

124. Mae'r Fframwaith Canlyniadau ar gyfer Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn gosod cyfeiriad strategol clir drwy gydlynw canlyniadau hirdymor â Chynllun Gweithredu Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd a mesur cynnydd drwy ddangosyddion data cadarn.

125. Nod Bil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol (Cymru) newydd sy'n mynd drwy'r Senedd ar hyn o bryd yw trawsnewid y system fel ei bod yn canolbwyntio ar nodi'n gynharach ac atal, yn targedu camau gweithredu tuag at y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf ac yn defnyddio dull amlasiantaethol i ymateb i ddigartrefedd. Mae'r ystadegau y cyfeirir atynt yma yn adlewyrchu'r sefyllfa cyn y cam nesaf hwn yn uchelgais Llywodraeth Cymru i wneud digartrefedd yn rhywbeth prin, byrhoedlog ac na fydd yn cael ei ailadrodd.

126. Mae'r bennod yn asesu tueddiadau diweddar mewn perthynas ag atal a lliniaru digartrefedd, llety dros dro a chysgu allan cyn troi at y darlun ehangach ar gamau meddiannu gan roddwyr benthyciadau morgais a landlordiaid ac ôl-ddyledion rhent ymhlith tenantiaid cymdeithasol.

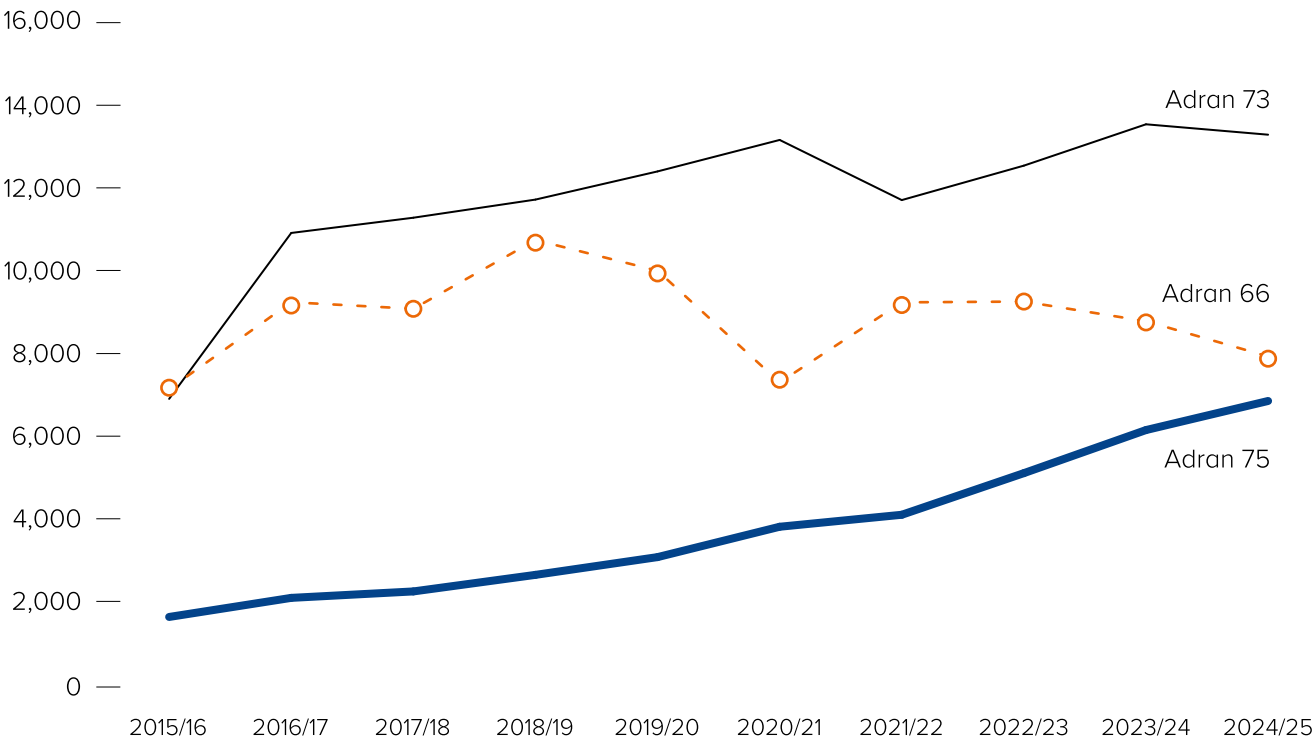
¹⁶ I gael dadansoddiad manylach o gynnydd o ran atal digartrefedd a rhoi diwedd arno, wedi'i fesur yn erbyn sawl dangosydd, gweler [Fframwaith Canlyniadau Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd: Adroddiad Diweddar 2025](#) a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2025.

Atal a lliniaru digartrefedd

127. Un o nodau allweddol Deddf Tai (Cymru) 2014 oedd sicrhau bod awdurdodau lleol yn ymyrryd i atal digartrefedd (Adran 66) neu lliniaru digartrefedd (Adran 73) ar gam cynharach nag o'r blaen. Y bwriad oedd y byddai hyn, yn ei dro, yn lleihau nifer yr aelwydydd yr oedd y brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt (Adran 75).

128. Gan ddefnyddio'r [ystadegau digartrefedd ar gyfer 2024/25](#), mae'r graff isod yn dangos tueddiadau yn nifer yr aelwydydd yr oedd y dyletswyddau atal a lliniaru a'r brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt ers 2015/16. Ceir dadansoddiad pellach yn yr adrannau isod.

Ffigur 21: Aelwydydd o dan fygythiad o ddigartrefedd (adran 66), yr oedd dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety yn ddyledus iddynt (adran 73) ac oedd ag angen blaenoriaethol (adran 75)



Ffynhonnell: stats.llyw.cymru [Digartrefedd: Ebrill 2024 i Fawrth 2025](#).

129. Nododd awdurdodau lleol resymau tebyg o ran pam roedd aelwydydd o dan fygythiad o ddigartrefedd o dan y tri categori cymorth. Ar gyfer y rhai yr oedd y ddyletswydd atal yn ddyledus iddynt, nodwyd ‘colli llety rhent neu lety clwm’ mewn 33 y cant o achosion a ‘rhiant neu berthynas arall neu ffrindiau ddim yn fodlon cynnig llety mwyach’ mewn 26 y cant o achosion. Ar gyfer y rhai yr oedd y ddyletswydd i geisio lliniaru digartrefedd yn ddyledus iddynt, y prif reswm dros ddigartrefedd a roddwyd oedd ‘rhiant neu berthynas arall neu

ffrindiau ddim yn fodlon cynnig llety mwyach’, a hynny mewn 30 y cant o achosion, a ‘tor perthynas â phartner’ mewn 20 y cant (yr oedd ychydig llai na’u hanner yn ymwneud â thrais).

130. Ar gyfer y rhai yr oedd y brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt, y prif resymau oedd ‘rhiant neu berthynas arall neu ffrindiau ddim yn fodlon cynnig llety mwyach’ (29 y cant) a ‘tor perthynas â phartner’ (20 y cant). Roedd ychydig dros hanner yr ail reswm yn ymwneud â thor perthynas lle roedd trais yn ffactor.

Atal digartrefedd

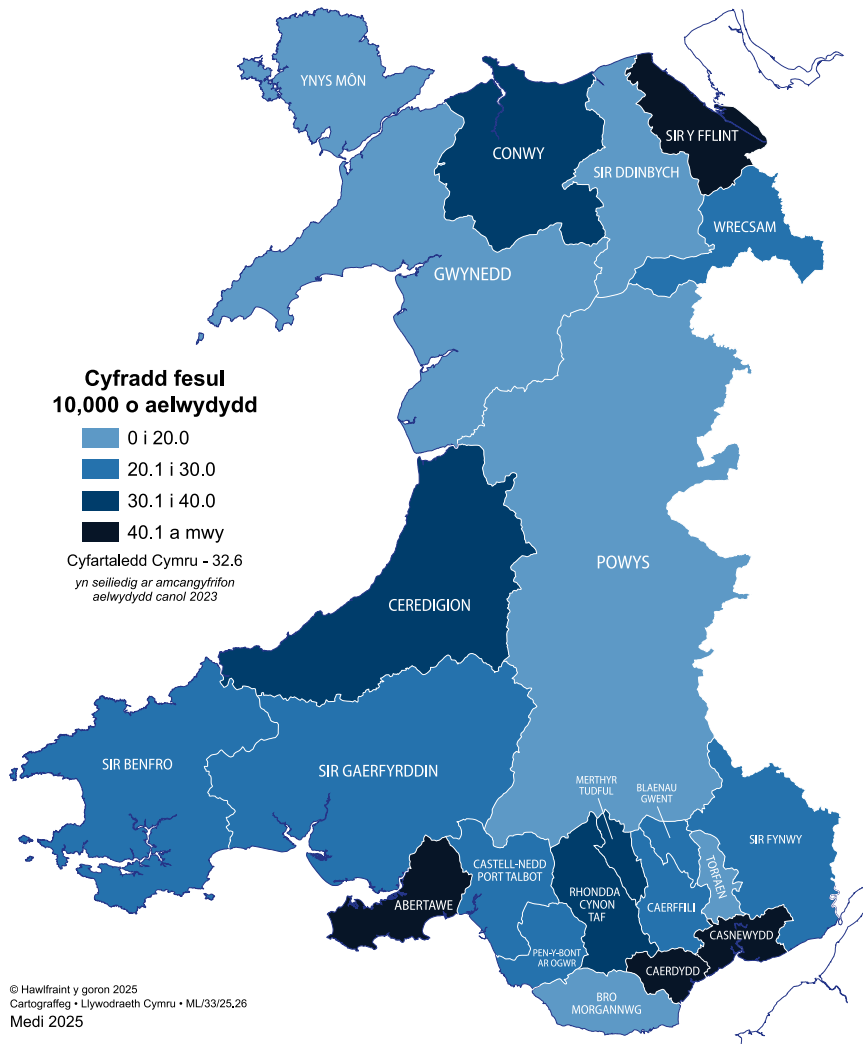
131. Mae'r [ystadegau digartrefedd blynyddol](#) yn dangos y canfuwyd bod 7,920 o aelwydydd yn gymwys ac o dan fygythiad o ddigartrefedd (Adran 66 o Ddeddf 2014 yn ysgogi'r ddyletswydd atal i awdurdodau lleol) yn 2024/25, a oedd 10 y cant yn is na 2023/24.

132. Llwyddwyd i atal digartrefedd am o leiaf chwe mis mewn 57 y cant o'r achosion hyn. Fodd bynnag, mae'r gyfran hon o ganlyniadau'r ddyletswydd atal yr ystyriwyd eu bod yn llwyddiannus wedi gostwng o 68 y cant yn 2018/19.

133. Mae llwyddo i atal digartrefedd am o leiaf chwe mis fesul 10,000 o aelwydydd yn un o [ddangosyddion cenedlaethol Llesiant Cymru](#). Y gyfradd fesul 10,000 o aelwydydd yn 2024/25 oedd 33 y cant, a oedd i lawr o 37 y cant yn 2023/24 ac uchafbwynt o 54 y cant yn 2018/19.

134. Caerdydd oedd â'r gyfradd uchaf o achosion lle llwyddwyd i atal digartrefedd (70.5 fesul 10,000 o aelwydydd) yn ogystal â'r nifer uchaf o aelwydydd lle cafodd digartrefedd ei atal (1,109), a Gwynedd oedd â'r gyfradd isaf (4.8) a'r nifer isaf o aelwydydd (25).

Ffigur 22: Nifer yr aelwydydd y llwyddwyd i'w hatal rhag bod yn ddigartref, fesul 10,000 o aelwydydd 2024/25



135. Ni lwyddwyd i atal digartrefedd am o leiaf chwe mis mewn 27 y cant o achosion (2,137 o aelwydydd) ledled Cymru, sy'n golygu eu bod wedi dod yn gymwys i gael cymorth pellach (gweler isod). Ar gyfer yr 16 y cant o aelwydydd a oedd yn weddill ac a oedd yn gymwys ac o dan fygythiad o ddigartrefedd (1,292), daeth y ddyletswydd atal i ben. Y prif resymau dros hyn yw bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl (315 o aelwydydd) neu wedi cael ei dynnu'n ôl o ganlyniad i golli cysylltiad (690).

Lliniaru digartrefedd

136. Mae nifer yr aelwydydd yr aseswyd eu bod yn ddigartref ac y mae dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety yn ddyledus iddynt (Adran 73 o Ddeddf 2014 yn ysgogi'r ddyletswydd lliniaru i awdurdodau lleol) wedi cynyddu'n sylweddol dros y deng mlynedd diwethaf. Roedd 13,287

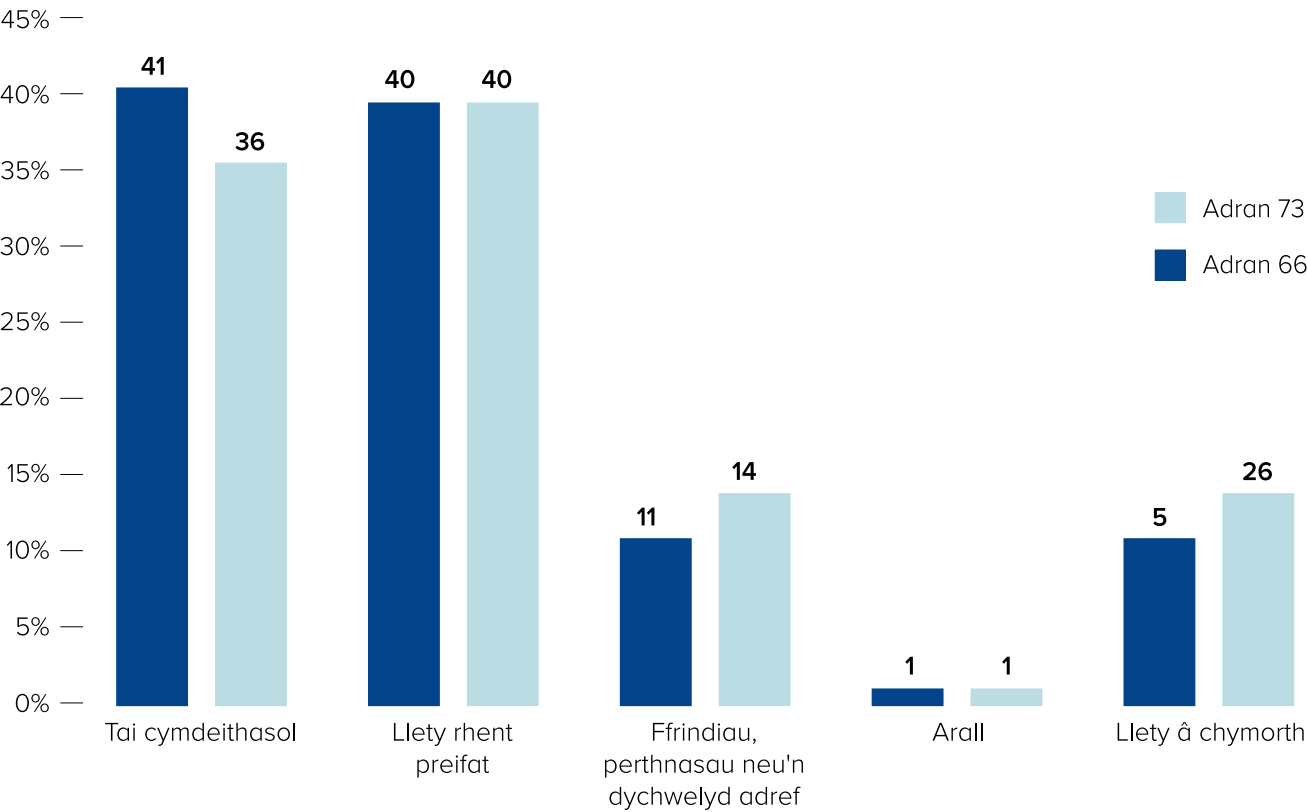
o aelwydydd yn y sefyllfa hon yn 2024/25, a oedd 2 y cant yn is na 2023/24 ond 93 y cant yn uwch na 2015/16.

137. Llwyddwyd i gynorthwyo rhyw 25 y cant o'r rhai yr oedd y ddyletswydd lliniaru yn ddyledus iddynt yn 2024/25 (3,371) i sicrhau llety a oedd yn debygol o bara o leiaf chwe mis yn dilyn ymyriad gan yr awdurdod lleol (1 y cant yn is na'r flwyddyn flaenorol).

Canlyniadau atal a lliniaru

138. Llwyddodd awdurdodau lleol i gynorthwyo 69 y cant o aelwydydd o dan y ddyletswydd atal (3,084 o dan Adran 66) a 25 y cant o dan y ddyletswydd lliniaru (3,372 o dan Adran 73) i sicrhau llety amgen. Mae'r graff isod yn dangos y mathau o lety a sicrhawyd o dan y dyletswyddau atal a lliniaru.

Ffigur 23: Dadansoddiad canrannol o lety amgen a sicrhawyd i atal (Adran 66) a lliniaru (Adran 73) digartrefedd, mis Ebrill 2024 i fis Mawrth 2025



Ffynhonnell: stats.llyw.cymru [Digartrefedd: Ebrill 2024 i Fawrth 2025](#).

Y brif ddyletswydd tai

139. Nodwyd bod rhyw 6,840 o aelwydydd yn gymwys, yn anfwriadol ddigartref ac ag angen blaenoriaethol a bod y brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt (Adran 75) yn 2024/25. Roedd y ffigur hwn 11 y cant yn uwch na 2023/24 ac mae wedi codi bob blwyddyn ers i'r ddeddfwriaeth gael ei chyflwyno yn 2015. O blith y rhai yr oedd y brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt, roedd 1,926 (28 y cant) ohonynt yn aelwydydd â phlant ac roedd 4,503 (66 y cant) yn aelwydydd un person. Mae'r duedd gynyddol hon o ganlyniad yn rhannol i ehangu'r categorïau angen blaenoriaethol er mwyn cynnwys pobl sy'n ddigartref ac ar y stryd yn hydref 2022, ond roedd wedi'i sefydlu cyn hynny. Yn ystod y 10 mlynedd ers 2015/16, mae nifer yr aelwydydd y mae'r brif ddyletswydd tai yn ddyledus iddynt wedi cynyddu dros bedair gwaith.

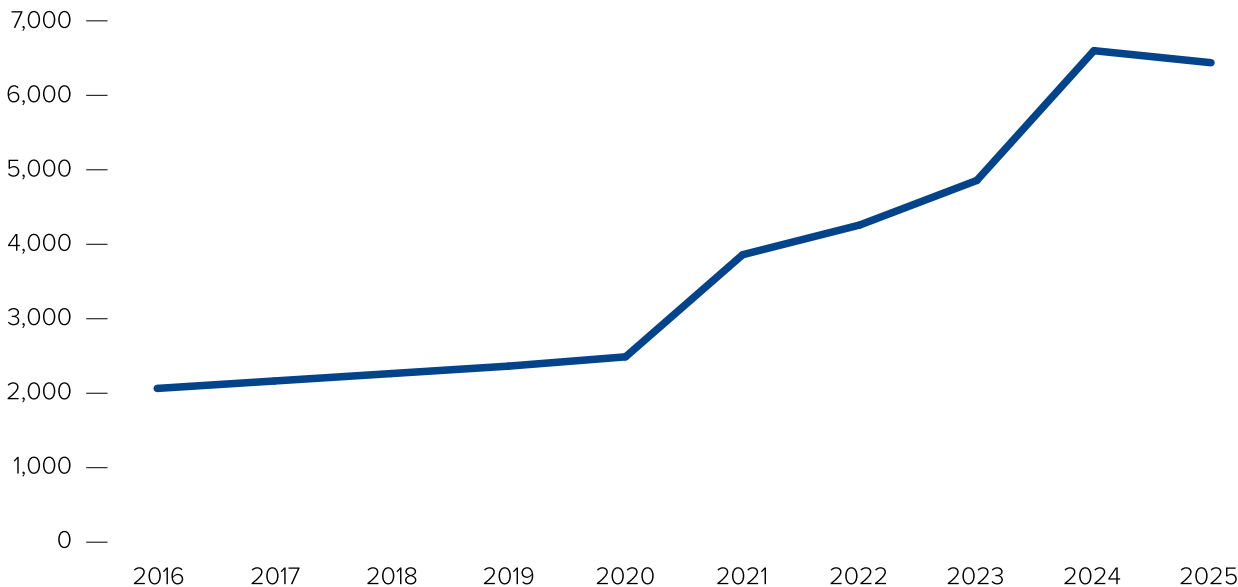
140. Cafodd rhyw 71 y cant o'r aelwydydd hyn (4,859) eu 'rhyddhau'n gadarnhaol' drwy dderbyn cynnig o lety sefydlog addas, fel y flwyddyn flaenorol ond yn is nag uchafbwynt o 81 y cant yn 2016/17.

Llety dros dro

141. Ar ddechrau pandemig COVID-19 ym mis Mawrth 2020, mabwysiadodd Llywodraeth Cymru ddull gweithredu 'neb heb help' fel nad oedd unrhyw un yn cael ei orfodi i gysgu allan. Mae ychwanegu categori angen blaenoriaethol ar gyfer y rhai sy'n 'ddigartref ac ar y stryd' yn 2022 wedi sicrhau bod y dull gweithredu hwn yn parhau. Mae hyn wedi arwain at fwy o bobl yn cael eu cefnogi mewn llety dros dro.

142. Ar ddiwedd mis Mawrth 2025, roedd 6,285 o aelwydydd mewn llety dros dro, sydd dri y cant yn is na'r flwyddyn flaenorol¹⁷. Dyma'r tro cyntaf y gwelwyd gostyngiad ar y mesur hwn ers 2015, cyfnod lle mae nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro wedi cynyddu fwy na theirgwaith. Mae'r rhan fwyaf o'r cynnydd hwn wedi digwydd ers 2020. Mae cyfran yr aelwydydd hyn sy'n deuluoedd â phlant wedi gostwng o 41 y cant i 24 y cant yn y 10 mlynedd diwethaf.

Ffigur 24: Nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro ar 31 Mawrth bob blwyddyn



Ffynhonnell: stats.llyw.cymru [Digartrefedd: Ebrill 2024 i Fawrth 2025](#)

¹⁷ Ciplun o'r niferoedd mewn llety dros dro ar ddiwedd y mis hwnnw yw hyn ac felly nid yw'n cynnwys pob aelwyd a gafodd ei lleoli mewn llety dros dro yn ystod y flwyddyn.

143. O blith yr aelwydydd hyn a oedd mewn llety dros dro ar ddiwedd mis Mawrth 2025, roedd 3,714 (59 y cant) wedi bod mewn llety dros dro am lai na chwe mis, 1,408 (22 y cant) am chwe mis i 12 mis a 1,164 (19 y cant) am fwy na blwyddyn. Roedd teuluoedd â phlant yn cyfrif am 20 y cant o'r aelwydydd a gafodd eu lletya am lai na chwe mis, 28 y cant o'r rhai a oedd mewn llety dros dro am chwe mis i 12 mis a 30 y cant o'r rhai a gafodd eu lletya am fwy na blwyddyn.

144. Cynyddodd nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro mewn 12 o'r 22 o awdurdodau lleol rhwng mis Mawrth 2024 a mis Mawrth 2025. Caerdydd oedd â'r nifer uchaf o aelwydydd yng Nghymru (1,079), gan gynnwys 573 o deuluoedd â phlant, a Blaenau Gwent oedd â'r nifer isaf (38 o aelwydydd, yr oedd 12 ohonynt yn deuluoedd â phlant).

Pobl ifanc

145. Yn 2024/25, cafodd pobl ifanc 16 a 17 oed eu lleoli mewn llety gwely a brecwast ar 118 o achlysuron o dan y ddeddfwriaeth digartrefedd (gostyngiad o 6 y cant o gymharu â 2023/34) ac ar 47 o achlysuron pellach o dan ddeddfwriaeth gwasanaethau cymdeithasol plant (cynnydd o 31 y cant). Cafodd pobl ifanc rhwng 18 a 21 oed sy'n gadael gofal eu lleoli mewn llety gwely a brecwast o dan y ddeddfwriaeth digartrefedd ar 226 o achlysuron yn 2024/25 (cynnydd o 26 y cant).

Llety dros dro fesul mis

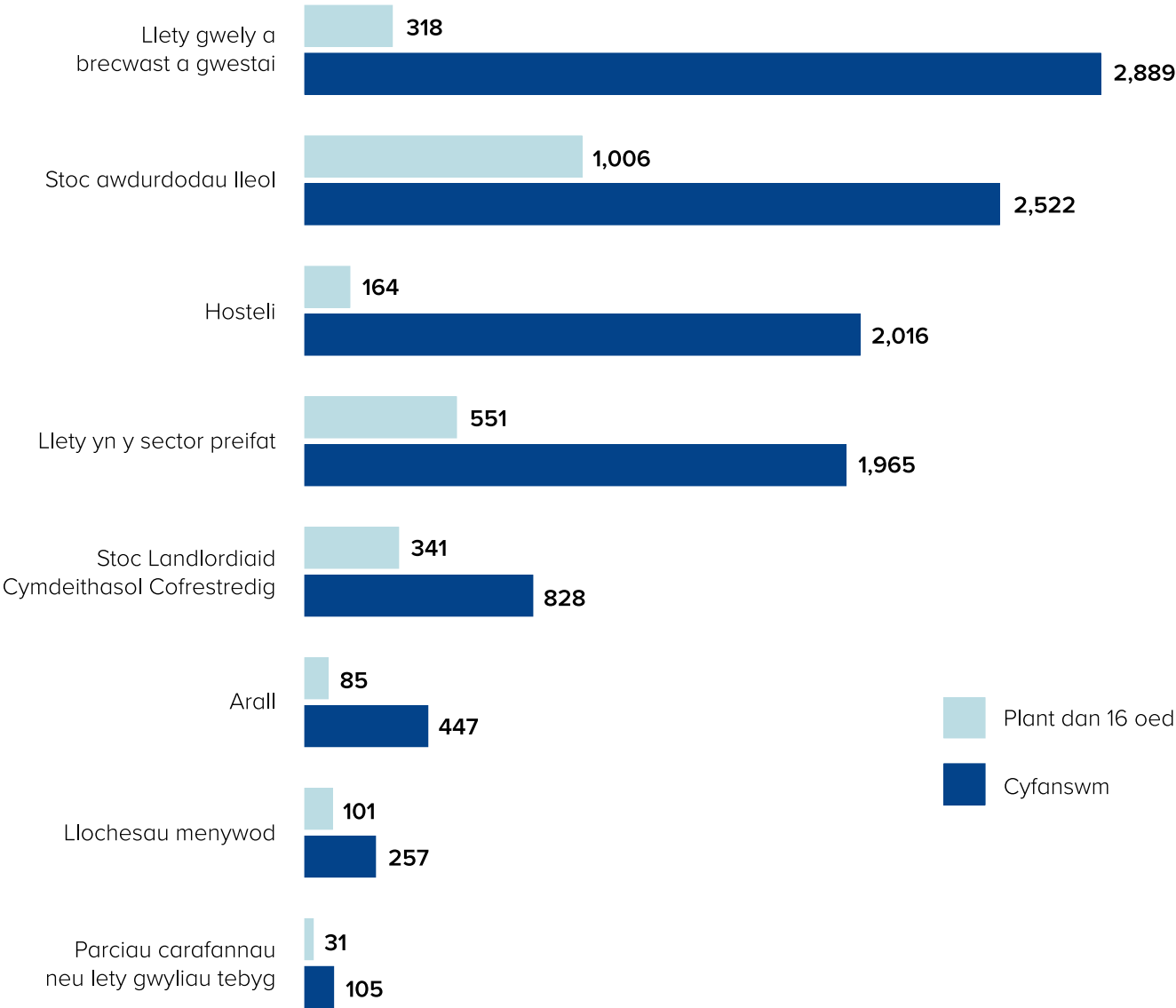
146. Mae ystadegau misol ar wahân yn cyflwyno gwybodaeth fanylach a mwy diweddar am [ddarpariaeth llety digartrefedd](#) ac maent hefyd yn cyflwyno data ar nifer y bobl yr effeithir arnynt (yn hytrach nag aelwydydd).

147. Yn ystod mis Awst 2025, cafodd 1,326 o bobl ddigartref eu lleoli mewn llety dros dro, sef gostyngiad o 8 y cant o gymharu â mis Awst 2024 a 26 y cant o gymharu â mis Awst 2023. O blith y rheini, roedd 243 yn blant dibynnol dan 16 oed ac roedd 243 rhwng 16 a 24 oed.

148. Roedd cyfanswm o 11,029 o bobl wedi'u lletya mewn llety dros dro ar ddiwedd mis Awst, sydd ychydig yn is na mis Awst 2024 a mis Awst 2023. O blith y rhain, roedd 2,597 yn blant dibynnol dan 16 oed, sef gostyngiad o 9 y cant o gymharu â mis Awst 2024 a 24 y cant o gymharu â mis Awst 2023.

149. Mae [dadansoddiad manylach](#) o'r ystadegau yn dangos mai llety gwely a brecwast a gwestai oedd y math mwyaf cyffredin o lety dros dro (2,889 o bobl a 318 o blant), ac yna stoc awdurdodau lleol eu hunain. Mae nifer y bobl mewn llety gwely a brecwast wedi gostwng 21 y cant dros y ddwy flynedd ddiwethaf tra bo nifer y plant dan 16 oed wedi gostwng 68 y cant.

Ffigur 25: Pobl ddigartref mewn llety dros dro yn ôl y math o lety ar 31 Awst 2025

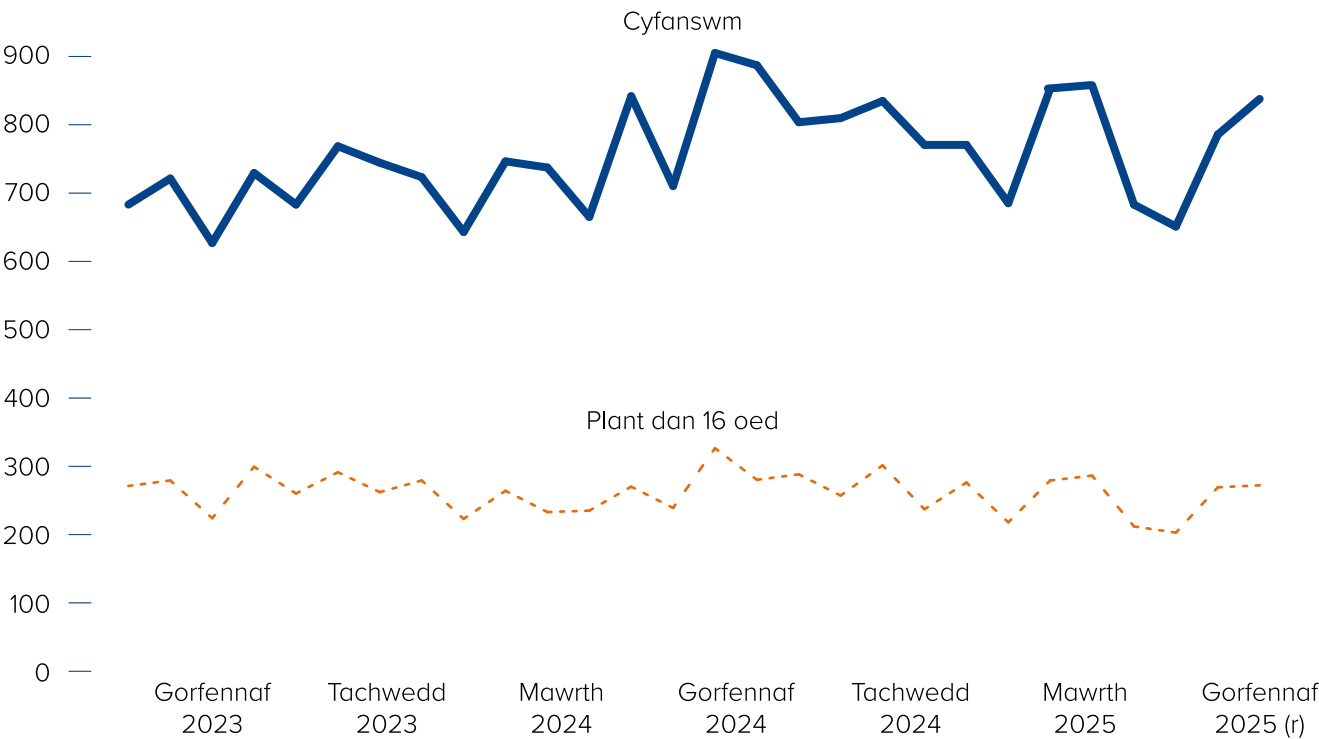


Ffynhonnell: Stats.llyw.cymru, [Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Awst 2025](#).

150. Symudodd tua 663 o bobl ddigartref [i lety hirdymor addas](#) ym mis Awst 2025, sydd ar ben isaf cyfanswm sydd wedi amrywio rhwng 600 a 900 y mis dros y ddwy flynedd

ddiwethaf. Roedd y rhai a symudodd yn cynnwys 202 o blant dan 16 oed, sef gostyngiad o 25 y cant o gymharu â mis Ebrill 2024 ac 17 y cant o gymharu â mis Ebrill 2023.

Ffigur 26: Unigolion digartref a symudodd i lety hirdymor addas bob mis rhwng mis Ebrill 2023 a mis Awst 2025



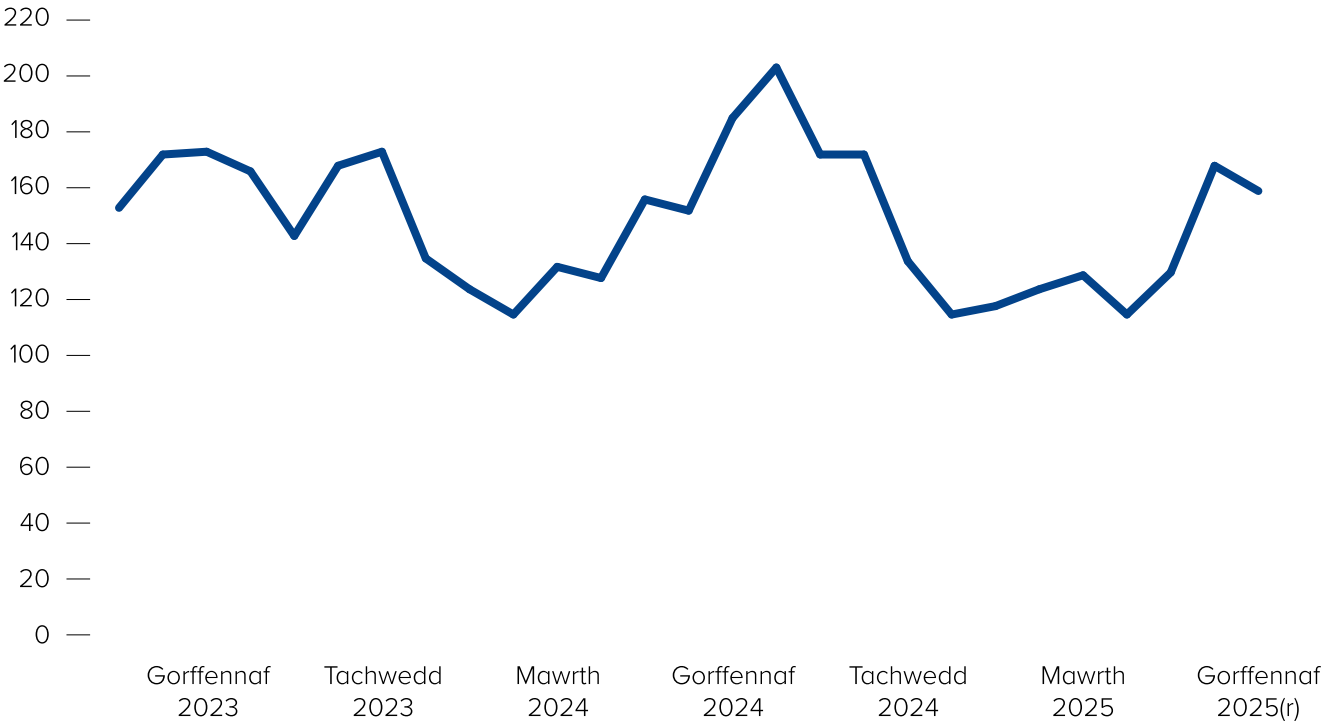
Ffynhonnell: Stats.llyw.cymru, [Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Awst 2025](#).

Pobl sy'n cysgu allan

151. Ar ddiwedd mis Awst 2025, amcangyfrifwyd bod 168 o bobl yn [cysgu allan](#) yng Nghymru. Mae hyn yn cymharu ag uchafswm o 204 ym mis Awst 2024 a 167 ym mis Awst 2023.

Amcangyfrifon misol a gaiff eu cyflwyno gan awdurdodau lleol yw'r rhain, sydd wedi disodli'r cyfrifon ciplun blynyddol a gynhaliwyd cyn pandemig COVID-19.

Ffigur 27: Nifer y bobl sy'n cysgu allan yng Nghymru, mis Ebrill 2023 i fis Awst 2025



Ffynhonnell: Stats.llyw.cymru, [Darpariaeth lletu digartrefedd a chysgu allan: Awst 2025](#).

152. Caerdydd (27), Sir Benfro (19), Torfaen (15) a Cheredigion a Phen-y-bont ar Ogwr (14 gan y ddau) gofnododd y niferoedd uchaf o bobl yn cysgu allan ym mis Awst 2025. Cofnododd pedwar awdurdod lleol nad oedd unrhyw bobl yn cysgu allan.

Camau meddiannu gan fenthycwyr morgeisi a landlordiaid

153. Mae camau meddiannu gan fenthycwyr morgeisi wedi dangos tuedd ar i fyny yng Nghymru ers y moratoriwm yn ystod y pandemig, yn ôl [ystadegau'r Weinyddiaeth Gyfiawnder](#). Roedd hawliadau, gorchmynion, gwarantau ac achosion o adfeddu gan feilïod llysoedd sirol yn 2024 ryw 40 y cant yn uwch na 2023, a dangosodd y niferoedd ar gyfer hanner cyntaf

2025 gynnydd sylweddol hefyd. Fodd bynnag, i roi hyn mewn cyd-destun, roedd mwy na 1,000 o achosion o adfeddu morgeisi gan feilïod bob blwyddyn rhwng 2007 a 2013 yn sgil yr argyfwng ariannol o gymharu â 238 yn 2024.

154. I'r gwrthwyneb, mae camau meddiannu gan landlordiaid cymdeithasol wedi gostwng yn sylweddol. Mae'r gostyngiad hwn yn gyson â'u hymrwymiad o dan y safon renti i beidio â throï tenantiaid allan oherwydd caledi ariannol os ydynt yn ymgysylltu â'u landlord. Yn 2019, gwnaeth landlordiaid cymdeithasol 3,107 o hawliadau meddiant ac roedd 665 o achosion o adfeddu gan feilïod llysoedd sirol ar eu rhan ond, erbyn 2024, roedd y niferoedd hyn wedi gostwng i 737 a 155, yn y drefn honno.

155. Cynyddodd hawliadau o dan y weithdrefn garlam, y gall landlordiaid cymdeithasol a phreifat eu gwneud, yn sylweddol rhwng y pandemig a 2023. Cyrhaeddodd achosion o adfeddu gan feilïod drwy'r llwybr hwn eu lefel uchaf erioed (638) yn 2023 cyn gostwng yn 2024.

156. Cynyddodd camau gan landlordiaid preifat yn gyflym ar ôl y pandemig, gydag achosion o adfeddu gan feilïod llysoedd sirol yn cyrraedd y ffigur uchaf erioed, sef 350, yn 2024, ond mae'r ffigurau ar gyfer hanner cyntaf 2025 yn dangos gostyngiad bach.

Ffigur 28: Achosion o adfeddu gan feilïod llysoedd sirol ar ran landlordiaid yng Nghymru

	Social Landlord	Private Landlord	Accelerated procedure
2015	953	142	181
2016	862	159	220
2017	775	162	243
2018	766	198	224
2019	665	246	276
2020	226	88	71
2021	88	89	94
2022	164	261	344
2023	173	340	638
2024	155	350	185

Ffynhonnell: [Mortgage and landlord possession statistics](#), Y Weinyddiaeth Gyfiawnder Noder: Mae'r data yn seiliedig ar leoliad y lllys yn hytrach na'r eiddo.

Ôl-ddyledion rhent landlordiaid cymdeithasol

157. Roedd tua 108,424 o denantiaethau tai cymdeithasol mewn ôl-ddyledion rhent yn 2023/24, gan gynrychioli bron hanner y 238,700 o denantiaethau cymdeithasol yng Nghymru. O'r cyfanswm hwnnw, roedd 72,397 yn denantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (48 y cant o'r tenantiaethau) ac roedd 36,000 yn denantiaid awdurdodau lleol (41 y cant). Ledled Cymru, yng Nghasnewydd y gwelwyd y ganran uchaf o denantiaethau tai cymdeithasol mewn ôl-ddyledion rhent (64 y cant) ac ym Mhowys y gwelwyd yr isaf (31 y cant).

158. Ym mis Mawrth 2024, roedd 98,268 o denantiaethau cymdeithasol wedi bod mewn ôl-ddyledion am lai na 13 wythnos ac roedd

10,156 wedi bod mewn ôl-ddyledion am fwy na 13 wythnos. Hon oedd y flwyddyn gyntaf lle nodwyd bod mwy na 10,000 o denantiaethau cymdeithasol mewn ôl-ddyledion tymor hwy.

159. Y niferoedd hyn yw'r rhai uchaf a gofnodwyd mewn data sy'n dyddio'n ôl i 1996/96, ond bydd modd priodoli o leiaf rywfaint o'r cynnydd i'r polisi 'dim troi allan' a gyflwynwyd o dan y safon renti ar gyfer landlordiaid cymdeithasol. Ers 2020/21, mae cyfanswm y tenantiaid cyngor sydd mewn ôl-ddyledion wedi codi 15 y cant tra bo tenantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sydd mewn ôl-ddyledion wedi codi 22 y cant.