YMCHWIL, DOGFENNU

Ymchwil i anghenion prynwyr tai a sefyllfa Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru (crynodeb)

Mae'r adroddiad hwn yn darparu canfyddiadau o'r ymchwil i anghenion prynwyr tai sy'n canolbwyntio ar anghenion darparbrynwyr tai yng Nghymru yn y dyfodol ac sy'n canolbwyntio ar Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru mewn cynlluniau fforddiadwyedd tai.

Cyhoeddwyd gyntaf: 16 Gorffennaf 2024

Diweddarwyd ddiwethaf: 16 Gorffennaf 2024

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cynnwys

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Prif ganfyddiadau

Casgliadau ac argymhellion

Troednodiadau

Manylion cyswllt

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Cafodd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru gan Lywodraeth Cymru ei agor i geisiadau ym mis Ionawr 2014. Bellach yn ei drydedd 'cam' a'i ddegfed flwyddyn o weithredu, mae'r cynllun yn rhoi benthyciad ecwiti a rennir i brynwyr cymwys hyd at 20% o gyfanswm gwerth yr eiddo ar y farchnad. Datblygwyd Cymorth i Brynu - Cymru hefyd i helpu i roi hwb i'r diwydiant adeiladu tai ar adeg pan oedd y farchnad dai dan straen penodol. Disgwylir i'r fersiwn presennol o'r cynllun ddod i ben ym mis Mawrth 2025.

Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi'r ymchwil a wnaed ar ran Llywodraeth Cymru gan Opinion Research Services Ltd a Three Dragons. Roedd yr ymchwil yn edrych ar anghenion pobl sy'n prynu tai a sut mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn helpu i ddiwallu'r angen hwn. Dyma oedd bwriad yr ymchwil:

- Nodi anghenion darpar brynwyr tai yng Nghymru yn y dyfodol a deall sut mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn helpu i ddiwallu'r anghenion hynny
- Edrych ar y prif bethau sy'n ysgogi neu'n rhwystro llwyddiant cynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru, yng Nghymru ac mewn cynlluniau tebyg eraill mewn rhannau eraill o'r DU
- Cynnig argymhellion ar sut i ddiwallu anghenion prynwyr y dyfodol yng Nghymru.

Roedd yr ymchwil yn cynnwys grwpiau ffocws gyda phrynwyr tai presennol a darpar brynwyr tai, yn ogystal â rhentwyr preifat heb unrhyw gysylltiad blaenorol â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru; cyfweliadau gyda rhanddeiliaid polisi (gan gynnwys Cymorth i Brynu - Cymru Cyf, sef y sefydliad sy'n gweinyddu'r cynllun), adeiladwyr tai a benthycwyr sydd wedi cofrestru gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Cynhaliwyd cyfweliadau hefyd gyda Homes England a Llywodraeth yr Alban i edrych ar y cynlluniau tebyg a oedd wedi cael eu gweithredu yn Lloegr a'r Alban, gyda'r ddau gynllun wedi dod i ben erbyn hyn. Ategwyd yr ymchwil ansoddol gan ddadansoddiad o ddata a gedwir gan Cymorth i Brynu - Cymru

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cyf ynghylch nodweddion prynwyr (a darpar brynwyr), adeiladwyr tai a benthycwyr. Mae manylion ynghylch y fethodoleg hon ar gael yn yr adroddiad terfynol.

Gofynnwyd am y data a ddefnyddiwyd i lywio'r adroddiad hwn yn uniongyrchol gan ORS o Help to Buy Wales Ltd. Dylid nodi y gall data a gynhwysir yn yr adroddiad hwn fod yn wahanol i'r Ystadegau Swyddogol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. [troednodyn 1] Y rheswm am hyn yw bod yr adroddiad hwn yn cynnwys data a gasglwyd yn 2013-14, sy'n rhagflaenu'r data a gyhoeddwyd fel Ystadegau Swyddogol. At hynny, mae'r data a gasglwyd ar gyfer yr adroddiad hwn yn canolbwyntio ar amserlen benodol sy'n cyd-fynd â'r cyfnod pan gynhaliwyd yr ymchwil ansoddol, yn hytrach na'r cyfnodau chwarterol a ddefnyddiwyd yn yr Ystadegau Swyddogol.

Prif ganfyddiadau

Cymorth i Brynu - Cymru

Rhwng mis Ionawr 2014 a mis Medi 2023, roedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi helpu 13,885 o aelwydydd i brynu eu cartref. Roedd nifer y gwerthiannau blynyddol wedi cyrraedd uchafbwynt yn 2017/18 ac maent wedi gostwng ers hynny, ond roedd patrwm cyson o werthiannau yn ne-ddwyrain Cymru. Mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru bob amser wedi gweithredu gyda chap ar brisiau. Cafodd y cap ei osod ar £300,000 i ddechrau, ond cafodd ei leihau i £250,000 ar 1 Ebrill 2021 ac yna ei godi i £300,000 ar 1 Ebrill 2023. Ar y cap prisiau presennol o £300,000, mae eiddo newydd ledled Cymru ar gael i'w prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.

Roedd y prisiau cyfartalog ar lefel awdurdodau lleol (Mawrth 2023) yn amrywio o £239,000 yng Ngheredigion hyd at £525,000 yn Sir Fynwy. Roedd gan naw awdurdod brisiau cyfartalog uwch na chap prisiau cyfredol Cymorth i Brynu -

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cymru, ac roedd 17 yn uwch na'r cap prisiau blaenorol (o £250,000). Fodd bynnag, bydd pris ond yn un ffactor a fydd yn siapio lleoliadau gwerthu'r cynllun. Mae ffactorau eraill fel agosrwydd at swyddi a chysylltiadau trafnidiaeth yn bwysig hefyd, a bydd y rhain yn eu tro yn dylanwadu ar werth gwerthiannau, yn ogystal ag argaeledd tai newydd.

Ac eithrio Caerdydd, mae nifer y tai newydd cyffredinol sy'n ymuno â'r farchnad bob blwyddyn yn isel, o dan 320 yr awdurdod y flwyddyn, gyda llai na 100 o dai newydd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn mewn rhai awdurdodau. Y ffigur ar gyfer Caerdydd oedd 746.

Roedd 76% o brynwyr cynradd drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn brynwyr am y tro cyntaf ac roedd 74% yn gartrefi heb blant. Mae tystiolaeth bod prynwyr yn prynu mwy o le na'r hyn maen nhw'n gofyn amdano ar y dechrau.

Roedd incwm canolrifol prynwyr presennol (hynny yw, ymgeiswyr cynradd) drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn debyg iawn i'r cyfartaledd cenedlaethol ac, ar y cyfan, roedd gan brynwyr am y tro cyntaf a oedd yn defnyddio'r cynllun incwm tebyg i'r garfan gyffredinol o brynwyr cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Gyda blaendal o 5% a benthyciad ecwiti Cymorth i Brynu - Cymru, byddai aelwyd ag incwm o £50,000 y flwyddyn yn gallu prynu cartref gwerth £300,000. Heb fenthyciad ecwiti cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, byddai'r un aelwyd yn gallu prynu eiddo gwerth £236,000. Mae hyn yn is na'r pris cyfartalog ar gyfer tai yn holl ardaloedd awdurdodau lleol Cymru.

Nid oes llawer o dystiolaeth bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn achosi straen ariannol penodol i brynwyr. Mae dros 90% o fenthyciadau'n cael eu setlo cyn iddynt ddechrau cronni llog (hynny yw, ar ôl chwe blynedd) ac mae llai nag 1% wedi cael eu dileu neu wedi troi'n ôl-ddyledion; lefel debyg i ôl-ddyledion ar draws marchnad prynu tai'r DU.

Nid yw rhai sy'n gwneud cais i brynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn bwrw ymlaen â'u pryniant ond mae'r rhain yn gyfyngedig o ran nifer, heb unrhyw

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

reswm clir na chyson pam fod aelwydydd wedi tynnu'n ôl.

Prynwyr tai

Y neges gliriaf gan yr holl grwpiau ffocws oedd bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn caniatáu i aelwydydd brynu cartref gyda dim ond blaendal o 5%, pan fyddai angen blaendal o 20% ar gyfer y llwybrau amgen i fod yn berchen ar gartref. Roedd hyn yn caniatáu i brynwyr brynu eiddo pan na fyddent fel arall yn gallu gwneud hynny, neu brynu eiddo mwy neu mewn lleoliad gwell. Yn gyffredinol, canfu cyfranogwyr grwpiau ffocws ei bod yn gymharol syml cael gafael ar wybodaeth am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru a chwblhau'r broses ymgeisio.

Fodd bynnag, cafwyd beirniadaeth gan rai cyfranogwyr ei bod yn anodd cymharu cost prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru â chost cynlluniau eraill, fel Rhanberchnogaeth a Rhentu i Brynu. Roedd cyfranogwyr eraill wedi cael problemau gyda'r broses ymgeisio ee yr angen am warantau incwm oherwydd contractau dim oriau, neu am eu bod yn symud i ddechrau swydd newydd. Mater arall a godwyd gan gyfranogwyr oedd bod anghysondebau yn yr hyn a oedd yn cael ei ystyried yn ddyled ac felly roedd yn cyfyngu ar y gallu i fenthyca ee roedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn ystyried cyllid car yn ddyled sy'n bodoli eisoes, ond nid yn ddyled cerdyn credyd. Mae hyn yn awgrymu bod angen gwella gwefan cynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r broses ymgeisio.

Trafodwyd y defnydd o gapiau prisiau gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn helaeth yn y grwpiau ffocws. Roedd nifer o'r cyfranogwyr yn cwestiynu'r capiau, gan deimlo nad oedd £300,000 yn ddigonol ar gyfer y dinasoedd mawr ac ardaloedd drutach. Cyfeiriodd cyfranogwyr eraill at y ffaith mai dim ond ar gyfer tai newydd y mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, a'u bod yn aml wedi'u cyfyngu i gynlluniau penodol. Roedd hyn yn broblem benodol i'r bobl hynny a oedd yn byw yng Ngogledd Cymru neu mewn ardaloedd mwy gwledig, lle nad

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

oes llawer o ddatblygiadau newydd, gan gyfyngu ar gyfleoedd i ddefnyddio benthyciad ecwiti y cynllun.

Roedd nifer o'r cyfranogwyr yn ystyried ad-dalu'r benthyciad ecwiti'n uniongyrchol o gynilion neu drwy ailforgeisio fel y gallent aros yn y tŷ gyda morgais safonol yn unig. Roedd rhai'n poeni am y cynnydd yn y benthyciad ecwiti oherwydd y twf mewn prisiau tai. Fodd bynnag, roedd cyfranogwyr eraill yn gweld y twf mewn prisiau tai fel cyfle i wneud elw ar eu heiddo.

Adeiladwyr tai

Ar ryw adeg ers dechrau'r cynllun, mae 294 o adeiladwyr tai wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu - Cymru Cyf, gyda lefelau amrywiol o ran cyfranogiad. Mae dros 60% o'r rhai sydd wedi cofrestru wedi gwneud pedwar neu lai o werthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, ac mae deg adeiladwr tai mwyaf gweithgar y cynllun wedi cyflawni 76% (neu fwy na 10,500) o holl bryniannau'r cynllun. Roedd gwerthiannau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cynrychioli lefel sylweddol o werthiannau llawer o adeiladwyr tai, gyda rhai'n dweud bod y cynllun yn cyfrif am 25-35% neu hyd yn oed hyd at 50% o'r gwerthiannau – roedd y sylwadau hyn yn gyfredol yn ystod haf 2023. Er bod y rhan fwyaf o werthiannau'r cynllun yn canolbwyntio ar dde-ddwyrain Cymru a de-orllewin Cymru, roedd cynlluniau llai Cymorth i Brynu - Cymru yn bwysicach yng Nghanolbarth a Gogledd Cymru.

Roedd gan adeiladwyr tai farn gadarnhaol am y cynllun a'i rôl o ran helpu i gael "...pobl i gamu ar yr ysgol dai". Dyma ymadrodd a gafodd ei ailadrodd gan sawl adeiladwr tai a gyfwelwyd.

Dywedodd adeiladwyr tai fod gweithredu cap prisiau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gallu effeithio ar y mathau o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu, a dywedir bod mwy o unedau llai yn cael eu dwyn ymlaen, yn enwedig mewn ardaloedd â gwerth uwch. Roedd newidiadau i'r capiau prisiau ar fyr rybudd yn

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

un o’r prif feirniadaethau gan adeiladwyr tai o’r cynllun, gyda’r angen i ddisodli llenyddiaeth hyrwyddo ac weithiau diwygio cynigion datblygu.

Credwyd bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei redeg yn dda a’i fod yn hawdd ei ddilyn. Roedd cael un cap prisiau ledled Cymru yn cael ei ystyried yn un o fanteision y cynllun. Er nad oedd cyflwyno capiau prisiau amrywiol ledled Cymru yn cael ei gefnogi’n gyffredinol, mewn ardaloedd lle mae prisiau tai’n uwch (yn enwedig yn ne-ddwyrain Cymru), roedd galwadau i gynyddu’r cap presennol o £300,000. Y prif bryder arall a fynegwyd oedd y gallai gwybodaeth farchnata fod yn gryfach a mynd i’r afael â chamsyniadau parhaus ymysg defnyddwyr ee nad oedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ond ar agor i brynwyr am y tro cyntaf.

Roedd consensws cyffredinol y dylai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru barhau y tu hwnt i fis Mawrth 2025, (y dyddiad gorffen presennol). Efallai y bydd rhai adeiladwyr tai yn gallu cyflwyno eu cynllun cyfranddaliadau ecwiti eu hunain i ‘lenwi’r bwlch’, ond roedd pryderon efallai na fyddai cynlluniau o’r fath cystal â’r cynllun Cymorth i Brynu - Cymru presennol.

Benthycwyr

Er bod ystod eang o fenthycwyr yn dal i gymryd rhan yn y cynllun gydag 20 o fenthycwyr yn cymryd rhan ar hyn o bryd, mae’r nifer cyffredinol wedi gostwng o 32 yng ngham 3. Nid oes rheswm penodol am hyn wedi’i nodi yn yr ymchwil.

Cafodd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ei ganmol yn gyffredinol am ei symlrwydd ac roedd hyn yn bwysig iawn i fenthycwyr, gan ei bod yn anodd iddynt addasu i gymhlethdod neu newidiadau byr rybudd i brosesau neu ofynion. Ystyriwyd bod y cynllun yn cyflymu’r daith i fod yn berchen ar gartref i’r rheini sy’n prynu drwyddo. Roedd y blaendal isel yn un o elfennau cadarnhaol y cynllun ond roedd benthycwyr yn rhoi gwybod am bryderon gan rai ymgeiswyr, hyd yn oed ynghylch codi’r blaendal hwnnw. Fodd bynnag, nid oedd benthycwyr

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

yn cefnogi unrhyw ostyngiad yn y blaendal gofynnol gan y byddai'n cynyddu risg ac felly'n arwain at gostau benthyca.

Yn yr un modd â'r adeiladwyr tai, roedd safbwyntiau cymysg ynghylch defnyddio capiau prisiau 'rhanbarthol' ac am lefel y cap prisiau cyffredinol. Fodd bynnag, roedd cydnabyddiaeth gyffredinol y byddai dod â'r cynllun i ben yn gadael bwlch yn y farchnad.

Awdurdodaethau eraill

Dechreuwyd cynlluniau cymorth ecwiti Cymorth i Brynu gyda nodweddion tebyg tua'r un adeg yng Nghymru, Lloegr a'r Alban. Dim ond y cynllun yng Nghymru sydd dal ar waith, ynghyd â chynllun llai wedi'i dargedu'n well yn yr Alban a'r cynllun hirdymor yng Ngogledd Iwerddon sy'n canolbwyntio ar incwm is. Roedd amcanion cynllun Gogledd Iwerddon a'r Alban yn rhoi llai o bwyslais ar annog datblygiadau tai newydd o gymharu â Chymru a Lloegr. Yn Lloegr, mae'r cynllun Cymorth i Brynu sydd bellach wedi dod i ben, wedi cael ei ddilyn gan y cynllun First Homes presennol sy'n rhoi disgownt o 30%-50% wrth werthu anheddau drwy'r farchnad i brynwyr am y tro cyntaf yn hytrach na chymorth ecwiti cyhoeddus.

Yn Lloegr, mae **Cynllun Cymorth i Brynu: Benthyciad Ecwiti – adolygiad cynnydd 2019 gan y Swyddfa Archwilio Genedlaethol** ac, yn yr Alban, **Gwerthusiad Llywodraeth yr Alban o Gynlluniau Ecwiti a Rennir Llywodraeth yr Alban** yn 2020 yn awgrymu bod cynlluniau Cymorth i Brynu mewn awdurdodaethau eraill wedi bod yn effeithiol o ran sicrhau canlyniadau cadarnhaol yn ymwneud â pherchnogaeth tai a chymorth i'r diwydiant. Fodd bynnag, dywedwyd bod y cynlluniau wedi bod o fudd i gyfran sylweddol o bobl nad oedd angen cymorth arnynt i brynu annedd; a bod cost cyfle yn ymwneud â'r arian a ddefnyddir ar gyfer y cynlluniau. Mae cyfyngiadau cynlluniau megis cymhwysedd llymach neu gapiau pris is wedi helpu i dargedu cynlluniau at y rhai sydd fwyaf angen cymorth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Casgliadau ac argymhellion

Yn y casgliad cyffredinol sy'n nodi bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi bod yn llwyddiant o ran cyfranogiad prynwyr tai a'r gefnogaeth a ddarperir i adeiladwyr tai mawr a bach, mae'r ymchwil wedi tynnu sylw at dair beirniadaeth strwythurol.

- Nid yw cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn mynd i'r afael ag anghenion tai'r rhai sydd â'r angen mwyaf. Ond nid oedd bwriad i wneud hynny ar y dechrau. Roedd y cynllun bob amser wedi'i gynllunio i helpu aelwydydd sydd ar fin dod yn berchnogion cartrefi ac i gefnogi'r diwydiant adeiladu tai, ac mae'r ymchwil yn awgrymu bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi cyflawni ei amcanion yn gyffredinol.
- Roedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar gael ar gyfer tai newydd yn unig. Roedd llawer o brynwyr a darpar brynwyr yn feirniadol o ansawdd tai newydd ac yn credu bod y stoc hŷn o ansawdd uwch, gyda mwy o ddewis o ran math o eiddo a lleoliad. Fodd bynnag, ni fyddai cynnwys eiddo ail-law yn cefnogi'r diwydiant adeiladu tai a byddai'n cynyddu graddfa'r cynllun a'r risgiau cysylltiedig.
- Roedd cydnabyddiaeth gyffredinol o bwrpas a'r defnydd o'r cap prisiau, ond roedd dadl ai cael un cap prisiau yw'r ateb gorau. Mae cap prisiau Cymru gyfan yn fecanwaith syml sy'n glir i bawb, ond mewn gwirionedd, nid yw'n adlewyrchu'r amrywiad mawr mewn prisiau tai ledled Cymru ac mae'n cyfyngu ar brynwyr yn yr ardaloedd drutach. Byddai symud at gapiau prisiau gwahaniaethol yn adlewyrchu marchnad dai Cymru yn well, ond efallai na fyddai'n dderbyniol i fenthycwyr neu adeiladwyr tai a byddai angen rhagor o ymchwil cyn ei rhoi ar waith.

Cafwyd beirniadaethau manylach eraill am y ffordd y mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi'i weithredu ac roedd awgrymiadau ar gyfer cryfhau'r ffordd y rhoddir cyhoeddusrwydd iddo a'i bresenoldeb ar y we.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Mae dewisiadau ar gael nawr i Lywodraeth Cymru wrth benderfynu ar ddyfodol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar ôl mis Mawrth 2025. Mae'r dewisiadau'n dibynnu rhywfaint ar ei gilydd ond y penderfyniad clir cyntaf yw a ddylid dod â'r cynllun i ben ym mis Mawrth 2025. Yn yr Alban a Lloegr, lle mae eu cynlluniau wedi cael eu cau, mae rhywfaint o gymorth arall cyfyngedig ar gael i brynwyr fel First Homes yn Lloegr ac Open Market Shared Equity a New Supply Shared Equity yn yr Alban. Wrth ddod i benderfyniad ynghylch dyfodol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, byddai'n ddoeth i Lywodraeth Cymru gadw golwg ar y nifer sy'n manteisio ar y Cynllun ers dyddiad y dadansoddiad yn yr adroddiad hwn.

Os penderfynir parhau â rhyw fath o gymorth i brynwyr tai, y dewis nesaf yw a ddylai cynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru barhau fel y mae ar hyn o bryd, heb unrhyw gyfyngiadau ar brynwyr posibl (ac eithrio na ddylent gael digon o incwm i brynu adeilad newydd heb y cynllun). Yr opsiwn allweddol arall fyddai cyfyngu ar argaeledd benthyciadau'r cynllun i grwpiau penodol o brynwyr, gyda phrynwyr am y tro cyntaf (a mathau eraill o aelwydydd ee prynwyr yn gadael partneriaeth/priodas yn chwalu) fel y prif opsiwn i'w ystyried. Ar sail y dystiolaeth o'r ymchwil, gallai dilyn y cwrs hwn gyfyngu tua 25% ar brynwyr posibl.

Yr opsiwn allweddol arall i'w ystyried yw a ddylid cael mwy nag un cap ar brisiau ledled Cymru. Nid yw system rhy gymhleth o gapio prisiau yn cael ei hargymell, ond gellid ystyried cyflwyno rhywfaint o hyblygrwydd cyfyngedig a chap uwch yn yr ardaloedd â'r prisiau uchaf. Gallai hyn gynnwys cyfyngu ar ystafelloedd gwely 'sbâr' i barhau i ganolbwyntio ar ben isaf y farchnad.

Opsiwn arall ar gyfer cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn y dyfodol ond nad yw'n cael ei argymell yw cynnwys cartrefi ail-law, hynny yw ailwerthu eiddo presennol. Byddai llawer o ddarpar brynwyr yn croesawu hyn ond byddai angen mecanwaith cynhwysfawr i gynnwys dim ond cartrefi sy'n cyrraedd safonau penodol; ac ni fyddai'r dull hwn yn darparu unrhyw gefnogaeth i'r diwydiant adeiladu tai.

Pa bynnag benderfyniadau a wneir, bydd yn bwysig bod y diwydiant adeiladu tai

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

a benthycwyr yn ymgysylltu’n llawn â’r penderfyniad ac yn cael digon o amser i gynllunio eu gweithrediadau ar ôl mis Mawrth 2025.

Troednodiadau

[1] **Cymorth I Brynu (StatsCymru)**

Manylion cyswllt

Awduron yr adroddiad: Nigel Moore, Angharad Davies, Lin Cousins, Laura Easton, Dominic Houston

Mae’r safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn perthyn i’r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd Llywodraeth Cymru.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:
Rebecca Askew
Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Ebost: **YTimYmchwilTai@llyw.cymru**

Rhif Ymchwil Gymdeithasol: 48/2024
ISBN digidol 978-1-83625-252-8

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.