



RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

72/2021

DYDDIAD CYHOEDDI:

15/11/2021

Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi

Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi

Awdur(on): Dr Dyfan Powel (Wavehill), Sam Grunhut (Wavehill), Llorenc O'Prey (Wavehill), Dr Catrin Wyn Edwards (Prifysgol Aberystwyth), Dr Lowri Cunnington Wynn (Prifysgol Aberystwyth), Endaf Griffiths (Wavehill)

Adroddiad Ymchwil Llawn: Powel, D. O'Prey, L. Grunhut, S. Edwards, C.W. Cunnington Wynn, L. Griffiths, E. (2021) *Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif GSR 71/2021
Ar gael yn: <https://llyw.cymru/ymchwil-i-ddatblygu-sylfaen-dystiolaeth-ar-ail-gartrefi>

Barn yr ymchwilydd yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o reidrwydd farn Llywodraeth Cymru

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Hannah Browne Gott

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: ymchwildyfodolcynaliadwy@llyw.cymru

Cynnwys

1.	Cyflwyniad/Cefndir	4
2.	Methodoleg	7
3.	Ail gartrefi yng Nghymru	12
4.	Canfyddiadau: Adolygiad Llenyddiaeth	20
5.	Canfyddiadau: Gwaith Maes	52
6.	Crynodeb o'r Ymatebion gan Aelodau o'r Senedd	83
7.	Casgliadau	87
	Cyfeiriadau.....	101
	Atodiad A: Methodoleg yr Adolygiad o'r Llenyddiaeth.....	105
	Atodiad B: Canllawiau Trafod ar gyfer Cyfweld.....	109

Rhestr o dablau

Tabl 3.1: Cyfanswm yr ail gartrefi trethadwy yn ôl awdurdod lleol (2021—2022).....	13
Tabl 3.2: Cyfanswm yr ail gartrefi trethadwy yn ôl awdurdod lleol (2017—2021).....	15
Tabl 3.3: Ail gartrefi fel canran o'r stoc dai	16

Rhestr o ffigurau

Ffigur 3.1: Canran yr holl ail gartrefi yng Nghymru yn ôl awdurdod lleol (2020/2021).....	14
---	----

Rhestr termau

Allweddair	Diffiniad
Ardrethi Annomestig	Mae Ardrethi Annomestig, a elwir hefyd yn ardrethi busnes, yn berthnasol i bob eiddo sy'n cwmpasu tir neu adeiladau nad ydynt yn cael eu dosbarthu fel eiddo domestig neu sydd wedi'u heithrio o ardrethi.
Awdurdodau Cantonaidd y Swistir	26 canton y Swistir yw aelod-daleithiau'r Cydffederasiwn Swisaidd.
Crafu'r We	Proses o echdynnu data o wefannau. Casglwyd manylion cyswllt rhai rhanddeiliaid gan ddefnyddio'r dull hwn.
Cymdeithasau tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	Mae cymdeithasau tai yn sefydliadau preifat, di-elw sy'n darparu tai cymdeithasol cost isel i bobl sydd angen cartref. Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r enw technegol ar landlordiaid cymdeithasol sydd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru.
Cynllunio Defnydd o Dir	Mae cynllunio defnydd o dir yn cyfeirio at y broses o reoleiddio'r defnydd o dir at ddibenion datblygu, gan awdurdod cynllunio fel arfer.
Defnyddio Dosbarthiadau	Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi defnydd o dir ac adeiladau mewn gwahanol gategoriau a elwir yn 'Ddosbarthiadau Defnydd'. Mae rhagor o wybodaeth ar gael Caniatâd cynllunio: dosbarthiadau defnydd (newid defnydd) .
Gosodiadau tymor byr	Er enghraifft, Airbnb a tebyg.
Llenyddiaeth/Ffynonellau Llwyd	Mae llenyddiaeth llwyd yn wybodaeth a gynhyrchir y tu allan i sianelau cyhoeddi a dosbarthu traddodiadol, a gall gynnwys adroddiadau, llenyddiaeth polisi, papurau gwaith, cylchlythyrau, dogfennau'r llywodraeth, areithiau, papurau gwyn, cynlluniau trefol, ac yn y blaen.

Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu / Llety Masnachol / Llety Gwyliau	Mae eiddo sy'n llety gwyliau wedi'i ddodrefnu (h.y. rhaid bod digon o ddodrefn yn cael ei ddarparu at ddefnydd arferol) yn cael ei osod yn fasnachol (h.y. rhaid iddo geisio gwneud elw). Yn bwysig, gellir gosod eiddo y tu allan i'r tymor i dalu costau, a hyd yn oed os nad yw'n gwneud elw bydd y llety'n dal i gael ei drin fel un masnachol. Mae'r pwynt olaf hwn yn gysylltiedig â honiadau o 'fflipio', fel y manylir yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn, lle mae perchnogion ail gartrefi yn 'fflipio' eu hail gartrefi yn Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu. O ganlyniad, mae eiddo yn osgoi taliadau'r Dreth Gyngor ac mae'n rhaid talu Ardrethi Annomestig arno ond gallant fod yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi gan Lywodraeth Cymru.
Treth Trafodiadau Tir	Telir y Dreth Trafodiadau Tir ar bryniannau tir neu eiddo. Mae yna gyfraddau ar wahân ar gyfer eiddo preswyl ac eiddo dibreswyl¹. Mae dwy set o gyfraddau preswyl: y prif gyfraddau sy'n berthnasol, yn gyffredinol, wrth brynu unig neu brif breswylfa, a'r cyfraddau uwch sy'n berthnasol pan fo'r prynwr eisoes yn berchen ar fuddiant mewn eiddo preswyl arall. Mae'r cyfraddau uwch yn berthnasol i, ymhlith mathau eraill o resymau dros brynu, eiddo a brynir fel ail gartrefi, busnesau llety gwyliau, prynu i osod, ac ati. Mae achosion o gyfraddau preswyl uwch wedi'u defnyddio fel procsi ar gyfer mesur gwerthiant ail gartrefi. Fodd bynnag, oherwydd yr amrywiaeth o ddefnyddiau posibl eraill, nid yw achosion o gyfraddau preswyl uwch ar gyfer y Dreth yn fesur cywir o bryniant ail gartref, ac yn wir gall fod yn ffordd gamarweiniol o fesur neu olrhain pryniant ail gartrefi.
Vrbo	Mae Vrbo yn farchnad ar-lein rhentu gwyliau Americanaidd a adnabuwyd yn wreiddiol fel 'Vacation Rentals by Owner' neu VRBO.

¹ [Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU](#)

1. Cyflwyniad/Cefndir

- 1.1 Mae'r adroddiad hwn yn manylu ar ganfyddiadau ymchwil, a gynhaliwyd yn 2021, yn archwilio i gyffredinolrwydd ac effeithiau perchnogaeth ar ail gartrefi ar gymunedau ar hyd a lled Cymru. Nod yr ymchwil yw archwilio ac adeiladu'r sylfaen dystiolaeth mewn perthynas ag ail gartrefi, eu perchnogaeth a'u heffaith.

Cefndir ac amcanion yr ymchwil

- 1.2 Mae'r effeith y gall nifer fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau eu cael ar gymunedau wedi bod yn destun gwrthwynebiad a hyd yn oed protest dreisgar ar wahanol adegau ers hanner olaf yr 20fed ganrif. Yn fwyaf diweddar, yn enwedig yng ngoleuni pandemig COVID, Brexit a ffactorau eraill, mae'r mater wedi dod i'r amlwg unwaith eto, gyda chymunedau a grwpiau ymgyrchu yn ceisio tynnu sylw at yr effaith negyddol y mae ail gartrefi'n ei chael mewn perthynas â chydlyniant cymunedol a'r farchnad dai. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi datgan bwriad i fynd i'r afael â'r pryderon hyn a cheisio ffrwyno effaith negyddol ail gartrefi. O ganlyniad, ceisir dystiolaeth a data cadarn er mwyn llywio unrhyw gamau y gallai llywodraeth ystyried eu cymryd yn y maes. Mae profiadau cyfoethog eraill sydd eisoes wedi mynd i'r afael â'r mater yn rhyngwladol, yn ogystal â phrofiadau unigolion a grwpiau yng Nghymru, yn cynnig cyfleoedd i ddysgu a dechrau'r broses o ddatblygu datrysiadau polisi ymarferol ac effeithiol mewn perthynas ag ail gartrefi yng Nghymru.
- 1.3 Comisiynodd Llywodraeth Cymru Wavehill i gynnal adolygiad o'r sylfaen dystiolaeth sydd ar gael er mwyn llywio penderfyniadau polisi mewn perthynas ag ail gartrefi. Mae'r prosiect wedi ceisio llunio adolygiad o'r llenyddiaeth bresennol er mwyn deall y dystiolaeth sydd ar gael ar ymyriadau neu ddulliau o ymdrin ag ail gartrefi. Cefnogwyd hyn gan waith maes cynradd a thrwy gynhyrchu dirnadaeth a gwybodaeth newydd mewn perthynas â phersonél a rhanddeiliaid 'ar lawr gwlad' sy'n ymwneud ag ail gartrefi mewn rhyw ffordd neu'i gilydd.
- 1.4 Yn fwy penodol, ceisiodd yr ymchwil archwilio nifer o gwestiynau ymchwil allweddol, sydd wedi'u crynhoi fel a ganlyn:
1. Sut mae ail gartrefi yn cael eu diffinio?
 2. Pa dystiolaeth sydd ar gael ar effeithiau gwahanol fathau o ail gartrefi yng Nghymru, y DU ac yn rhyngwladol i lywio polisi ac datblygiad ymyriadau?

3. Beth mae'r dystiolaeth a ganfuwyd yn ei ddweud wrthon ni am y dulliau neu'r ysgogiadau polisi posibl mewn perthynas ag ail gartrefi?
4. Pa ddulliau y mae awdurdodau lleol yng Nghymru a chyrff eraill wedi'u harchwilio neu eu rhoi ar waith mewn perthynas ag ail gartrefi?
5. Pa effaith mae'r dulliau neu'r ysgogiadau polisi wedi'u cael, neu pa effaith fydden nhw'n ei chael, mewn perthynas ag ail gartrefi a chymunedau?

1.5 Nod yr adroddiad hwn yw cyfoethogi, ehangu a dyfnhau'r sylfaen dystiolaeth sydd ar gael mewn perthynas ag ail gartrefi. Fodd bynnag, er ei fod yn canolbwyntio ar ail gartrefi, eu heffaith a'r dulliau posibl o'i rheoli, mae'r pwnc yn y pen draw yn llywio ystod eang o feysydd polisi, ac mae'r adroddiad yn cyffwrdd â'u rhyngddibyniaethau a'u cymhlethdod. Yn wir, mae sylwebyddion academiaidd sefydledig yn y maes yn cydnabod hyn:

'Mae'r pwnc yn ymdrin ag ystyriaethau polisi cenedlaethol a lleol allweddol, yn enwedig cymunedau cynaliadwy a'r galw am dai. Mae cymhlethdodau'r cyd-destun polisi hefyd yn golygu bod heriau methodolegol penodol.' (Wallace et al., 2005: t.2)

1.6 Wrth gyfathrebu canfyddiadau'r ymchwil ac wrth ystyried eu goblygiadau ar gyfer polisi, mae'r adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Mae Pennod 2 yn rhoi trosolwg o'r ymagwedd fethodolegol.
- Mae Pennod 3 yn cyflwyno'r data empirig sydd ar gael ac adolygiad o bolisi mewn perthynas ag ail gartrefi yng Nghymru.
- Mae Pennod 4 yn cyflwyno canfyddiadau'r adolygiad o'r llenyddiaeth o ffynonellau academiaidd a llwyd.
- Mae Pennod 5 yn tynnu ar gyfweiliadau a gynhaliwyd â phersonél a rhanddeiliaid allweddol y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi yng Nghymru, er mwyn llywio ymhellach y sylfaen dystiolaeth ar ail gartrefi.
- Mae Pennod 6 yn cyflwyno crynodeb o'r ymatebion gan aelodau'r Senedd, a gasglwyd drwy arolwg ar-lein a chyfweiliadau dilynol.
- Mae Pennod 7 yn trafod a chyfosod y canfyddiadau mewn perthynas â'r cwestiynau ymchwil a'r cyd-destun cymdeithasol, economaidd a gwleidyddol ehangach yng Nghymru. At hynny, mae'n cynnig argymhellion, yn seiliedig ar yr ymchwil, i Lywodraeth Cymru eu hystyried.

- Mae Atodiad A yn cyflwyno trafodaeth o fethodoleg yr adolygiad o'r llenyddiaeth.
- Mae Atodiad B yn cyflwyno'r canllawiau trafod a'r offer ymchwil a ddefnyddiwyd i gasglu'r data.

2. Methodoleg

- 2.1 Dilynodd yr ymchwili hon ymagwedd dulliau cymysg, fel y cytunwyd yn y broses dendro ac mewn cyfarfodydd cychwynnol gyda swyddogion Llywodraeth Cymru. Ceisiodd yr ymagwedd adlewyrchu'r angen i gyfuno'r safbwyntiau presennol o fewn y llenyddiaeth academiaidd a llwyd ehangach a phrofiadau rhanddeiliaid, unigolion a sefydliadau y mae eu gwaith yn gysylltiedig mewn rhyw ffordd ag ail gartrefi yng Nghymru, profiadau sydd heb eu harchwilio'n ddigonol hyd yma. Roedd yr ymagwedd a ddilynwyd yn tynnu ynghyd fewnwelediadau o ymchwili desg a chanfyddiadau ymgynghoriadau â rhanddeiliaid sector.
- 2.2 Cynhaliwyd yr ymchwili rhwng mis Mawrth ac Awst 2021 ac roedd yn cynnwys y gweithgareddau canlynol:
- Cyfweiliadau cwmpasu gyda naw swyddog llywodraeth o amrywiaeth o adrannau Llywodraeth Cymru.
 - Adolygiad o ddata empirig yn ymwneud ag ail gartrefi yng Nghymru.
 - Adolygiad o lenyddiaeth academiaidd a llwyd yn ymwneud â'r themâu ymchwili allweddol.
 - Cyfweiliadau manwl â rhanddeiliaid gyda 58 o unigolion eraill y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi mewn rhyw ffordd.
 - Arolwg ar-lein o aelodau'r Senedd (9 ymateb) a chyfweiliadau dilynol pan ofynnwyd amdanynt (2 gyfweiliad).

Adolygiad o'r llenyddiaeth

- 2.3 Yn sgil cyfyngiadau amser ac adnoddau, gwerthuswyd y dystiolaeth eilaidd a adolygwyd yn ystod yr astudiaeth gan ddefnyddio technegau adolygu'r llenyddiaeth (yn hytrach nag adolygu systematig). Mae adolygiadau o'r llenyddiaeth yn llai cadarn o ran sefydlu sylfaen dystiolaeth nag y mae adolygiadau systematig, a gallant adlewyrchu'r cyd-destun presennol a rhagdybiaethau rhanddeiliaid (Robinson a Lowe, 2015). Mae'r dull a fabwysiadwyd i chwilio a chanfod cyhoeddiadau perthnasol, fel y manylir yn Atodiad A, yn dibynnu ar ddefnyddio allweddeiriau i chwilio nifer gyfyngedig o storfeydd ar-lein. Fel y trafodwyd isod, mae cyhoeddiadau hefyd yn ailadroddus yn eu dadleuon ac yn canolbwyntio ar ddata eilaidd; yn yr achosion hyn, anaml y cyfeiriwyd atynt yn benodol yn yr adroddiad hwn. Ynghyd â ffocws ymchwili bwriadol ar gyhoeddiadau mwy diweddar, mae'n bosibl bod rhai ffynonellau ac erthyglau heb eu cynnwys yn yr adolygiad.

- 2.4 Serch hynny, dylid ystyried bod yr adolygiad o'r llenyddiaeth yn cynnig darlun cadarn o gwmpas a natur y sylfaen dystiolaeth, yn enwedig yng nghyd-destun Cymru a'r DU. Fodd bynnag, ni ddylid ystyried ei fod yn ddatganiad diffiniol mewn perthynas â'r sylfaen dystiolaeth ar ail gartrefi.
- 2.5 Mae'r derminoleg a ddefnyddiwyd wrth osod allan canfyddiadau'r adolygiad o lenyddiaeth wedi ceisio adlewyrchu'n gywir nifer yr achosion o'r pwyntiau a godwyd ar draws y llenyddiaeth sydd wedi'i hadolygu. Mae 'y rhan fwyaf' yn cyfeirio at pan fydd mwy na 50 y cant o'r llenyddiaeth sy'n trafod mater yn gytûn (yn achos y llenyddiaeth gyfan a oedd yn seiliedig ar hyn, byddai hyn yn 41). Defnyddir y term 'cymysg' wrth drafod pwynt dadleuol neu bwnc lle ceir sawl dehongliad. Defnyddir 'cyfyngedig' i ddisgrifio nifer yr achosion o ddadleuon neu bwyntiau nad ydynt yn fwyafrif (50 y cant neu'n is) ond sydd wedi'u cyflwyno gan eu bod yn dal yn bwysig i'w hystyried.
- 2.6 Yn ogystal, yn sgil pandemig COVID-19 roedd yr adolygiad o'r llenyddiaeth wedi'i gyfyngu i broses gyfan gwbl ar-lein. Er bod nifer fach o gopïau ffisegol o gyhoeddiadau ar gael i'r tîm ymchwil, oherwydd yr angen i weithio o gartref a hygyrchedd cyfyngedig llyfrgelloedd ac archifau yn ystod cyfnod yr ymchwil, mae'r adolygiad wedi'i gyfyngu i raddau helaeth i ffynonellau sydd ar gael ar-lein.

Cyfweliadau a chonfensiynau adrodd

- 2.7 Cafodd cyfweliadau lled strwythuredig eu cynnig i 90 a'u cynnal gyda 58 o unigolion a sefydliadau y mae eu gwaith yn gysylltiedig mewn rhyw ffordd ag ail gartrefi, sy'n gyfystyr â chyfradd ymateb o 64 y cant. Roedd y rhain yn cynnwys unigolion sy'n gweithio i wahanol adrannau awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, asiantau eiddo a grwpiau cymunedol neu ymgyrchu sy'n ymwneud ag ail gartrefi. Yn y pen draw, y prif faen prawf ar gyfer cymryd rhan oedd y dylai elfen o waith neu weithgareddau'r unigolyn ymwneud yn uniongyrchol ag ail gartrefi, gan eu galluogi i dynnu ar eu profiadau eu hunain yn ogystal â gwybodaeth ehangach yn y cyfweliadau. Roedd parhau'n ddienw yn amod i gyfranogi, sy'n cyfyngu ar y graddau y gellir torri'r sampl i lawr a'i drafod.
- 2.8 Gwahoddwyd pob awdurdod lleol ac awdurdod Parc Cenedlaethol i gyfrannu, a roddodd 30 o gyfweliadau a oedd yn cwmpasu'r rhan fwyaf o awdurdodau yng Nghymru. Cynhaliwyd y cyfweliadau gydag uwch swyddogion awdurdodau lleol sydd â chyfrifoldebau yn ymwneud ag ail gartrefi mewn rhyw ffordd. O ganlyniad,

mae'r sampl hwn yn eithaf cynrychioliadol o farn swyddogion ac agweddau cynghorau mewn perthynas ag ail gartrefi yng Nghymru. Fodd bynnag, dylid nodi bod y farn yn amrywio'n sylweddol yn ôl lleoliad daearyddol. Mae'r adroddiad yn ceisio cynnwys y cyd-destunau lleol hyn lle bo'n berthnasol.

- 2.9 Yn ogystal â'r 30 cyfweiliad hyn, cynhaliwyd 28 arall gyda rhanddeiliaid ehangach a phobl/sefydliadau y mae eu gwaith neu eu gweithgareddau'n ymwneud yn uniongyrchol ag ail gartrefi i ryw raddau.
- 2.10 Rhannwyd tri chanllaw trafod tebyg ymlaen llaw, gan rannu'r sampl yn fras yn dri grŵp: personél awdurdodau lleol (n=30), yn ymwneud â thai ac eiddo (n=12), a rhanddeiliaid cyffredinol (n=14). Roedd y grwpiau'n cynnwys cyfweiliadau gyda'r canlynol:
- Personél a swyddogion awdurdodau lleol o:
 - Adrannau tai
 - Adrannau cynllunio
 - Adrannau twristiaeth
 - Adrannau adfywio
 - Adrannau treth a chyllid
 - Grwpiau ymgyrchu/gweithredu cyhoeddus
 - Cymdeithasau tai
 - Asiantau eiddo a chyrff cynrychioliadol
 - Academyddion
 - Cyrff rheoleiddio
 - Cynghorwyr cymunedol ac ymgyrchwyr actif
 - Cyrff cynrychioliadol eraill.
- 2.11 Cynigiwyd cyfweiliadau dilynol i bawb a wnaeth gwblhau'r arolwg, gyda chwech yn gofyn amdani ond dim ond dau yn y pen draw yn cynnal cyfweiliad. Cytunwyd ar y canllaw trafod gyda Llywodraeth Cymru ymlaen llaw ac roedd yn cynnwys cwestiwn penagored cychwynnol a oedd yn dilyn methodoleg ymholi drwy naratif. Mae'r ymagwedd hon yn ceisio caniatáu i gyfweleion fframio'r drafodaeth a'r prif bwyntiau o ddiddordeb cyn canolbwyntio ar y cwestiynau manwl sy'n benodol berthnasol i'r ymchwilydd (gweler Yamasaki, Shark a Harter, 2014).
- 2.12 Darparodd Llywodraeth Cymru restr gychwynnol o gysylltiadau ar gyfer y cyfweiliadau â rhanddeiliaid, a cheisiwyd rhagor o gysylltiadau drwy grafu'r we a'r dull pelen eira (h.y. archwilio awgrymiadau gan gyfweleion). Gwnaed ymdrechion penodol i gynnwys cynrychiolaeth o ardaloedd lle mae ail gartrefi yn arbennig o

gyffredin. Cysylltwyd â chynghorau cymunedol, asiantau eiddo, cymdeithasau tai a grwpiau ymgyrchu penodol am eu bod yn agos at ardaloedd lle mae ail gartrefi'n gyffredin, neu am eu bod wedi ymgysylltu â Llywodraeth Cymru o'r blaen, neu wedi gwneud sylwadau cyhoeddus mewn perthynas ag ail gartrefi.

- 2.13 O ganlyniad, dibynnodd y tîm ymchwil ar sampl cyfleustra i archwilio'r ystod o safbwyntiau. Gydag adnoddau ac amser cyfyngedig, roedd trwythiad ac ailadrodd safbwyntiau tebyg yn ddangosydd allweddol bod mathau penodol o randdeiliaid neu sefydliadau wedi cael eu harchwilio.
- 2.14 Ni ddylid ystyried bod sampl cyfleustra yn cynrychioli'r holl safbwyntiau sy'n bresennol yng Nghymru, ac ni ddylid ystyried bod y safbwyntiau a gynigir yn cynrychioli is-set neu grŵp penodol o randdeiliaid. Felly, wrth adrodd am ddigwyddiadau a chyffredinolrwydd yn y cyfweiliadau dylid ystyried y cyfyngiadau o ran y gallu i gyffredinolli'r data.
- 2.15 O achos pandemig COVID-19, cynhaliwyd holl weithgareddau a chyflwyniadau'r ymchwil o bell. Lle cynhaliwyd ymchwil gynradd, gwnaed hyn gan ddefnyddio Microsoft Teams.
- 2.16 Cymysg oedd y gyfradd ymgysylltu â rhanddeiliaid. Rhagwelwyd y byddai cyfradd ymateb gref am fod y mater yn amlwg o fewn y cyfryngau cenedlaethol. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, roedd yr ymateb gan bersonél awdurdodau lleol yn is na'r disgwyl. Ar ben hynny, er y cysylltwyd â nifer o asiantau eiddo, cafwyd bod y rhain ar y cyfan yn llai tueddol o gymryd rhan yn yr ymchwil.
- 2.17 Yn olaf, mewn ymateb i geisiadau gan aelodau'r Senedd i gyfrannu at yr ymchwil, danfonwyd arolwg ar-lein a chynigiwyd cyfweiliadau dilynol i bob aelod. Derbyniwyd naw ymateb i'r arolwg gyda dau gyfweiliad dilynol wedi'u cynnal. Oherwydd y niferoedd hynny, yn ogystal â natur hunan-ddethol yr ymatebion, ni ddylid ystyried y safbwyntiau a gesglir yn gynrychioliadol o holl aelodau'r Senedd.
- 2.18 Mae copïau llawn o'r canllawiau trafod a ddefnyddiwyd i hwyluso'r cyfweiliadau wedi'u cynnwys fel atodiad i'r adroddiad hwn (gweler Atodiad B).
- 2.19 Cyflwynir yr holl ddyfyniadau yn yr adroddiad hwn yn iaith yr adroddiad (h.y. Cymraeg neu Saesneg). Rhoddwyd yr opsiwn i'r rhai a gyfwelwyd cael eu cyfweld yn Gymraeg neu yn Saesneg. Lle cynhaliwyd y cyfweiliad a ddyfynnwyd mewn iaith sy'n wahanol i'r adroddiad hwn (cynhyrchwyd fersiynau Cymraeg a Saesneg o'r adroddiad), mae'r dyfyniadau wedi eu cyfieithu.

3. Ail gartrefi yng Nghymru

- 3.1 Gall mapio ail gartrefi yng Nghymru fod yn heriol am fod y diffiniadau o ail gartrefi yn amrywiol ac am mai cyfyngedig yw'r data empirig sydd ar gael. Fodd bynnag, mae rhai ffynonellau yn caniatáu archwilio cyffredinolrwydd ail gartrefi.
- 3.2 Mae Llywodraeth Cymru yn casglu data am anheddau'r Dreth Gyngor (CT1) sy'n cynnig darlun cywir o nifer yr eiddo sy'n talu treth fel 'ail gartref', h.y. eiddo nad yw'n brif breswylfa ei berchennog nac yn llety gwyliau masnachol. Mae'r data hwn yn cynnig darlun manwl o gyffredinolrwydd ail gartrefi ar sail awdurdod lleol. Fodd bynnag, fel y trafodir yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn, mae'r data hwn yn ymwneud yn unig ag ail gartrefi fel y'u diffinnir gan y data am anheddau'r Dreth Gyngor. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys llety gwyliau masnachol neu eiddo nad ydynt wedi'u cofrestru fel ail gartref neu lety masnachol (mater a godwyd yn y cyfweiliadau). O ganlyniad, mae'r ffigurau hyn ond yn cynnig darlun cywir o ran o'r sefyllfa gyffredinol.
- 3.3 Mae Tabl 3.1 isod yn tynnu ar y data hwn i amlinellu cyfanswm yr ail gartrefi trethadwy yn ôl awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'r data diweddaraf yn dangos bod 24,873 o ail gartrefi trethadwy yng Nghymru. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau sylweddol rhwng awdurdodau lleol. Yn wir, er bod 1,131 o ail gartrefi ar gyfartaledd i bob awdurdod lleol yng Nghymru, mae'r gwyriad safonol o 1,444 yn dangos i ba raddau mae'r sefyllfa'n amrywio o un cyngor i'r llall.

Tabl 3.1: Cyfanswm yr ail gartrefi trethadwy yn ôl awdurdod lleol (2021—2022)

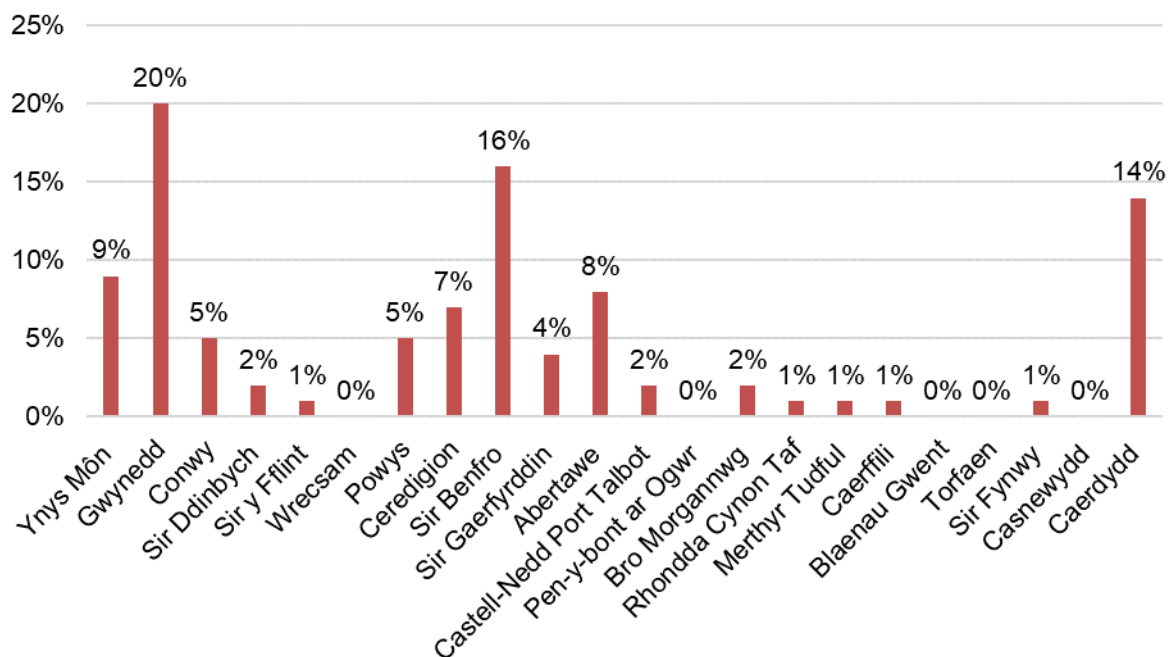
Awdurdod Lleol	Cyfanswm y Stoc Anheddau	Nifer yr Ail Gartrefi	Ail Gartrefi fel % o'r Stoc Anheddau
Gwynedd	62,581	5,098	8.1%
Sir Benfro	63,034	4,068	6.5%
Caerdydd	153,365	3,477	2.3%
Ynys Môn	35,036	2,139	6.1%
Abertawe	112,072	2,104	1.9%
Ceredigion	35,660	1,694	4.8%
Powys	64,913	1,333	2.1%
Conwy	57,850	1,181	2.0%
Sir Gaerfyrddin	88,473	1,113	1.3%
Castell-nedd Port Talbot	65,910	548	0.8%
Bro Morgannwg	59,891	516	0.9%
Sir Ddinbych	43,543	393	0.9%
Sir y Fflint	68,952	280	0.4%
Rhondda Cynon Taf	108,420	241	0.2%
Caerffili	79,301	238	0.3%
Merthyr Tudful	27,072	214	0.8%
Sir Fynwy	42,348	200	0.5%
Pen-y-bont ar Ogwr	64,789	27	0.0%
Torfaen	42,261	5	0.0%
Casnewydd	68,584	4	0.0%
Wrecsam	60,780	0	0.0%
Blaenau Gwent	32,733	0	0.0%
Cyfanswm	1,437,568	24,873	1.7%

Ffynhonnell: StatsCymru

- 3.4 O edrych arnynt fel cyfran o'r holl ail gartrefi yng Nghymru (gweler Ffigur 3.1), mae rhai awdurdodau lleol yn sefyll allan gyda ffigurau arwyddocaol. Mae Gwynedd (20 y cant o'r holl ail gartrefi yng Nghymru), Sir Benfro (16 y cant), a Chaerdydd (14 y cant) yn cynrychioli hanner yr holl ail gartrefi yng Nghymru.
- 3.5 Mae Gwynedd a Sir Benfro, ar y cyd ag Ynys Môn (naw y cant), Ceredigion (saith y cant), Conwy (pump y cant), Powys (pump y cant), a Sir Gaerfyrddin (pedwar y cant), yn cynrychioli siroedd gwledig/arfordirol sy'n cyfrif am lai na thraean awdurdodau lleol Cymru ond dwy ran o dair o'r holl ail gartrefi yng Nghymru. (66 y cant)

- 3.6 Abertawe² (wyth y cant) a Chaerdydd (14 y cant) yw'r ddwy ddinas fwyaf yng Nghymru, ac maent hefyd yn gartref i bron i chwarter (22 y cant) yr holl ail gartrefi. Felly, mae dros 88 y cant o'r ail gartrefi yng Nghymru naill ai o fewn awdurdodau gwledig, arfordirol neu o fewn/o amgylch dwy ddinas fwyaf Cymru.

Ffigur 3.1: Canran yr holl ail gartrefi yng Nghymru yn ôl awdurdod lleol (2020/2021)



Ffynhonnell: StatsCymru 2020/2021

- 3.7 Mae Tabl 3.2 yn amlinellu'r newidiadau yn nifer yr ail gartrefi a gofnodwyd at ddibenion y Dreth Gyngor ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru rhwng 2017 a 2021. Ar y cyfan, mae 2,005 yn fwy o anheddau wedi'u cofrestru fel ail gartrefi yng Nghymru ers 2017–2018, sy'n gynydd o naw y cant (mae'n bosib bod y newid hwn hefyd yn adlewyrchu cywiriadau yng nghategoriâu cartrefi). Ymddengys y bu'r cynnydd mwyaf yn Sir Benfro (1,267 o ail gartrefi ychwanegol), Caerdydd (761), ac Ynys Môn (668), er bod cynnydd sylweddol yn y gyfran hefyd wedi'u gweld yn Sir Ddinbych (cynnydd o 71 y cant), Sir Fynwy (cynnydd o 46 y cant), a Merthyr Tudful (cynnydd o 29 y cant). Mae'n bosib bod y cynnydd sylweddol rhwng ffigurau 2017–2018 a 2018–2019 ar gyfer Sir Benfro, o gymharu â'r sefyllfa gymharol sefydlog yn y blyneddau canlynol, yn awgrymu problem gyda chofnodi yn ystod y flwyddyn

² Mae awdurdod lleol Abertawe hefyd yn cynnwys Penrhyn Gŵyr, sy'n ardal wledig ac arfordirol. Yn yr ystyr hwn, mae'n bosib bod Abertawe yn y ddau categori.

gyntaf a bod y ffigurau cyffredinol yn fwy sefydlog nag y mae'r data'n ei awgrymu i ddechrau.

- 3.8 Mae Gwynedd, sef yr awdurdod lleol sydd â'r nifer uchaf o ail gartrefi, bellach yn cofrestru 528 yn llai o ail gartrefi nag yn 2017–2018, sy'n ostyngiad o naw y cant. Mae'n bosib y gellir esbonio'r gostyngiad gan berchenogion yn 'fflipio' eu heiddo ac yn eu cofrestru fel llety gwyliau, a thrwy hynny dalu Ardrethi Annomestig yn hytrach na'r Dreth Gyngor. (neu, mewn rhai achosion, dim treth o gwbl, am y gallai rhyddhad ardrethi busnes fod yn berthnasol)

Tabl 3.2: Cyfanswm yr ail gartrefi trethadwy yn ôl awdurdod lleol (2017—2021)

	Cyfanswm yr Ail Gartrefi Trethadwy (2017– 2018)	Cyfanswm yr Ail Gartrefi Trethadwy (2018– 2019)	Cyfanswm yr Ail Gartrefi Trethadwy (2019– 2020)	Cyfanswm yr Ail Gartrefi Trethadwy (2020– 2021)	Cyfanswm yr Ail Gartrefi Trethadwy (2021– 2022)	Newid ers (2017– 2018)	Newid yn y % ers (2017– 2018)
Abertawe	2,064	2,103	2,133	2,125	2,104	+40	+2%
Blaenau Gwent	0	0	0	0	0	0	0%
Bro Morgannwg	647	643	594	535	516	-131	-20%
Caerdydd	2,716	2,720	2,973	3,188	3,477	+761	+28%
Caerffili	274	265	268	263	238	-36	-13%
Casnewydd	5	0	0	11	4	-1	-20%
Castell-nedd Port Talbot	504	563	509	522	548	+44	+9%
Ceredigion	1,766	1,741	1,713	1,735	1,694	-72	-4%
Conwy	1,473	1,467	1,475	1,182	1,181	-292	-20%
Gwynedd	5,626	4,570	4,815	4,900	5,098	-528	-9%
Merthyr Tudful	166	199	228	214	214	+48	+29%
Pen-y-bont ar Ogwr	34	7	5	3	27	-7	-21%
Powys	1,261	1,098	1,245	1,313	1,333	+72	+6%
Rhondda Cynon Taf	232	214	220	226	241	+9	+4%
Sir Benfro	2,801	4,224	4,047	4,072	4,068	+1,267	+45%
Sir Ddinbych	230	269	437	422	393	+163	+71%
Sir Fynwy	137	139	163	200	200	+63	+46%
Sir Gaerfyrddin	1,182	1,164	1,153	1,125	1,113	-69	-6%
Sir y Fflint	272	278	257	268	280	+8	+3%
Torfaen	7	8	6	7	5	-2	-29%
Wrecsam	0	0	0	0	0	0	0%
Ynys Môn	1,471	1,754	1,956	2,112	2,139	+668	+45%
Cymru	22,868	23,426	24,197	24,423	24,873	+2,005	+9%

Ffynhonnell: StatsCymru 2020/2021

- 3.9 Mae'r dosbarthiad hyd yn oed yn fwy amrywiol ac aciwt ar lefel gymunedol mewn rhai ardaloedd. Mae Tabl 3.3 isod yn defnyddio data a gasglwyd ac a ddadansoddwyd gan Gyngorau Gwynedd a Môn yn 2016. Er bod ail gartrefi yn cyfrif am oddeutu wyth y cant o anheddau yng Ngwynedd, mae'r ffigur hwn yn cynyddu i tua 23 y cant ym Meddgelert, 25 y cant yn Aberdaron, a chymaint â 40 y cant yng Nghyngor Cymuned Llanengan.

Tabl 3.3: Ail gartrefi fel canran o'r stoc dai

Cyngor Cymuned	Ail Gartrefi (fel % o'r Stoc Dai)	Dosbarth Llywodraeth Leol
Llanengan	39.80%	Dwyfor
Llanfaelog	25.50%	Ynys Môn
Trearddur	25.30%	Ynys Môn
Aberdaron	24.50%	Dwyfor
Beddgelert	23.10%	Dwyfor
Betws Garmon	22.70%	Arfon
Rhoscolyn	21.60%	Ynys Môn
Llanbedrog	21.10%	Dwyfor
Arthog	19.60%	Meirionnydd

Ffynhonnell: (Cyngorau Gwynedd a Môn, 2016: t.95-98)

- 3.10 Ar lefel ward, mae gwyrriad sylweddol oddi wrth gyfartaledd yr awdurdod lleol felly yn bosib, gyda, yn achos Gwynedd a Môn, hyd at bedair gwaith cyfartaledd yr awdurdod lleol o ail gartrefi fel cyfran o'r stoc dai.
- 3.11 O ganlyniad, mae natur leol y ffenomen yn awgrymu y bydd effaith ail gartrefi ar gymunedau yn debygol o amrywio hyd yn oed o fewn awdurdodau lleol, ac mae'n debyg mai'r lefel fwyaf cywir o ddadansoddi yw'r lefel leol, pentref neu gymuned.

Cyd-destun polisi

- 3.12 Yn ddiweddar, cadarnhaodd Llywodraeth Cymru ei hymrwymiad i gymryd "camau uchelgeisiol" mewn ymateb i bryderon ynghylch effaith ail gartrefi ar gymunedau, yn enwedig mewn perthynas â mynediad i dai, tai fforddiadwy, a'r effeithiau ar y

Gymraeg.³ Fodd bynnag, mae polisïau a gwaith Llywodraeth Cymru yn nhermau blaenorol y Llywodraeth hefyd yn darparu cyd-destun defnyddiol.

- 3.13 Roedd Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru ar gyfer 2016–2021, '[Symud Cymru Ymlaen 2016-2021](#)', yn cynnwys ymrwymiad i ddarparu 20,000 yn ychwanegol o dai fforddiadwy yn ystod 2016–2021, gan gynnwys cefnogi'r gwaith o adeiladu dros 6,000 o gartrefi drwy ei chynllun 'Cymorth i Brynu'. Bwriad y ddarpariaeth o dai fforddiadwy oedd gwrthbwysu, i ryw raddau, yr effaith negyddol a'r pwysau a roddir ar y farchnad dai, gan gynnwys y pwysau hynny a grëir gan ail gartrefi. Mae'r datrysiaid hwn 'o'r ochr gyflenwi' yn nodweddiadol o ymateb Llywodraeth Cymru ers rhai blynyddoedd.
- 3.14 Yn fwy cyffredinol, rhoddodd Deddf Tai (Cymru) 2014 a'r [Canllawiau Gweithredu](#) bwerau disgresiwn i awdurdodau lleol gyda'r modd o 1 Ebrill 2017 ymlaen i godi premiwm o hyd at 100 y cant o gyfradd safonol y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi yn eu hardaloedd, ac mae wyth awdurdod lleol wedi gwneud hynny.⁴
- 3.15 Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi rhoi hyfforddiant i bersonél awdurdodau lleol mewn perthynas â gweithredu pwerau prynu gorfodol a mynd i'r afael ag anghenion tai fforddiadwy.⁵ Mae hyn yn arwyddo awydd Llywodraeth Cymru, ar hyn o bryd, i arfogi awdurdodau lleol a chynllunio i fynd i'r afael â phroblemau'n sensitif ac yn lleol, yn hytrach na chynnig un dull gweithredu ar gyfer Cymru gyfan.
- 3.16 Serch hynny, mae rhai ymyriadau ar lefel genedlaethol wedi cael eu cyflwyno. Yn ei chyllideb ar gyfer 2021–2022, cynyddodd Llywodraeth Cymru gyfraddau'r Dreth Trafodiadau Tir a delir gan y rhai sy'n agored i'r cyfraddau preswyl uwch (gan gynnwys yr eiddo hynny a brynir fel ail gartref) gan un pwynt canran. Mae'r cyfraddau sy'n daladwy bellach yn amrywio o bedwar y cant i 16 y cant.⁶ Ar adeg y Gyllideb ddrafft ar gyfer 2021–2022, roedd disgwyl y byddai'r newid yn codi tua £16m y flwyddyn.

³ [Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi dull tair elfen o roi sylw i'r "argyfwng ail gartrefi" | LLYW.CYMRU](#)

⁴ Mae wyth awdurdod lleol wedi defnyddio'r pwerau i godi premiwm, ond dim ond dau sydd wedi dewis codi 100 y cant.

⁵ Fel a nodwyd yn [Datganiad Ysgrifenedig: Ail Gartrefi yng Nghymru \(29 Ionawr 2021\) | LLYW.CYMRU](#), Ionawr 2021

⁶ [Datganiad Ysgrifenedig: Trethi Datganoledig a Chyfraddau Treth Incwm Cymru – Cyllideb Ddrafft 2021-22 \(21 Rhagfyr 2020\) | LLYW.CYMRU](#)

- 3.17 Mewn perthynas â'r Gymraeg yn benodol, nododd 'laith fyw: iaith byw – Strategaeth y Gymraeg 2012-17' newidiadau posibl i Nodyn Cyngor Technegol 20 ar gynllunio⁷ fel ffordd o fynd i'r afael ag effaith negyddol ail gartrefi. Yn ogystal, mae strategaeth iaith bresennol Llywodraeth Cymru, h.y. '[Cymraeg 2050: Miliwn o siaradwyr](#)', yn gosod y fframwaith strategol cyffredinol ar gyfer cefnogi'r Gymraeg a gwarchod yr iaith gymunedol. At hynny, mae'r strategaeth yn ystyried bod y system gynllunio yn ffordd o 'greu amodau addas i gymunedau cynaliadwy ffynnu', ac yn datgan awydd i gefnogi pobl ifanc yn enwedig i aros neu ddychwelyd i fyw mewn ardaloedd gwledig lle mae'r iaith yn gryf. Fodd bynnag, gyda'i ffocws ar gynyddu nifer y siaradwyr ac ar ymyriadau cadarnhaol i annog hyn, nid yw'r strategaeth yn mynd i'r afael yn benodol ag ail gartrefi nac yn cynnig dulliau penodol a allai gyfyngu ar yr effaith negyddol a gaiff ail gartrefi ar yr iaith.
- 3.18 Serch hynny, mae'r [Rhaglen Lywodraethu ar gyfer 2021–2026](#) wedi cynnig yr ymdrechion mwy penodol canlynol i ymdrin â'r mater a chyfyngu ar effaith negyddol ail gartrefi. Mae'r cynllun gwaith, yn bennaf mewn ymateb i adroddiad polisi a gyhoeddwyd yn 2021 (Brooks, 2021), yn cynnig:
- 'Gweithredu'r dull tair elfen a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2021 i roi sylw i effaith ail gartrefi ar gymunedau Cymru, gan ganolbwyntio ar y canlynol:
- cefnogaeth: rhoi sylw i fforddiadwyedd ac argaeledd tai
 - fframwaith a system rheoleiddio: edrych ar y gyfraith gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau
 - cyfraniad tecach: defnyddio systemau treth lleol a chenedlaethol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau lle maen nhw'n prynu.' (Llywodraeth Cymru, 2021)
- 3.19 Mae'r ymagwedd hon yn cynnig yr ymdrech fwyaf cynhwysfawr gan Lywodraeth Cymru i ddefnyddio amrywiaeth o ysgogiadau ac arfau polisi i gyfyngu ar effaith negyddol ail gartrefi mewn perthynas â fforddiadwyedd; dull y bydd yn ychwanegu ato, yn benodol mewn perthynas ag effeithiau'r Gymraeg, gyda Chynllun Tai Cymunedau Cymraeg.

⁷ Mae Nodiadau Cyngor Technegol yn rhoi cyngor cynllunio manwl i awdurdodau cynllunio lleol ei ystyried wrth wneud penderfyniadau cynllunio.

3.20 Mae actorion eraill yng Nghymru hefyd wedi ceisio cyfyngu ar effaith negyddol ail gartrefi ar yr iaith, ac mae eu profiadau yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth a ddatblygwyd yn ystod yr ymchwil hon. Lluniodd Bwrdd yr Iaith Gymraeg,⁸ er engraifft 'Becynnau Croeso',⁹ a oedd wedi'u cynllunio i'w dosbarthu gan asiantau eiddo i ddarpar brynwyr ail gartrefi yng Nghymru yn 2001–2008.

⁸ Bwrdd yr Iaith Gymraeg oedd yn gyfrifol am weinyddu Deddf yr Iaith Gymraeg (1993) a sicrhau bod cyrff cyhoeddus yng Nghymru yn cadw at ei thelerau. Yn ogystal, roedd yn ceisio hyrwyddo a hwyluso'r defnydd o'r Gymraeg. Diddymwyd y Bwrdd ym mis Mawrth 2012.

⁹ Galwyd yn ddiweddarach yn 'Pecynnau Symud i Gymru'.

4. Canfyddiadau: Adolygiad Llenyddiaeth

- 4.1 Cyflwynir canfyddiadau'r adolygiad o'r llenyddiaeth mewn perthynas â'r cwestiynau ymchwil a gyflwynwyd yn adran 1.4. Mae'r bennod yn dechrau gyda thrafodaeth ar y llenyddiaeth ei hun, cyn manylu ar y themâu allweddol a chyson ochr yn ochr ag ystyried cyd-destun y cyhoeddiadau (h.y. dyddiad cyhoeddi, cwmpas, methodoleg, a'r ffynonellau data lle bo'n berthnasol).

Trosolwg o'r Llenyddiaeth

- 4.2 Cynhaliwyd yr astudiaethau a bennwyd i fod yn rhan o'r adolygiad ar draws gwahanol leoliadau yn y DU ac yn rhyngwladol. Nodwyd bod cyfanswm o 83 o gyhoeddiadau academaidd neu lwyd yn benodol berthnasol i'r ymchwil. Mae nodyn methodolegol manwl yn amlinellu'r broses o adolygu'r llenyddiaeth wedi'i gynnwys yn Atodiad A. Fodd bynnag, er ei fod yn gynhwysfawr, nid yw'r adolygiad o'r llenyddiaeth yn honni ei fod yn hollgynhwysol fel y drafodwyd ym Mhennod 2. Rydym hefyd yn arbennig o ddyledus i nifer fach o gyhoeddiadau allweddol, yn enwedig ar gyfer ymchwil sy'n ymwneud â Chymru, er enghraifft, Gallent, Mace, a Tewdwr-Jones. (2003)
- 4.3 Roedd y cyhoeddiadau'n dilyn gwahanol ymagweddau methodolegol. Yn fras, gellir rhannu'r llenyddiaeth yn gyhoeddiadau a gynhyrchodd ac a drafododd ddata cynradd, a darnau 'trafod' a oedd yn tynnu ar ffynonellau eilaidd fel sail ar gyfer trafodaeth. Trafodir nodweddion a phrif gyfyngiadau'r cyhoeddiadau hyn yn yr adran hon ond dylid eu cadw mewn cof yn ystod yr adrannau diweddarach.
- 4.4 Defnyddiodd y math cyntaf (ffynonellau a gynhyrchodd ddata cynradd) amrywiaeth o ddulliau ymchwil wrth geisio deall cyffredinolrwydd, dynameg ac effeithiau ail gartrefi. Roedd y rhan fwyaf yn dilyn methodolegau goddrychol ac ansoddol. Roedd llawer yn defnyddio arolygon, er enghraifft, er mwyn archwilio nodweddion perchnogion ail gartrefi a phatrymau defnyddio ail gartrefi. Yn y cyfamser, roedd eraill yn defnyddio cyfweliadau â gwahanol grwpiau o hysbyswyr allweddol i archwilio safbwyntiau, opsiynau polisi ac effeithiau mewn perthynas ag ail gartrefi. Roedd rhai astudiaethau hefyd yn tynnu ar wybodaeth eilaidd megis data gweinyddol ac ymchwil i'r farchnad, neu ystadegau'r Cyfrifiad, cyflogaeth a'r farchnad lafur. Roedd yr ail fath o gyhoeddiad yn tueddu i dynnu ar ddata eilaidd neu gyflwyno trafodaethau presennol o gyhoeddiadau academaidd a llwyd ar y mater.

- 4.5 Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau sy'n archwilio effaith ail gartrefi yn tueddu i fod yn gul eu ffocws. Maent yn tueddu i gyflwyno dadansoddiadau o nifer cyfyngedig o ffactorau megis effaith perchnogaeth ail gartref ar brisiau tai lleol. Mae hyn yn cyfyngu ar allu'r ymchwil hon i esbonio'r berthynas rhwng ail gartrefi a ffactorau eraill megis amodau economaidd lleol, allfudo, y stoc dai, a thueddiadau cymudo ac ymddeol, ymhlith ffactorau posibl eraill sy'n cael effaith debyg i effaith ail gartrefi.
- 4.6 Mae cyfyngiadau tebyg ynghlwm wrth yr ymchwil hon. Canolbwynt yr ymchwil hon yw ail gartrefi yn benodol, ac nid yr amrywiaeth o ffactorau sy'n cyfrannu (ochr yn ochr ag ail gartrefi) at broblemau'n ymwneud â fforddiadwyedd, prisiau tai, a'r effeithiau eilaidd ehangach a nodir isod.
- 4.7 Ochr yn ochr â ffocws cul llawer o'r llenyddiaeth, mae cyfyngiadau methodolegol ar draws y sylfaen ymchwil hefyd. Mae dibyniaeth benodol ar fesurau goddrychol (h.y. cyfweliadau) a/neu ffynonellau data anecdotaidd neu drafodaethau damcaniaethol fel sail i gasgliadau. Mae mwy o dystiolaeth yn archwilio meddyliau a phrofiadau mewn perthynas ag ail gartrefi ond llai o waith meintiol a fyddai'n ein galluogi i ddatod mecanweithiau achosol a thueddiadau economaidd a chymdeithasol ehangach. Yn y pen draw, mae hyn yn cyfyngu braidd ar y graddau y gellir esbonio effaith ail gartrefi yn gynhwysfawr a chynnig tystiolaeth ar gyfer hynny. Mae hwn yn fater o bwys yn y sylfaen dystiolaeth drwyddi draw a dylid ei gadw mewn cof wrth ystyried y casgliadau a ddaw o'r adolygiad o'r dystiolaeth a gyflwynir isod. Mae'r materion hyn wedi'u hystyried wrth gloi'r adroddiad hwn a llunio'r argymhellion.
- 4.8 Mae'r dyluniadau a ddefnyddir ar gyfer astudiaethau yn y llenyddiaeth yn bwrw ati i ddisgrifio rhai o nodweddion ail gartrefi mewn cymunedau penodol. Mae'r ymagweddau hyn yn gyfyngedig o ran eu gallu i bennu deinameg neu effaith ail gartrefi yn wrthrychol. Roedd rhai enghreifftiau unigol o ymchwil a oedd yn fwy sensitif i ddeinameg, megis dyluniadau astudiaethau trawstoriadol hydredol. Fodd bynnag, roedd y rhain eto wedi'u cyfyngu gan ffocws cul yr ymchwil ar lond llaw o newidynnau megis prisiau tai a chyffredinolrwydd ail gartrefi. Efallai bod llawer o ffactorau a thueddiadau cymdeithasol ac economaidd sy'n gallu dylanwadu ar amrywiadau mewn marchnadoedd tai lleol. Ar y cyfan, mae'r gwendidau methodolegol sydd i'w gweld yn y llenyddiaeth yn cyfyngu ar ei gallu i arwahanu ac o ganlyniad i fesur neu archwilio effaith ail gartrefi yn annibynnol ar ffactorau eraill.
- 4.9 Roedd y nifer fwyaf o gyhoeddiadau'n canolbwyntio ar effaith ail gartrefi ar brisiau tai a'r galw am dai, gan gynnwys mynediad i dai fforddiadwy.

- 4.10 Roedd corff llai o waith a oedd yn archwilio effeithiau economaidd ail gartrefi ar hyfywedd cyfleusterau, gwasanaethau, cyflogaeth a busnesau gwledig. Yn ogystal, mae rhywfaint o ymchwil yn archwilio statws economaidd-gymdeithasol perchnogion ail gartrefi a'r ffyrdd maent yn rhyngweithio â chymunedau lleol.
- 4.11 Ychydig o dystiolaeth gadarn sydd, fodd bynnag, sy'n ymdrin ag effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd a chydlyniant cymunedol, gan gynnwys, er enghraifft, ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg; y ffordd y mae canfyddiadau o gymunedau/ardaloedd lleol yn gyrru'r galw am ail gartrefi; troseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol; allgáu cymdeithasol a thlodi; a hygyrchedd cyfleusterau, gwasanaethau a chyflogaeth.
- 4.12 At hynny, er bod llenyddiaeth sy'n archwilio enghreifftiau rhyngwladol (h.y. y tu allan i'r DU) wedi'i chynnwys yn yr adolygiad, mae rhai awduron wedi cwestiynu ei pherthnasedd a'i gwerth o ran deall effaith ail gartrefi yng Nghymru (er enghraifft, Gallent 1997). Mae hyn yn bennaf oherwydd gwahaniaethau mewn ffactorau cyddestunol lleol, gan gynnwys y farchnad dai, poblogaeth a phatrymau demograffig, yn ogystal â normau diwylliannol neu gymdeithasol ehangach a diwylliannau gwleidyddol sy'n dylanwadu ar berchnogaeth cartrefi yn y gwledydd eraill hynny o'u cymharu â Chymru. Caiff y mater hwn ei archwilio'n fanwl isod.

Cydgysylltedd â ffactorau ehangach

- 4.13 Mae cydgysylltedd amrywiaeth o faterion sy'n effeithio ar fforddiadwyedd tai yn broblem oherwydd natur dybiedig y gadwyn effaith achosol sy'n deillio o ail gartrefi a'u gwerthiant:
- 'Nid problem sy'n bod ar ei phen ei hun yw problem ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn hytrach, mae'n broblem sy'n achosi pryder pan mae'n gysylltiedig â materion eraill, megis prinder tir digonol at adeiladu tai i gyflenwi galw lleol neu ddirywiad economaidd yng nghefn gwlad yn arwain at lefelau isel o gyflogau ac i anallu cyfrannau o'r boblogaeth leol i gystadlu yn y farchnad agored.' (Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002: t.8)
- 4.14 Nid yw hyn i awgrymu nad yw ail gartrefi yn effeithio ar farchnadoedd tai lleol, yn enwedig o fewn rhai mannau problemus. Fodd bynnag, mae'n un o'r prif wendidau yn y llenyddiaeth, sy'n ei gwneud yn anodd penderfynu ai ail gartrefi yw'r prif ffactor (neu a yw'n ffactor arwyddocaol hyd yn oed) sy'n effeithio ar gynnydd (sylweddol) mewn prisiau tai neu sy'n atal pobl lleol rhag prynu cartrefi (gan dybio eu bod hyd yn oed yn cael eu hatal rhag prynu o gwbl). Byddai cynnig dystiolaeth ar gyfer y

cysylltiad hwn (neu ei wrthbrofi) â data gwrthrychol yn gyfraniad sylweddol i'r llenyddiaeth ar ail gartrefi yng Nghymru a thu hwnt:

'[...] mae hi'n arbennig o anodd gwneud datganiadau cyffredinol am effeithiau ail gartrefi – naill ai o safbwynt cwbl economaidd neu safbwynt economaidd-gymdeithasol – heb gyfeirio at amodau economaidd lleol ac amodau'r farchnad yn lleol.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.50)

- 4.15 Roedd yr her hon o gynnig tystiolaeth ar gyfer y cysylltiad (neu ei wrthbrofi) rhwng ail gartrefi a'r effaith uniongyrchol a honnir i'w gweld ar hyd y llenyddiaeth. Yn fwy cyffredinol, dylid cadw mewn cof yr anhawster o arwahanu, disgrifio ac o ganlyniad mesur effaith ail gartrefi yn annibynnol ar ffactorau eraill. Mae rhai awduron, wedi blynyddoedd lawer o ymchwil academiaidd, yn honni fod ail gartrefi, mewn perthynas â ffactorau ehangach, yn gymaint o fwch dihangol gweladwy a chyfleus ag y maent yn un o'r prif ffactorau sy'n achosi'r amrywiaeth o effeithiau a honnir:

'Ar y cyfan, mae ail gartrefi yn fwch dihangol gweladwy a chyfleus efallai, tra bod achosion sylfaenol llai amlwg 'dirywiad cymunedol' – dirywiad y sylfaen economaidd a natur newidiol bywyd teuluol – yn llai gweladwy ac yn dod yn anoddach mynd i'r afael â nhw [...] i wleidyddion lleol – yn arbennig – mae achosion o ail gartrefi yn gyfle i gyflwyno problemau lleol fel rhai sy'n cael eu gyrru o'r tu allan, ac sy'n cael eu hachosi nid gan fethiannau yn yr economi uniongyrchol neu yn sgil ymyriadau polisi gwallus, ond yn sgil trachwant a diofalgwch buddiannau allanol.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.39 a 222)

- 4.16 Mae'r awduron hyn yn dod i'r casgliad bod ail gartrefi yn achos nifer o fythau mewn perthynas â'u heffaith. At hynny, maent yn nodi bod ffactorau eraill, megis lefelau prynu tai sy'n gysylltiedig ag ymfudo i ymddeol, 'yn llawer uwch na lefelau prynu ail gartrefi' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.222), er bod y mater hwnnw wedi cael llawer mwy o sylw mewn polisi a thrafodaethau cyhoeddus.

Dyddiad cyhoeddi

- 4.17 Er bod yr adolygiad yn ceisio canolbwyntio'n bennaf ar gyhoeddiadau mwy diweddar (ar ôl 2010), mae tuedd i lawer ddefnyddio data eilaidd ac ychydig o destunau allweddol. Mae'r testunau hyn (h.y. Wallace, 2005; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; 2005; Bollom, 1978) yn cyfeirio at sefydlogrwydd ymddangosiadol y mater ac yn wir y ddealltwriaeth ohoni.

Diffiniad o ail gartref

- 4.18 Un o nodweddion pwysig y llenyddiaeth ynghylch ail gartrefi, yn ogystal ag ystyriaeth gyd-destunol allweddol ar gyfer yr adolygiad ehangach o'r llenyddiaeth a gyflwynir yma, yw'r diffyg diffiniad manwl o ail gartref. Mae'r diffiniadau'n amrywio o awdur i awdur ac er bod yna rai sydd ddim yn cynnig diffiniadau clir, mae eraill yn methu â diffinio ail gartrefi o gwbl. Mae goblygiadau pwysig i'r agwedd hon o ran yr adolygiad ehangach o'r llenyddiaeth. Mae'r diffyg diffiniadau cyson neu safonol yn cyfyngu ar y graddau y gellir cymharu cyhoeddiadau a'u canfyddiadau. Cydnabyddir y broblem hon yn gymharol eang yn y llenyddiaeth academiaidd:
- 'Mae'r diffiniad o beth yw ail gartref neu gartref gwyliau wedi bod yn broblem ers blynnyddoedd lawer. Mae hyn yn ystyriaeth ym mhob agwedd ar yr ymchwil am ei bod yn rhwystro cymharu rhwng astudiaethau ac am fod ganddi'r potensial i achosi dryswch. Er bod astudiaethau unigol efallai'n rhoi diffiniad clir o'r mathau o lety a gynhwyswyd neu a eithriwyd, mae'n aneglur a oedd astudiaethau a oedd yn cymharu tystiolaeth o ganfyddiadau ymchwil eraill â'i gilydd neu â deunydd y Cyfrifiad yn siarad am yr un ffenomenau.' (Wallace, 2005: t.26-27)
- 4.19 Nid oes dealltwriaeth gyffredin na chyson chwaith o ail gartref y tu hwnt i'r consensws ei fod yn fath o eiddo nad yw'n brif breswylfa'r perchennog. Mae'r diffiniad hwn yn parhau'n gyson o'r testunau cynharaf ar y mater hyd at gyhoeddiadau diweddar. (gweler Shucksmith, 1983; Aitchison a Carter, 1991; Halfacree, 2012; Dykes a Walmsley, 2015)
- 4.20 Caiff y term ei ddefnyddio mewn gwahanol ffyrdd hefyd, i raddau helaeth yn ôl y cyd-destun. Gall diffiniadau cul, penodol dynnu ar ddiffiniadau treth neu gynllunio, tra bod diffiniadau ehangach i'w cael mewn llenyddiaeth academiaidd a llwyd (h.y. adroddiadau ac ymchwil llywodraethau ac anacademaidd eraill) ac mewn cynrychioliadau yn y cyfryngau. Gall rhai o'r sylwadau olaf hyn fod yn gamarweiniol hyd yn oed, fel y defnydd o ddata cyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir fel procsi ar gyfer gwerthiannau ail gartrefi yng Nghymru.¹⁰
- 4.21 Mae'r prif raniad, yn enwedig mewn cyd-destun Cymreig, rhwng ail gartrefi a ddiffinnir fel rhai sydd at ddefnydd personol a hamdden yn gyfan gwbl, ac ail gartrefi sydd hefyd yn gallu bod yn eiddo gwyliau sy'n cael eu gosod yn fasnachol. Fel y nodwyd yn y bennod flaenorol, mae'r rhaniad hwn yn amlwg yn y data empirig, gyda

¹⁰ [Eglurhad o ystadegau ardaloedd lleol Awdurdod Cyllid Cymru | LLYW.CYMRU](#)

data'r Dreth Gyngor yn hepgor llety masnachol sy'n talu Ardrethi Annomestig. O ganlyniad, mae angen bod yn ofalus wrth geisio mapio dosbarthiad ail gartrefi gyda'r data sydd ar gael. Yn wir, gall y diffyg diffiniad cyson neu sefydledig arwain at ddefnyddio procsis anghynrychioliadol megis data'r Dreth Trafodiadau Tir.

- 4.22 Yn fwyaf cyffredin, mae awduron yn defnyddio diffiniad eang neu lac o ail gartrefi sy'n cynnwys eiddo a ddefnyddir at ddefnydd personol yn ogystal â llety ar rent (Mace, 2017; Bourne, 2019; Back a Marjavaara, 2017; Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Mace, 2017; Paris, 2009). Fodd bynnag, hyd yn oed o fewn y categori eang hwn, mae gwahaniaethau sylweddol yn y mathau o eiddo yr ystyrir eu bod yn 'ail gartrefi', a allai ddylanwadu ar faint yr effaith ar faterion ehangach megis prisiau tai neu argaeledd y stoc dai:

'Gall cartrefi gwyliau ddod ar ffurf chalets gyda deiliadaeth gyfyngedig, neu gallant fod yn anheddau cyffredin, sy'n cael eu gosod ar gyfer gwyliau ar sail fasnachol. Yn y papur hwn, ymdrinnir â'r ddau fath hwn o eiddo gyda'i gilydd, a defnyddir y term cyffredinol 'ail gartrefi' i ddynodi eiddo sy'n gartrefi gwyliau ac eiddo sy'n ail gartrefi.' (Gallent, Mace, a Tewdwr-Jones, 2003: t.272)

- 4.23 Yn y cyfamser, mae Cyngor Gwynedd wedi cynnig termau sy'n cyfeirio at y ddau fath o ail gartrefi gan gydnabod y gwahaniaethau'n benodol. Cynigir 'cartrefi gwyliau' fel term sy'n ymwneud ag eiddo sydd *naill ai'n* cael eu gosod ar gyfer gwyliau yn fasnachol *neu'n* cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau personol. Mae Cyngor Gwynedd yn diffinio'r term 'cartrefi gwyliau' fel a ganlyn:

- Llety gwyliau tymor byr: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) nad yw'n cael ei feddiannu'n barhaol ac yn cael ei osod er defnydd gwyliau ar sail fasnachol.
- Ail gartrefi: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) sy'n cael ei ddefnyddio gan y perchennog yn achlysurol (ond nid dyma eu prif fan preswyl), ynghyd ag ymwelwyr eraill er dibenion gwyliau. (Cyngor Gwynedd, 2020: t.3)

- 4.24 Mae'r diffiniad hwn yn cydnabod bod y ddau fath yn gorgyffwrdd a'u bod hefyd i'w cael yn yr un ardaloedd. Er ei fod yn ddefnyddiol ar gyfer mapio graddfa a dosbarthiad yr amrywiaeth o ail gartrefi, gall y diffiniad, serch hynny, fod yn andefnyddiol mewn rhai cyd-destunau. Os cydnabyddir bod effaith y ddau fath yn wahanol, yna mae'r term yn cyfuno'r effeithiau hyn ac yn cyfyngu ar y graddau y gellir deall a diffinio effaith y gwahanol fathau o ail gartrefi.

4.25 Yn wir, mae rhai awduron yn pwysleisio pwysigrwydd gwahaniaethu'n benodol, gan awgrymu y caiff llety masnachol neu wyliau effaith economaidd benodol y dylid ei diffinio a'i gwerthfawrogi, ac y dylid ystyried y rhain ar wahân i ail gartrefi at ddefnydd personol (Stiman, 2020). Byddai cyfuno eiddo personol ac eiddo masnachol o fewn yr un diffiniad yn cuddio'r gwahaniaethau hyn:

'[...] mae llety gwyliau yn perthyn i faes polisi economaidd gymaint ag i bolisi tai. Gellid dadlau eu bod yn hybu ffyniant mewn ffordd nad yw'n wir am 'ail gartrefi', a'u bod yn gwneud cyfraniad i'r economi leol, un ai trwy berchenogaeth leol arnynt, neu drwy fod ymwelwyr sy'n aros ynddynt yn gwario'n lleol. Anodd meddwl am 'ail gartrefi' yn rhan o strategaeth economaidd synhwyrol yn yr un ffordd.' (Brooks, 2021: t.6)

4.26 Bydd rhai awduron yn cyfeirio at fath penodol o ail gartref, tra bydd eraill yn trafod ail gartrefi gyda diffiniad ehangach. Un o oblygiadau gwahaniaethau o'r fath yw bod dod i gasgliadau cyffredinol mewn perthynas ag effaith ail gartrefi — yr hyn y mae'r ymchwil hon yn ceisio ei wneud — yn mynd yn anoddach. Mae'r effeithiau'n amrywio yn ôl y diffiniad o ail gartref, yn ogystal â'r cyd-destun ehangach:

'Mae 'ail gartrefi' yn derm 'dal popeth' sy'n cwmpasu amrywiaeth eang o fathau o dai a defnyddwyr a lle bydd yr effaith ar y gymuned barhaol sy'n eu 'lletya' yn amrywio yn unol â hynny. Bydd yr effeithiau'n wahanol lle mae perchnogion ail gartrefi yn prynu tai mewn ardaloedd lle mae'r galw'n isel yn hytrach nag mewn marchnadoedd 'aeddfe'd', lle mae cystadleuaeth uniongyrchol â thrigolion lleol.' (Mace, 2017)

Mynychder defnydd a diffiniadau

4.27 Mae meini prawf eraill yn dod i'r amlwg fel ystyriaethau pwysig i rai awduron o ran diffinio ail gartrefi. Mae pa mor aml y caiff yr eiddo ei ddefnyddio yn faen prawf diffiniol i rai awduron (gweler Perles-Ribes, Ramón-Rodríguez a Such-Devesa, 2018; Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Cyngor Gwynedd, 2020; Müller a Hoogendoorn, 2013; Mottiar, 2006; Paris, 2009). Mae'r awduron hyn i gyd yn awgrymu bod gwerth mewn gwahaniaethu rhwng eiddo defnydd isel a'r rhai sy'n cael eu defnyddio'n amlach. Gwneir gwahaniaeth pwysig rhwng, er enghraifft, cartrefi sydd wedi'u dylunio i fod yn gartrefi ymddeol, ond lle nad yw'r perchennog wedi ymddeol eto, a bythynnod penwythnos sy'n cael eu defnyddio'n amlach (Gallent, Mace, a Tewdwr-Jones, 2017)

- 4.28 Rhoddir sylw arbennig hefyd i'r gwahaniaethau o ran sut mae ail gartrefi (o fewn gwlad) yn cael eu defnyddio yn Ewrop o gymharu â'r DU (gweler Halfacree, 2012). Yn wir, mae'r gwahaniaethau yn natur y defnydd — sydd wedi'u gwreiddio mewn gwahaniaethau cymdeithasol a diwylliannol mewn rhai achosion — yn achos i gymryd gofal ac yn cyfyngu ar y graddau y dylid defnyddio cymariaethau rhyngwladol i lywio dealltwriaeth a pholisi'r DU. Mae gan ail gartrefi rôl wahanol mewn cymunedau yn Ewrop o gymharu â'r DU:

'Mae gwahaniaeth cryf i'w wneud rhwng ail gartrefi ym Mhrydain, y mae eu perchnogion yn cynrychioli poblogaeth wledig 'ddwâd' heb fawr o gysylltiad cryf a sefydledig fel arfer â lleoliadau eu hail gartrefi, ac ail gartrefi yn Sgandinafia ac mewn mannau eraill, lle mae'r cwlwm rhwng poblogaethau trefol honedig a mannau gwledig penodol yn aml wedi'u gwreiddio'n llawer dyfnach. Wrth gwrs, mae'r gwahaniaeth hwn yn rhannol yn ganlyniad statws Prydain fel y gymdeithas ddiwydiannol hynod drefol gyntaf.' (Halfacree, 2012: t.211)

- 4.29 Mae rhai awduron hefyd yn nodi bod strwythur poblogaeth gwledydd yn Ewrop yn wahanol i'r DU, gyda llai o ardaloedd gwledig digyffwrdd yn y DU. Mae'r pellter rhwng prif breswylfa ac ail gartref yn dystiolaeth bellach o wahaniaethau pwysig yn natur ail gartrefi a'u defnydd yn Ewrop o gymharu â'r DU a Chymru. Mae ail gartrefi yn Ewrop, yn enwedig yn Sgandinafia, yn tueddu i fod yn agosach at y brif breswylfa (Adamiak, Pitkänen, a Lehtonen, 2017), tra bod ail gartrefi yn y DU yn dueddol o fod yn bellach i ffwrdd. At hynny, mae'r patrymau o ran y galw a natur y marchnadoedd ar gyfer ail gartrefi neu gartrefi cyntaf yn amrywio. O ganlyniad:

'Mae'r marchnadoedd ail gartrefi y gellir eu canfod yn llawer o wledydd cyfandirol Ewrop yn wahanol i'r rhai a geir ym Mhrydain. Maent yn strwythurol wahanol, yn cynnwys prynwyr nad yw eu cymhellion, a'u perthynas â'u heiddo (a'r cymunedau sy'n eu lletya), yn debyg iawn i'r rhai ym Mhrydain.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.143-144)

¹¹ Er bod yr ymchwiliad hon yn ystyried y dadleuon a amlinellir yma ac yn tynnu arnynt i lywio casgliadau'r adroddiad hwn, caiff enghreifftiau rhyngwladol o ail gartrefi a pholisïau/ymyriadau sy'n gysylltiedig â nhw eu harchwilio yn y bennod hon serch hynny.

Math o eiddo

- 4.30 Mae'r math o eiddo hefyd yn ystyriaeth allweddol i rai awduron mewn perthynas â diffinio ail gartrefi a'u heffaith (gweler Back a Marjavaara, 2017; Paris, 2014; Mottiar, 2006; Næss, Xue, Stefansdottir, Steffansen a Richardson, 2019; Quinn, 2004). Mae Paris (2014), er enghraifft, yn awgrymu y gall y math o eiddo amrywio'n eang a, thrwy hynny, bydd effaith gwerthu neu brynu'r gwahanol fathau o eiddo yn debygol o amrywio:

'Mae'n rhaid i ni osgoi cymharu afalau a cheir rasio: nid yw fflatiau llofft crand a drudfawr, wedi'u hadeiladu'n fasnachol a'u marchnata ar draws y byd, yn eistedd o fewn yr un categori cysyniadol â chytiau wedi'u codi â llaw ar lannau llynnoedd brithyll anghysbell yn Tasmania. Mae ystyried diffiniadau'n hanfodol oherwydd nid pethau fel bananas yw 'ail gartrefi'; yn hytrach, mae hwn yn gysyniad eithaf llac. Pethau yw tai – fel strwythurau ffisegol – ond defnyddir 'cartref' mewn sawl ffordd, gan gyfeirio at wahanol gysyniadau o safbwyntiau amrywiol.' (Paris, 2014: t.8)

Gosodiadau tymor byr

- 4.31 Ymddengys fod y llenyddiaeth sy'n dechrau ymddangos ar gosodiadau tymor byr (eiddo Airbnb neu debyg, a cyfeirir atynt o hyn ymlaen fel gosodiadau tymor byr), eiddo a gaiff ei osod yn fasnachol trwy lwyfannau ar-lein sydd, i raddau helaeth, heb eu rheoleiddio, yn awgrymu bod trydydd math o ail gartref, a hwnnw'n fath cymharol ar wahân sydd, mewn rhai ffyrdd, yn wahanol i'r mathau o eiddo a nodwyd o'r blaen (gweler hefyd Dias, Correia a López, 2015; Stiman, 2020). Syniad newydd yw hwn ar y gorau o fewn y llenyddiaeth a archwiliwyd. Canfuwyd cyhoeddiadau pellach a oedd yn archwilio heriau gosodiadau tymor byr mewn ardaloedd penodol a oedd bron i gyd yn rhai trefol, er enghraifft Berlin, Amsterdam a Barcelona. Fodd bynnag, fe'i nodir yma am ei fod yn berthnasol i'r sylwadau o'r cyfweiliadau a drafodir yn y bennod nesaf. Ceir tystiolaeth hefyd o gynnydd mewn archebion ar gyfer cyfnod y gaeaf ar draws gwahanol fathau o lety yng Nghymru.¹² Gall hyn awgrymu tuedd tuag at fwy o wyliau yn defnyddio gosodiadau tymor byr a fydd yn ei dro yn sbarduno'r galw am yr eiddo hwn o safbwynt buddsoddi, gan gynyddu'r effaith, er bod hyn yn ddyfalu ar hyn o bryd.

¹² Ffynhonnell: [Baromedr Twristiaeth: cam yr haf 2021 | LLYW.CYMRU](#)

Y dystiolaeth ymchwil ar effaith ail gartrefi

- 4.32 O ran canfyddiadau cyffredinol y sylfaen dystiolaeth bresennol, mae tystiolaeth i awgrymu bod ail gartrefi yn cael amrywiaeth o effeithiau ar y cymunedau y maent wedi'u lleoli ynddynt. Mae'r rhan fwyaf o'r llenyddiaeth yn tueddu i ddychwelyd at honiadau cyffredin mewn perthynas ag effaith, yn fwyaf amlwg mewn perthynas â chwyddiant ym mhrisiau tai.
- 4.33 Fodd bynnag, ymddengys ei bod yn anodd asesu maint yr effaith a gaiff ail gartrefi, yn ogystal â'r gallu i gyffredinoli'r effaith, o'r sylfaen dystiolaeth bresennol. Mae diffyg data empirig a/neu'r heriau o arwahanu effaith ail gartrefi neu ei diffinio yn erbyn yr amrywiaeth o newidynnau a ffactorau eraill sy'n achosi effeithiau tebyg yn arwain, yn y pen draw, at angen i ddadansoddi arwyddocâd ail gartrefi ar sail leol neu fesul achos. Serch hynny, y mae'r llenyddiaeth bresennol yn manylu ar yr ystod o effeithiau posibl y mae ail gartrefi yn eu cael.
- 4.34 Mae'n bosib bod i gyfyngiadau'r sylfaen dystiolaeth hon oblygiadau o ran y broses o ddatblygu polisi a'u bod yn cynyddu gwerth unrhyw dreialon a gwerthusiadau yn y dyfodol sy'n ceisio archwilio'r amrywiaeth o effeithiau yng Nghymru a chyfrannu at y sylfaen dystiolaeth.

Effaith uniongyrchol: Prisiau tai

- 4.35 Yn fwyaf cyffredin, mae awduron wedi honni y gall ail gartrefi gyfrannu at chwyddiant ym mhrisiau tai (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2021; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; St Ives, 2016; Müller a Hoogendoorn, 2013; Wallace, Rhodes a Webber, 2017; Mottiar, 2006; Næss, Xue, Stefansdottir, Steffansen a Richardson, 2019; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Broomby, 2016; Norris a Winston, 2010). Mae'r dadleuon yn debyg ar y cyfan ac maent yn awgrymu bod gwerthu ail gartrefi yn arwain at chwyddiant ym mhrisiau tai. Caiff y dystiolaeth hon ei harchwilio'n fanwl iawn yn yr adrannau canlynol, gan amlygu ystyriaethau o ran achosiaeth ac ansawdd y data.
- 4.36 Mae'r cyhoeddiadau hyn yn dod i gasgliadau tebyg mewn perthynas ag effaith ail gartrefi, sef bod gwerthu ail gartrefi, yn enwedig i brynwyr o'r tu allan, yn gallu creu cystadleuaeth am dai a/neu brinder tai ac o ganlyniad yn codi prisiau tai. Gellir olrhain y ddadl hon i'r gweithiau academiaidd cynharaf ar y mater yn y DU a chaiff ei

chysylltu weithiau yn benodol â phobl iau, cyflogau isel a thanberfformiad economaidd:

‘[...] mae’n bosib bod pobl iau sy’n dymuno prynu eiddo yn cael eu rhwystro yn eu hymdrechion oherwydd pŵer prynu prynwyr potensial ail gartrefi yn y farchnad dai leol.’ (Bollom, 1978: t.112)

- 4.37 Rhoddir pwyslais yn aml hefyd ar natur leol yr effaith, ac ar ddatblygiad mannau ‘problemus’ dros amser (gweler Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.49). Yn bwysig, credir mai dim ond ar lefel leol y gellir canfod yr effaith hon:

‘Yn sicr mae yna enghreifftiau o gystadlu uniongyrchol rhwng aelwydydd lleol a newydd-ddyfodiaid sy’n chwilio am ail gartrefi, ond mae’n bosib mai dim ond drwy waith maes mewn lleoliadau penodol y gellir eu canfod.’ (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.44)

- 4.38 Gall ystod o wahanol fathau o eiddo ddod yn ail gartrefi; felly, mae’n bosib bod cystadleuaeth uniongyrchol yn bodoli ar gyfer mathau penodol o eiddo rhwng trigolion lleol a phrynwyr o’r tu allan. Mae llawer o astudiaethau’n archwilio neu’n trafod achosion o alw o’r tu allan yn gwrthio prisiau tai y tu hwnt i fodd trigolion lleol. Canfu rhai astudiaethau mai ymddeol a chymudo oedd yn cynrychioli’r galw mwyaf arwyddocaol mewn marchnadoedd tai gwledig, ond bod ail gartrefi, ochr yn ochr â’r rhain, yn rhoi pwysau ar farchnadoedd lleol.
- 4.39 Un o’r prif ystyriaethau o ran y cyhoeddiadau yw ansawdd y data. Roedd y corff hwn o lenyddiaeth yn tynnu’n bennaf ar ddata cyfweiliadau, trafodaethau damcaniaethol, neu adolygiadau o’r dystiolaeth o gyhoeddiadau ehangach. Nid yw’r rhan fwyaf o’r llenyddiaeth bresennol yn rhoi tystiolaeth a data gwrthrychol ynghylch yr effaith ar brisiau tai. Nid yw’r llenyddiaeth ychwaith yn cynnig unrhyw fesur o’r effaith ar brisiau tai gyda data gwrthrychol yng Nghymru, yn annibynnol ar ffactorau eraill; mewn geiriau eraill, nid yw’n glir faint o effaith y mae ail gartrefi yn unig yn ei chael ar brisiau tai. Nid yw’n glir ychwaith a yw unrhyw gynnydd mewn prisiau yn sgil gwerthiant ail gartrefi yn ffactor pwysicach na ffactorau eraill sy’n dylanwadu ar werthoedd eiddo.
- 4.40 Mae dadansoddiad ystadegol Barrett (2014) yn wahanol i’r rhan fwyaf o’r llenyddiaeth gan ei fod yn cynnig data gwrthrychol ar y cysylltiad rhwng ail gartrefi a phrisiau tai yn y DU. Daw Barrett i’r casgliad bod cydberthynas gymedrol rhwng ail gartrefi a chanolrif prisiau tai:

‘Mae gan Georgeham ac Instow gymhareb uwch o brisiai tai-i-gyflogau na Braunton a Fremington, ac mae gan yr olaf ganrannau sylweddol is o ail gartrefi hefyd [...]. Archwiliwyd hefyd y berthynas rhwng pris gwerthu eiddo mewn plwyfi a oedd yn cynnwys 10 neu fwy o eiddo wedi’u gwerthu yn 2010 a nifer yr ail gartrefi yn y plwyf, gan ddefnyddio prawf cyfernod cydberthyniad Pearson. Datgelodd hyn gydberthynas gadarnhaol arwyddocaol o gryfder cymedrol rhwng canran yr ail gartrefi mewn plwyf a chanolrif prisiau tai yn y plwyf hwnnw ($r = 0.531$ $p \leq 0.05$).’ (Barnett, 2014: t.16)

- 4.41 Fodd bynnag, roedd arwahanu effaith ail gartrefi yn benodol, ar wahân i’r amrywiaeth o ffactorau eraill sy’n effeithio ar brisiau tai, yn her sylweddol a gyfyngodd ar y dadansoddiad hwn, ffactor a gydnabu ac a bwysleisiodd yr awdur ei hun:

‘Fodd bynnag, nid yw canran yr ail gartrefi yn ailadrodd yn union drefn yr astudiaethau achos yn ôl cymhareb, sy’n dangos bod yna ffactorau ychwanegol sy’n effeithio ar brisiau tai megis lleoliad, ymddeoliad a chyflenwad isel o dai newydd.’ (Barnett, 2014: t.16-17)

- 4.42 Yn wir, mae rhai awduron hyd yn oed wedi rhybuddio am y posibilrwydd o gyfuno effaith ail gartrefi gyda ffactorau ehangach sy’n debygol o gael effaith (fwy o bosib) ar werth eiddo, megis y lleoliad, a pha mor atyniadol ydyw:

‘Lleolir ail gartrefi yn aml iawn mewn cymunedau deniadol a hardd lle mae prisiau tai yn uchel. O ganlyniad, ceir canfyddiad fod cyswllt rhwng dwysedd ail gartrefi mewn rhai cymunedau a phrisiau tai uchel.’ (Brooks, 2021: t.15)

- 4.43 Mae rhai cyhoeddiadau wedi ceisio cyfrifo effaith gosodiadau tymor byr — ac Airbnb yn benodol — ar brisiau tai. Mae Barron et al. (2021) yn awgrymu bod rhenti yn cynyddu 0.018 y cant a phrisiau tai’n cynyddu 0.026 y cant ar gyfer pob cynnydd o un y cant yn rhestrau gosodiadau tymor byr. At hynny, mae Koster et al. (2020) yn awgrymu y gall gwahardd gosodiadau tymor byr ddod â phrisiau tai i lawr tua pump y cant.

- 4.44 Gan ddefnyddio methodoleg debyg, daw Garcia-Lopez et al. (2020) i’r casgliad bod gosodiadau tymor byr yn cael effaith hyd yn oed yn fwy sylweddol ar renti a phrisiau tai. At hynny, mae eu data yn awgrymu bod yr effaith yn fwy sylweddol mewn ardaloedd mwy ‘twristaidd’:

‘Mae’r canlyniadau’n dangos bod gweithgarwch Airbnb ym Marcelona wedi arwain at gynnydd mewn rhenti a hefyd ym mhrisiau tai, gydag effeithiau mwy ar brisiau nag ar renti. Mae ein canlyniadau dewisol yn dangos, ar gyfer cymdogaeth sydd â gweithgarwch Airbnb cyfartalog y ddinas, bod rhenti wedi cynyddu 1.9%, tra bod prisiau trafodion wedi cynyddu 4.6% a’r prisiau a hysbysebwyd wedi cynyddu 3.7% [...]. Yn rhannau mwyaf twristaidd y ddinas, mae effeithiau Airbnb yn sylweddol. Mewn cymdogaethau yn negradd uchaf dosbarthiad gweithgarwch Airbnb, amcangyfrifir bod rhenti wedi cynyddu cymaint â 7%, tra bod y cynnydd ym mhrisiau trafodion a’r prisiau a hysbysebwyd cymaint ag 17% ac 14%, yn y drefn honno.’ (Garcia-Lopez et al., 2020)

- 4.45 Ystyrir bod yr effaith hon ar brisiau tai i raddau helaeth yn effaith negyddol sy’n arwain at fod poblogaethau lleol yn cael eu prisio allan o farchnadoedd. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i ardaloedd gwledig (yn aml) lle mae cyflogau’n is a ble mae cystadleuaeth â phrynwyr mwy cefnog o farchnadoedd ehangach. Fodd bynnag, mae rhai cyhoeddiadau yn honni bod cynnydd ym mhrisiau tai hefyd yn dod â manteision i berchnogion tai yn lleol a allai werthu am brisiau uwch. (Back a Marjavaara, 2017; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Barnett, 2014)
- 4.46 I grynhoi, mae arwahanu a rhoi tystiolaeth ar gyfer y cysylltiad rhwng prisiau tai ac ail gartrefi yn arbennig o heriol. Fodd bynnag, mae rhai astudiaethau wedi cynnig data gwrthrychol cyfyngedig ar gyfer cefnogi honiadau ehangach, ar sail data ansoddol a goddrychol, bod ail gartrefi yn wir yn effeithio ar brisiau tai. Ni chanfuwyd unrhyw astudiaethau i wrthwynebu neu wadu y gallai ail gartrefi fod yn cael effaith ar brisiau tai. Ymddengys fod yr ansicrwydd mewn perthynas â ‘phryd’ ac ‘i ba raddau’ mae ail gartrefi yn effeithio ar brisiau tai, yn enwedig o gymharu â ffactorau eraill.

Effaith uniongyrchol: Effaith ar y stoc dai

- 4.47 Mae’n bosib bod gwerthiannau ail gartrefi hefyd yn lleihau’r stoc sydd ar gael i brynwyr lleol. Mae hyn yn ei dro yn creu prinder a chredir fod hynny’n cyfrannu ymhellach at chwyddiant ym mhrisiau tai. (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Bourne, 2019; Brooks, 2021; Llywodraeth Cymru, 2021; Gallent, 2007; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; Gallent, 1997; Brida, Osti a Santifaller, 2011; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Kislali & Köse, 2020)

- 4.48 Ymddengys fod rhywfaint o gonsensws mewn perthynas â throthwy o ran yr ail gartrefi a werthir neu sydd mewn ardal; mewn geiriau eraill, ar ryw adeg mae màs critigol yn sefydlu sydd wedyn yn cael effaith (sylweddol) ar brisiau tai ac agweddau ehangach. Mae dadansoddiadau rhai awduron yn awgrymu y bydd effeithiau negyddol yn dod yn fwy aciwt neu amlwg pan fydd nifer benodol o ail gartrefi mewn ardal neu'n cael eu gwerthu mewn ardal. 'Mae'r effeithiau negyddol hyn yn codi ar ôl pasio cyfran benodol o ail gartrefi mewn tref.' (Brida, Osti a Santifaller, 2011: t.157)
- 4.49 Fodd bynnag, nid oes llawer o fanylion yn y trafodaethau am drothwyon, a dim ond rhai awduron (os o gwbl) sy'n cynnig dadansoddiad manwl o'r trothwy ei hun, ac o nifer neu gyfran y cartrefi y mae'n rhaid eu bod yn bresennol i unrhyw effaith negyddol gael ei theimlo mewn ffordd arwyddocaol. Yn fwy na hynny, anaml iawn y dadansoddir yr amserlen ar gyfer croesi'r trothwy. Mewn geiriau eraill, a yw'r effeithiau negyddol yn ymddangos pan fydd cyfran benodol o gartrefi yn cael eu gwerthu o fewn cyfnod penodol o amser, neu a fyddant bob amser yn ymddangos (waeth beth fo'r amserlen)?

Marchnad ail gartrefi ar wahân

- 4.50 Mae rhai sylwebyddion yn nodi bod achosion lle gellir osgoi'r effaith negyddol hon ar y farchnad dai leol. Yn benodol, lle caiff ail gartrefi a'r galw amdanynt eu bodloni gan farchnad sydd yn ei hanfod yn farchnad ar wahân, mae'n annhebygol y bydd eu gwerthiant yn effeithio ar y stoc dai sydd ar gael i bobl leol.
- 4.51 Fodd bynnag, mae'r farchnad ail gartrefi hon yn dibynnu ar y mathau o eiddo y mae galw amdanynt gan (ddarpar) berchnogion ail gartrefi ac ar y mathau y mae pobl leol yn ceisio eu prynu. Yn ddelfrydol, byddai'r mathau hyn o eiddo yn wahanol; mewn geiriau eraill, ni fyddai perchnogion ail gartrefi yn ceisio cystadlu am yr un eiddo y mae pobl leol yn ceisio eu prynu:

'Pan gaiff y galw am ail gartref ei ddiwallu y tu allan i'r stoc dai leol effeithiol, bydd effaith andwyol chwyddiant ym mhrisiau tai yn cael ei osgoi i raddau helaeth tra gall arian a gaiff ei wario ar welliannau cyffredinol roi bywyd i'r diwydiant adeiladu lleol (mae'n bosib fod yr un peth yn wir am ail gartrefi a adeiladir yn bwrpasol) [...]. Yn amlwg, mae angen ystyried effaith economaidd ail gartrefi yn y cyddestun lleol, ac mae'n ddibynnu iawn ar y mathau o anheddau a gaiff eu trosi'n ail gartrefi.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.61)

Effaith ehangach

- 4.52 O ran effeithiau ehangach, ac yn benodol effeithiau cymdeithasol, cymunedol ac ieithyddol ail gartrefi, mae'r sylfaen dystiolaeth yn gymharol wannach. Ymddengys bod yr effeithiau ehangach yn ganlyniad yr effaith economaidd ac ystumio'r farchnad dai. Fodd bynnag, mae'n anodd arwahanu a phriodoli'r effeithiau ehangach hyn i ail gartrefi yn unig a gall gwneud hynny guddio'r ffactorau ehangach sydd ar waith:

'[...] yn aml, mae effeithiau economaidd yn ochr arall i'r geiniog i effeithiau cymdeithasol: mae'r ddau yn perthyn yn agos. Mae hyn yn aml yn golygu bod effeithiau cymdeithasol yn symptom i ganlyniad economaidd [...]. Ond nid yw'r berthynas achos-ac-effaith bob amser yn un syml, ac felly gymhlethdod y ddadl ynghylch ail gartrefi a'r awgrym bod yr achosion yn fwy cymhleth ac yn fwy niferus.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.41)

Allfudo

- 4.53 Mae nifer gyfyngedig o astudiaethau'n archwilio effaith ail gartrefi ar allfudo (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017; Back a Marjavaara, 2017; Paris, 2009; Cyngor Gwynedd, 2020). Fodd bynnag, mae'r astudiaethau hyn yn tueddu i ddod i'r casgliad bod allfudiad pobl ifanc a theuluoedd ifanc o ardaloedd gwledig yn fwy cysylltiedig â diffyg cyflogaeth briodol, addysg a gweithgareddau hamdden na diffyg tai. Ar ben hynny, gellid cyhuddo honiadau bod ail gartrefi yn arwain yn uniongyrchol at allfudo o fethu â phwysleisio galluedd y rhai sy'n allfudo, yn ogystal â'r llenyddiaeth ehangach sy'n aml yn nodi amrywiaeth o ffactorau sy'n dylanwadu ar allfudo (gweler y Comisiwn Symudedd Cymdeithasol, 2020):

'[...] mae'r farn bod prynu ail gartref yn gyrru prisiau tai i fyny, sydd yn ei dro yn arwain at allfudo (yn enwedig gan yr ifanc), ac at ailgyflunio cymunedau, yn rhoi gormod o sylw ar ffactorau 'gwthio', a rhy ychydig o bwyslais ar y penderfyniadau 'cadarnhaol' a wneir gan bobl ifanc yng ngoleuni ffactorau 'tynnu' allanol.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.41)

Dirywiad mewn gwasanaethau

- 4.54 Serch hynny, mae cyhoeddiadau eraill yn honni mai ail gartrefi sydd wedi achosi dirywiad mewn gwasanaethau mewn rhai ardaloedd. Ar yr wyneb, mae'r dadleuon yn awgrymu bod prisiau uwch a dirywiad yn y stoc dai sydd ar gael yn gorfodi

poblogaethau parhaol neu drigolion i edrych mewn llefydd eraill am dai hygyrch. O ganlyniad, mae'n fwy heriol cynnal gwasanaethau cyhoeddus a phreifat (Paris, 2009):

'Mae trethi ac arian ar gyfer darparu gwasanaethau cyhoeddus, megis carthffosiaeth, seilwaith neu wasanaethau cymdeithasol, yn aml yn seiliedig ar gyfrifiadau sy'n cofnodi bod pobl yn byw mewn un lle yn unig (Paris, 2011). Mae hyn yn creu sefyllfa o gamgynllunio cyhoeddus o bosibl, lle mae poblogaeth anweledig – yn yr ystyr weinyddol – o berchnogion ail gartrefi yn galw am wasanaethau cyhoeddus sydd wedi'u cynllunio'n unol â chofnodion y cyfrifiad yn hytrach na'r nifer gwirioneddol o bobl sy'n eu defnyddio.' (Back a Marjavaara, 2017: t.596)

- 4.55 Mae rhai awduron wedi nodi'r patrymau mwy cymhleth a thymhorol o effaith sy'n dod yn sgil ail gartrefi, er enghraifft cynyddu o bosib y galw am wasanaethau iechyd pan fydd perchnogion yn hŷn, ar yr un pryd â lleihau'r galw am fathau eraill o wasanaethau. (Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017)
- 4.56 Yn fwy cyffredinol, mae'r llenyddiaeth yn datgelu'r heriau o ymchwilio i effaith ail gartrefi ar hyfywedd cymunedol ehangach. Mae'n anodd archwilio effaith ail gartrefi ar wasanaethau cyhoeddus fel ysgolion, gan fod hynny'n gofyn dadansoddiadau sy'n arwahanu effeithiau ail gartrefi yn annibynnol ar dueddiadau eraill megis allfudo a ffactorau demograffig eraill.

Gwrthdaro diwylliannol

- 4.57 Mae'r llenyddiaeth o'r tu mewn a'r tu hwnt i'r DU yn honni bod cynnydd mewn perchnogaeth o ail gartrefi yn arwain at 'wrthdaro diwylliannol' a thensiynau rhwng pobl leol/cymunedau a phoblogaeth fwy byrhoedlog (Gallent, 2014; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Bourne, 2019; Stiman, 2020; Mace, 2017; Paris, 2009; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Ellis ac Ireland, 2008; Barnett, 2014; Wallace, Rhodes a Webber, 2017):

'[...] efallai mai'r ddynmeg gymdeithasol bwysicaf sy'n gysylltiedig â mudo amwynder mewn ardaloedd gwledig yw lluniadaeth a mewnfurio delfrydau gwledig gan y mewnfudwyr trefol yn bennaf [...] mae'r delfrydau hyn o fywyd gwledig yn aml yn gwrthdaro â dealltwriaeth o dir a chymuned ymhlith trigolion hirsefydlog cefn gwlad.' (Gomnell ac Abrams, 2011: t.309)

Y Gymraeg

- 4.58 Mae'r effaith ar gynaliadwyedd y Gymraeg yn un o effeithiau eraill ail gartrefi, er yn un sy'n cael llawer llai o sylw yn y llenyddiaeth. Mae cyhoeddiadau fel adroddiad Cyngor Gwynedd ar reoli cartrefi gwyliau (2020) yn amlygu'r gydberthynas rhwng cyfrannau uchel o ail gartrefi a llety gwyliau wedi'u cofnodi a'r gostyngiad yng nghyfran y siaradwyr Cymraeg o fewn cymuned penodol.
- 4.59 Mae rhai cyhoeddiadau'n trafod yr effaith ochr yn ochr â setlo mwy parhaol gan fewnfudwyr, gan awgrymu bod perchnogaeth o ail gartrefi yn gwanhau cymunedau gwledig ac yn achosi i sefydliadau lleol gael eu cymryd drosodd:
- 'Mae'r ardaloedd sy'n profi'r lefelau uchaf o fewnfudo wedi cynnwys y siroedd hynny lle mae'r Gymraeg ar ei chryfaf, a lle caiff yr agweddau traddodiadol ar ddiwylliant Cymraeg eu cynnal gryfaf. Ystyrid bod perchnogaeth ar ail gartrefi a setlo parhaol gan bobl o'r tu allan yn gwanhau'r Cymreictod hwn, yn gwanhau cymunedau gwledig, ac yn achosi i sefydliadau a gweithgareddau lleol gael eu cymryd drosodd.' (Day, Davies a Drakakis-Smith, 2006: t.579)
- 4.60 Fodd bynnag, mae cyhoeddiadau mwy diweddar wedi herio'r syniad y gellir priodoli'r dirywiad hwn i ail gartrefi. Er enghraifft, mae Brooks (2021) yn awgrymu y gallai ail gartrefi sydd i raddau helaeth yn wag fod yn llai niweidiol nag, er enghraifft, siaradwyr di-Gymraeg yn mewnfudo i fyw mewn ardaloedd.

Dadansoddi ar lefel leol

- 4.61 Un casgliad allweddol arall o'r dadansoddiad a gynigir yn y llenyddiaeth yw'r angen i asesu a gwerthuso effaith ail gartrefi yn lleol ac osgoi cyffredinolli ar lefel ranbarthol neu genedlaethol a allai gymylu mân-ystyron a gwahaniaethau yn effaith ail gartrefi:
- 'Er mwyn pennu'r ardaloedd hynny sy'n wynebu'r risg uchaf mae angen dadansoddi marchnadoedd tai lleol yn ofalus; heb ddadansoddi o'r fath, mae'n amhosib dod i unrhyw gasgliadau gwrthrychol mewn perthynas â manteision economaidd cymharol ail gartrefi.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.61)
- 4.62 Mae awduron hefyd yn tynnu sylw at ddaearyddiaeth a lleoliad ail gartrefi. Gall eu heffaith amrywio ac ymddangos yn fwy neu lai arwyddocaol mewn perthynas â'r cymunedau a'r ardaloedd lle maent yn gyffredin:
- 'Mae'r pryder hefyd yn fwy yn y manau lle y bernir bod cymunedau yn fwy sensitif i newidiadau (hwyrach pan fo preswyllo tymhorol yn lleihau hyfywedd

gwasanaethau lleol) neu lle mae'r mewnfudwyr o gefndiroedd diwylliannol/ieithyddol gwahanol i'r boblogaeth leol.' (Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002: t.7)

Effaith a chyfraniad cadarnhaol

- 4.63 Wrth bwysu a mesur effeithiau cadarnhaol a negyddol ail gartrefi, mae awduron yn aml yn dod i'r casgliad bod yr effeithiau niweidiol yn gwrthbwysu'r cyfraniadau cadarnhaol. Mae adolygiad tystiolaeth Gallent (2014) yn crynhoi'r safbwyntiau hyn:

'Yn amlach na pheidio, ystyrir bod ail gartrefi yn "felltith" nid yn "fendith" (Coppock 1977), gyda'r ffordd y maent yn tarfu ar farchnadoedd tai (gan yrru prisiau y tu hwnt i gyrraedd prynwyr a rhentwyr "lleol") ac felly ar gymunedau (drwy ddadleoliad) i'w gweld yn drech na manteision buddsoddi yn y stoc dai wledig a gwelliannau i'r stoc. Mewn termau eang iawn, mae "melltith" ail gartrefi wedi'i gwreiddio yn yr effaith a gânt o wyrgamu prisiau tai (Bollom 1978; Shucksmith 1981), yn arbennig mewn ardaloedd ble mae'r sylfaen economaidd (mewn amaethyddiaeth a gwasanaethau) yn cynnig cyflogau isel i'r boblogaeth sy'n trigo yno'n barhaol.' (Gallent, 2014: t.174)

- 4.64 Er bod awduron wedi archwilio'r effaith gadarnhaol, mae ymchwil o'r fath yn gymysg ac yn gyfyngedig. Er yr honnir bod effaith a chyfraniad cadarnhaol gan ail gartrefi, yn enwedig mewn lleoliadau gwledig, mae canfod tystiolaeth o'r effaith hon wedi bod yn heriol i awduron, gyda diffyg data empirig yn aml mewn perthynas â honiadau yn ymwneud ag effaith gadarnhaol ail gartrefi. Yn y pen draw, mae'r diffyg data empirig yn cyfyngu ar y graddau y gellir rhoi hyder yn effaith a chyfraniad cadarnhaol tybiedig ail gartrefi, yn enwedig mewn perthynas â'u cyfraniad economaidd, sef y prif fodd y mae sylwebyddion yn awgrymu bod ail gartrefi yn cael effaith gadarnhaol:

'Mae'n arbennig o anodd cynnig datganiad cyffredinol ar effaith economaidd ail gartrefi yng nghefn gwlad. Ar y cyfan mae cyfraniad economaidd diwydiant twristiaeth cefn gwlad yn anodd ei asesu o ystyried y prinder tystiolaeth empirig.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.60)

- 4.65 Mae astudiaethau hŷn a rhywfaint o rai mwy diweddar yn awgrymu bod cyfleoedd cyflogaeth cysylltiedig ag adnewyddu ac adeiladu wedi cael eu creu yn sgil ail gartrefi:

‘Yn y tymor byr mae rhai effeithiau economaidd cadarnhaol i ail gartrefi, yn enwedig ar gyfer y diwydiant adeiladu lleol, crefftwyr, asiantau eiddo a chynghorwyr economaidd.’ (Brida, Osti a Santifaller, 2011: t.157)

- 4.66 Serch hynny, mae astudiaethau mwy diweddar wedi canfod mai cyfyngedig, digrefft a thymhorol yw'r swyddi ychwanegol (Paris, 2014; Czarnecki, 2014; Cyngor Gwynedd, 2019; Somuncu, Okuyucu ac Öncü, 2019). Yn wir, mae Brida, Osti a Santifaller (2011), wrth dynnu ar 176 o gyfweiliadau lled-strwythuredig, yn nodi bod yr effeithiau tymor byr a grybwyllwyd uchod yn cael eu gwrthbwysu gan effeithiau negyddol tymor hirach ail gartrefi:

‘At hynny, mae dadlau hefyd ynghylch y farn am ddylanwad cadarnhaol neu fuddiol twristiaeth ail gartrefi ar greu cyflogaeth newydd ym maes adeiladu a gwasanaethau. Mewn rhai sefyllfaoedd, mae datblygu ail gartrefi wedi arwain at nifer cymharol fach o swyddi newydd, a'u natur dymhorol a rhan-amser, ansicrwydd cyflogaeth, yn ogystal â chyflogau isel o gymharu â swyddi a grëir gan ddiwydiannau eraill.’ (Czarnecki, 2014: t.155)

- 4.67 At hynny, dylai'r risg o ddadleoli fod yn ystyriaeth yn yr achosion hyn, a byddai'r mathau o gyfleoedd economaidd sy'n gysylltiedig ag adeiladu ac adnewyddu y mae perchnogion ail gartrefi yn eu creu yn debygol o gael eu creu gan drigolion lleol, o bosibl i raddau helaethach o ystyried y byddai defnydd mwy cyson o'r eiddo yn achosi mwy o draul arnynt.

- 4.68 Mae rhai awduron hefyd yn nodi bod gwerthiant ail gartrefi ble mae'r eiddo wedi dadfeilio neu wedi mynd i gyflwr gwael yn aml yn arwain at adnewyddu a buddsoddi gan y perchnogion (Czarnecki, 2014; Brida, Osti a Santifaller, 2011). Yn wir, mae rhai awdurdodau lleol wedi ystyried bod ail gartrefi yn fodd o annog buddsoddiad ac ailddatblygu eiddo o'r fath:

‘Argymhellwn fod awdurdodau lleol yn cefnogi datblygiad o ail gartrefi a chartrefi gwyliau newydd mewn ardaloedd llai sensitif. Gallasant hefyd ystyried gadael i dŷ gwag sydd wedi mynd a'i ben iddo ac nad sydd yn addas ar gyfer anghenion lleol, gael ei adnewyddu i'r un pwrpas.’ (Cyngor Gwynedd, 2019)

- 4.69 Mae Gallent (1997) yn cydnabod manteision amgylcheddol posibl adnewyddu ac yn nodi bod cryn dipyn o'r stoc dai wledig yn Ffrainc wedi'i dychwelyd i ddefnydd yn sgil gwaith adnewyddu yn yr 1980au a'r 1990au. Fodd bynnag, mae hefyd yn rhybuddio am gyfyngiadau cymharu ag enghreifftiau rhyngwladol, gan ddadlau bod

prosesau hanesyddol wedi gadael stoc 'aneffeithiol' lawer mwy yn Ffrainc nag ym Mhrydain, a bod y budd hwn yn fwy cyfyngedig yng nghyd-destun y DU.

- 4.70 Mae cyhoeddiadau hefyd yn awgrymu bod ail gartrefi yn denu twristiaid ac yn cynyddu proffiliau ardaloedd fel cyrchfannau deniadol i dwristiaid, ac o ganlyniad o fudd i economïau lleol (Zoğal, Domènech ac Emekli, 2020; Paris, 2009; Ashby, Birch a Haslett, 1975; Barnett, 2014). Fodd bynnag, mae arwahanu ail gartrefi a maint yr effaith mewn perthynas â ffactorau eraill yn parhau i fod yn heriol. Mae ail gartrefi yng Nghymru yn clystyru'n aruthrol mewn ardaloedd lle mae twristiaeth eisoes yn chwarae rhan sylweddol yn yr economi ranbarthol, a briodolir yn aml i atyniad yr amgylcheddau naturiol ac arfordirol.
- 4.71 Mae awduron yn nodi y gellid dadlau bod y dwristiaeth sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi yn fwy cynaliadwy yn y tymor hirach na'r angen i ddenu ymwelwyr tymor byr o hyd:
- 'Y mae'n llif hynod o sefydlog a chryf o gymharu â mathau eraill o dwristiaeth: unwaith y bydd perchennog ail gartref wedi caffael ail gartref, gall ymweld ag ef yn rheolaidd a flwyddyn ar ôl blwyddyn, gan dreulio'i wyliau a gwario'i arian yn ranbarth yr ail gartref, heb i'r un bwrdd twristiaeth orfod yngan yr un gair o anogaeth na hyrwyddo.' (Brida, Osti a Santifaller, 2011: t.141)
- 4.72 Fel yn achos effaith ail gartrefi ar brisiau tai, nid oes llawer o ddata gwrthrychol ar effaith economaidd ail gartrefi neu wariant eu perchnogion yng Nghymru. O ganlyniad, mae'n anodd cynnig datganiadau cyffredinol mewn perthynas â'r effaith gadarnhaol, sy'n ysgogi ymhellach yr angen i ystyried effaith ail gartrefi ar lefel leol ac yn ôl achosion unigol.
- 4.73 Mae cyhoeddiadau sy'n archwilio profiadau rhyngwladol yn tynnu sylw at botensial ail gartrefi fel ffordd o wrthdroi neu wrthbwysu dirywiad poblogaethau cefn gwlad a'r sylfaen incwm. Y gobaith yw y gallai'r dirywiad ym mhoblogaethau cefn gwlad a'r sylfaen incwm gael ei wrthbwysu gan fewnfudo o ddinasoedd, yn enwedig gan aelwydydd wedi ymddeol sy'n ceisio dychwelyd i'w gwreiddiau gwledig a chan ymfudwyr 'ffordd o fyw' (Jauhiainen, 2009):
- '[Yn] y Ffindir, yn arbennig, mae'r broses drefoli helaeth yn un gymharol ddiweddar, gan mai dim ond yn yr 1960au y dechreuodd, ac ers hynny mae wedi cael effeithiau negyddol ar ragolygon datblygu economaidd ac amgylcheddau byw ardaloedd gwledig [...]. Gobeithiwyd y gallai'r dirywiad yn y boblogaeth

wledig a'r sylfaen incwm gael ei wrthbwysu gan fewnfudo o ddinasoedd, yn enwedig gan aelwydydd sydd wedi ymddeol sy'n awyddus i ddychwelyd i'w gwreiddiau gwledig [...].’ (Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017: t.1036)

- 4.74 Fodd bynnag, anaml y mae dirywiad poblogaethau yn bryder sylweddol yng nghydestun Cymru, ac ystyrir bod mewnfudo, o leiaf o fewn ardaloedd awdurdodau lleol rhanbarthol, yn sylweddol.
- 4.75 Yn bwysig, fodd bynnag, mae Gallent, Mace a Tewdwr-Jones (2005) yn dod i'r casgliad y dylid ystyried unrhyw fanteision ochr yn ochr ag effaith negyddol ail gartrefi. Yr amgylchiadau mwyaf ffafriol fyddai lle mae marchnadoedd ar wahân – i bob pwrpas os nad yn benodol – yn bodoli ar gyfer pobl leol a phrynwyr ail gartrefi. Fodd bynnag, unwaith eto, dim ond ar lefel leol y mae modd adnabod yr ardaloedd hyn:

‘Cydnabyddir yn gyffredinol fod yr effeithiau’n dibynnu ar y graddau y mae marchnadoedd [eiddo] cartrefi cyntaf ac ail gartrefi yn farchnadoedd ar wahân. Os yw'r galw'n crynhoi yn y farchnad [eiddo] cartrefi cyntaf (h.y. yn y stoc dai brif ffrwd bresennol), mae'n bosib bod unrhyw fudd economaidd yn cael ei negyddu gan effaith gymdeithasol andwyol. Mewn cyferbyniad â hynny, os yw'r galw yn bennaf am stoc wledig dros ben nad oedd unrhyw ddefnydd effeithiol arall ar ei chyfer, gallai manteision eu trosi fod yn llawer mwy nag unrhyw effeithiau andwyol. I bob pwrpas, caiff y gost gymdeithasol ac economaidd drymaf ei thalu pan fo'r galw am ail gartrefi wedi crynhoi yn y farchnad ar gyfer tai presennol a lle mae'r galw lleol am dai yn sylweddol.’ (Gallent, 1997: t.403)

Ymyriadau polisi

- 4.76 Canfu'r adolygiad o lenyddiaeth fod gwerthusiadau o lwyddiant neu effaith ymyriadau polisi mewn perthynas ag ail gartrefi yn brin. O ganlyniad, mae'r adran hon yn canolbwyntio'n bennaf ar fathau o ymyriadau, yn hytrach na asesu'r dystiolaeth o'u heffeithiolrwydd.

Ymyriadau o'r ochr gyflenwi

- 4.77 Fel y nodwyd yn yr adran bolisi, mae Llywodraeth Cymru wedi canolbwyntio'n bennaf ar ddatrysiadau o'r ochr gyflenwi i broblemau fforddiadwyedd ac, yn sgil hynny, ail gartrefi. Gwelir y gynrychiolaeth orau o hyn yn ymrwymiad Llywodraeth Cymru i adeiladu 20,000 yn fwy o dai fforddiadwy rhwng 2016 a 2021. Anaml iawn

yr archwiliwyd datrysiadau o'r ochr gyflenwi yn y llenyddiaeth. Pan gawsant eu trafod, fodd bynnag, ystyrid mai cyfyngedig oedd gallu ymatebion cenedlaethol neu ranbarthol o ochr gyflenwi i ymateb i effaith negyddol ail gartrefi ac i'w lliniaru:

'Craidd y broblem mewn llawer o ardaloedd gwledig yw mai, yn aml, dim ond ble gellir gwarantu y byddant yn cael eu meddiannu gan bobl o bentref penodol mae tai cymdeithasol eu heisiau neu'n cael eu derbyn: o safbwynt y gymuned, dim ond bodolaeth angen lleol iawn sy'n gyfiawnhad dros adeiladu tai fforddiadwy, ond mae'r awdurdod lleol yn cyflawni rôl 'galluogydd tai strategol' ac yn aml nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gweld unrhyw broblem mewn symud tenantiaid o fewn y stoc maen nhw'n ei rheoli, gan symud aelwydydd llai i eiddo mwy addas a dod â theuluoedd mwy i bentrefi lle mae unedau sy'n fwy priodol i'w hanghenion penodol.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.84)

Ymyriadau treth

- 4.78 Trafodir amrywiaeth o ymyriadau polisi ehangach posibl yn y llenyddiaeth mewn perthynas â'r gwahanol fathau o ail gartrefi. Mae'r rhai mwyaf cyffredin yn ymwneud â chyfyngiadau cynllunio neu amrywiaeth o drethi cosbol i annog gostyngiad mewn perchenogaeth, yn cynnwys yn fwyaf cyffredin cyflwyno dosbarthiadau treth newydd sy'n galluogi targedu ail gartrefi (Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017; Bourne, 2019; Brooks, 2021; Llywodraeth Cymru, 2021; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020; Revenue Scotland, 2020; Llywodraeth Cymru, 2020), yn ogystal â chyfyngu ar niferoedd a'r mathau o ail gartrefi (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2021; Gallent, 2007; Paris, 2010; Somuncu, Okuyucu ac Öncü, 2019; Gallent, 2007; Cyngor Gwynedd, 2019). Â chysylltiad agos â'r cynigion mae awgrymiadau am ddosbarthiadau treth newydd ar gyfer cartrefi gwyliau, unwaith eto er mwyn galluogi targedu ail gartrefi neu lety gwyliau. (Brooks, 2021; Cyngor Gwynedd, 2020)
- 4.79 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod trethiant, yn benodol premiwm y Dreth Gyngor ar ail gartrefi, yn fodd o fynd i'r afael â heriau lleol. Fodd bynnag, derbynnir mai'r ffordd orau o ddefnyddio'r dreth yw ar y cyd ag ymdrechion ehangach i liniaru pwysau o ran tai neu i gefnogi'r ymdrechion hynny. Ar ei ben ei hun, nid yw trethiant ar y cyfan yn cael ei ystyried yn fodd o liniaru'r effaith, ond yn hytrach yn ddim ond ffordd o godi refeniw y gellid ei fuddsoddi mewn mentrau ehangach i liniaru'r effaith:

‘Drwy drethiant a sicrhau cyfraniad teg. Ni yw’r unig weinyddiaeth yn y DU sydd wedi caniatáu i bremiwm treth cyngor gael ei godi ar ail gartrefi. Mae awdurdodau lleol yng Nghymru wedi gallu defnyddio’r pwerau disgresiwn hyn i godi cyfraddau treth cyngor uwch ar ail gartrefi – ac eiddo gwag tymor hir – ers 2017. Mae elfen “yn ôl disgresiwn” y pwerau yn adlewyrchu’r heriau lleol iawn, ac rwy’n croesawu defnydd creadigol rhai awdurdodau lleol o’r pwerau hyn i ysgogi gwell defnydd o’r stoc anheddau yn eu hardaloedd a defnyddio’r arian ychwanegol i gefnogi cynlluniau tai a datblygu tai fforddiadwy.’ ([Datganiad Ysgrifenedig: Ail Gartrefi yng Nghymru](#) Llywodraeth Cymru, 2021)

- 4.80 Mae awdurdodau lleol Cymru yn gwarchod y symiau a godir drwy drethi ychwanegol er mwyn cefnogi ymdrechion, er enghraifft, i adeiladu mwy o dai fforddiadwy, sy’n un o’r manteision ehangach a amlygir gan awduron a chynghorau ehangach (gweler Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Mirani a Farahani, 2015; Cyngor Abertawe, 2020):

‘Nid yw hyn yn gyfystyr â dweud y byddai treth o’r fath yn ateb cyflym, ond gallai fod yn offeryn polisi defnyddiol, yn enwedig mewn ardaloedd o werth uchel [o ran Cynllunio Defnydd Tir]. Hefyd, mae gan ddull o’r fath y potensial i gynhyrchu incwm nid ansylweddol i awdurdodau lleol tra’n trethu pobl nad ydynt fel arfer yn gymwys i bleidleisio mewn etholiadau lleol.’ (Bourne, 2019: t.11)

- 4.81 Mae rhai cyhoeddiadau’n nodi bod pobl o bosib yn osgoi talu premiwm y Dreth Gyngor ar eu heiddo drwy newid y defnydd i lety gwyliau masnachol tymor byr. Yn eu tro, byddai’r mathau hyn o eiddo yn ddarostyngedig i’r gyfundrefn Ardrethi Annomestig, ond byddent yn debygol o fod yn gymwys i hawlio rhyddhad ardrethi busnes o hyd at 100 y cant. Yn bwysig, mae hon yn ffordd bosibl y gallai effaith neu fudd premiwm y Dreth Gyngor gael eu colli (Brooks, 2021; Mace a Tewdwr-Jones, 2017; Cyngor Gwynedd, 2020). Yn fwy cyffredinol, mae’n tynnu sylw at bwysigrwydd diffiniadau mewn perthynas ag ymyriadau treth er bod yr angen am ymchwil bellach angen ei gydnabod.

Ymyriadau’r farchnad dai

- 4.82 Mae corff llenyddiaeth arall ac eithaf sylweddol yn archwilio ymyriadau uniongyrchol yn y farchnad dai sy’n ceisio mynd i’r afael ag effaith dybiedig ail gartrefi, lliniaru’r effaith honno, a mynd i’r afael â phroblemau fforddiadwyedd yn uniongyrchol. Yn fwyaf cyffredin o fewn yr is-grŵp hwn o gyhoeddiadau, mae awduron yn trafod

cyfyngu ar werthiannau mewn rhyw ffordd i brynwyr lleol. (Gallent, 2007; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; 2017; DCLG, 2011; Gallent a Tewdwr-Jones, 2001; Wallace et al., 2005; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Brooks, 2021; Cyngor Tref Fowey, 2020; Cyngor Tref Lynton a Lynmouth, 2013)

- 4.83 Yn ogystal, mae cyhoeddiadau eraill yn trafod neu'n cynnig pennu terfynau ar y gymhareb rhwng prif breswylfeydd a phreswylfeydd eilaidd. Gellid galw hyn yn Fodel y Swistir, gan gyfeirio at y terfynau neu'r cwtâu y mae awdurdodau cantonaidd y Swistir yn eu gosod ar y nifer o fflatiau y gellir eu prynu mewn ardal. (Wallace et al., 2005)
- 4.84 Yn y Swistir, ni chaniateir i ddatblygwyr a thrigolion greu preswylfeydd newydd at ddibenion preswyl eilaidd mewn rhanbarthau lle mae'r gyfran o 20 y cant eisoes wedi'i chyrraedd. Mae hyn yn ymdrech uniongyrchol i gydbwyso'r farchnad dai drwy eithrio cystadleuaeth yn sgil ail gartrefi y tu hwnt i drothwy penodol. Gall union ffurf y dull amrywio, a hynny'n aml yn dibynnu ar y fframwaith deddfwriaethol sy'n bodoli i ganiatáu dull o'r fath:
- 'Gall y rhain gynnwys gosod cyfyngiadau ar brynu a defnyddio ail gartrefi, pwyslais ar ddarparu cartrefi i weithwyr allweddol, neu bolisiâu sydd wedi'u cynllunio i flaenoriaethu anghenion pobl economaidd weithgar dros yr anweithgar neu'r rhai sydd wedi ymddeol.' (Gallent, 2007: t.104)
- 4.85 Yn wir, yn dilyn mentrau tebyg yn St Ives, Mevagissey, a Phenrhyn Rame yng Nghernyw, mae cynllun datblygu Cyngor Tref Fowey yn ceisio cyfyngu ar dai'r farchnad agored i 'brif breswylfeydd', gan gyfeirio at y rhai sy'n meddiannu eiddo fel eu prif breswylfa:
- 'Oherwydd yr effaith ar y farchnad dai leol yn sgil twf parhaus a heb ei reoli anheddau a ddefnyddir fel llety gwyliau (fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau), ni fydd tai newydd ar y farchnad agored yn cael eu caniatáu ond ble fo amod yn cyfyngu ar ddeiliadaeth fel Prif Breswylfa. Diffinnir prif breswylfeydd fel rhai y mae'r preswylwyr yn eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa, ble mae'r preswyllydd yn treulio'r rhan fwyaf o'i amser pan nad yw'n gweithio oddi cartref neu'n byw dramor.' (Cyngor Tref Fowey, 2020)
- 4.86 Fodd bynnag, mae angen nodi'r diffyg astudiaethau gwerthuso o effeithiolrwydd ymyriadau o'r fath.

Y system gynllunio

- 4.87 Mae'r system gynllunio yn cael ei nodi'n aml fel cyfrwng neu fodd o dargedu ymyriadau a pholisïau at ail gartrefi a llety gwyliau. Er mwyn ymyrryd, fodd bynnag, mae'r llenyddiaeth yn awgrymu angen rhai ymyriadau neu newidiadau cychwynnol allweddol. Yr angen i safoni'r hyn sy'n cael ei ystyried yn ail gartref neu lety masnachol (neu unrhyw fath arall o gartref sydd ei angen) yw'r pwysicaf. Dim ond ar ôl adnabod, dosbarthu ac efallai gofrestru eiddo y byddai'r system gynllunio yn cynnig modd o dargedu ymyriadau yn effeithiol. (gweler Adamiak, Pitkänen a Lehtonen, 2017; Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Bourne, 2019; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002)
- 4.88 Fodd bynnag, mae rhai awduron yn argymhell bod yn ofalus wrth ystyried y system gynllunio fel ffordd o arwahanu a thargedu ymyriadau ar gyfer mater mor benodol a chynnil ag ail gartrefi a'u heffaith dybiedig. Mae heriau o ran gorfodi, h.y. sicrhau y caiff rheolau eu gweithredu'n effeithiol, ochr yn ochr ag effaith anfwriadol ehangach ymyriadau drwy'r system gynllunio, yn cyfyngu, ym marn rhai, ar y graddau y mae'n gyfrwng effeithiol i ymyrryd:
- 'Mae rheoli deiliadaeth eilaidd drwy gynllunio yr un mor broblemus, gan y byddai fwy neu lai'n amhosib ei orfodi. At hynny, mae gosod cyfyngiadau cyffredinol i bobl leol yn unig yn gwyrngamu'r farchnad dai a diwydiant adeiladu tai yn ofnadwy: drwy chwyddo gwerth eiddo ail law ymhellach a lleihau niferoedd y tai newydd a gaiff eu hadeiladu, maent yn tueddu i weithio'n groes i fuddiannau lleol.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003: t.272)
- 4.89 Mae rhai cyhoeddiadau yn trafod rhinweddau posibl ond damcaniaethol i raddau helaeth cymalau ac amodau deiliadaeth (gweler Paris, 2009; Wallace et al., 2005). Yn y bôn, byddai cymalau neu amodau o'r fath yn ei gwneud yn ofynnol i breswylwyr fyw mewn eiddo am gyfnod penodol o amser neu wynebu rhyw fath o ymyriad neu dreth gosbol:
- 'O dan rai amgylchiadau – efallai lle bo cyflenwad cartrefi newydd yn gyfyngedig a'r galw'n gryf – dylid ystyried y defnydd o amodau fel norm yn hytrach na mesur eithafol. Fodd bynnag, dylai'r amodau barhau i ganolbwyntio ar gysylltiad lleol a/neu gyflogaeth (h.y. nodweddion y rhai sy'n gallu meddiannu annedd) ac felly fabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at ddeiliadaeth.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017: t.296)

4.90 Unwaith eto, mae angen ystyried y dull hwn yng nghyd-destun pa mor effeithiol y gellir gorfodi polisi o'r fath. At hynny, mae'r un awduron yn tynnu sylw at y tebygolrwydd o herio Dosbarthiadau Defnydd. Gallai problemau o ran gorfodaeth waethygu hyd yn oed mewn oes ôl-COVID-19 lle mae patrymau gwaith hyd yn oed yn fwy hyblyg ac yn anoddach eu diffinio:

'Byddai mesur amgen ond tebyg yn cynnwys amodau deiliadaeth cryfach, gan o bosib ei gwneud yn ofynnol i eiddo mewn ardal gael eu meddiannu'n barhaus am o leiaf chwe mis y flwyddyn ac felly eu hatal rhag dod yn ail gartrefi. Ond mae problemau i fesurau o'r fath yn gyfreithlon ac yn ymarferol. Byddai newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn gofyn am gyflwyno diffiniad cyfreithiol caeth o ail gartrefi a chartrefi cyntaf. Mae diffiniadau o'r fath yn fwyfwy anodd eu canfod mewn cymdeithas lle mae patrymau gwaith a byw mor amrywiol.'

(Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003: t.272)

4.91 Mae corff arall, ond llai, o lenyddiaeth yn cynnig neu'n trafod cyfyngiadau ar niferoedd ail gartrefi (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Gallent, 2007; Paris, 2010) neu'r mathau o eiddo dibreswyl, fel ysguboriau ym Mharc Cenedlaethol Dyffrynnoedd Swydd Efrog, y gellir eu trosi'n ail gartrefi (Wallace et al., 2005). Mae'r system gynllunio yn cael ei nodi fel cyfrwng ar gyfer ymyriadau o'r fath, a rhai awduron yn awgrymu, gyda chyflwyno dosbarth defnydd tir ar wahân ar gyfer ail gartrefi, y byddai angen sicrhau caniatâd cynllunio cyn y gellid defnyddio eiddo fel ail gartref. Fel y trafodir yn yr adran nesaf, fodd bynnag, anaml y trafodir o fewn y llenyddiaeth sut y gellir gorfodi dull o'r fath yn effeithiol:

'Mae'r ymyriadau a awgrymwyd yn fwyaf diweddar yn cynnwys creu dosbarth defnydd tir ar wahân ar gyfer ail gartrefi, er bod y mesur hwn wedi cael ei drafod yn gyson ers yr 1970au. Byddai hyn yn golygu y byddai angen i brynwyr sy'n bwriadu defnyddio eiddo fel ail gartref wneud cais am ganiatâd cynllunio, ac efallai na fyddai caniatâd yn cael ei roi pe byddai newid defnydd o'r fath yn groes i les y cyhoedd – neu i les y gymuned yn hytrach.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003: t.3)

4.92 Cafodd y potensial i'r system gynllunio reoli twf ail gartrefi ei ystyried yn fwyaf diweddar gan Gyngor Gwynedd (2019), a dynnodd ar ddulliau arfaethedig yn yr Alban sy'n gofyn caniatâd cynllunio cyn troi eiddo yn llety masnachol.

4.93 Mae adran 11B [o Fil Cynllunio \(Yr Alban\)](#) yn caniatáu i awdurdodau cynllunio ddynodi'r cyfan neu ran o'u hardal fel ardal rheoli llety tymor byr ac, o ganlyniad, mae angen caniatâd cynllunio cyn y gellir trosi anheddau yn llety gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, mae Cyngor Gwynedd yn ystyried bod y dull hwn yn rhy broblemus yn sgil yr heriau tybiedig sy'n gysylltiedig â'r diffiniad o lety gwyliau:

'Wrth geisio cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref cyntaf yn ail gartref fe gafwyd problemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac felly ei weithredu. Am y rhesymau hyn, ystyriwn nad yw hyn yn ddewis ymarferol.' (Cyngor Gwynedd, 2019)

Ystyriaethau ehangach

- 4.94 Mae rhai awduron yn pwysleisio'r angen i ystyried ail gartrefi a/neu lety gwyliau ochr yn ochr ag amrywiaeth o ffactorau eraill sy'n effeithio ar dai a fforddiadwyedd ar lefel leol, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig (Cyngor Gwynedd, 2014; Mirani a Farahani, 2015; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002). Mae rhai yn tynnu sylw, er enghraifft, at ddulliau megis y rhai a welwyd yng Ngogledd Wiltshire, sy'n cynnwys awdurdodau lleol yn rheoli ac is-osod cartrefi preifat ac yn codi incwm lleol dros y tymor hir. Mae rhai yn ystyried bod y dulliau hyn o fynd i'r afael â'r problemau ehangach sy'n wynebu trigolion lleol wedi'u hystyried yn fwy gofalus. (gweler Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2017)
- 4.95 At hynny, mae awduron wedi pwysleisio'r angen i unrhyw ddull polisi o fynd i'r afael ag ail gartrefi neu eu heffaith ariannol gael ei gysylltu â dull ehangach sydd hefyd yn ceisio lliniaru unrhyw effaith gymdeithasol ac ieithyddol. (Bourne, 2019; Brooks, 2021; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002)
- 4.96 Mae nifer o awduron hefyd yn tynnu sylw at yr angen am fwy o ddata, yn enwedig data meintiol a gwrthrychol, i lywio penderfyniadau polisi a chynllunio. (Bourne, 2019; Wallace et al., 2005; Tewdwr-Jones, Gallent a Mace, 2002)
- 4.97 Yn fwyaf diweddar, ac mewn perthynas â'r sefyllfa yng Nghymru yn benodol, mae Brooks (2021) wedi galw am gomisiwn i archwilio a datblygu ymatebion i fater ail gartrefi.

Hawl i brynu

- 4.98 Mae rhai awduron yn trafod effaith hawl i brynu ar bolisi tai ochr yn ochr ag ail gartrefi ac, yn fwyaf nodedig, ei rôl yn lleihau stoc dai cyngorau. Ym mhob un o'r 15 o'u hardaloedd astudiaeth achos, canfu Gallent, Mace a Tewdwr-Jones fod y disbyddiad hwn o stoc yn:

'[...] cael ei ystyried yn broblemus, gan leihau gallu awdurdodau lleol i fynd i'r afael ag anghenion o ran tai, yn enwedig mewn ardaloedd lle'r oedd y pwysau yn sgil galw o'r tu allan yn sylweddol.' (2005: t.87)

- 4.99 Yn ogystal, mae awduron yn nodi ymchwil bellach sy'n amlinellu, er mai nifer fechan o gyn-dai cyngor oedd yn cael eu prynu fel ail gartrefi, bod prynu eiddo a'i werthu ymlaen, yn ogystal â chyfyngu ar allu awdurdodau i fynd i'r afael ag anghenion tai, hefyd yn cyflymu newid cymdeithasol a boneddigeiddio. (Chaney a Sherwood, 2000)

Y model gosodiadau tymor byr

- 4.100 Mae trafodaethau mwy diweddar ar ymyriadau polisi wedi tueddu i ganolbwyntio ar y farchnad llety gwyliau, sy'n cael ei rheoleiddio'n wael, neu fodelau gosodiadau tymor byr. Mae nifer o ddinasoedd ar draws Ewrop wedi ceisio rheoli, cyfyngu neu wahardd gosodiadau tymor byr neu fathau tebyg o lety gwyliau masnachol yn llwyr. Nid yw'r trafodaethau am yr ymdrechion hyn wedi treiddio ryw lawer i drafodaethau academiaidd, ac maent yn dal wedi'u cyfyngu ar y cyfan i bapurau polisi (Brooks, 2021; Cyngor Gwynedd, 2019; 2020) neu i drafodaethau yn y cyfryngau a'r newyddion. (Wyn Williams, 2021; Dutchnews.nl, 2020; Bloomberg.com, 2018)
- 4.101 Ychydig iawn o gyhoeddiadau academiaidd sydd wedi archwilio effaith ymyriadau ar osodiadau tymor byr. Fodd bynnag, mae Koster et al. (2020) yn defnyddio dadansoddiad 'shift-share' o ddata sy'n ymwneud ag Airbnb (ac Airbnb yn unig, nid mathau tebyg o eiddo), gan ddod i'r casgliad y gall gwahardd Airbnb ostwng prisiau tai gan tua phump y cant.
- 4.102 Trafodir Amsterdam am ei ymdrechion i'w gwneud yn ofynnol i berchnogion fod â thrwyddedau penodol er mwyn gweithredu llety gwyliau, gan gynnwys eiddo gosodiadau tymor byr, mewn rhai rhannau o'r ddinas (DutchNews.nl, 2020).¹³ Mae'r dull hwn yn adlewyrchu Gogledd Iwerddon, sy'n rheoleiddio darparwyr llety gwyliau

¹³ Dutch News. 2020. [Amsterdam new holiday rental rules begin on July 1](#)

tymor byr drwy ofyn am ardystiad gan Tourism NI er mwyn gallu gweithredu. Yn ogystal, trafodir Barcelona oherwydd yr ymdrechion i osod cyfyngiadau ar faint o amser y gall eiddo fod ar gael i'w rentu (GOV.UK, 2021).¹⁴ At hynny, mae awdurdodau Berlin wedi ceisio gwahardd pob landlord bron rhag gosod eu fflatiau i ymwelwyr tymor byr, gan gyfyngu yn y bôn ar eiddo rhent tymor byr / gosodiadau tymor byr. Gwrthdrowyd y gwaharddiad yn 2018, er bod rheolau llymchwr wedi cael eu rhoi mewn lle ers hynny, gan gyfyngu ar rentu eiddo i 90 diwrnod y flwyddyn. Bydd angen i landlordiaid sy'n gadael fflat heb denant am dri mis neu heb denant cofrestredig parhaol gael trwydded neu wynebu cosb uchaf o €500,000. (Bloomberg.com, 2018)¹⁵

- 4.103 Mae'n bosib bod perthnasedd a chymaroldeb y trafodaethau hyn braidd yn gyfyngedig mewn perthynas â Chymru, fodd bynnag, er mae'n bosib bod rhywfaint o debygrwydd â Chaerdydd neu Abertawe. Mae'r drafodaeth a'r ymdrechion mewn perthynas â chyfyngu ar effaith gosodiadau tymor byr yn tueddu i ganolbwyntio ar ddinasoedd neu hyd yn oed ardaloedd o fewn dinasoedd, yn hytrach nag ar ardaloedd gwledig.
- 4.104 Serch hynny, mae Cyngor Gwynedd wedi edrych ar brofiadau rhyngwladol er mwyn llywio eu hymateb eu hunain i'r heriau a ddaw yn sgil model gosodiadau tymor byr:
- 'Mae'r rheoliadau sydd wedi eu cyflwyno ym Marcelona yn cael eu hystyried fel y rhai mwyaf effeithiol o reoli'r defnyddiau gwyliau byr dymor ac yn benodol y busnes Airbnb. Er mwyn gosod eiddo ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor mae'n rhaid cael trwydded twristiaeth ("tourist licence"). Mae'r drwydded ei angen ar gyfer eiddo sydd yn cael ei osod ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor i dwristiaid am gyfnodau dilynol o lai na 31 diwrnod. Mae gofynion amrywiol yn bodoli ar gyfer ymgeisio am drwydded sydd yn cynnwys:
- i. Bod yr eiddo yn cwrdd â safonau / amodau byw priodol ac wedi ei ddodrefnu.
 - ii. Gellir ond ei ddefnyddio ar gyfer defnydd twristiaeth a rhaid nodi faint o bobl fydd yn aros yn yr eiddo.
 - iii. Rhaid bod rhifau cyswllt ar gyfer y perchennog a'r gwasanaethau brys lleol.

¹⁴ [UK GOV. Guidance. Spain: buying the renting property](#)

¹⁵ Bloomberg. 2018. [Berlin just cancelled it's Airbnb Ban](#)

- iv. Rhaid cael ffurflen gwyno swyddogol.
- v. Rhaid cynnal yr eiddo'n briodol.
- vi. Rhaid cael caniatâd gan y llywodraeth ranbarthol sydd yn penderfynu ar y cais am drwydded cyn y gellir cychwyn defnyddio'r eiddo ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor.

Mae trefniadau trwyddedu'n cael eu gweithredu ym Merlin ers 2016 i reoli'r defnydd o Airbnb ac yn fwy diweddar maent wedi atal cynnydd pellach oherwydd yr effaith ar y cyflenwad o dai fforddiadwy yn y ddinas. Cyflwynwyd pwerau gorfodaeth a dirwyon sylweddol fel rhan o'r rheoliadau.' (Cyngor Gwynedd, 2019)

- 4.105 Mae'r ddogfen '[Papur Gwyn ar Gofrestru Gosodiadau Tymor Byr](#)' a gyhoeddwyd gan Airbnb yn 2021 yn cydnabod bod twf y diwydiant gosodiadau tymor byr wedi creu nifer o heriau polisi. Mae'r papur yn galw ar y Llywodraeth i gyflwyno system gofrestru ar gyfer gosodiadau tymor byr sy'n nodi'r angen i ddarparu mecanwaith i awdurdodau lleol ac asiantaethau eraill hysbysu llwyfannau sy'n cynnig gwasanaethau yn y DU am faterion yn eu hardal. Lle mae'r system gofrestru yn darparu tystiolaeth o effaith ar bwysau tai, cydnabyddir yr awydd am fwy o reolaeth dros osodiadau tymor byr. At hynny, argymhellir y dylai'r Llywodraeth gyhoeddi canllawiau cynllunio newydd ar wahaniaethu rhwng gweithgarwch gosodiadau tymor byr masnachol a gweithgarwch gosodiadau tymor byr anfasnachol/amatur, ar sail cymesuredd gweithgarwch.
- 4.106 Ymgynghorodd Llywodraeth yr Alban ar Orchymyn Trwyddedu diwygiedig ac Asesiad Effaith Busnes a Rheoleiddiol drafft o 25 Mehefin 2021 i 13 Awst 2021.¹⁶ Erbyn hyn, mae cynlluniau ar y blaen ar gyfer sefydlu cynllun trwyddedu ledled yr Alban a'u diben fydd sicrhau eu bod yn ddiogel ond hefyd i fynd i'r afael â materion y mae cymdogion yn eu hwynebu; hwyluso awdurdodau trwyddedu gosodiadau tymor byr i wybod a deall yr hyn sy'n digwydd yn eu hardal; ac i helpu i ymdrin â chwynion yn effeithiol.¹⁷

¹⁶ [Short-term lets: regulation information - gov.scot \(www.gov.scot\)](#)

¹⁷ Mae rhagor o wybodaeth ar gael yma: [Short-term lets licensing order update: letter from Cabinet Secretary - gov.scot \(www.gov.scot\)](#)

Gwerthuso polisi

- 4.107 Un o brif wendidau'r llenyddiaeth yw'r diffyg gwerthuso ymyriadau polisi ac ymyriadau ehangach mewn perthynas ag ail gartrefi. O ystyried yr anawsterau o ran arwahanu effaith ail gartrefi, fel y trafodwyd uchod, mae'n debygol y byddai arwahanu effaith polisiâu penodol yr un mor heriol. Lle mae trafodaeth werthusol ar ymyriadau polisi, mae'n tueddu, serch hynny, i fod yn dybiannol neu'n ddamcaniaethol ei natur. Er enghraifft, mae awduron wedi rhybuddio y gallai gwahardd gwerthu ail gartrefi leihau buddsoddiad o'r tu allan mewn cymunedau (Gallent a Tewdwr-Jones, 2001), tra gallai cyfyngu ar werthiant ail gartrefi hyd yn oed fod yn niweidiol i'r Gymraeg os caiff y cartrefi hynny eu gwerthu wedyn i drigolion parhaol nad ydynt yn siarad Cymraeg (Brooks, 2021). Fodd bynnag, ychydig o dystiolaeth werthuso sydd i ddangos bod y canlyniadau hyn wedi digwydd.
- 4.108 Yn wir, mae'r honiad olaf hwn yn rhoi cefn gwlad Cymru mewn sefyllfa unigryw o anodd mewn perthynas ag ail gartrefi. Os caiff ail gartrefi eu defnyddio'n aml, yna bydd cymunedau'n elwa ar fwy o fuddsoddi yn sgil gwariant twristiaeth. Po amlaf y cânt eu defnyddio, yn enwedig gan aelwydydd unigol (h.y. at ddefnydd personol ac nid fel llety masnachol), y mwyaf o gyfle sydd i'r aelwydydd sy'n byw yno gyfrannu at y gymuned. Ar yr un pryd, fodd bynnag, po fwyaf parhaol yw presenoldeb siaradwyr di-Gymraeg yn y cymunedau hyn, y mwyaf heriol fydd cynnal y Gymraeg fel iaith gymunedol sydd yn ffynnu.
- 4.109 Mae'r adrannau blaenorol wedi nodi bod awduron wedi dadlau'n gyson mai ar lefel leol (yn hytrach nag ar lefel ranbarthol neu genedlaethol) yw'r ffordd orau o fesur a dadansoddi effaith, er nad yw hyn wedi'i brofi. Yn aml hefyd, credir mai ar y lefel leol yw'r ffordd orau o ddatblygu a gweithredu'r ymyriadau polisi a amlygir yn y llenyddiaeth ar gyfer mynd i'r afael â'r effaith, er mwyn ymateb i gyd-destunau lleol amrywiol. Felly, mae'n debygol y bydd angen gwerthusiadau effeithiol o ymyriadau ar yr un lefel leol.
- 4.110 At hynny, fel y nodwyd mewn adrannau blaenorol, dylai pryderon mewn perthynas â gorfodi treth ac ymyriadau polisi cynllunio fod yn ystyriaeth bellach wrth ystyried effaith a sut i'w werthuso (gweler hefyd Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2003; Barnett, 2014). Mae'n bosib y gall anallu i orfodi ymyriadau a pholisi gyfyngu ar y graddau y mae'r ymdrechion hyn yn mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi.

4.111 Hyd yn oed os gwelir bod ymyriadau ar lefel leol yn effeithiol, gallai heriau gorfodi ddod yn ystyriaethau llawer mwy wrth ystyried materion sy'n ymwneud â chyflwyno ymyriadau'n ehangach; mewn geiriau eraill, efallai y bydd yn bosibl gorfodi ymyriad peilot o fewn ardal benodol ond y bydd yn llawer anoddach ceisio prif-ffrydio neu weithredu'r un ymyriad ar draws ardal lawer ehangach.

5. Canfyddiadau: Gwaith Maes

- 5.1 Ochr yn ochr â'r adolygiad o'r llenyddiaeth a gyflwynwyd yn y bennod flaenorol, cynhaliwyd nifer o gyfweiliadau lled-strwythuredig gyda phersonél awdurdodau lleol a rhanddeiliaid ehangach y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi mewn rhyw ffordd. Nod y rhain oedd archwilio profiadau rhanddeiliaid y mae eu gwaith neu eu gweithgareddau yn ymwneud ag ail gartrefi. Cynhaliwyd 58 o gyfweiliadau i gyd, 30 ohonynt gyda phersonél awdurdodau lleol o adrannau cynllunio, tai, treth, twristiaeth neu adfywio. Roedd y sampl o rhanddeiliaid ehangach (28 cyfweiliad) yn cynnwys asiantau eiddo, cymdeithasau tai, grwpiau ymgyrchu, cynghorau cymuned, academyddion, cyrff ymbarél sectorol, a chyrff cyhoeddus a'r trydydd sector. Roedd rhai rhanddeiliaid yn cynrychioli cyrff cenedlaethol ac ar draws y DU, tra bod eraill wedi'u lleoli mewn busnesau lleol neu grwpiau ymgyrchu.
- 5.2 Y nod oedd canfasio ystod y safbwyntiau a oedd yn bresennol ymhlith awdurdodau lleol a rhanddeiliaid ehangach. Fel y nodwyd yn flaenorol, roedd yn ymarferol ceisio cael sampl y gellid ei ddisgrifio fel un ystadegol gynrychioliadol, dim ond er mwyn archwilio'r amrywiaeth o safbwyntiau a oedd yn bresennol ymhlith rhanddeiliaid. Cyflwynir y canlyniadau isod mewn perthynas â phrif feysydd ffocws yr ymchwil. (fel y cyflwynwyd ym mhennod 1)

Cefndir ac ymholiad naratif

- 5.3 Roedd y cyfranogwyr eu hunain yn wybodus am y maes tai ac ail gartrefi, ac yn aml roedd ganddynt arbenigedd ym maes cynllunio, y gyfraith neu bolisi a blynyddoedd lawer o brofiad a myfyrio mewn perthynas â mater ail gartrefi. Rhoddwyd copïau o'r cwestiynau i'r cyfranogwyr ymlaen llaw ac fe'u gwahoddwyd i argymhell a rhannu data neu ymchwil ehangach ochr yn ochr â'r cyfraniadau o'u cyfweiliadau.
- 5.4 Un o brif elfennau'r cyfweiliad oedd y cwestiwn cychwynnol. Roedd hwn yn gwestiwn penagored a oedd yn gwahodd y cyfweleion i fynegi eu barn gyffredinol am ail gartrefi yng Nghymru, yn ogystal ag unrhyw beth yr oeddent yn teimlo ei fod yn bwysig i'r ymchwil. Roedd y cwestiwn hwn yn tynnu'n fwriadol ar fethodoleg ymholi drwy naratif, gan geisio grymuso'r cyfweleion ac osgoi 'halogi' y drafodaeth gyda chwestiynau arweiniol neu derminoleg a fyddai'n cyfyngu ar y drafodaeth mewn unrhyw ffordd. Mae'r dull hwn yn caniatáu i gyfweleion fframio'r drafodaeth cyn canolbwyntio ar y cwestiynau manwl sy'n berthnasol i'r ymchwilydd. Yn aml yn achos cwestiynau o'r fath, bydd ymatebwyr yn canolbwyntio ar y materion allweddol

sydd bwysicaf yn eu barn nhw mewn perthynas â'r pwnc dan sylw. (gweler Yamasaki, Shark a Harter, 2014)

- 5.5 Mae'r dull hwn yn cynnig dealltwriaeth o naws a natur yr ymatebion cyn dechrau elfen strwythuredig y cyfweliad. Datgelodd, er enghraifft, fod personél awdurdodau lleol yn dawedog ar y cyfan mewn perthynas â mynegi barn gadarn, yn awyddus i bwysleisio pethau cadarnhaol a negyddol mewn perthynas ag ail gartrefi, neu'n awyddus i osgoi trafodaeth gyffredinol fanwl ar y pwnc ar y sail nad oedd ail gartrefi yn fater arwyddocaol na dybryd yn eu hardal nhw. Mae'n bosib bod hyn hefyd yn ganlyniad i ddiffyg data empirig clir ar achosiaeth effeithiau ail gartrefi.
- 5.6 Datgelodd y dull hefyd themâu allweddol y cyfweliadau o'r cychwyn cyntaf. Roedd tua hanner y cyfweleion o awdurdodau lleol o'r farn bod ail gartrefi ar y cyfan yn cael effaith negyddol, gyda chynnydd ym mhrisiau tai, cartrefi gwag, colli cymuned a diffyg argaeledd tai yn dominyddu eu rhesymeg. Datgelodd y cyfweliadau hefyd bryderon mewn perthynas â'r effaith ar yr iaith Gymraeg, y dirywiad mewn gwasanaethau, a natur leol yr effaith.
- 5.7 Roedd rhanddeiliaid o ardaloedd a oedd yn cyfrif am nifer sylweddol o ail gartrefi yn tueddu i fod yn fwy diamheuol eu hymatebion na'r rhai o ardaloedd lle nad oedd nifer sylweddol o ail gartrefi. Dylid disgwyl hyn yn seiliedig ar natur y sampl, a geisiodd yn fwriadol farn y rhai y mae eu gwaith neu eu gweithgareddau'n ymwneud ag ail gartrefi yn yr ardaloedd hyn. Yn eu hymatebion penagored cychwynnol, er enghraifft, roedd y rhanddeiliaid hyn yn tueddu i bwysleisio effaith negyddol ail gartrefi.
- 5.8 Er hynny, roedd sut yr ymatebodd y cyfweleion a'r offer a ddefnyddiodd unigolion i gyfleu eu dadleuon a chyfiawnhau eu rhesymeg yn debyg, waeth beth fo'r math o gyfwelai. Roedd yr iaith a'r cyfraniadau yn ddieithriad yn cyfeirio at y bygythiad i – neu'r effaith ar – gysyniadau cymdeithasol, gwleidyddol neu foesol 'da', fel teuluoedd, cymunedau a dyfodol plant. Roedd iaith ddifodol hefyd yn cael ei defnyddio mewn perthynas ag effaith ail gartrefi, gyda rhai, er enghraifft, yn awgrymu bod pentrefi yn cael eu 'dinistrio' a'u bod yn 'farw yn y gaeaf'. Yn ogystal, roedd cyfweleion eraill yn cyfleu syniadau penodol am gymuned ac effaith ail gartrefi ar bobl ifanc — a oedd yn aml yn cael eu portreadu fel y brif ddemograffeg a oedd yn dioddef o ganlyniad i ail gartrefi.

- 5.9 Roedd cyfweleion hefyd yn tynnu'n aml ar storïau personol neu enghreifftiau eithriadol, a oedd yn aml yn dod o drafodaethau yn y cyfryngau. Y mwyaf nodedig oedd y cyfeiriadau at achosion o dai penodol yn cael eu gwerthu am symiau sylweddol, neu'r drafodaeth am fannau 'problemus' penodol, yn enwedig Abersoch a Phen Llŷn. Mae'n bosibl, felly, yn absenoldeb data clir a gwrthrychol i roi manylion am effaith ail gartrefi ac i lywio'r drafodaeth, fod trafodaethau'n fwy tebygol o gael eu poblogi gan brofiadau personol a thystiolaeth anecdotaidd. Er nad ydynt o reidrwydd yn anghywir, maent yn fathau llai dibynadwy o ddata a gwybodaeth ar gyfer datblygu ymyraethau.
- 5.10 Cododd nifer o'r cyfweleion fater eiddo gosodiadau tymor byr. 'Airbnb' oedd y term a ddefnyddiwyd bron yn ddi-eithriad, ond (yn fanwl gywir) dim ond at un cwmni penodol y mae'n cyfeirio, sy'n lletya ac yn rheoli archebion ar gyfer ystafelloedd neu eiddo. Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio'r term 'gosodiadau tymor byr' i bwysleisio bod nifer o lwyfannau yn cynnig yr un fath o wasanaeth.
- 5.11 Yr hyn sy'n fwyaf perthnasol i'r drafodaeth isod yw'r ffaith bod eiddo sy'n cael eu gosod trwy lwyfannau o'r fath yn wahanol i lety gwyliau traddodiadol, yn fwyaf amlwg yn y ffaith na chânt eu rheoleiddio na'u cofrestru. Mae'n anodd dod o hyd i ddata ar union niferoedd a defnydd. Yn fwy na hynny, roedd cred gyffredin ymhlith y cyfweleion eu bod yn llai tebygol o gael eu cofrestru'n briodol ar gyfer treth. Credid hefyd bod rhwyddineb cofrestru a gosod eiddo drwy'r llwyfannau hyn yn ffactor perthnasol, gan eu bod wedi dod yn ffyrdd arbennig o hawdd a chyflym o gynhyrchu refeniw ychwanegol o eiddo neu ystafelloedd gwag.

Sylwadau cyffredinol

- 5.12 Dylid nodi bod enwau lleoedd wedi'u golygu o ddyfyniadau lle ystyriwyd bod risg i anhysbysrwydd y cyfwelai. Fodd bynnag, enwir lleoliadau mewn rhai achosion lle nad ydynt yn peryglu anhysbysrwydd. Dylid nodi hefyd bod rhai lleoliadau, yn fwyaf nodedig Abersoch a/neu Ben Llŷn, yn aml yn cael eu defnyddio'n ffon fesur neu bwyntiau cyfeirio gan amrywiaeth o gyfweleion, waeth ble'r oeddent wedi'u lleoli.
- 5.13 Roedd tua hanner y cyfweleion o awdurdodau lleol yn ceisio pwysleisio natur gytbwys eu barn, gan geisio nodi bod manteision (yn ogystal ag effeithiau negyddol) i ail gartrefi. Fodd bynnag, yn aml roedd yr unigolion hyn yn methu â rhoi manylion am yr effeithiau cadarnhaol, neu byddent yn cyfeirio at agweddau cymharol arwynebol megis 'creu cyflogaeth.'

- 5.14 Yn aml roedd personél awdurdodau ble roedd niferoedd sylweddol o ail gartrefi yn fwy negyddol eu barn, gydag un eithriad nodedig. Mynegodd personél yn cynrychioli un o'r awdurdodau dinesig farn fwy cadarnhaol o ail gartrefi, gan awgrymu eu bod yn elfen fach ond, serch hynny, bwysig o becyn ehangach a fyddai'n gwneud y ddinas yn ddeniadol i dwristiaid ac, yn arbennig, yn gyrchfan 'twristiaeth digwyddiadau'. Fodd bynnag, er eu bod ar y cyfan yn gadarnhaol eu barn, roedd y personél hwn yn dal i wahaniaethu rhwng ail gartrefi neu lety masnachol ac eiddo a ddefnyddir fel gosodiadau tymor byr:

'Dydyn ni ddim wedi cydnabod y peth fel problem enfawr yn y ddinas a dweud y gwir. Dyw e ddim yn bwnc dadleuol fel mae e mewn rhannau eraill o Gymru. Ry'n ni'n awyddus i annog twristiaeth yn y ddinas [...] felly dyw e ddim yn rhywbeth ry'n ni am annog pobl i'w wrthod. Ond mae yna fwy o Airbnbs, ac mae hynna'n ddeinameg wahanol. Ond, ar y cyfan, maen nhw'n chwarae rôl fuddiol.'

(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.15 O'r personél a'r awdurdodau lleol a fynegodd safbwyntiau arbennig o negyddol, roedd yr ymatebion yn tueddu i bwysleisio effaith pandemig COVID-19 o gyflymu a chwyddo cyfradd y gwerthiannau a maint y broblem. Roedd hyn yn aml yn cael ei gyfuno â rhwystredigaeth ynghylch yr offer neu'r opsiynau oedd yn cael eu hystyried yn gyfyngedig ar gyfer polisi ac ymyrryd sydd ar gael i awdurdodau lleol:

'Mae yna ardaloedd yng Nghymru [lle] maen nhw'n broblem go iawn. Maen nhw'n amddifadu pobl leol ac mae gynnon nhw duedd i godi prisiau mewn rhai ardaloedd. O ganlyniad i'r pandemig [COVID-19], pan mae pobl yn awyddus i adael ardaloedd trefol, 'da ni wedi gweld pobl yn prynu eiddo heb fod wedi eu gweld nhw hyd yn oed [...]. Dwi ddim yn meddwl bod gynnon ni lawer o offer ar wahân i bremiwm y Dreth Gyngor. Fedrwn ni ddim hyd yn oed gyfyngu drwy gynllunio. Economi marchnad ydyn ni ar ddiwedd y dydd. Mae angen iddo fo gael ei dargedu. Dydych chi ddim yn gwybod ei fod o'n broblem tan ar ôl iddo fo ddod yn broblem. Ro'n i'n arfer mynd i Abersoch pan o'n i'n iau ac roedd pobl yn prynu eiddo bryd hynny. Ond erbyn hyn mae yna rai ardaloedd lle mae pobl leol wedi'u cau allan yn gyfan gwbl. Dwi ddim yn meddwl fod y broblem honno gynnon ni eto yn [ardal awdurdod lleol], ond mae yna rai ardaloedd sy'n ddeniadol iawn.'

(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

5.16 Roedd cyfweleion eraill o'r grŵp tai ac eiddo neu'r grŵp rhanddeiliaid cyffredinol (h.y. cyfweleion a oedd y tu allan i awdurdodau lleol) yn debyg yn eu hymatebion ac yn pryderu am effaith ail gartrefi. Fel yn achos personél awdurdodau lleol, roedd y cyfweleion hyn yn codi'r effaith ar brisiau tai, argaeledd tai, a'r effaith ar y Gymraeg, tra bod rhai hefyd yn awgrymu bod ail gartrefi yn gyrru allfudo o ardaloedd gwledig.

5.17 Roedd iaith rhai cyfweleion, yn enwedig y rhai a oedd yn byw neu'n gweithio mewn ardaloedd ble mae crynodiad uchel o ail gartrefi, yn awgrymu bod y mater yn destun pryder sylweddol i rai awdurdodau lleol:

'Mae'n debyg ei fod yn un o'r pynciau llosg mwyaf yng Nghymru ar hyn o bryd a dwi'n teimlo bod angen i rywbeth gael ei wneud ar fyrder [...] p'un ai codi'r Dreth Gyngor [yw beth ddylid ei wneud]. Dwi'n teimlo bod hyn yn argyfwng i ni. Dwi'n byw yn [enw lle] a dydy'r broblem ddim mor ddrwg â mewn llefydd fel Abersoch, ond mae'n cynyddu fel problem yn fy ardal i a 'da ni'n yn gweld tai ar werth yn ddyddiol, e.e. un y gwelais i heddiw yn cael ei hysbysebu fel ail gartref. Mae'n bwnc enfawr a dwi'n teimlo bod angen gwneud rhywbeth ar fyrder.' (Cyfweiliad Tai ac Eiddo, 2021)

5.18 Roedd cyfweleion hefyd yn mynegi rhwystredigaeth ynghylch y diffyg gweithredu, gan nodi'n aml fod y broblem yn bresennol ers degawdau heb fawr ddim camau gan y llywodraeth, os o gwbl, i fynd i'r afael ag effaith negyddol ail gartrefi:

'Maen nhw'n broblem ac wedi bod ers blynyddoedd lawer. Pan o'n i'n ifanc, ro'n i'n byw yn [enw lle] a gwelais i'r difrod roedd ail gartrefi yn ei wneud i'r ardal honno a'r newidiadau yn sgil y nifer o ail gartrefi, ac mae'n digwydd mwy a mwy [...] y llynedd, gwerthwyd 36 y cant o'r holl dai a werthwyd ar Ynys Môn fel ail gartrefi. Mae yna broblemau hefyd gyda phobl o'r tu allan i'r ardal yn ymddeol, sydd hefyd yn cael effaith ar y gymuned a'i natur ieithyddol. Does yna ddim llawer o ewyllys gwleidyddol i weld i wneud unrhyw beth. Dim ond newydd ddechrau cydnabod fod yna broblem mae'r bobl mewn awdurdod. Mae'r rhai ohonon ni sy'n byw yng nghefn gwlad Cymru wedi bod yn ymwybodol o hyn ers degawdau [...] dydyn nhw'n gwneud dim ond gohirio a dweud wrthon ni ei fod yn fater cymhleth, pan dydy o ddim mewn gwirionedd.' (Cyfweiliad â Rhanddeiliad, 2021)

Diffiniadau o ail gartrefi

- 5.19 Datgelodd y trafodaethau ar ddiffiniadau raddau'r dryswch a'r awydd am ddiffiniad mwy sefydlog a chytunedig ar gyfer y mathau, a'r defnydd, o eiddo dan sylw. Yn gyffredinol, byddai cyfweleion yn pennu eiddo nad oedd yn brif breswylfa fel ail gartref.
- 5.20 Fodd bynnag, byddai llawer hefyd yn derbyn, er bod y diffiniad hwn yn glir, fod y term 'ail gartref' yn gysylltiedig ag amrywiaeth o fathau o eiddo neu eu defnydd mewn gwirionedd. Roedd consensws cyffredinol ar draws y grwpiau o gyfweleion mewn perthynas â'r materion diffiniadol sy'n ymwneud ag ail gartrefi, yr angen i gynnwys llety masnachol ac eiddo sydd yn cael ei ddefnyddio fel gosodiad tymor byr, a'r effaith a gaiff diffiniadau eang ac anghynrychioliadol ar ymdrechion i ddadansoddi effaith a dewisiadau polisi gyda chynildeb.
- 5.21 Yn fwyaf cyffredin, byddai cyfweleion yn awgrymu bod ail gartrefi at ddefnydd personol yn aml yn cael eu cyfuno â llety gwyliau masnachol neu eiddo gosodiad tymor byr. Ar y cyfan roedd cyfweleion yn ystyried fod hyn yn broblem oherwydd yr effaith wahanol y byddai'r ddau fath o eiddo yn ei chael o fewn cymuned. Mynegwyd rhwystredigaeth bellach mewn perthynas â llety gwyliau a ddefnyddir am resymau personol:
- 'Mae'n anodd diffinio'r gwahaniaeth rhwng ail gartref a llety gwyliau. Er enghraifft, rhoddwyd caniatâd cynllunio i eiddo gael eu defnyddio fel llety gwyliau ond gan gyfyngu ar y nifer o weithiau y gallai'r perchnogion aros yno. Roedd yn rhaid i ni weithredu, gan fod y perchnogion wedi ymddeol ac yn mynd i aros yn yr eiddo am chwe diwrnod ar y tro bob chwe wythnos. Mae'n broblem o safbwynt cynllunio. Mae'r diffiniad o ran cynllunio yn ymwneud â'r gweithgaredd, ond mae angen sawl categori gyda gwahanol lefelau o ddefnydd.' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)
- 5.22 Roedd y diffiniadau amrywiol hefyd yn effeithio ar allu cyfwelwyr i ymwneud â'r cyhoedd a rhanddeiliaid ehangach mewn perthynas â'r mater yn eu gwaith neu eu gweithgareddau eu hunain. Nododd rhai y gallai effaith dybiedig gwahanol fathau o ail gartrefi neu lety masnachol hefyd gael eu cyfuno a'u cambriodoli:
- 'Rwy'n credu yn sicr bod rhywfaint o ddryswch ac mae'n dibynnu [gyda phwy] rydych chi'n siarad. Rwy'n credu ei fod yn rhywle sy ddim yn brif breswylfa i chi — rhywle y byddech yn mynd am wyliau. [Mae'n] wahanol i'r llety sy'n cael eu

gosod am dymor byr a'u rhedeg ar sail fwy masnachol. Ond wedyn mae gyda chi'r ardal lwyd yn y canol — mae rhai yn cael eu defnyddio yn fasnachol ac at ddefnydd personol. Mae i wneud fwy â'r effaith na'r diffiniad. Pan rydyn ni'n trafod gyda rhai cymunedau, maen nhw'n cyfeirio at lety gwyliau tymor byr, ail gartrefi a chartrefi gwyliau i gyd heb wahaniaethu, fel pe baen nhw'r un fath. Wedyn, pan fyddwch chi'n trafod yr effeithiau, mae effaith mewnfudo'n cael ei thaflu i mewn gyda hynny, felly mae'n debyg bod yna dipyn o broblem o ran y dryswch.'

(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

5.23 Yn ogystal â'r gorgyffwrdd rhwng eiddo masnachol a phersonol, roedd personél awdurdodau lleol ar y cyfan yn awgrymu bod angen gwahaniaethu mewn perthynas â sut, gan bwy, ac am ba hyd y caiff eiddo ei ddefnyddio, ond nad oedd y term 'ail gartref' yn llwyddo i gwmpasu mân-ystyron o'r fath.

5.24 Ble gwelwyd y cytuno mwyaf, fodd bynnag, oedd bod ail gartrefi, yn y diffiniad ehangaf, yn cyfrannu at gyfyngu ar boblogaethau lleol rhag cael mynediad i dai, naill ai yn sgil chwyddiant ym mhrisiau tai neu leihad yn y stoc. (neu gyfuniad o'r ddau):

'Yn y pen draw, mae yna bobl yn y gymuned honno sydd angen cartref a ddim yn gallu dod o hyd i un [...]. Os mai busnes yw e, does dim ots — [mae'n] dal i dynnu gofod/stoc allan o'r gymuned i bobl fyw ynddo, felly dyw'r lle ddim yna i greu cartref.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

5.25 Yn bwysig, ac er eu bod yn ymwybodol o'r gwahaniaethau cynnil rhwng gwahanol fathau o ail gartrefi, am weddill y trafodaethau, rodd y cyfweleion eu hunain yn aml yn cyfuno gwahanol fathau o ail gartrefi, llety gwyliau masnachol, ac eiddo gosodiad tymor byr. Felly, dylid cofio yn ystod y rhannau sy'n weddill o'r bennod hon bod 'ail gartrefi' yn cael eu defnyddio yn gyffredinol gan gyfweleion yn ei ystyr ehangaf oni nodir yn wahanol, a'i fod yn cynnwys llety masnachol neu wyliau ac eiddo gosodiad tymor byr.

Y sefyllfa ar hyd a lled Cymru

5.26 Holwyd cyfweleion o awdurdodau lleol mewn perthynas â'r sefyllfa yn eu hardal nhw. Nid oedd y sampl cyfweld wedi'u gynllunio i fod yn gynrychioliadol; felly, nid yw'r adroddiad hwn yn ceisio mapio'r sefyllfa, ond yn hytrach dim ond mesur ac archwilio barn cyfweleion.

- 5.27 Roedd ymatebion awdurdodau lleol yn gymysg. Awgrymodd tua thraean y cyfweleion nad oedd ail gartrefi yn fater arbennig o amlwg, tra bod yr ymatebion eraill wedi'u rhannu'n gymharol gyfartal rhwng y rhai a gredai fod y mater yn weddol amlwg, yn bryder cynyddol neu'n broblem sylweddol yn eu hawdurdod.
- 5.28 Roedd yr ardaloedd lle mynegwyd y pryder mwyaf yn adlewyrchu'r ardaloedd ble roedd crynodiad uchel o ail gartrefi. Yn aml, byddai hyn er gwaethaf y ffaith bod yna ymyriadau, megis premiwm y Dreth Gyngor, sydd wedi'u dylunio i fynd i'r afael â'r cynnydd mewn ail gartrefi. Yn nodedig, roedd yr anallu i amcangyfrif neu fesur yn ddigonol raddau a nifer y llety masnachol a gwyliau yn dwysáu pryderon y cyfweleion. Awgrymodd cyfweleion hefyd fod perchnogion ail gartrefi yn troi eu heiddo yn llety gwyliau, gan osgoi premiwm y Dreth Gyngor. At hynny, cyfeiriodd sawl cyfwelai at y cynnydd amlwg a diweddar mewn eiddo gosodiad tymor byr:
- “Da ni'n gweld newid o ail gartrefi i lety gwyliau, ond does gynnon ni ddim ffordd o fonitro ydy ail gartrefi yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau. Mae niferoedd yr ail gartrefi wedi codi rywfaint, ond mae'r niferoedd yn cyd-fynd â'r twf yn niferoedd tai cyffredinol. Mae niferoedd yr ail gartrefi yn tueddu i [fod] yn uwch mewn ardaloedd sy'n fannau problemus ar gyfer prisiau tai. Lletyau gwyliau ac Airbnbs yw'r meysydd twf mawr.” (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)
- 5.29 At hynny, pwysleisiodd cyfweleion natur leol y mater, sydd yn aml wedi'i gyfyngu i gymunedau neu bentrefi penodol lle ystyrir bod y mater yn arbennig o aciwt:
- ‘Mae dau ddeg pump y cant o [ardal o fewn yr awdurdod lleol] a thua 19 y cant yn [ardal o fewn yr awdurdod lleol] yn ail gartrefi neu'n llety gwyliau. Pe bydden ni'n edrych yn fanwl, ry'n ni'n gwybod fod rhai pentrefi yn 90 y cant o ail gartrefi neu lety gwyliau a byddai'r rheini'n cynyddu mwy byth pe baech chi'n cynnwys carafanau. [Mae] llai o broblem yn [rhan o'r sir]. [Mae pandemig COVID-19] wedi cyflymu'r twf mewn ail gartrefi. Fy mhryder i yw bod hyn yn broblem gynyddol ac mae angen gweithredu i sicrhau bod y cydbwysedd iawn mewn pentrefi yn y dyfodol.’ (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)
- 5.30 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr hyn hefyd yn credu bod y sefyllfa'n mynd yn fwy pryderus, gyda gwerthiannau ail gartrefi neu lety masnachol yn cyflymu. Awgrymodd cyfweleion, er y byddai ail gartrefi neu lety gwyliau wedi'u cyfyngu i ardaloedd arfordirol yn y gorffennol, eu bod bellach, yn enwedig yn sgil eiddo

gosodiadau tymor byr a pharodrwydd twristiaid i archwilio eiddo a lleoliadau amgen, yn ehangu i mewn i'r tir:

'Ces i fy synnu o glywed bod yna 1,300 eiddo ar restrau Airbnb, [sy'n golygu] tua 5,000 o welyau ar gyfer [yr awdurdod lleol].' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

'Mae o'n ymddangos i fod yn symud tua'r tir o'r ardaloedd arfordirol. Yn anecdotaidd, dwi'n byw mewn [...] pentref mewndirol, ac mae eiddo wedi bod yn gwerthu o fewn 2–3 wythnos. Dwi wedi edrych ar brisiau tai mewn pedair ardal [...]. Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn ffynhonnell ddata gyfredol ond dim ond [ardaloedd] awdurdodau lleol mae'n eu dangos, nid [ardaloedd] wardiau.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Effaith uniongyrchol

- 5.31 Roedd y rhan fwyaf o'r cyfweleion yn teimlo mai prif effaith ail gartrefi oedd cynnydd ym mhrisiau tai yn eu hardal. Roedd hyn yn aml yn gysylltiedig â lleihad yn y stoc dai a oedd ar gael neu'n hygyrch i drigolion a phoblogaethau lleol:

'Mae o'n cael effaith o ran tynnu stoc y byddai'n gallu cael ei defnyddio i roi cartref i bobl, yn hytrach na'i gadael yn wag. Mi allai gael ei nodi fel cartref gwag ac mi allai gael ei rentu allan, fel nad ydy'r annedd yn cael ei golli'n llwyr. Mae'r effaith arall ar brisiau a phrisio ac o bosibl chwyddo costau'r farchnad dai, a allai achosi problemau efo pobl leol sydd eisiau fforddio cartref. Efallai bod yna bolisi tai fforddiadwy, ond mae hynny'n cael ei leihau mewn perthynas â'r farchnad dai, felly os ydy hynny eisoes wedi'i chwyddo, mae'n cael effaith ar gost tai fforddiadwy.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.32 Roedd yr effaith ar brisiau tai yn cael ei deimlo'n gryf mewn ardaloedd ble mae ail gartrefi yn arbennig o gyffredin. Fodd bynnag, mynegodd personél awdurdodau lleol ar draws Cymru y farn bod ail gartrefi, hyd yn oed os nad oedd hynny o fewn eu hawdurdod eu hunain, yn cyfrannu at chwyddiant ym mhrisiau tai:

'Yn gyffredinol, ar draws Cymru, rwy'n credu bod ail gartrefi yn cael effaith fawr ar y farchnad dai o ran cynyddu prisiau tai a'r galw am dai. Wedi dweud hynny, dydw i ddim yn bersonol yn gweld unrhyw dystiolaeth o hyn o fewn [yr awdurdod lleol]. Ond o ystyried y sefyllfa bresennol, gyda thwristiaeth ddomestig ar i fyny a mwy o weithio o gartref, gallwn i weld sut y gallai pob ardal yng Nghymru weld effaith fwy yn y dyfodol agos wrth i dueddiadau gwyliau barhau i newid.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.33 Cyfeiriodd cyfweleion hefyd at natur aciwt yr effaith mewn rhai ardaloedd, gan awgrymu y gallai ail gartrefi fod yn amherthnasol mewn rhai ardaloedd ond yn bryder sylweddol mewn eraill, o fewn yr un awdurdod lleol:

‘Mae’r effaith yn amrywio ar draws y sir, yn dibynnu ar boblogrwydd. I mewn i’r tir does dim cymaint o effaith, er yn [rhan penodol o’r sir] mae nifer cynyddol o ail gartrefi yn ymddangos. Mae’r brif broblem [...] ar hyd yr arfordir. Mae bwthyn dwy ystafell wely yn [pentref arfordirol] o fewn pellter cerdded i’r traeth newydd fynd ar y farchnad am £450,000 a does dim gardd gyda fe hyd yn oed [...] [yn ôl] asiant eiddo lleol, ac yn anecdotaidd, ar hyn o bryd maen nhw’n cael cynigion ar eiddo heb fod pobl yn mynd i’w gweld nhw hyd yn oed, am y pris gofyn neu fwy na hynny. Mae’n codi’r prisiau gofyn oherwydd [mewn] rhai achosion maen nhw’n cael [£5,000] neu £10,000 yn fwy. Mae’n arbennig o wir mewn mannau problemus [...]’ (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Ffactorau ehangach a heriau dadansoddi

- 5.34 Fodd bynnag, nododd rhai cyfweleion y byddai ffactorau ehangach economaidd-gymdeithasol sydd hefyd i’w cael yn yr ardal yn ystyriaethau pwysig ac y byddent hefyd yn dylanwadu ar brisiau tai. Daeth mewnfudo i’r amlwg mewn rhai ardaloedd yn gymharol aml fel mater a oedd yn cael effaith uniongyrchol tebyg i effaith ail gartrefi, a gaiff ei achosi gan brynwyr o’r tu allan:

‘Dwi ddim yn meddwl mai ail gartrefi yn gwthio prisiau tai i fyny ydy’r unig reswm. Mae’n gyfuniad o lawer o ffactorau a grymoedd. Mae yna fwy o fewnfudo hefyd. Mae yna gynnydd aruthrol nid yn bennaf oherwydd ail gartrefi ond oherwydd mwy o gystadleuaeth am dai. Cymunedau bach ydy’r rhain lle (yn draddodiadol) does yna ddim llawer o dai [...] pan fydd tŷ yn mynd ar y farchnad mae’n ddigwyddiad prin. Mae’r rhain yn gymunedau lle mai ychydig iawn o adeiladu tai sydd wedi digwydd. Mae hyn yn gyrru’r pris i fyny.’ (Cyfweiliad Tai ac Eiddo, 2021)

‘Dim ond un peth yn cyfrannu at gynnydd mewn prisiau tai ydy hyn, ynghyd â chyfraddau llog isel. Bydd mewnfudwyr a phobl yn awyddus i symud i’r ardal o ddinasoedd ar ôl [pandemig COVID-19] a’r cyfnod clo. Mae prisiau tai yn uwch mewn mannau sy’n ddeniadol i bobl, ac mae hyn hefyd yn denu perchnogion ail gartrefi. Mae yna eiddo premiwm ar yr arfordir ble mae’r galw’n uchel o nifer o ffynonellau, ac nid ail gartrefi yn unig.’ (Cyfweiliad Tai ac Eiddo, 2021)

5.35 Cyfeiriodd rhai cyfweleion at yr heriau o ran arwahanu effaith ail gartrefi mewn perthynas â ffactorau ehangach:

‘Mae yna ddryswch o ran y diffiniad ac mae’n amhosibl arwahanu’r effaith y mae ail gartrefi yn ei chael ar brisiau tai a fforddiadwyedd i’r boblogaeth leol. Mae materion fel mewnfudo hefyd yn ffactor. Mae [yr awdurdod lleol] wedi gweld cynnydd mawr ym mhrisiau tai — yn sylweddol uwch na mewn ardaloedd eraill. [Nid yw’n glir] ai effaith Brexit a [phandemig COVID-19] ydy hynny a’r awydd i [gymryd gwyliau gartref].’ (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

5.36 Nododd llawer o gyfweleion hefyd eu rhwystredigaeth o ran y data sydd ar gael i fesur effaith ail gartrefi a ffactorau eraill ar y farchnad dai lleol. Nododd y rhan fwyaf o’r cyfweleion hyn mai data a thystiolaeth anecdotaidd oedd yr unig ffynhonnell dystiolaeth ar gael, i raddau helaeth am fod data meintiol a gwrthrychol ynghylch niferoedd yn cael ei gasglu ar lefel yr awdurdod lleol (er enghraifft, nifer yr ail gartrefi) neu am fod data ddim ar gael o gwbl. (er enghraifft, niferoedd eiddo Airbnb/gosodiadau tymor byr)

Canlyniadau prisiau tai chwyddedig

5.37 Roedd y rhan fwyaf o’r cyfweleion yn gwneud y cysylltiad rhwng ail gartrefi a chynnydd ym mhrisiau tai, ac roeddent yn nodi’n aml nad oedd trigolion lleol neu’r rhai sy’n awyddus i brynu’n lleol yn gallu cael tai mewn rhai llefydd. O ganlyniad, roedd yn rhaid i’r trigolion hyn edrych mewn llefydd eraill o fewn yr awdurdod am opsiynau mwy fforddiadwy. Tynnodd llawer o gyfweleion sylw at yr incwm cyfartalog is, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, o gymharu â’r DU yn ehangach. Yn fwy cyffredinol, mynegwyd cadwyn resymeg glir, lle mai prisiau tai chwyddedig a lleihad yn y stoc oedd effaith uniongyrchol ail gartrefi, ac mai diffyg mynediad i dai oedd y goblygiad eilaidd neu anuniongyrchol:

‘Mae’n ffaith o ran ble maen nhw a sut maen nhw wedi tyfu fel madarch ac wedi amddifadu pobl leol. Dwi ddim yn gwybod ydy hyn o achos y cartref gwyliau ei hun neu ydy pobl leol wedi cael eu prisio allan o brynu cartref yn eu hardal. Marchnad y prynwr ydy hi. Mae gan bobl o’r tu allan i’r ardal fwy o arian i’w roi i mewn.’ (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

‘O ran daearyddiaeth yr effaith, taswn i eisiau symud i rywle a gallu talu morgais, byddai’n rhaid i mi fynd i rywle fel [ardal ddifreintiedig o’r awdurdod]. [Felly], mae’n ein prisio ni allan — pawb yn yr un sefyllfa ariannol — i’r un pocedi daearyddol. [Rydyn ni’n] cael ein gwthio allan — elfen o foneddigeiddio.’
(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Eiddo gosodiadau tymor byr

- 5.38 Roedd awgrymiadau hefyd bod y cynnydd cyflym yn niferoedd eiddo gosodiadau tymor byr yn newid natur yr effaith yr oedd ail gartrefi (yn ôl eu diffiniad ehangaf) yn ei chael mewn rhai rhannau o Gymru. Roedd y mathau o eiddo sy’n cael eu prynu at ddibenion gosodiadau tymor byr, yn ogystal â’u lleoliad, yn ehangu. Roedd cyfweleion yn gweld eiddo llai, a’r rhai sydd mewn lleoliadau nad ydynt yn gysylltiedig yn draddodiadol â thwristiaeth a llety gwyliau, yn cael eu prynu a’u gosod fel eiddo gosodiadau tymor byr:

‘Oes, mae yna fannau problemus [o ran ail gartrefi] fel [enw lle], ond mae natur Airbnbs yn wahanol. Maen nhw wedi’u gwasgaru dros bob man, mewn pentrefi lle na fydddech chi erioed wedi gweld [llety gwyliau/masnachol] 5–10 mlynedd yn ôl [...]. Erbyn hyn mae’r pwysau’n cynyddu ac mae’r tai sy’n cael eu prynu yn llai ar gyfer Airbnbs yn ogystal â rhai drutach. Mae’r amrywiaeth o eiddo yn helaeth.’
(Cyfweliad Awdurdod Lleol, 2021)

Effaith Pandemig COVID-19

- 5.39 Cododd rhai cyfweleion bryderon hefyd fod pandemig COVID-19, yn ogystal â rhwyddineb a phroffidioldeb model gosodiadau tymor byr, yn gyrru shift fwy parhaol ar draul stoc rhentu preifat mewn rhai ardaloedd. Cododd cyfweleion bryderon mai anaml mae eiddo gosodiadau tymor byr yn cael eu cofrestru ar gyfer y trethi priodol. Y canfyddiad oedd eu bod yn well (ac yn fwy proffidiol) na llety gwyliau traddodiadol fel gwestai, yn sgil (ym marn rhai pobl) tuedd perchnogion i beidio â chofrestru, er mwyn bodloni safonau diwydiant, neu (yn fwy cyffredinol) yn sgil absenoldeb rheoleiddio.
- 5.40 Credid bod eiddo gosodiadau tymor byr hefyd yn effeithio ar stoc rhent, gyda chyfweleion yn mynegi pryder bod landlordiaid yn troi’n gynyddol at y model gosodiadau tymor byr sy’n fwy proffidiol ac yn haws ei reoli, yn hytrach na chydymffurfio â gofynion cyfreithiol a statudol rhentu:

‘[...] mae gynnon ni bobl yn y tîm digartrefedd, a dwi’n deall bod yna lawer o landlordiaid preifat yn troi eiddo roedden nhw’n arfer eu gosod allan yn Airbnbs a llety gwyliau. Da ni’n gwybod bod llawer o landlordiaid preifat wedi cael eu heffeithio yn ystod pandemig [COVID-19], am nad oedd yna fodd iddyn nhw droi pobl allan, a dwi’n deall bod yna gryn dipyn sydd â llawer o arian yn ddyledus iddyn nhw. Maen nhw’n rhedeg yr eiddo yna fel busnes ac am fod pobl yn mynd ar wyliau gartref ar hyn o bryd, efallai y bydd yna fwy o gartrefi gwyliau wedi’u cofrestru. Mae pobl yn gallu gwneud arian da yn prynu eiddo a’i osod allan fel cartref gwyliau. Mae pobl sy’n mynd ar wyliau yn llai tebygol o ddifrodi’r eiddo. Mae gan rai pobl sy’n rhentu eiddo anghenion reit gymhleth. Gallai fod yn opsiwn haws i rai pobl droi i Airbnbs neu beth bynnag.’ (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

‘Airbnb yw fersiwn modern gwely a brecwast, ac mae llawer o bobl fusnes yn eu defnyddio nhw yn lle gwestai. Mae e’n dod ag arian i mewn i’r economi leol. Yr anfantais yw ei fod yn rhan o’r broblem tai nawr. Mae landlordiaid oedd yn arfer rhentu tai allan nawr yn eu trosi nhw yn [eiddo] Airbnb ac yn amddifadu pobl leol o lety fforddiadwy [...]. Mae Airbnb yn cael ei ddefnyddio i osgoi Rhentu Doeth Cymru er mwyn osgoi gorfod cael trwydded i rentu i bobl leol. Mae llawer o eiddo Airbnb o dan y radar. Byddai angen i Lywodraeth Cymru ddeddfu ar gyfer treth leol ar eiddo Airbnb.’ (Cyfweiliad Tai ac Eiddo, 2021)

Effaith eilaidd neu anuniongyrchol

- 5.41 Trafododd cyfweleion hefyd amrywiaeth o effeithiau anuniongyrchol neu eilaidd a briodolir i ail gartrefi. Roedd y rhain (eto) yn adleisio canfyddiadau’r adolygiad o’r llenyddiaeth i raddau helaeth. Fodd bynnag, nid oedd cyfweleion bob amser yn gwahaniaethu’n glir rhwng effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol/eilaidd ail gartrefi; mewn geiriau eraill, nid oeddent bob amser yn cydnabod bod allfudo neu ddirywiad mewn gwasanaethau (effaith eilaidd/anuniongyrchol) yn ganlyniad i gynnydd ym mhrisiau tai (effaith uniongyrchol).
- 5.42 Yn aml roedd cyfweleion yn awgrymu fod pobl leol, o ganlyniad i gynnydd ym mhrisiau tai a lleihad yn y stoc dai, naill ai’n gadael ardaloedd i chwilio am dai mwy fforddiadwy neu ddim yn gallu byw mewn rhai ardaloedd o gwbl wrth i niferoedd ail

gartrefi gynyddu.¹⁸ Yn rhesymegol, mae'r effeithiau eilaidd hyn yn dilyn (neu'n cael eu hachosi eu hunain gan) y prisiau cynyddol a'r lleihad yn y stoc. O ganlyniad i ddiffyg mynediad i dai mewn rhai ardaloedd, roedd effaith bellach yn cael ei theimlo gan gymunedau ac o'u mewn, y gellid ei holrhain yn ôl i ail gartrefi.

- 5.43 Yn aml, ystyrid bod yr effeithiau eilaidd yn cydberthyn. Roedd dirywiad mewn gwasanaethau, erydiad y gymuned, colli'r Gymraeg, natur dymhorol yr economi ac, o ganlyniad, bywyd cymdeithasol, ac yn arbennig allfudo pobl ifanc, oll yn cael eu hystyried yn ganlyniadau negyddol y diffyg argaeledd yn y stoc dai a'r cynnydd ym mhrisiau tai:

'Natur dros dro y gymuned ydy o — pentrefi a chymunedau sy'n farw yn y gaeaf a heb deuluoedd sydd â phlant. Mae hyn yn cael effaith aruthrol ar ysgolion lleol, a dydy siopau a thafarndai ddim yn gynaliadwy. Mae prisiau tai yn dueddol o fod yn llawer uwch mewn llefydd ble mae yna ail gartrefi, sy'n golygu eu bod nhw allan o gyrraedd trigolion lleol. Mae pobl yn cael eu gorfodi i adael eu cymunedau i brynu eiddo, yn enwedig llefydd fel [enw lle] ac [enw lle].' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.44 Trafododd rhai cyfweleion drothwy gwerthiannau ail gartrefi, y byddai effeithiau eilaidd yn dechrau cael eu teimlo o'i groesi. Roedd y rhai o ardaloedd lle nad oedd ail gartrefi yn arbennig o gyffredin yn gallu gweld y byddai angen i werthiannau ail gartrefi basio trothwy er mwyn dechrau effeithio ar eu cymunedau. Roedd y trothwy tybiedig yn rheswm i rai beidio â phoeni, ond i eraill, gallai croesi'r trothwy hyd yn oed awgrymu bod yr effaith ar y gymuned yn ddi-droi'n-ôl ac y dylai'r ffocws fod ar ardaloedd eraill:

'Mae yna drothwy, on'd oes? Dim ond pan fyddwch chi'n cyrraedd rhyw drothwy arbennig y mae'n dod yn broblem. Nid ail gartrefi sy'n achosi'n rhestr aros ni am dai — ond tlodi.' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

'[Mewn ardaloedd lle mae yna lawer o ail gartrefi], wel, mae'r llong honno wedi hwylio. Y nod i ni fel awdurdod ydy ceisio sicrhau bod pobl leol yn gallu parhau i gael mynediad at beth sydd ar ôl [mewn ardaloedd eraill].' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

¹⁸ Nid oedd 'pobl leol' byth yn cael ei ddiffinio'n benodol yn y cyd-destun hwn, ond roedd y tîm ymchwil yn deall bod y term yn cyfeirio at unigolion, pobl ifanc yn aml, a oedd wedi tyfu i fyny yn yr ardal ac a oedd yn ceisio prynu cartref.

Dirywiad mewn gwasanaethau

- 5.45 Yn fwyaf cyffredin ymhlith personél awdurdodau lleol, awgrymodd cyfweleion fod gwasanaethau cyhoeddus a phreifat yn dod yn llai hyfyw, neu'n gwbl anhyfyw, a hynny yn sgil pobl leol yn cael eu prisio allan ac yn methu â chael mynediad at dai a byw mewn rhai cymunedau. Yn wir, awgrymodd tua dwy ran o dair o'r cyfweleion fod cysylltiad rhwng ail gartrefi, 'gwagio' pentrefi, a'r dirywiad yn hyfywedd gwasanaethau yn sgil hynny. Eto fyth, roedd llawer yn derbyn fod rhoi tystiolaeth o'r cyswllt hwn yn arbennig o heriol.
- 5.46 Roedd cyfweleion a rhanddeiliaid ehangach hefyd yn cydnabod colled gwasanaethau ac yn priodoli hynny i ail gartrefi. Fel yr awgrymodd cynrychiolydd cyngor cymuned:

'Yn y 10 mlynedd diwethaf mae'r pentref wedi colli ei ysgol gynradd olaf, ei feddygfa deulu, ei ddeintydd, y banc, y capel, dwy garej, a [B&B] a gwestai. Mae hyn yn golygu bod llai o swyddi [da] yn yr ardal, ac mae'n rhaid i deuluoedd symud i fwrdd i weithio.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

'Mae yna straen ar gymunedau am fod dim cymaint o bobl yn byw yn y cymunedau'n llawn amser. All cymunedau ddim cynnal timau chwaraeon, [gyda'r] eisteddfodau lleol wedi dod i ben mewn rhai ardaloedd. Mae siopau lleol wedi cau am nad oes yna ddigon o gwsmeriaid yn y gaeaf.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

Dirywiad ieithyddol

- 5.47 Roedd yr effaith anuniongyrchol ar y Gymraeg yn fater o bwys i bersonél awdurdodau lleol, er ei fod o'r pwys mwyaf i rhanddeiliaid ehangach. I'r rhan fwyaf, roedd yr effaith ar y Gymraeg yn gysylltiedig â dirywiad ehangach mewn gwasanaethau, natur dymhorol, ac erydiad y gymuned. Roedd rhai cyfweleion hefyd yn cysylltu dirywiad y Gymraeg ag allfudo pobl ifanc, yn sgil diffyg mynediad i dai. Unwaith eto, awgrymodd cyfweleion fod trothwy neu 'bwynt tipio' yn bodoli, a bod yr effaith yn cael ei theimlo o'i groesi.

Ymddygiad gwrthgymdeithasol a thensiynau gyda thrigolion lleol

- 5.48 Roedd rhywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol, meddwdod, camddefnyddio cyffuriau, a sŵn anghymdeithasol yn gysylltiedig â rhywfaint o lety gwyliau, ac ag eiddo gosodiadau tymor byr yn arbennig. Nododd cyfweleion fod rhai eiddo, yn

enwedig eiddo gosodiadau tymor byr, yn cael eu marchnata fel 'llety parti' neu leoliadau ar gyfer partïon stag a phartïon plu. Os ydyn nhw'n anghysbell, credid nad oedd y mathau hyn o eiddo'n achosi problemau. Fodd bynnag, os ydynt o fewn dinasoedd neu yng nghanol pentrefi gwledig, teimlid bod y rhain wedi cyfrannu at densiynau a gofid sylweddol ymhlith trigolion lleol. Nododd rhai cyfweleion eu bod wedi dod yn ymwybodol o'r problemau drwy gyfrwng timau amgylcheddol yr oedd trigolion wedi cysylltu â nhw:

'Gyda'ch Airbnbs chi mae problemau sŵn a phroblemau o ran parcio. Maen nhw'n cael eu defnyddio ar gyfer [partïon] plu. Mae [adran] diogelu'r amgylchedd yn pigo fynd ar hynny oherwydd does gyda ni ddim rheolaeth drosto yn [adran y cyfwelai]. [Mae yna] bartïon stag ac ati. [Mae] parcio ceir hefyd. Yn enwedig os ydy o'n barti mawr, yna mae o'n broblem. Mae gwastraff a biniau ac ati yn broblem.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Allfudo

- 5.49 Er ei fod yn cael ei nodi'n aml fel ffactor cyfrannol ochr yn ochr â llawer o rai eraill, ystyrid bod ail gartrefi yn bwydo allfudo, yn enwedig allfudo pobl ifanc. Byddai diffyg 'swyddi o safon', cyflogau isel, ac anawsterau cael gafael ar dai yn dod yn 'sbardunau' pwysig yn arwain pobl ifanc i adael yr ardaloedd hyn:

'Mae'n anodd iawn cael data ar effeithiau cymdeithasol, gan eu bod nhw'n amrywiol iawn ac mae'n rhaid i chi ddibynnu ar dystiolaeth anecdotaidd, sydd ddim bob amser yn ddibynadwy. Mae ail gartrefi yn cyfrannu at amgylchiadau sy'n bodoli eisoes fel cyflogaeth dymhorol, [gostyngiadau] mewn gwasanaethau lleol, poblogaeth sy'n heneiddio, ac ati, ond maen nhw hefyd yn cael eu hachosi gan bethau eraill fel diffyg swyddi [da], draen dawn ([sy'n] gweld pobl ifanc yn gadael a ddim yn dychwelyd), ac ati.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Natur dymhorol

- 5.50 Roedd natur dymhorol yn thema arall a chyson ymhlith y cyfweleion, gyda llawer yn nodi natur dymhorol bywyd economaidd a chymdeithasol o ganlyniad i ddibyniaeth yn yr ardal ar dwristiaeth ac ar berchnogion ail gartrefi yn treulio amser mewn rhai ardaloedd a phentrefi. Lle'r oedd ail gartrefi yn gyffredin, roedd ardaloedd yn amrywio rhwng cyfnodau prysur ym misoedd yr haf, yn gwasanaethu ac yn elwa o dwristiaid a'u gwariant, i fisoedd segur y gaeaf. At hynny, roedd y dwristiaeth a

brofwyd yn aml yn gysylltiedig â swyddi tymhorol yn cynnig cyflogau cymharol isel ac, fel y nodwyd, byddai'n cyfrannu at wthio pobl ifanc i adael rhai ardaloedd.

Erydiad cymuned

- 5.51 Wrth wraidd ond hefyd yn cysylltu llawer o'r sylwadau mewn perthynas ag effaith anuniongyrchol neu eilaidd ail gartrefi roedd teimlad o golli cymuned. Ar adegau, roedd y dirywiad mewn gwasanaethau a'r Gymraeg, y newid ym mhatrymau bywyd economaidd-gymdeithasol, ac allfudo pobl ifanc yn cael eu distyllu a'u mynegi fel colli cymuned:

'Mewn termau cadarnhaol, os oes ymwelwyr yn dod i ardal, bydd yn helpu'r sector twristiaeth ryw fymryn, oherwydd efallai y bydd yr ymwelwyr hynny am ddefnyddio atyniadau lleol. Ond [mae hyn] yn amlwg ar draul cymunedau lleol drwy beidio â chadw'r cymunedau hynny gyda'i gilydd. Drwy ddirywio'r gymuned leol gan fod llai o bobl yn rhan ohoni, bydd yn cael effaith. Y peth sy'n fy mhoeni i fwyaf ydy'r effaith ar gymunedau [...]. Bydd [llai o] resymau a chyfleoedd i ddod â phobl at ei gilydd yn gymdeithasol (fel ffeiriau pentref) a llai o gyfleoedd i gynnal pethau fel [Clybiau Ffermwyr Ifanc]. Bydd yn cael effaith ar ysgolion cyfagos.'

(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Effaith gadarnhaol

- 5.52 Tra bod rhai cyfweleion, yn mynegi barn bod ail gartrefi yn dod ag effeithiau cadarnhaol a negyddol i gymunedau a'r farchnad dai, dim ond lleiafrif o'r cyfweleion a gyfeiriodd at effeithiau cadarnhaol penodol. Roedd y rhain yn ymwneud yn bennaf â chyflogaeth a chyfraniad ehangach i'r economi, yn enwedig mewn perthynas ag ail gartrefi newydd eu hadeiladu a gwariant gan berchnogion ail gartrefi a phobl ar eu gwyliau o ganlyniad i hynny:

'Mae ail gartrefi yn creu cyflogaeth o'r dechrau i'r diwedd, o'r pensaer [ac] y gwaith adeiladu i wasanaethau sy'n cael eu rhoi i mewn, talu cyfraddau, glanhawyr, garddwyr, gwiriadau trydanol, ac ati, felly bydd yn creu gwaith (er nid y gwaith sy'n cael ei dalu orau weithiau). Mae'r [awdurdod lleol] yn llawn ffermwyr ac maen nhw'n edrych i gael arallgyfeirio — rydyn ni'n edrych ar lawer sy'n defnyddio adeiladau i gefnogi eu hincwm.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

5.53 Roedd hyd yn oed y rhai a bwysleisiodd gyfraniad economaidd twristiaid yn rhoi cafeat ar eu hymatebion gydag ymwybyddiaeth o ganlyniadau llai dymunol diwydiant twristiaeth llwyddiannus, gan dynnu sylw at natur dymhorol cyflogaeth a bod rhai pentrefi yn 'gwagio':

'Maen nhw'n cael effaith gymysg, gan fod rhai o fudd economaidd (gan fod gan berchnogion ail gartrefi fwy o incwm gwario ac maen nhw'n gwario mwy ar eu heiddo ac yn gwario mwy yn lleol). Ond mae yna rai pentrefi arfordirol yn y gaeaf lle does yna ddim byd yn digwydd, gan mai ychydig iawn o drigolion parhaol sydd yno. [Ar gyfer] cyrchfannau fel [lleoliad] mae'n helpu i gynhyrchu incwm twristiaeth, ond (unwaith eto) mae'r gyflogaeth yn dymhorol iawn.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

'Os yw wedi'i wasgaru, dyw'r effaith ddim yn enfawr. Ond os yw wedi'i grynhoi mewn ardal benodol, mae'r effaith yn amlwg (gan y bydd yn wag am [lawer] o'r flwyddyn). Mae twristiaeth yn dda o ran busnes ond ddim yn dda iawn o ran byw. Mae'n swnllyd, mae yna sbwriel, ac yn y blaen. Y peth positif yw ei fod yn dod ag arian i mewn i ardal.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

5.54 Roedd rhai cyfweleion yn cwestiynu cyfraniad economaidd y diwydiant twristiaeth mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru ac, yn sgil hynny, gyfraniad ail gartrefi a llety gwyliau. Roedd 'bylchau' treth a'r canfyddiad y byddai gwariant go iawn yn gadael yr ardal i raddau helaeth fel gwariant mewn archfarchnadoedd neu refeniw i berchnogion llety gwyliau y tu allan i'r ardal, yn awgrymiadau cyffredin ymhlith yr ymatebion hyn. Awgrymodd rhai cyfweleion hefyd y gallai llety gwyliau ac eiddo gosodiadau tymor byr fod yn gwneud dim ond disodli gwestai a llety gwely a brecwast sydd wedi cau ers hynny (naill ai o ganlyniad i gael eu trosi yn eiddo gosodiadau tymor byr neu o ganlyniad i gystadleuaeth gan y mathau hyn o eiddo):

'Mae twristiaeth yn Aberdyfi wedi mynd yn echdynnol iawn, gan nad yw'r rhan fwyaf o'r lletyau gwyliau ar gael am y rhan fwyaf o dymor yr haf. Mae yna lai o westai a [B&Bs]. Dydy ail gartrefi a llety gwyliau ddim yn cael llawer o effaith ar yr economi leol. Mae'r rhan fwyaf o'r asiantau gosod wedi'u lleoli yn Lloegr. Efallai y bydd perchnogion ail gartrefi neu'r bobl sy'n aros mewn llety gwyliau yn prynu ychydig bach yn lleol mewn [tafarndai] a bwytai, ond bydd y rhan fwyaf yn dod â'u bwyd eu hunain gyda nhw. Mae'n rhaid delio â'r bwloch o ran ardrethi busnes fel bod ail gartrefi yn cyfrannu at y Dreth Gyngor.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

Ffactorau ac ystyriaethau ehangach

5.55 Unwaith eto, nododd rhai cyfweleion gymhlethdod y materion a godwyd a'r ffaith bod ffactorau ehangach hefyd ar waith er bod ail gartrefi yn aml yn cael eu cysylltu ag effeithiau negyddol. Roedd y ffactorau yna yn cynnwys cyflogaeth dymhorol, dirywiad mewn gwasanaethau, ac allfudo. Ond, roedd prinder a dibynadwyedd data ar y mater yn aml yn cyfyngu ar ddadansoddi effeithiol.

5.56 Roedd rhai cyfweleion hefyd o'r farn bod ail gartrefi (ynghyd â ffactorau eraill) yn effeithio ar hyfywedd yr iaith o fewn cymunedau gwledig. Ystyrid bod mewnfudo yn fwy cyffredinol yn ffactor allweddol sy'n effeithio ar yr iaith mewn ardaloedd gwledig:

'Mae'r problemau rydyn ni'n eu hwynebu yn ceisio cynnal cymunedau Cymraeg yn aruthrol ac mae pob math o resymau [am y rhain]. Mae ein cymunedau'n dioddef ac mae'r Gymraeg yn diflannu. Mae'n debyg bod symud ymlaen yn araf deg yn well na dim ac mae yna ymwybyddiaeth ein bod ni mewn argyfwng a bod yr atebion yn amrywiol. Pan fydd pobl yn symud i mewn i fyw'n barhaol [mewn] ardal, gallai hynny wedyn wanhau'r iaith a'r ffordd Gymreig o fyw. Ond ar hyn o bryd rydyn ni'n gweld ymweliadau ysbeidiol gan bobl ar eu gwyliau sydd ddim yn gweld eu hunain fel rhan o gymunedau. Os bydd pobl yn symud i mewn yn barhaol, byddan nhw'n fwy tebygol o integreiddio.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Tystiolaeth a ffynonellau data

5.57 Awgrymodd personél awdurdodau lleol fod ffynonellau data amgen, ar lefel leol, yn cynnig procsis effeithiol a ffordd o ddadansoddi graddfa ac effaith ail gartrefi. Roedd meddygfeydd teulu, cofrestriadau ysgolion, a pherfformiad manwerthu yn enghreifftiau cyffredin:

'Yn anecdotaid, rydych chi'n clywed am effaith ail gartrefi, ond [mae'n] anodd iawn cael y data sy'n profi hyn. Er enghraifft, [mewn tref arfordirol] yn y gaeaf, does dim goleuadau yn y rhan fwyaf o'r tai. Mae meddygfeydd teulu yn rhoi gwybodaeth ddiddorol ar ffurf eu data defnydd sy'n dangos gwahaniaeth aruthrol rhwng yr haf a'r gaeaf, ond (unwaith eto) mae'n anodd gwneud cyswllt uniongyrchol.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Polisi ac ymyriadau presennol i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi yng Nghymru

- 5.58 Nododd personél awdurdodau lleol dri offeryn allweddol sydd ar gael i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi, sef premiwm y Dreth Gyngor, chyflenwad tai fforddiadwy ac, i raddau llai, defnydd o'r system gynllunio (i gyfyngu ar adeiladu llety gwyliau ac ail gartrefi newydd). Wrth drafod y rhain, codwyd problemau a oedd yn llesteirio effaith yr offerynnau yna. Tynnodd rhai yn benodol ar eu profiadau i lywio eu barn a'u gwerthusiad o'r dulliau gweithredu. Ond, roedd llawer o bersonél awdurdodau lleol ddim yn ymwybodol o unrhyw bolisiâu penodol o fewn eu cyngor i fynd i'r afael ag ail gartrefi mewn unrhyw ffordd.

Premiwm y Dreth Gyngor

- 5.59 Roedd nifer o awdurdodau lleol wedi gosod premiwm ar y Dreth Gyngor ar gyfer ail gartrefi; fodd bynnag, cymysg oedd y farn am effaith treth ar ail gartrefi. Teimlai rhai bod y premiwm wedi cael effaith fach ar nifer yr ail gartrefi sy'n cael eu prynu a/neu eu cofrestru, tra bod eraill yn teimlo nad oedd wedi cael unrhyw effaith o gwbl.

- 5.60 Yn wir, roedd rhai o'r farn mai unig effaith arwyddocaol y premiwm oedd annog perchnogion i gofrestru fel llety gwyliau, gan osgoi unrhyw gyfraniad treth o ganlyniad. Fodd bynnag, roedd rhoi tystiolaeth o hyn yn arbennig o anodd:

'Cyflwynodd y cyngor breimiwm y Dreth Gyngor ar ail gartrefi, ond chafodd o fawr o effaith ar nifer yr ail gartrefi. Yr unig newid ydy fod rhai ail gartrefi wedi newid eu statws i fusnes, ac yn datgan eu bod yn gosod y llety am gyfnod o'r flwyddyn er mwyn osgoi talu premiwm y Dreth Gyngor. Does gynnon ni ddim ffordd o wirio ydy hyn yn wir ai peidio.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.61 Roedd rhanddeiliaid ehangach hefyd yn amheus o effaith premiwm y Dreth Gyngor (y tu hwnt i godi rhywfaint o arian i gefnogi rhaglenni grant):

'Dydw i ddim wedi gweld unrhyw dystiolaeth empirig fod polisiâu ymyrryd yn cael unrhyw effaith, ond am Gyngor [Sir Benfro], [y mae] eu Treth Gyngor uwch wedi creu incwm sy'n cael ei ddefnyddio mewn grantiau yn ôl i'r cymunedau hynny. Ond rydych chi'n siarad am symiau cymharol fach o arian — [cannoedd o filoedd], nid miliynau. Yw e o fudd go iawn? Dydw i ddim yn gwybod [...]. Pan siaradwch chi gyda [pherchnogion ail gartrefi], dyw dyblu'r Dreth Gyngor ddim hwnt nac yma. Os ydyn nhw'n gallu fforddio ail gartref, maen nhw'n gallu gwario

£4,000 ar dreth. Dydw i ddim yn siŵr iawn beth yw'r nod o ddyblu'r Dreth Gyngor [...]. Os na fydd toriad yn y system, bydd pobl yn dal ati i brynu.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

- 5.62 Roedd asiantau eiddo a chyrff cynrychioliadol — er mai dim ond ychydig iawn a gafodd eu cyfweld — o'r farn bod premiwm y Dreth Gyngor yn arafu'r galw am ail gartrefi. Nododd y cyfweleion hyn hefyd, fodd bynnag, fod y gallu i osgoi'r dreth drwy gofrestru fel llety gwyliau yn ffordd o osgoi'r dreth gyda llai o wiriadau:

'Mae angen gorfodi a monitro premiwm y Dreth Gyngor [a'r] Dreth Stamp yn fwy llym, yn enwedig gallu ail gartrefi i newid statws yn llety gwyliau heb unrhyw wiriadau bron. Mae premiwm newydd y Dreth Gyngor yn arafu'r galw am ail gartrefi.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Cyflenwad tai fforddiadwy

- 5.63 Tynnodd llawer o bersonél awdurdodau lleol sylw at eu targedau a'u hymrwymiadau o ran tai fforddiadwy. Yn cael ei ystyried yn benodol fel datrysiaid i broblemau fforddiadwyedd yn fwy cyffredinol, ychydig iawn o gyfweleion a fanylodd yn uniongyrchol ar effaith darpariaeth tai fforddiadwy mewn perthynas ag ail gartrefi. Roedd y rhai a wnaeth hynny yn tueddu i godi pryderon yn ymwneud â ble roedd tai o'r fath yn cael eu hadeiladu, neu'r gwrthwynebiad lleol i adeiladu tai, hyd yn oed o fewn cymunedau lle'r oedd ail gartrefi yn gyffredin.
- 5.64 Yn wir, nododd rhai cyfweleion fod y crynodiadau problemus o ail gartrefi yn eu hawdurdodau lleol yn tueddu i fod wedi'u lleoli oddi wrth y crynodiadau o dai fforddiadwy a oedd yn cael eu hadeiladu; felly, byddai'r tai fforddiadwy yn llai tebygol o leddfu effaith leol ail gartrefi ar brisiau tai ac argaeledd stoc.
- 5.65 At hynny, nododd rhai cyfweleion fod cymunedau neu bentrefi yn gwrthwynebu datblygiadau tai fel arfer, yn enwedig y rhai oedd yn cynnwys tai fforddiadwy. Felly, gallai sicrhau cefnogaeth, hyd yn oed gan drigolion lleol, ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy mewn ardaloedd ble mae crynodiad uchel o ail gartrefi, fod yn heriol. Fodd bynnag, roedd ychydig o awgrymiadau bod y sefyllfa bresennol a'r argyfwng tybiedig yn ysgogi newid barn:

'Mewn llawer o lefydd gwledig neu arfordirol yn y gorffennol, rydyn ni'n aml wedi gweld gwrthwynebiad i dai fforddiadwy ac, yn hanesyddol, efallai ei bod wedi bod yn anoddach i ni adeiladu yn yr ardaloedd hyn, ond mae agweddau'n dechrau newid ac mae cymunedau'n codi eu llais oherwydd methiant y farchnad dai.

Efallai mai'r bobl hynny sydd ag ail gartrefi sy'n erbyn tai cymdeithasol — un o'r ofnau erioed ydy fod tai cymdeithasol yn gyrru prisiau tai am i lawr. Mae gwaith diddorol yn cael ei wneud gan Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, [sy'n] ymgysylltu â chymunedau lleol ac [yn cael] sgysiau diddorol. Yn aml, mae gan y bobl sydd wedi gwrthwynebu datblygiadau tai fforddiadwy lleol blant sy'n byw gartref am na allan nhw fforddio eu cartrefi eu hunain, ac mae cael y sgysiau hynny'n creu ymwybyddiaeth o effaith gadarnhaol tai fforddiadwy.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

- 5.66 Roedd y broblem yn arbennig o aciwt o fewn awdurdodau Parciau Cenedlaethol, ble roedd adeiladu tai ar raddfa sylweddol yn annhebygol neu'n gyfyngedig. Roedd hyn, ym marn cyfweleion, yn codi pwysigrwydd sicrhau bod y tai fforddiadwy a oedd ar gael yn cael eu targedu i fodloni anghenion trigolion lleol:

'Mae nifer y tai newydd yn eithaf cyfyngedig, felly rydyn ni am sicrhau bod y stoc gyfyngedig yn mynd at y bobl sydd ei angen. Gwahaniaeth pwysig rhyngom ni [h.y. rhwng awdurdodau Parciau Cenedlaethol ac awdurdodau lleol] [yw nad oes] adeiladwyr tai swmp [...] mae'r twf yn isel ar gyfer anghenion lleol am ei fod yn Barc Cenedlaethol. Mae hefyd yn fater o fod niferoedd y stoc yn eithaf cyfyngedig beth bynnag.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Y system gynllunio

- 5.67 Er y gellid defnyddio'r system gynllunio i gyfyngu ar adeiladu llety gwyliau newydd neu ail gartrefi, ym marn y cyfweleion, roedd absenoldeb grym i atal newid defnydd eiddo yn tanseilio unrhyw ymdrechion i atal niferoedd y mathau hyn o eiddo rhag cynyddu:

'Mae'r cyngor wedi cyflwyno premiwm y Dreth Gyngor ac mae ganddyn nhw bwyslais cryf ar ddatblygu tai fforddiadwy. Gyda'r Parc Cenedlaethol, rydyn ni'n cyfyngu ar ganiatâd cynllunio ar gyfer llety gwyliau ac ail gartrefi. Ond unwaith y bydd tŷ wedi'i adeiladu, does dim unrhyw reolaeth gyda ni dros sut mae'n cael ei ddefnyddio gan y perchennog. Mae'r polisïau sydd gyda ni ar hyn o bryd yn ein galluogi i arafu twf ail gartrefi a llety gwyliau, ond mae angen y gallu arnon ni i ddefnyddio caniatâd cynllunio i atal [newidiadau] i ddefnydd o gartrefi preswyl ar ôl cael eu hadeiladu er mwyn cael effaith sylweddol.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.68 Awgrymodd rhai cyfweleion fod manteision o osod amod deiliadaeth ar dai fforddiadwy, h.y. bod yn rhaid i'r eiddo fod yn unig breswylfa'r meddiannydd. Roedd hyn yn sicrhau bod tai fforddiadwy o leiaf yn parhau i gael eu defnyddio gan drigolion lleol.
- 5.69 Ymddangosai fod gwahaniaethau rhwng awdurdodau o ran y ffordd roedd rheoliadau cynllunio i reoli ail gartrefi yn cael eu deall a'u gweithredu. Er enghraifft, awgrymodd rhai cyfweleion nad oedd y system gynllunio yn cynnig ffordd o ymateb i effaith ail gartrefi. Credid bod y datrysiadau'n anymarferol ac y byddai'r anhawster o wahaniaethu rhwng cartrefi cyntaf ac ail gartrefi yn rhwystro datrysiad drwy'r system gynllunio ymhellach:

'Mae'n anodd o safbwynt cynllunio, oherwydd (o ran deddfwriaeth) mae'n anodd gwahaniaethu rhwng cartrefi arferol ac ail gartrefi (mae pob un yn dod o dan yr un dosbarth defnydd). Felly, wrth bennu a oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer cartref gwyliau, mae'n rhaid i ni ddibynnu ar gyfraith achosion. Pe bydden ni am reoli neu gael effaith, byddai angen i ni wneud hynny drwy bolisi cynllunio (oherwydd allwn ni mo'i wneud drwy ddeddfwriaeth).' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Gorfodi

- 5.70 At hynny, credid yn aml fod angen gorfodi datrysiadau cynllunio neu ddeddfwriaethol yn effeithiol. Roedd rhai personél awdurdodau lleol yn amau i ba raddau y gallai cynghorau orfodi ymatebion o'r fath i ail gartrefi gyda'r adnoddau presennol:

'[...] fe allen ni roi amod ar y defnydd o eiddo, ond un o'r prif broblemau a allai godi fyddai plismona a monitro, a rhaid i chi ofyn a yw'n werth buddsoddi'r [adnoddau]. Byddai'n dipyn o faich ar ein hadnoddau a byddai'n dibynnu ar gymuned weithredol i adrodd. I fonitro a gorfodi go iawn, dwi'n meddwl, [byddai] angen cryn dipyn o amser swyddogion. Dwi ddim yn meddwl bod capasiti'n sbâr ar hyn o bryd, gan mai fy nealltwriaeth i ydy bod y capasiti'n llawn yn barod.'

(Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.71 Nododd personél o Barciau Cenedlaethol — am eu bod yn lleoedd deniadol, sydd â dyletswydd i warchod yr amgylchedd — eu bod hefyd yn debygol o ddenu buddsoddiadau mewn eiddo. Roedd y cyfyngiadau, rhai ymarferol a chyfreithiol, ar eu gallu i adeiladu niferoedd sylweddol o dai fforddiadwy, fel datrysiad o'r ochr gyflenwi i gynnydd ym mhrisiau tai, hefyd yn cyfyngu ar y graddau y gallent fynd i'r afael ag effaith negyddol ail gartrefi:

'Rydyn ni'n Barc Cenedlaethol, felly 'da ni'n lle deniadol i fyw ynddo ac mae llawer o'n polisi yn ymwneud â diogelu a gwarchod yr amgylchedd. Felly mae hynny'n ei wneud yn lle deniadol i fuddsoddi mewn eiddo. Felly, ar lefel uchel, mae'r polisi o gael Parciau Cenedlaethol a dynodiadau yn cael effaith ar brisiau tai.' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Opsiynau polisi posibl

- 5.72 Yn gyffredinol, hyd yn oed ymhlith personél awdurdodau lleol nad oeddent yn gweithio mewn ardaloedd lle'r oedd nifer uchel o ail gartrefi, roedd galw am fwy o bwerau ar lefel yr awdurdod lleol. At hynny, nododd rhanddeiliaid ehangach nad oedd gan awdurdodau lleol yr adnoddau i ymdrin ag effaith negyddol ail gartrefi, tra bod personél awdurdodau lleol yn aml yn mynegi rhwystredigaeth ynghylch y diffyg data sydd ar gael i lywio'r broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig mewn perthynas â llety gwyliau ac eiddo gosodiadau tymor byr. Roedd yr angen hwn am bwerau a chapasiti ychwanegol weithiau'n cael ei gysylltu â'r amrywio ar draws ac o fewn awdurdodau lleol mewn perthynas ag effaith ail gartrefi:

'Mae pob un yn wahanol. Mae angen mwy o bwerau ar awdurdodau lleol. Hoffwn i weld gofyniad bod rhyw fath o gymhareb o ail gartrefi mewn ardaloedd penodol felly os caiff ail gartrefi eu trosi'n fusnesau dylai fod rhaid iddyn nhw wneud cais am ganiatâd cynllunio.' (Cyfweiliad Tai ac Eiddo, 2021)

- 5.73 Awgrymodd cyfweleion hefyd ystod o bolisïau, newidiadau neu ymyriadau penodol pellach yr oedd werth eu hystyried neu eu mabwysiadu fel datrysiadau posibl. Awgrymodd tua thraean personél awdurdodau lleol y byddai gwneud caniatâd cynllunio yn ofynnol er mwyn newid y defnydd o eiddo yn fuddiol ac yn effeithiol. Ar ben hynny, awgrymodd personél awdurdodau lleol y byddai cyfyngiadau ar dai gwag hirdymor a mynd i'r afael â'r 'bwlch' tybiedig ym mhremiwm y Dreth Gyngor

hefyd o fudd. Yn ogystal, tynnodd cyfwelwyr sylw at ystyriaethau pellach (fel y nodir isod).

- 5.74 Roedd rhanddeiliaid ehangach yn tueddu i ganolbwyntio ar yr angen i gynyddu premiwm y Dreth Gyngor ymhellach (neu orfodi'r premiwm presennol) fel ffordd o fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi. Awgrymodd lleiafrif hefyd newidiadau i'r system cynllunio, polisi 'pobl leol yn unig', mwy o fuddsoddi mewn datrysiadau o'r ochr gyflenwi, a chyfyngiadau ar newid swyddogaeth.

Caniatâd cynllunio i newid defnydd a chyfyngu ar ail gartrefi

- 5.75 Yn fwyaf cyffredin, ymhlith personél awdurdodau lleol, roedd canfyddiad y byddai gwneud caniatâd cynllunio yn ofynnol er mwyn newid y defnydd o eiddo, o brif breswylfa i ail gartref neu lety gwyliau, yn ffordd o fonitro a, phe byddai angen, cyfyngu (drwy wrthod caniatâd) ar dwf eiddo o'r fath. Roedd y farn hon yn cael ei rhannu hefyd gan rai rhanddeiliaid ehangach.
- 5.76 Cwestiynodd rhai cyfweleion, yn enwedig asiantau eiddo, a fyddai dull o'r fath yn ymarferol effeithiol, gan awgrymu y byddai perchnogion yn peidio â datgan y newid defnydd. O ganlyniad, byddai gorfodi polisi o'r fath yn dod yn her allweddol i awdurdodau:
- 'Na, does dim posibil ei weithredu na'i orfodi gan staff y cyngor. Byddai jest yn arwain at bobl yn peidio â datgan newid defnydd.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)
- 5.77 Mynegodd rhai cyfweleion bryder hefyd ynghylch y llwyth gwaith cynyddol ar gyfer swyddogion cynllunio o ganlyniad i ddull o'r fath:
- 'Mae'r [awdurdod lleol] hefyd yn ystyried ei gwneud yn orfodol gwneud cais cynllunio cyn trosi annedd breswyl yn gartref gwyliau ([h.y.] newid defnydd yn 'ail gartref'). Ac maen nhw'n edrych ar gap canran ar gyfer cartrefi gwyliau ar lefel ward. Eu pryder mwyaf yw faint o waith fyddai hynny'n ei olygu i swyddogion cynllunio, yn enwedig gan eu bod nhw'n ystyried ei wneud yn ôl-weithredol.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Treth ar gartrefi gwag

- 5.78 Mae ail gartrefi yn lleihau'r stoc o dai sydd ar gael i bobl leol mewn ardal, sydd hefyd yn cael ei heffeithio gan nifer y cartrefi gwag yn yr ardal. Pwysleisiodd nifer o bersonél awdurdodau lleol werth eu polisi cartrefi gwag, yn ogystal â'r cyfleoedd sy'n deillio o ddod ag eiddo o'r fath yn ôl i'r stoc sydd ar gael. Datgelodd cyfweleion

fod awdurdodau eisoes yn gweithredu o fewn y maes ac yn edrych ar opsiynau i ddod ag eiddo o'r fath yn ôl i mewn i'r stoc:

'Ry'n ni ar fin rhoi tîm cartrefi gwag mewn lle. Pan ry'n ni'n siarad am adeiladu cartrefi newydd, mae gwleidyddion bob amser [yn gofyn] pam [dy'n ni ddim yn] llenwi tai gwag yn gyntaf, ond dim ond 1,100 o dai gwag sydd gyda ni — yn debyg i awdurdodau eraill yn y Cymoedd. Ein problem ni yn [ardal awdurdod lleol] yw [bod] gyda ni eiddo mawr, gwag yng nghanol trefi — tafarndai, capeli ac ati, a (problem ers [COVID-19]) adeiladau manwerthu mawr yng nghanol trefi. Mae ein tîm adfywio yn edrych i weithio gyda'r tîm cartrefi gwag i wneud cynllun gweithredu gorfodi ar gyfer yr eiddo hynny.' (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.79 Roedd trethiant yn cael ei nodi'n aml fel ffordd effeithiol o annog perchnogion i rentu neu werthu eiddo, syniad a fynegodd rhanddeiliaid ehangach hefyd:

'Mae angen treth ar gartrefi gwag — roedd 26,000 o gartrefi gwag yng Nghymru yn 2008 (yn ôl adroddiad Joseph Rowntree) — gydag eithriadau synhwyrol o ran terfyn amser [ar gyfer y dreth]. Ar hyn o bryd, rydych yn talu'r Dreth Gyngor lawn ar ôl chwe mis, sy'n gwbl synhwyrol ac sy'n cymell y landlord i rentu.' (Cyfweiliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

Cynyddiadau yn y Dreth Gyngor a chau 'bylchau'

- 5.80 Yn gyffredinol, roedd rhanddeiliaid ehangach yn ystyried bod premiwm y Dreth Gyngor a chynyddu'r premiwm yn ffordd o barhau i gyfyngu ar dwf ail gartrefi ac o annog pobl o beidio â'u prynu. Roedd hyn yn cyferbynnu â'r canfyddiad ymhlith llawer o gyfweleion awdurdodau lleol neu awdurdodau cynllunio, fel y nodwyd uchod, nad oedd y dreth wedi arwain at gyfyngiad arbennig o arwyddocaol ar werthiannau ail gartrefi neu ostyngiad ynddynt.
- 5.81 Nododd rhai cyflogeion bryder ynghylch yr angen i orfodi dull o'r fath ac ar yr un pryd atal perchnogion rhag newid defnydd eu heiddo yn llety gwyliau er mwyn osgoi'r Dreth Gyngor. Roedd yn amlwg bod hyn eisoes yn ystyriaeth ymhlith rhai awdurdodau lleol a oedd am fynd i'r afael ag ail gartrefi a'u heffaith.

Targeddu eiddo gosodiadau tymor byr

- 5.82 Credid bod angen dull gweithredu penodol a gwahanol ar gyfer eiddo gosodiadau tymor byr, yn enwedig mewn rhai ardaloedd. Byddai rhai cyfweleion yn gwahaniaethu rhwng y mathau o eiddo a oedd yn cael eu cynnig fel llety gosodiadau tymor byr. Bernid bod rhai yn fwy problemus nag eraill, yn bennaf eiddo a allai fod yn gartrefi i drigolion. Credid bod angen rhywfaint o ddulliau ymyrryd a rheoli ar gyfer y grŵp hwn:

‘Mae yna lawer o wahanol fathau o [eiddo] Airbnb, felly mae yna rai sydd ddim yn addas i fyw ynddyn nhw fel cartref llawn amser. Os yw’n dŷ, rwy’n teimlo ei fod yn ddefnydd gwahanol o’r tŷ hwnnw ar gyfer llety i dwristiaid a dylid ei ddynodi fel defnydd gwahanol. Ond mae hynny’n rhoi pwysau ar [yr] awdurdod cynllunio i benderfynu a ddylai fod yn [eiddo] Airbnb. Dylai’r prawf fod nad oes angen am dai yn yr ardal honno. Ond yna mae hynny’n gwahardd rhan fawr o’r economi.’ (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.83 Teimlid yn gyffredinol nad oedd y farchnad yn cael ei rheoleiddio i raddau helaeth, os nad yn gyfan gwbl. O ganlyniad, yn enwedig gan fod cyn lleied o eiddo wedi’u cofrestru, roedd yn anodd i awdurdodau lleol fonitro niferoedd, lledaeniad a thwf eiddo o’r fath. Roedd yr awydd i allu olrhain a monitro eiddo o’r fath yn ymestyn y tu hwnt i ardaloedd ble mae crynodiad uchel canfyddedig i’r rhan fwyaf o ardaloedd yng Nghymru. Hyd yn oed lle dymunwyd cynnydd mewn eiddo o’r fath, roedd personél yn dal i ddymuno am ffordd y gellid monitro eu twf:

‘O ran ail gartrefi, rhan o’r adferiad [COVID-19] yw gwneud [enw’r lle] yn ganolfan adloniant neu letygarwch, felly fydden ni ddim am roi terfyn ar Airbnbs [...]. Ond byddai’n dda gallu eu rheoli o ran cynllunio er mwyn rheoli eu heffaith yn well ochr yn ochr â’n cydweithwyr amgylcheddol, oherwydd rydyn ni wedi sylwi ar yr effaith [yn y] blynyddoedd diwethaf.’ (Cyfweiliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.84 Mewn ardaloedd lle bu cynnydd tybiedig, a hynny’n gyflymach yn ystod pandemig COVID-19, mewn eiddo gosodiadau tymor byr, roedd galw penodol am ffordd o drwyddedu, monitro a rheoli eiddo o’r fath:

‘[Mae angen] cyfyngiadau ar ddefnyddio Airbnb a mathau tebyg o lety. Mae angen rhyw fath o gyfyngiadau arnon ni. Dyw’r system drwyddedu i weithredu [eiddo] Airbnb ddim yn ddigon cryf. Mae yna gryn dipyn o waith ymyrryd a

thrwyddedu y gallech chi ei wneud, ond dydyn ni ddim yn siŵr faint o'r llefydd hyn sydd allan yna er mwyn rheoli pethau. O ran yr ochr drwyddedu, mae'r farchnad yn gyfan gwbl heb ei rheoleiddio ac allwch chi ddim o'i mesur na'i monitro.'

(Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

- 5.85 Yn fwy cyffredinol, ymhlith asiantau eiddo yn arbennig, roedd teimlad bod gosodiadau tymor byr yn gwyrddio'r farchnad ac yn elwa ar y fantais annheg o allu osgoi'r rheoliadau a'r safonau sy'n ofynnol ar fathau mwy traddodiadol o lety gwyliau:

'Maen nhw'n gyfan gwbl heb eu rheoleiddio ac mae angen eu cofrestru a'u hardystio i fodloni safonau mae'n rhaid i fusnesau twristiaeth eraill gydymffurfio â nhw.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

Blaenoriaethu siaradwyr Cymraeg

- 5.86 Pwysleisiodd rhai cyfweleion yr angen i liniaru effaith ail gartrefi ar y Gymraeg yn benodol. Ystyrid bod angen mwy o ddata ac ymchwil cyn y gellid datblygu cynigion polisi penodol, ond awgrymodd sawl cyfwelai y dylai'r iaith fod yn ystyriaeth allweddol. At hynny, nododd rhai bod canllawiau ehangach ar dai a chynllunio eisoes wedi sefydlu'r egwyddor hon, gan nodi Nodyn Cyngor Technegol 20 fel enghraifft:

'[Mewn perthynas â'r] Gymraeg, mae angen astudiaeth effaith ar unrhyw ddatblygiadau newydd. Ac mae angen i ni ganiatáu i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai flaenoriaethu siaradwyr Cymraeg ar gyfer tai mewn cymunedau Cymraeg. Dylai'r Gymraeg fod yn elfen ddilys i'w blaenoriaethu a gaiff ei defnyddio wrth ddyrannu tai fforddiadwy.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Daliadaethau a mathau o eiddo cymysg

- 5.87 Awgrymodd rhai cyfweleion, er bod ffocws datrysiadau o'r ochr gyflenwi ar ddarparu tai fforddiadwy, bod angen ehangach i ystyried y mathau o eiddo sy'n cael eu hadeiladu. Teimlai rhai cyfweleion fod angen cymysgedd o ddaliadaethau mewn ardaloedd gwledig er mwyn bodloni gwahanol fathau o anghenion. Roedd diffyg eiddo priodol i bobl ifanc, megis fflatiau stiwdio neu eiddo llai, yn ffactor arall yn ymwneud â thai a oedd yn rhwystr i bobl ifanc rhag prynu tai mewn ardaloedd gwledig.

Dilyn dull cyfannol

- 5.88 Yn olaf, tynnodd rhai cyfweleion (unwaith eto) sylw at y gorgyffwrdd rhwng ail gartrefi a phroblemau ehangach fforddiadwyedd. Yn eu barn hwy, roedd hyn yn arwain at angen am ddulliau ehangach o fynd i'r afael â materion tai yn gyffredinol, gan gynnwys ail gartrefi:

'Mae angen i ni wella lefelau incwm a chryfhau ac arallgyfeirio economïau i sicrhau bod pobl ifanc yn gallu cystadlu. Mae cost popeth wedi codi ac mae lefelau incwm wedi aros yr un fath. Mae angen dilyn dull cyfannol cynhwysfawr [...]. Mae angen dull aml-ddimensiwn arnon ni: hyrwyddo'r Gymraeg, [yr] economi, lles cymunedau, cyflawni perchnogaeth dros y sector twristiaeth, cynllunio seilwaith, darpariaeth gwasanaethau iechyd, a chynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.' (Cyfweliad Tai ac Eiddo, 2021)

Sylwadau ychwanegol

Pandemig COVID-19

- 5.89 Cyfeiriwyd at bandemig COVID-19 yn aml fel ystyriaeth allweddol a ffactor sydd wedi cyfrannu at gyflymu'r patrymau effaith a amlinellwyd uchod. Credid bod y pandemig wedi arwain at grynodiad o gyfoeth ymhlith rhai grwpiau mewn cymdeithas. Credir bod cyfyngiadau teithio yn gorfodi'r rhan fwyaf o drigolion y DU i gymryd eu gwyliau gartref (yn hytrach na gwyliau tramor), newidiadau posibl mewn arferion gwaith, a pharodrwydd mwy cyffredinol i adael ardaloedd trefol i gyd yn cael eu nodi fel ffactorau sydd wedi cyfrannu at gyflymu a dwysáu'r diddordeb mewn prynu ail gartrefi/cartrefi gwyliau at ddefnydd personol ac fel buddsoddiadau i fanteisio ar y galw cynyddol am osodiadau tymor byr a mathau eraill o renti gwyliau yn y DU. Ar ben hynny, nododd rhanddeiliaid tai ac eiddo eu bod yn ymwybodol iawn o'r cynnydd mawr mewn traffig ar wefannau eiddo yn ystod y pandemig:

'Mae'r gymuned yn gydlynol ond yn fach. Mae wedi cael ei pholareiddio gan [COVID-19], am nad oedd trigolion o Loegr i fod [i] ymweld oherwydd [COVID-19, er bod llawer wedi'u gweld yn croesi'r ffin]. Mae pobl leol yn dod yn fwy hyderus yn mynegi eu hanfodlonrwydd. Dydy'r gymuned ddim yn hapus am y diffyg eiddo rhent preswyl. Rhoddodd y gymuned gefnogaeth anhygoel yn ystod [COVID-19]. Ond mae rhaniad rhwng pobl leol a mewnfudwyr. Mae mewnfudwyr yn tueddu i osgoi cymryd rhan mewn gweithredu cymunedol.' (Cyfweliad â Rhanddeiliad Cyffredinol, 2021)

- 5.90 Yn ogystal, er y teimlir yn helaeth bod y mater o ail gartrefi wedi bodoli ers degawdau, roedd cyfweleion mewn ardaloedd ble mae nifer uchel o ail gartrefi yn teimlo bod y sefyllfa bresennol, yn dilyn dwysáu'r broblem yn ystod (neu o bosibl yn sgil) pandemig COVID-19, wedi cyrraedd pwynt o argyfwng. Mae'r sefyllfa hefyd wedi dwysáu teimladau ac ofnau, gan arwain at arddangosiadau mwy amlwg o anafodlonrwydd:

'Mae'r pwysau yn y farchnad [yng nghanol] pandemig [COVID-19] wedi dwysáu. Mae tai wedi gwerthu'n gyflym a'r pwysau o'r tu allan [wedi cynyddu prisiau]. O ran y data y tu ôl i hyn, wel, mae'n cymryd amser i gasglu'r dystiolaeth. Y perygl yw ei bod hi'n rhy hwyr i rywun wneud rhywbeth yn ei gylch. Mae aelodau a chynghorau cymuned yn dweud [bod] hyn yn argyfwng nawr. Mae'n anecdotaidd [yn anochel]. 'Da ni'n dibynnu ar dystiolaeth ond mae hynny'n cymryd amser. Mae aelodau'n dweud bod hyn yn argyfwng nawr.' (Cyfweliad Awdurdod Lleol neu Awdurdod Cynllunio, 2021)

Cymryd mantais

- 5.91 Fel y nodwyd, roedd llawer o gyfweleion yn ceisio pwysleisio bod manteision i ail gartrefi, yn enwedig mewn perthynas â gwariant gan dwristiaid ac, yn enwedig, adnewyddu eiddo dadfeiliedig. Fodd bynnag, ni wnaeth unrhyw gyfweleion drafod polisïau neu ymyriadau ychwanegol a allai fanteisio ymhellach ar effaith ail gartrefi neu eu potensial, neu harneisio hynny. Ni wnaeth y cyfweleion ychwaith ystyried addasiadau mwy strwythurol neu dymor hirach er mwyn galluogi'r rheini sy'n berchen ar ail gartrefi i dreulio mwy o amser a gwneud mwy o gyfraniad i gymunedau ac economïau lleol.

Nodau ymyriadau yn y pen draw

- 5.92 Cyfeiriodd rhai cyfweleion at drothwyon (y mae ail gartrefi yn cael effaith o'u croesi) a'r angen i osgoi sefyllfa ble mae 'gormod' o ail gartrefi wedi'u crynhoi mewn ardal benodol. Roedd llawer o ymyriadau a gynigiwyd sy'n gysylltiedig â chynllunio yn awgrymu bod cyfweleion am gael yr offer i gyfyngu ar dwf pellach ail gartrefi. Fodd bynnag, nid oedd yn glir a oedd yr ymyriadau a gynigiwyd i fod yn y pen draw i geisio lleihau'r niferoedd presennol, atal unrhyw werthiannau pellach o ail gartrefi, neu addasiadau i ail gartrefi (gan gyflawni rhyw fath o sefydlogrwydd), neu wireddu datrysiad neu ganlyniad gwahanol.

- 5.93 Yn wir, er bod y rhan fwyaf o'r cyfweleion wedi trafod amrywiaeth o opsiynau polisi ar gyfer mynd i'r afael â'r effaith, ychydig iawn a fynegodd beth ddylai'r opsiynau hyn anelu at ei gyflawni yn y pen draw. Felly, o bosib er anfantais i ymdrechion i lywio a datblygu cynigion polisi boddhaol, anaml iawn y mynegodd cyfweleion 'bwynt terfyn' clir neu nod yn y pen draw. Heb sefydlu neu gytuno ar nod, gallai gwerthuso effeithiolrwydd opsiynau polisi fod yn arbennig o heriol. Byddai sicrhau eglurder o ran amcanion ymyriadau ar ail gartrefi yn hwyluso gwerthuso effaith polisi ac ymyriadau yn fwy effeithiol.
- 5.94 Mae'n bosib bod hyn yn gysylltiedig â beth mae rhai awduron wedi'i honni, sef bod y pryderon a fynegir, sy'n rhai real iawn, yn gysylltiedig â newidiadau a chaledi economaidd-gymdeithasol, diwylliannol ac ieithyddol ehangach sy'n wynebu ardaloedd gwledig. Roedd dirywiad y Gymraeg, colled cymuned, ac allfudo pobl ifanc yn 'bwyntiau terfyn' cyffredin yn y gadwyn o effeithiau negyddol a drafodwyd mewn cyfweiliadau. Mae'n bosibl bod ail gartrefi yn bwynt ffocws amlwg ac uniongyrchol i ryddhau rhwystredigaeth mewn perthynas â'r cyfeiriad cyffredinol a'r anallu i atal newidiadau ehangach mewn cymunedau gwledig. Byddai rhai awduron academiaidd yn mynd ymhellach:
- '[...] i wleidyddion lleol – yn arbennig – mae ail gartrefi yn gyfle i gyflwyno problemau lleol fel rhai sy'n cael eu gyrru o'r tu allan, sy'n cael eu hachosi nid gan y methiannau yn yr economi uniongyrchol na chan ymyriadau polisi gwallus, ond gan drachwant a diofalwch buddiannau o'r tu allan [...] mae ail gartrefi'n aml yn fwch dihangol cyfleus [...]. Mae ail gartrefi'n symbol amlwg; maen nhw hefyd yn tynnu sylw'n ddefnyddiol oddi wrth y problemau mwy anodd a chymhleth y mae llawer o ardaloedd gwledig yn eu hwynebu.' (Gallent, Mace a Tewdwr-Jones, 2005: t.222)
- 5.95 Mae'n bosib bod hyn yn ystyriaeth bellach mewn perthynas â datblygiad polisi. Os yw ail gartrefi yn fwch dihangol cyfleus, fel yr awgryma'r awduron, yna mae'n annhebygol y bydd mynd i'r afael â'r problemau a'u heffaith dybiedig yn lleddfu pryderon am yr effaith y tybir eu bod yn ei chael.

6. Crynodeb o'r Ymatebion gan Aelodau o'r Senedd

- 6.1 Yn ogystal â'r adolygiad o'r llenyddiaeth a chyfweliadau â rhanddeiliaid, ac mewn ymateb i geisiadau gan aelodau o'r Senedd i gyfrannu at yr ymchwil, cynigiwyd arolwg a chyfweliadau dilynol i bob aelod. Ceisiodd yr arolwg ofyn yr un cwestiynau â'r rhai a gyflwynwyd yn y cyfweliadau â rhanddeiliaid. Cwblhaodd 20 o unigolion yr arolwg yn rhannol. Fodd bynnag, nid oedd pob un yn aelodau o'r Senedd, a dim ond naw a gyflwynodd ymatebion i un neu ragor o gwestiynau; mewn geiriau eraill, efallai bod 11 o ymatebwyr wedi darllen cwestiynau'r arolwg ond heb gyflwyno unrhyw ymatebion. Yn ymarferol, felly, naw oedd y gyfradd ymateb. Am y rheswm hwn, ac oherwydd natur hunanddewisol yr ymatebion, ni ddylid ystyried bod y safbwyntiau a drafodir isod yn gynrychioliadol o holl aelodau'r Senedd.
- 6.2 Cynigiwyd cyfweliadau dilynol i bawb a gwblhaodd yr arolwg, gyda chwech yn gofyn ond dim ond dau yn cymryd rhan mewn cyfweliad yn y pen draw. Roedd y cyfweliadau'n ceisio archwilio'r ymatebion i'r arolwg yn fanylach.

Amlygrwydd y materion sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi

- 6.3 Nododd yr holl ymatebwyr fod ail gartrefi a'r materion sy'n gysylltiedig â'u heffaith yn bwysig neu'n amlwg yng Nghymru, er bod rhai'n tynnu sylw at yr angen i werthfawrogi amrywiaeth leol o fewn awdurdodau lleol. At hynny, nododd rhai bod y materion sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi yn tueddu i fod wedi'u crynhoi mewn rhai rhannau o Gymru:

'Mae'n tueddu i fod yn broblem sydd wedi'i chanoli mewn cymunedau arfordirol ond mae hefyd yn broblem yn y Parciau Cenedlaethol. Mae'r effaith ar gymunedau lle mae nifer yr ail gartrefi yn rhy uchel yn aruthrol. Mae pobl ifanc leol yn cael eu gorfodi i symud i ffwrdd, am eu bod nhw ddim yn gallu fforddio tai bellach. Mae unigedd cymdeithasol yn dod yn broblem enfawr ym misoedd y gaeaf, gan fod y rhan fwyaf o'r eiddo yn wag. Mae gwasanaethau cymunedol fel siopau, trafnidiaeth ac ati yn cael eu lleihau.' (Cyfweliad ag Aelod o'r Senedd, 2021)

- 6.4 Fodd bynnag, awgrymodd rhai bod y problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi yn lledaenu i ardaloedd nad oedd, yn hanesyddol, wedi cyfrif am lawer o eiddo o'r fath:

'Roedd yn arfer bod yn broblem a oedd wedi'i chyfyngu i rai cyrchfannau gwyliau yng Ngwynedd a Sir Benfro, ond mae bellach yn broblem gynyddol mewn llawer

o gymunedau cefn gwlad ar draws Gogledd a Gorllewin Cymru, yn sgil prisiau tai is yng Nghymru o gymharu â Lloegr.’ (Cyfweliad Aelod o’r Senedd, 2021)

Diffiniadau o ail gartrefi

- 6.5 Roedd y rhan fwyaf o’r ymatebwyr yn gwahaniaethu’n glir rhwng ail gartrefi a ddefnyddir at ddibenion gwyliau personol ac eiddo sydd naill ai’n cael eu gosod neu eu defnyddio at ddibenion busnes. I rai ymatebwyr, roedd yn bwysig na chaiff eiddo a ddefnyddir fel llety gwyliau eu cyfuno ag ail gartrefi at ddefnydd personol:

‘Mae ail gartref yn eiddo sy ddim yn gartref llawn amser i’r perchnogion, ac maen nhw’n ei ddefnyddio’n bennaf at eu dibenion eu hunain (er y gallan nhw hefyd ei roi ar rent fel llety gwyliau ar yr adegau hynny dydyn nhw ddim yn ei ddefnyddio). Dydy ail gartref DDIM [pwyslais yr awdur gwreiddiol] yn dŷ sy’n eiddo i rywun arall sy’n cael ei rentu allan yn llawn amser neu’n cael ei ddefnyddio fel busnes gwyliau cofrestredig.’ (Ymateb i’r Arolwg o Aelodau o’r Senedd, 2021)

- 6.6 At hynny, tynnodd un ymateb sylw at broblemau ehangach o ran y stoc dai, a sut y dylid deall ail gartrefi fel un math yn unig o berchnogaeth ar eiddo sy’n cyfrif am y stoc dai:

‘Dylid nodi hefyd bod eiddo sy’n cael eu defnyddio neu eu cofrestru fel busnesau yn rhan sylweddol o’r stoc dai mewn ardaloedd lle mae nifer yr ail gartrefi hefyd yn uchel.’ (Ymateb i’r Arolwg o Aelodau o’r Senedd, 2021)

- 6.7 Tynnodd un ymateb sylw hefyd at eiddo gosodiadau tymor byr a’r anawsterau o ran amlinellu a diffinio’r mathau o eiddo sy’n cael effaith negyddol:

‘[...] mae’r llinell rhwng ail gartrefi a rhai elfennau o [lety gwyliau tymor byr] yn denau iawn. Mae’r sector yno wedi dod yn fwy aneglur oherwydd llwyfannau heb eu rheoleiddio fel Airbnb a Vrbo. Felly dydyn nhw ddim yn fusnesau swyddogol ond yn aml yn gyfle i ychwanegu at incwm (ond sy’n tynnu tai allan o’r stoc dai, [yn codi] prisiau, ac [yn codi] rhenti.’ (Ymateb i’r Arolwg o Aelodau o’r Senedd, 2021)

Effeithiau a briodolir i ail gartrefi

- 6.8 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn adlewyrchu'r gred bod ail gartrefi'n cyfrannu at godi prisiau tai a lleihad yn y tai sydd ar gael neu sy'n hygyrch i drigolion lleol. Roedd yr ymatebwyr yn aml yn cysylltu'r cynnydd ym mhrisiau tai neu'r lleihad yn y tai sydd ar gael ag effeithiau ehangach, gan adlewyrchu'r gadwyn achosol a amlinellir yng nghasgliadau'r adroddiad hwn. Roedd yr effeithiau ychwanegol hyn yn cynnwys colled cymuned a'r Gymraeg:

'Maen nhw'n [codi] prisiau, oherwydd ar y cyfan pobl gyfoethog neu [y rheini] o ardaloedd mwy ffyniannus yn economaidd sy'n eu prynu ac felly gallant gynnig pris uwch am eiddo. Mae hyn, yn ei dro, yn cynyddu'r [prisiau] yn y [marchnadoedd] cyfagos, sy'n golygu bod cymuned gyfan yn cael ei phrisio allan o'r farchnad dai.' (Ymateb i'r Arolwg o Aelodau o'r Senedd, 2021)

- 6.9 Roedd un ymateb yn herio'r awgrym bod ail gartrefi'n effeithio'n negyddol ar y Gymraeg:

'Fel dwi wedi'i nodi eisoes, mae'n bosibl bod ail gartrefi yn cael yr effaith groes, gan eu bod yn lleihau cyfraddau mewnfudo di-Gymraeg. Yn wir, mae'n bwysig nodi bod yr Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir wedi dod i'r casgliad mai ymddeol a chymudo yw'r "ffactorau mwyaf arwyddocaol yn y gwasgedd o ran galw am gartrefi gan bobl o'r tu allan" mewn cymunedau gwledig.' (Ymateb i'r Arolwg o Aelodau o'r Senedd, 2021)

Opsiynau ac ymyriadau polisi i fynd i'r afael â'r effaith

- 6.10 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn cynnig amrywiaeth o opsiynau neu ymyriadau polisi, yn enwedig mewn perthynas â mynd i'r afael ag effeithiau negyddol tybiedig ail gartrefi. Roedd y rhain yn cynnwys: codi premiymau'r Dreth Gyngor neu'r Dreth Trafodiadau Tir; gwarchod refeniw i gefnogi mynediad i'r farchnad dai; cau 'bylchau' Ardrethi Annomestig; cyfyngu ar nifer yr eiddo y gall unigolion fod yn berchen arnynt; dosbarth defnydd penodol ar gyfer ail gartrefi at ddibenion cynllunio; a chyfyngiadau ar drosi eiddo yn ail gartrefi.
- 6.11 Awgrymodd rhai naill ai nad oedd digon o dystiolaeth i gefnogi'r syniad bod premiwm y Dreth Gyngor yn cael effaith neu eu bod o'r farn nad oedd yn cymell pobl i beidio â phrynu ail gartrefi:

‘Dydy premiwm y Dreth Gyngor ddim yn gweithio, gan nad yw’n ddigon o rwystri ariannol i berchnogion ail gartrefi. Mae yna broblem o ran gorfodi hefyd, gan fod llawer o berchnogion ail gartrefi’n newid i statws llety gwyliau er mwyn talu ardrethi busnes is (gan nad oes gan awdurdodau lleol yr adnoddau i’w fonitro). Mae angen strategaeth Cymru gyfan gyda phob awdurdod lleol yn dilyn yr un gyfradd.’ (Cyfweliad ag Aelod o’r Senedd, 2021)

- 6.12 Roedd un ymateb yn canolbwyntio fwy ar ymyriadau o’r ochr gyflenwi megis mwy o fuddsoddi mewn tai cymdeithasol a gostyngiad yn y Dreth Trafodiadau Tir i annog buddsoddwyr i mewn i’r farchnad rentu:

‘Yn y cyfamser, rwy’n sicr y byddai toriad yn y Dreth Trafodiadau Tir yn dileu’r cap ar ddyhead ac yn annog buddsoddwyr newydd i mewn i’r farchnad rentu. Mewn siroedd sydd â phroblem o ran ail gartrefi, fel Gwynedd, mae angen cyflenwad digonol o lety ar rent, yn enwedig mewn cymunedau fel Bangor a Chaernarfon. Rhaid i Lywodraeth Cymru nawr amlinellu pa gymelliadau y byddant yn eu darparu i annog landlordiaid preifat i aros yn y sector rhentu neu i ymuno â’r sector.’ (Ymateb i’r Arolwg o Aelodau o’r Senedd, 2021)

Sylwadau i gloi

- 6.13 Mae barn a phrofiadau aelodau’r Senedd a gyfrannodd at yr ymchwil yn debyg iawn i farn y rhanddeiliaid a phersonél yr awdurdodau lleol/cynllunio a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwil. Dylai hyn gynyddu’r hyder bod safbwyntiau’r rhai a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwil hon yn cael eu hadlewyrchu’n fwy cyffredinol. Roedd aelodau’r Senedd yn deall bod ail gartrefi yn fater o bwys, yn enwedig mewn rhai ardaloedd, a bod natur y mater a’r effaith yn newid. Mynegodd yr Aelodau bryder ynghylch y diffiniadau amrywiol a’r peryglon o gyfuno gwahanol fathau o ail gartrefi, tra bod eu barn am yr effaith a achosir gan ail gartrefi a’r ymyriadau posibl ar gyfer mynd i’r afael â’r materion hyn yn adlewyrchu’r drafodaeth yn yr adroddiad.

7. Casgliadau

- 7.1 Mae'r ymchwil hon wedi ceisio datblygu'r sylfaen dystiolaeth mewn perthynas ag ail gartrefi, eu heffaith, a ffyrdd y gellir mynd i'r afael â'r effaith honno drwy gyfrwng ymyriadau polisi. Mae wedi defnyddio adolygiad cynhwysfawr, er nad hollgynhwysol, o'r llenyddiaeth academiaidd a lwyd, a nifer o gyfweiliadau lled-strwythuredig gyda phersonél allweddol awdurdodau lleol a rhanddeiliaid ehangach y mae eu gwaith yn ymwneud ag ail gartrefi.
- 7.2 Mae'n ceisio mynd i'r afael â'r cwestiynau ymchwil canlynol, a'u llywio:
- 1) Sut mae ail gartrefi yn cael eu diffinio?
 - 2) Pa dystiolaeth sydd ar gael ar effeithiau gwahanol fathau o ail gartrefi yng Nghymru, y DU ac yn rhyngwladol i lywio datblygiad polisi ac ymyraethau?
 - 3) Beth mae'r dystiolaeth a ganfuwyd yn ei ddweud wrthon ni am y dulliau neu'r ysgogiadau polisi posibl mewn perthynas ag ail gartrefi?
 - 4) Pa ddulliau y mae awdurdodau lleol yng Nghymru a chyrff eraill wedi'u harchwilio neu eu rhoi ar waith mewn perthynas ag ail gartrefi?
 - 5) Pa effaith mae'r dulliau neu'r ysgogiadau polisi wedi'u cael, neu pa effaith fydden nhw'n ei chael, mewn perthynas ag ail gartrefi a chymunedau?
- 7.3 I gloi'r adroddiad, bydd y bennod hon yn trafod rhai agweddau allweddol ar y canfyddiadau, cyn crynhoi'r canfyddiadau mewn perthynas â phob un o'r cwestiynau.

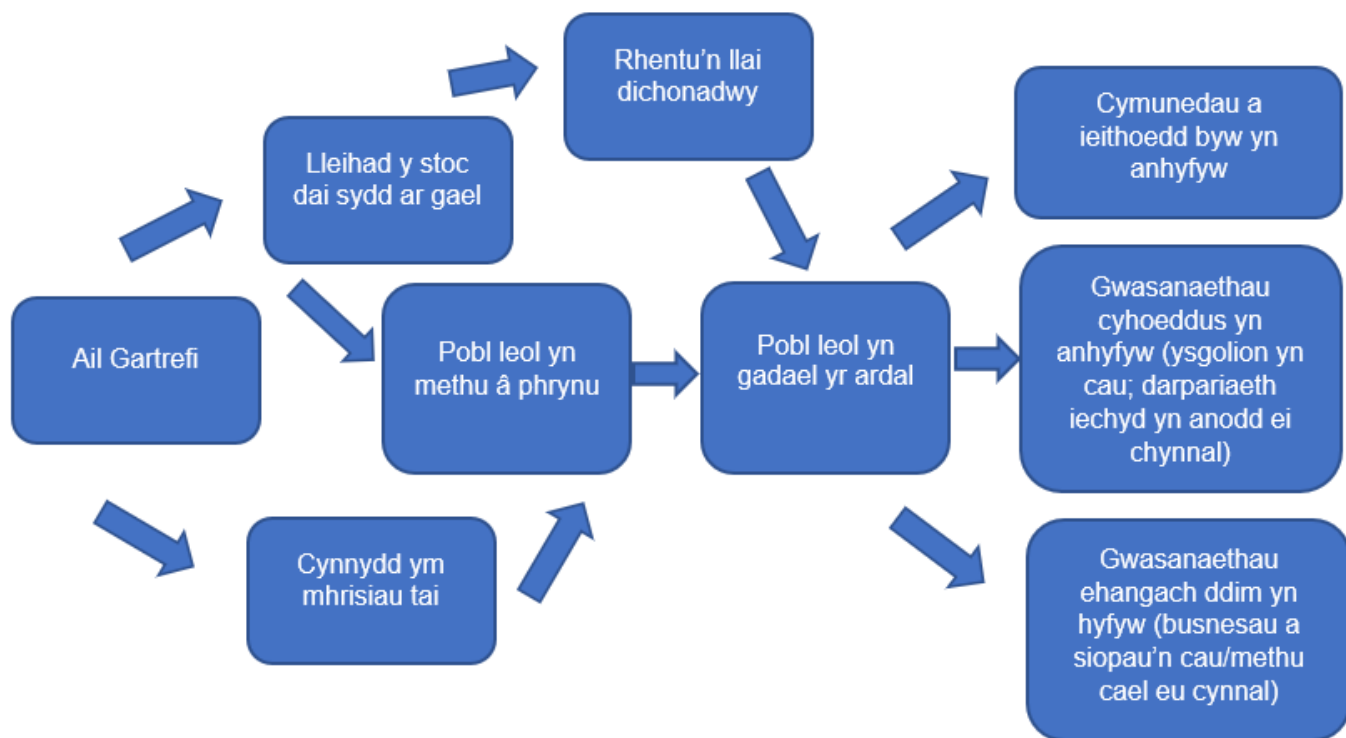
Agweddau allweddol ar yr ymchwil

Cadwyn effaith a rhagdybiaethau allweddol

- 7.4 Credir bod ail gartrefi yn cael effaith uniongyrchol ac anuniongyrchol/eilaidd ar amrywiaeth o faterion. O fapio'r gadwyn effaith hon, yn unol a'r dystiolaeth a gasglwyd gan yr ymchwil yma, gwelir bod rhagdybiaethau allweddol yn cael eu gwneud weithiau.¹⁹ At hynny, mae'r gadwyn yn datgelu'r risgiau o ystyried y mater ar wahân i ffactorau ehangach. Mae Ffigur 7.1 yn ceisio dangos y gadwyn effaith hon.

¹⁹ Yn aml, mae'r rhagdybiaethau hyn yn rhai ymhlwg, mae'n debyg yn sgil y ffocws cul sy'n tueddu i nodweddu'r llenyddiaeth a'r cyfweiliadau.

Ffigur 7.1: Diagram Cadwyn Effaith Posib Ail Gartrefi



- 7.5 Yn gyffredinol, deellir bod ail gartrefi yn achosi lleihad yn y stoc dai sydd ar gael a chynnydd ym mhrisiau tai. Y rhain yw'r effeithiau uniongyrchol, ac o ganlyniad, credir bod trigolion lleol yn llai abl i fforddio, neu'n methu â fforddio, prynu neu rentu. O ganlyniad, dwedir bod yr unigolion hyn yn gadael yr ardal.²⁰ Dyma effeithiau anuniongyrchol ail gartrefi. O ganlyniad i hyn, a chyda phresenoldeb mwy o eiddo gwag a phoblogaethau byrhoedlog, mae cymunedau, eu hieithoedd a'u gwasanaethau yn anoddach neu'n amhosibl eu cynnal. Dyma'r canlyniadau sy'n aml, o fewn y llenyddiaeth ac mewn cyfweiliadau, yn cael eu holrhain yn ôl i ail gartrefi.
- 7.6 Gellir gweld dwy ragdybiaeth allweddol. Yn gyntaf, er mwyn bod yn sicr o effeithiau eilaidd a chanlyniadau ehangach ail gartrefi, rhaid archwilio'r effeithiau cynradd a rhoi tystiolaeth ar eu cyfer. Rhaid cadarnhau bod ail gartrefi mewn gwirionedd yn cael effaith ar y stoc dai sydd ar gael ac ar brisiau tai sy'n ddigon sylweddol i atal

²⁰ Dylid nodi bod y model hwn yn cynrychioli 'rhesymeg' cyffredinol cyfweleion wrth drafod effaith ail gartrefi. Yn unol â hynny, nid yw o reidrwydd yn 'wir' – eu canfyddiad hwy o'r effaith sydd yn cael ei nodi. Mae data ar fudo ar gael ar lefel awdurdod lleol ond nid yw'n esbonio pam mae pobl yn mudo.

trigolion lleol rhag prynu neu rentu mewn ardal benodol. Amlygodd canfyddiadau'r ymchwil arwyddocâd trothwyon, a phwynt lle'r oedd yr effaith yn ddigon sylweddol i achosi hyn. Mae pob effaith eilaidd a chanlyniadol yn amodol ar y cysylltiad hwn ac ar yr awgrym bod ail gartrefi yn cael effaith ddigon sylweddol ar y stoc dai a phrisiau tai. Mae hyn ynddo'i hun yn rhagdybiaeth y gallai data mwy gwrthrychol mewn perthynas â'r cysylltiad hwnnw a'r effaith ar brisiau tai a'r stoc dai ei chefnogi'n well.

- 7.7 Mae'r ail ragdybiaeth yn ymwneud â'r risgiau o arwahanu'r mater a chanolbwyntio ar ail gartrefi yn unig. Nid yw priodoli'r effeithiau a'r canlyniadau anuniongyrchol i ail gartrefi yn unig yn cydnabod rôl ffactorau ehangach wrth ddylanwadu ar y materion hyn. Mae allfudo a dirywiad gwasanaethau a'r Gymraeg yn faterion cymhleth ynddynt eu hunain, a chredir bod amrywiaeth o ffactorau yn dylanwadu arnynt — dim ond un o'r ffactorau hyn yw ail gartrefi. Yn yr un modd, dylanwadir ar y gallu i brynu tai gan amrywiaeth o ffactorau, gan gynnwys cyflogau cyfartalog, y gallu i fenthycu, y mathau o dai sydd ar gael, yn ogystal â ffactorau diwylliannol megis yr awydd i fyw o fewn ardal benodol. Dim ond mewn perthynas â newidynnau neu ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar y farchnad dai y dylid archwilio a deall effaith ail gartrefi. Dim ond o gymharu â ffactorau ehangach y bydd yn glir a yw ail gartrefi yn cael effaith sylweddol yn uniongyrchol, a phryd mae hynny'n digwydd.

Cyfyngiadau'r dull

- 7.8 Roedd goblygiadau ymarferol pandemig COVID-19, yn ogystal ag amser ac adnoddau, yn cyfyngu ar yr adolygiad o'r llenyddiaeth. Yn y pen draw, nid oedd modd i'r adolygiad fod yn gynhwysfawr ac fe'i cyfyngwyd yn bennaf i ffynonellau ar-lein. Serch hynny, dylid ystyried ei fod yn arwydd a chrynodeb cryf o'r materion a'r dadleuon allweddol sy'n bresennol yn y llenyddiaeth academiaidd a llwyd ehangach.
- 7.9 Fodd bynnag, cymysg yw'r sylfaen dystiolaeth yn y llenyddiaeth o ran cefnogi archwiliad manwl o effaith ail gartrefi ar gymunedau a chefnogi datblygiad polisi ac ymyraethau. Mae ar ei chryfaf yn y ddealltwriaeth o effaith ail gartrefi ar brisiau tai a mynediad i dai. Fodd bynnag, cyfyngedig yw'r dystiolaeth gadarn neu wrthrychol sy'n ymdrin ag effaith eilaidd ail gartrefi ar faterion fel cynaliadwyedd cymunedau, y Gymraeg a gwasanaethau preifat a chyhoeddus.
- 7.10 Yn ogystal, ystyrir yn y llenyddiaeth mai cyfyngedig yw perthnasedd a gwerth enghreifftiau rhyngwladol i Gymru am fod gwahaniaethau mewn ffactorau cydestunol lleol. Dylid bod yn ofalus wrth edrych ar opsiynau polisi o'r tu allan i'r DU

oherwydd y gwahaniaethau rhwng marchnadoedd tai, poblogaethau a phatrymau demograffig, yr ewyllys gwleidyddol i weithredu, cyd-destunau ieithyddol yn ogystal â normau diwylliannol neu gymdeithasol ehangach sy'n dylanwadu ar berchnogaeth cartrefi mewn gwledydd eraill o'u cymharu â Chymru neu'r DU.

- 7.11 Yn bwysicaf oll, mae'r dystiolaeth yn gyfyngedig o ran ei photensial esboniadol. Mae arwahanu a mesur effaith ail gartrefi, yn annibynnol ar yr ystod o ffactorau a newidynnau eraill yn arbennig o heriol, fel y mae'r broses o archwilio'r cyfuniad o ffactorau. Yn absenoldeb data gwrthrychol diffiniedig, roedd astudiaethau a chyfweleion yn aml yn dibynnu ar ddata ansoddol ond hefyd ddata goddrychol neu anecdotaidd a thrafodaethau damcaniaethol neu bolisi er mwyn gwneud casgliadau. Mae hyn yn cyfyngu ymhellach ar y graddau y gellir esbonio a rhoi tystiolaeth o effaith ail gartrefi yn gynhwysfawr er mwyn llywio datblygiad polisiau neu ymyriadau.
- 7.12 O ganlyniad, mae'r sylfaen dystiolaeth sydd ar gael i ni yn un sydd â byrdwn cyffredinol clir, ond sy'n brin o fanylion a gwrthrychedd i lywio ymatebion ar y lefel leol, a dyma'r lefel, yn ôl y gred gyffredinol, ble mae ei hangen. Ni allwn ond tynnu ar syniadau amhenodol o sut y mae ail gartrefi yn effeithio ar brisiau tai a marchnadoedd tai, ac i ba raddau maent yn gwneud hynny. Byddai ymchwil bellach yn cefnogi datblygiad polisi yn y maes hwn yn fawr ac yn helpu i roi effaith ail gartrefi yn ei chyd-destun ochr yn ochr â ffactorau ehangach.

Argymhelliad 1: Ymchwil bellach

Dylai Llywodraeth Cymru gefnogi ymchwil bellach i archwilio'r effaith a gaiff ail gartrefi neu y gallent ei chael yn y dyfodol ar brisiau tai. Mae'n debygol y byddai astudiaethau achos cymharol o bob cwr o Gymru, sy'n tynnu ar ddata gwrthrychol, yn galluogi hyn. At hynny, gallai ymagweddau methodolegol a drafodir yn yr adroddiad hwn (gweler 4.98 a Koster et al., 2020) lywio ymagwedd ymchwil o'r fath. Yn bwysig, dylai'r ymchwil geisio diffinio a chymharu effaith ail gartrefi ochr yn ochr â ffactorau ehangach yr ystyrir eu bod yn effeithio ar brisiau tai mewn ardaloedd gwledig, megis mewnfudo, dynodiadau Parciau Cenedlaethol, harddwch arfordirol a naturiol a ffactorau chwyddiant ehangach ar lefel genedlaethol.

Ffactorau ehangach

- 7.13 Thema allweddol a chyson ar draws y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau oedd y duedd i ystyried ail gartrefi ar wahân. Ar yr un pryd, ac i'r gwrthwyneb braidd, pwysleisiodd

astudiaethau a chyfweleion yr angen i gydnabod y ffactorau ehangach sydd hefyd yn cyfrannu at gynyddu prisiau tai, lleihau'r stoc dai, a'r lluo o effeithiau anuniongyrchol y credid bod ail gartrefi yn eu hachosi. Mae mynd i'r afael ag ail gartrefi yn unig yn annhebygol o ddatrys problemau fforddiadwyedd a heriau ardaloedd gwledig ar hyd a lled Cymru.

Argymhelliad 2: Ni ddylid mynd i'r afael ag ail gartrefi ar wahân

Ni ddylid datblygu ymatebion polisi ar wahân. Dylai ymatebion sy'n ceisio mynd i'r afael ag effeithiau negyddol ail gartrefi fod yn elfen o ymdrechion ehangach i fynd i'r afael â materion fforddiadwyedd a chamau gweithredu i ddatgloi'r farchnad dai.

Trothwyon a màs critigol

- 7.14 Thema gyson ar draws y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau oedd y teimlad bod effaith ail gartrefi i'w theimlo ar ôl pasio rhyw drothwy penodol, ac ar ôl i fàs critigol o eiddo o'r fath gael ei leoli o fewn ardal. Cyfeirid at y rhain yn aml fel mannau 'problemus' ail gartrefi.
- 7.15 Awgrymodd rhai cyfweleion nad oedd fawr o effaith, os o gwbl, mewn rhai ardaloedd, gan nad oedd nifer yr ail gartrefi yn agos at y trothwy hwn, ac o ganlyniad, nad oedd angen gweithredu. Ar y llaw arall, awgrymodd eraill fod y trothwy wedi ei groesi mewn rhai ardaloedd, a hynny'n arwain at effaith ddi-droi'n-ôl ar y farchnad dai a chymunedau lleol. Mae'n annhebygol y bydd polisi ac ymyriadau'n mynd i'r afael â'r categori olaf oni bai eu bod yn canolbwyntio ar fynd ati'n weithredol i leihau ail gartrefi – rhywbeth na awgrymodd ond ychydig iawn o awduron.
- 7.16 O ganlyniad, dylai polisi effeithiol ganolbwyntio ar ardaloedd nad ydynt eto wedi croesi'r trothwy hwn ond sydd, yn sgil cynnydd yn y niferoedd, mewn perygl o'i groesi. Felly, gellid canolbwyntio polisi ac ymyriadau ar osgoi effeithiau sylweddol a di-droi'n-ôl.
- 7.17 Fodd bynnag, mae pennu'n union ble mae'r trothwy hwn yn rhywbeth goddrychol, sy'n well ei wneud ar y lefel leol (ble mae crynodiadau o ail gartrefi). Bydd angen i unrhyw bolisi neu ymyriad, er enghraifft terfynau neu gymarebau, ddefnyddio syniad gwybodus o ble mae'r trothwy, ac o ganlyniad, ble dylid gosod y terfyn neu'r gymhareb. Dylai ymchwil bellach geisio canfod trothwy o'r fath a datblygu'r ddealltwriaeth ohono.

Argymhelliad 3: Canfod y trothwy

Dylai Llywodraeth Cymru gefnogi ymchwil bellach i ganfod trothwyon, ac i ddatblygu'r ddealltwriaeth o'r trothwyon (sydd o'u croesi yn arwain at effaith sylweddol gan ail gartrefi mewn perthynas â'r farchnad dai). Dylai'r trothwy hwn lywio ymyriadau ehangach i gyfyngu ar effaith ail gartrefi ac mae'n bosib y gall lywio unrhyw derfynau neu gymarebau a roddir ar ail gartrefi.

Mapio graddfa'r broblem

- 7.18 Dim ond darlun rhannol o'r sefyllfa y mae'r data empirig sydd ar gael ar ail gartrefi yng Nghymru yn ei gynnig. Mae data ar ail gartrefi yn awgrymu eu bod wedi'u crynodi'n bennaf o amgylch awdurdodau arfordirol, gwledig ac yng Nghaerdydd ac Abertawe. Serch hynny, mae data ar lefel y gymuned yn awgrymu bod eu dosbarthiad yn fwy crynodedig mewn rhai ardaloedd na mewn ardaloedd eraill hyd yn oed o fewn awdurdodau lleol.
- 7.19 Yn wir, mae dosbarthiad ail gartrefi yng Nghymru yn adleisio llawer o'r llenyddiaeth, sef mai'r lefel leol yw'r lefel fwyaf priodol i archwilio'u cyffredinolrwydd yn ogystal â'u heffaith ac, mae'n debyg, sut i fynd i'r afael â'r effaith honno. Roedd sylwadau'r cyfweleion yn cadarnhau'r farn hon, gyda llawer o gyfranogwyr yn cyfeirio at fannau 'problemus' lle'r oedd y problemau'n aciwt a ble roedd yr angen mwyaf am ddatrysiadau.
- 7.20 Gan ddefnyddio diffiniad ehangach o ail gartrefi sy'n cynnwys llety gwyliau masnachol ac eiddo gosodiadau tymor byr (gweler Argymhelliad 6), dylid annog awdurdodau lleol i fapio graddfa a chwmpas ail gartrefi/cartrefi gwyliau. Bydd hyn yn rhoi syniad mwy cywir o faint y broblem a dosbarthiad eiddo o'r fath. At hynny, os gellir canfod trothwy, dylai gefnogi ymdrechion i ymyrryd a lliniaru effaith ail gartrefi. Mae'n bosib y gall gwaith a wnaed gan Gyngorau Gwynedd a Môn gefnogi neu lywio'r ymdrechion hyn, yn enwedig y gwaith mapio ar lefel ward gymunedol.

Argymhelliad 4: Mapio'r mater

Dylai awdurdodau lleol geisio mapio ail gartrefi drwy ddefnyddio diffiniad ehangach sy'n cynnwys llety gwyliau masnachol a llety gosodiadau tymor byr.

Diffinio'r nodau

- 7.21 Un rhwystr sylweddol i unrhyw ymdrechion i ddatblygu polisi yw absenoldeb nod clir neu derfynol, naill ai mewn perthynas â beth ddylai ymyriadau penodol geisio'i gyflawni, neu mewn perthynas â sut y dylid datrys y mater. Roedd rhai cyfweleion a thrafodaethau ar ymyriadau polisi yn cyfeirio at gyfyngu ar dwf pellach ail gartrefi mewn rhai ardaloedd. Y tu hwnt i'r achosion hyn, fodd bynnag, nid oedd yn glir a ddylai ymyriadau geisio lleihau'r niferoedd presennol, atal unrhyw werthiannau pellach neu drosiadau i ail gartrefi neu geisio datrysiad neu ganlyniad gwahanol. Byddai diffinio neu gytuno ar nod clir yn cefnogi ymdrechion i werthuso effeithiolrwydd polisiâu ac ymyriadau penodol yn fawr.

Argymhelliad 5: Eglurder ynghylch y nodau

Dylai Llywodraeth Cymru roi mwy o eglurder ynghylch y cyfeiriad y mae'n ei ffafrio a nodau unrhyw ymyriadau mewn perthynas ag ail gartrefi. Dylai hyn gynnwys beth fyddai sefyllfa foddhaol a chynaliadwy mewn perthynas ag ail gartrefi.

Trafodaeth o'r cwestiynau ymchwil allweddol

Diffiniad o ail gartrefi

- 7.22 Mae'r diffiniad o 'ail gartref' yn amrywio yn ôl y cyd-destun ac o ffynhonnell i ffynhonnell. Byddai un diffiniad sy'n cael ei ddefnyddio'n eang yn arbennig o werthfawr i unrhyw ymdrechion i ddeall a datblygu polisi ac ymyriadau i fynd i'r afael ag effaith (y gwahanol fathau o) ail gartrefi. Fodd bynnag, o hoelio un diffiniad mae perygl o gymylu'r gwahaniaethau rhwng y mathau o eiddo dan sylw.
- 7.23 Ystyrir bod llety gwyliau ac eiddo gosodiadau tymor byr yn denu twristiaid a'u harian, ond mae'n debygol eu bod yn cyfrannu mwy at natur dymhorol bywyd economaidd-gymdeithasol. Ar y llaw arall, bydd pa mor aml y caiff ail gartref personol ei ddefnyddio yn llywio maint y cyfraniad i fywyd cymunedol ehangach. Fodd bynnag, mae esblygiad patrymau bywyd a gwaith, a ragwelir o ganlyniad i'r pandemig, yn debygol o gymylu'r gwahaniaethau hyn.
- 7.24 Fodd bynnag, at ei gilydd mae'r ymchwil yn awgrymu mai effaith uniongyrchol pob math o ail gartref yw lleihau'r stoc dai a chynyddu prisiau tai. At hynny, ystyrir bod yr effaith hon, ac effaith negyddol yw hi i raddau helaeth, yn gwrthbwysu'r effeithiau cadarnhaol. Os mai nod polisi Llywodraeth Cymru yw lliniaru'r effaith hon, dylid defnyddio diffiniad ehangach o ail gartrefi, i gynnwys llety gwyliau masnachol ac

eiddo gosodiadau tymor byr. Mae'n bosib y gall diffiniad Cyngor Gwynedd o 'gartref gwyliau' gynnig ffordd briodol ymlaen; fodd bynnag, argymhellir y dylid ystyried eiddo gosodiadau tymor byr hefyd (gweler Cyngor Gwynedd, 2020: t.3).

Argymhelliad 6: Defnyddio diffiniad ehangach

Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio diffiniad eang o ail gartrefi a rhoi eglurder ynghylch pa fathau o eiddo y deallir eu bod yn dod o fewn diffiniad o'r fath.

Pa dystiolaeth sydd ar gael ar effeithiau gwahanol fathau o ail gartrefi yng Nghymru, y DU ac yn rhyngwladol?

- 7.25 Eto, mae angen ystyried cyfyngiadau yn y dystiolaeth sydd ar gael wrth ystyried y cwestiwn hwn. Ond, o ran canfyddiadau cyffredinol y sylfaen dystiolaeth bresennol, mae dystiolaeth i awgrymu y gall ail gartrefi godi'r galw am dai ac, o ganlyniad, godi prisiau tai lleol. Credid bod cystadleuaeth uniongyrchol rhwng prynwyr lleol ac o'r tu allan yn gwthio prisiau i fyny ac allan o gyrraedd trigolion lleol. Ystyrid bod hyn yn effaith negyddol i raddau helaeth mewn perthynas â phoblogaethau lleol sy'n cael eu prisio allan o farchnadoedd. Fel y nodwyd, fodd bynnag, mae'n her diffinio'r effaith hon a mesur faint yn union o effaith a gaiff ail gartrefi ar brisiau tai o gymharu â ffactorau ehangach.
- 7.26 Credid bod yr effaith hon i'w gweld gan fwyaf mewn ardaloedd 'problemus' penodol ble roedd ail gartrefi'n gymharol gyffredin. Yn wir, roedd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion yn awgrymu fod trothwy ar gyfer ail gartrefi, ac o'i groesi bod yr effaith i'w theimlo neu'n mynd yn arbennig o aciwt. Fodd bynnag, nid oedd llawer o ddata i awgrymu ble mae neu beth yw'r trothwy hwn.
- 7.27 Ar y cyd â chwyddiant ym mhrisiau tai, effaith fwyaf uniongyrchol ail gartrefi oedd lleihau'r stoc dai. Roedd yn haws mesur hyn, gyda rhai ardaloedd wedi colli canrannau sylweddol o'u stoc dai i ail gartrefi o ryw fath. Fodd bynnag, gallai'r golled hon yn y stoc dai ddigwydd dros gyfnod hirach. At hynny, mae'n dibynnu ar ragdybiaeth bod prynwyr ail gartrefi a chartrefi cyntaf yn cystadlu am yr un stoc. Roedd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion yn awgrymu fod hyn yn wir, ond eraill yn awgrymu y gallai'r ddwy farchnad fod ar wahân i ryw raddau.
- 7.28 Yr effaith ar brisiau tai a'r stoc dai yw effaith uniongyrchol prynu a gwerthu ail gartrefi ar y cyfan. O ganlyniad i'r rhain, fodd bynnag, teimlir amrywiaeth o effeithiau ehangach ac eilaidd. Fodd bynnag, gwneir rhagdybiaeth allweddol o fewn y gadwyn resymeg hon, sef bod ail gartrefi yn cael effaith ar brisiau tai a'r stoc dai sy'n ddigon

sylweddol i achosi'r effaith eilaidd. Os gwrthbrofir yr effaith uniongyrchol gychwynnol, h.y. os yw ffactorau eraill, mewn gwirionedd, yn cael effaith lawer mwy sylweddol ar brisiau tai a'r stoc dai nag y mae ail gartrefi (fel y mae rhai awduron yn dadlau), yna ni ddylid priodoli'r effeithiau eilaidd yn gryf i ail gartrefi.

- 7.29 O ran effeithiau ehangach ail gartrefi, mae'r sylfaen dystiolaeth yn gymharol wannach. Er enghraifft, archwiliodd nifer gyfyngedig o astudiaethau effaith ail gartrefi ac allfudo. At hynny, roedd rhai cyhoeddiadau yn dogfennu'r gwrthdaro diwylliannol sy'n gallu digwydd (Stiman, 2020: Gallent, 2007; Paris, 2010), ond ychydig iawn o gyhoeddiadau a oedd yn manylu ar yr effaith ar y Gymraeg — mater a oedd yn fwy amlwg yn ystod trafodaethau gyda'r cyfweleion.
- 7.30 Yn wir, roedd y cyfweleion yn tueddu i bwysleisio gwahanol agweddau ar erydiad yr ymdeimlad o gymuned. Roedd hyn yn cynnwys dirywiad mewn gwasanaethau, colli'r Gymraeg, a natur dymhorol bywyd economaidd a chymdeithasol (a nodweddir gan gyflogaeth twristiaeth â chyflogau isel yn ystod y tymor a chyfnodau pan fo cymunedau'n gymharol ddifffraith y tu allan i'r tymor). Y rhain, fodd bynnag, oedd yr effeithiau a oedd yn anodd eu profi a'u cysylltu ag ail gartrefi.
- 7.31 Roedd rhai cyhoeddiadau yn nodi manteision ail gartrefi. Roedd y rhain yn ymwneud yn bennaf â chyflogaeth a chyfraniad economaidd o ganlyniad i adnewyddu neu ailaddurno a gwariant perchnogion yn yr ardaloedd hyn. Fodd bynnag, mae cyhoeddiadau mwy diweddar wedi herio cwrpas y cyfraniad hwn, am ei bod hefyd yn bosibl bod gwariant o'r fath yn gwneud dim ond disodli'r hyn (neu mae'n debyg, gyfran o'r hyn) y byddai perchnogion tai cyntaf yn ei wario yn yr ardal.
- 7.32 Roedd rhai cyhoeddiadau a chyfweleion yn derbyn y gallai'r rôl y mae perchnogion ail gartrefi yn ei chwarae yn adnewyddu eiddo dadfeiliedig fod yn effaith gymharol unigryw a chadarnhaol. Credir bod hyn yn dod ag eiddo yn ôl i'r stoc (os/pan gânt eu gwerthu wedyn) a'i fod yn ei hanfod yn ffordd o gyflenwi mwy o dai sy'n llai niweidiol i'r amgylchedd. Yn wir, mae'n bosib bod annog buddsoddiadau o'r fath drwy gymelliadau treth neu gynllunio yn cynnig ffordd o ddod ag eiddo mwy dadfeiliedig neu anaddas i fyw ynddo yn ôl i'r stoc. Mae'r dull hwn hyd yn oed yn fwy deniadol mewn cyd-destun lle mae prinder cyflenwadau adeiladu yn y diwydiant adeiladu.

- 7.33 Fodd bynnag, fel yn achos yr effeithiau uniongyrchol, mae'r llenyddiaeth a'r cyfweliadau i raddau helaeth yn methu ag arwahanu effeithiau eilaidd ail gartrefi yn benodol ac yn annibynnol ar yr ystod o ffactorau eraill sy'n cyfrannu at y materion eilaidd hyn. Mae priodoli'r effeithiau eilaidd hyn i ail gartrefi yn unig, neu hyd yn oed yn rhannol, yn golygu gwneud rhai rhagdybiaethau allweddol (fel yr amlinellir uchod).
- 7.34 Gwelwyd bod un datblygiad allweddol yn y cyfweliadau a oedd ar goll i raddau helaeth yn y cyhoeddiadau. Roedd twf eiddo gosodiadau tymor byr mewn ardaloedd gwledig a hefyd mewn rhai dinasoedd yn destun pryder i nifer o bersonél awdurdodau lleol a rhanddeiliaid ehangach. Mae'r diffyg rheoleiddio a'r data gwael sydd ar gael ar niferoedd a dosbarthiad yn arwain at ddibyniaeth anfodddhaol ar dystiolaeth anecdotaidd a phrofiadau personol.
- 7.35 Roedd pryderon, fodd bynnag, fod eiddo gosodiadau tymor byr yn effeithio ar gymunedau. Barnwyd bod y math o eiddo sy'n cael eu prynu ar gyfer llety gosodiadau tymor byr yn ogystal â'u lleoliad yn fwy amrywiol nag yn achos ail gartrefi. Credid bod crynodiadau wedi dod i'r amlwg mewn ardaloedd a oedd cyn hynny heb gysylltiad â mannau 'problemus' twristiaeth ac ail gartrefi. At hynny, roedd eu hapêl fel 'llety parti' yn effeithio ymhellach ac ychydig yn fwy uniongyrchol ar gymunedau yn sgil ymddygiad gwrthgymdeithasol, camddefnyddio cyffuriau ac alcohol a tharfu sylweddol o ran sŵn. Awgrymodd cyfweleion mewn dinasoedd fod problemau yn ymwneud â sbwriel a pharcio hefyd yn gysylltiedig â llety gosodiadau tymor byr.

Pa ymagweddau y mae awdurdodau lleol yng Nghymru a chyrff eraill wedi'u harchwilio neu eu rhoi ar waith mewn perthynas ag ail gartrefi?

- 7.36 Mae'r prosesau cymdeithasol ac economaidd cymhleth sy'n siapia perchnogaeth ar ail gartrefi ac unrhyw effeithiau dilynol ar gymunedau lleol yn codi heriau o ran canfod ymyriadau neu opsiynau polisi effeithiol sy'n ceisio mynd i'r afael ag unrhyw allanoldebau negyddol. Fodd bynnag, trafodwyd amrywiaeth o ymyriadau polisi, rhai ohonynt ar waith ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru yn ogystal â rhannau eraill o'r DU ac Ewrop.
- 7.37 Yn bennaf, y rhai a oedd ar waith yng Nghymru oedd premiymau'r Dreth Gyngor, a oedd, ym marn lleiafrif o cyfweleion, wedi arafu'r galw am ail gartrefi, ond ym marn y mwyafrif heb gael fawr o effaith, os o gwbl, ar wahân i annog newid defnydd i eiddo

busnes. Yr unig fudd oedd y symiau ychwanegol a godwyd ac a roddwyd tuag at ddatrysiadau o'r ochr gyflenwi i gefnogi mynediad i'r farchnad dai. Yn fwy cyffredinol, credid y byddai'r rhai sy'n gallu fforddio ail gartref yn debygol o allu fforddio premiwm y Dreth Gyngor.

- 7.38 Dywedwyd bod ymyriadau cynllunio cyfyngedig wedi bod ar waith, yn cynnwys amodau deiliadaeth amodol ar dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yn fwy cyffredinol, roedd yn ymddangos bod rhywfaint o amrywio o ran pa ymyriadau cynllunio oedd yn ymarferol.
- 7.39 Nododd y rhan fwyaf o'r cyfweleion fod yr ymdrechion presennol i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar brisiau tai yn ymwneud â datrysiadau o'r ochr gyflenwi ac adeiladu tai mwy fforddiadwy. Fodd bynnag, credid bod rhai anfanteision ymarferol i'r dull hwn, gan fod cynllunio a dyrannu tai fforddiadwy ar y cyfan yn ymdrech ar lefel ranbarthol (awdurdod lleol), nad yw'n gallu mynd i'r afael â'r cyd-destunau a'r problemau aciwt a lleol a achosir gan ail gartrefi. At hynny, roedd cyfweleion yn ystyried bod gwrthwynebiad lleol i adeiladu tai yn rhwystr pellach i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd sydd dan bwysau yn sgil ail gartrefi, yn ogystal ag absenoldeb cyffredinol adeiladwyr swmp mewn ardaloedd gwledig o'r fath.
- 7.40 Y tu hwnt i Gymru, roedd achosion o derfynau yn cael eu gosod ar ail gartrefi, neu gymarebau ail gartrefi i gartrefi cyntaf. Credid bod y rhain yn gweithio drwy gyfyngu ar dwf ail gartrefi, er mai ychydig iawn o ddata gwerthusol oedd ar gael i graffu ar hyn.
- 7.41 Yn ddiddorol, nid oedd y llenyddiaeth na'r cyfweiliadau yn trafod cyfamodau naill ai fel modd gwirioneddol neu bosibl o liniaru effaith ail gartrefi. Roedd y canllawiau trafod i gyfweleion yn ysgogi ystyried cyfamodau, ond ni wnaeth unrhyw bersonél awdurdod lleol drafod eu defnydd na'u potensial.

Beth mae'r dystiolaeth a ganfuwyd yn ei ddweud wrthon ni am yr ysgogiadau neu'r ymagweddau polisi posibl mewn perthynas ag ail gartrefi?

- 7.42 Trafodwyd ysgogiadau neu ddulliau polisi ehangach hefyd yn y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau. Roedd yn amlwg o'r cyfweiliadau bod galw am fwy o bwerau ar lefel yr awdurdod lleol er mwyn mynd i'r afael â niferoedd a chyffredinolrwydd ail gartrefi yn eu hystyr ehangaf, neu i'w monitro o leiaf. Mae'n bosib fod hyn yn gysylltiedig â rhwystredigaeth ehangach yn deillio o fethu ag atal erydiad cymunedol ehangach, dirywiad y Gymraeg ac anghynaliadwyedd gwasanaethau.

- 7.43 Awgrymodd personél awdurdodau lleol nad oeddynt yn teimlo fod ganddynt y gallu i fynd i'r afael ag effaith negyddol ail gartrefi. Hyd yn oed mewn ardaloedd lle nad ystyriwyd bod ail gartrefi yn fater o bwys, roedd y diffyg data a oedd ar gael i fonitro eiddo Airbnb yn benodol yn bryder.
- 7.44 Daeth y system gynllunio i'r amlwg yn y llenyddiaeth a'r cyfweiliadau fel ffordd y gellid monitro a rheoli niferoedd ail gartrefi. Yn benodol, roedd creu dosbarth defnydd penodol a/neu ei gwneud yn ofynnol i gael caniatâd i newid defnydd eiddo i ail gartref neu lety gwyliau masnachol yn arbennig o ddeniadol i bersonél awdurdodau lleol. Teimlid y byddai hyn yn cynnig ffordd o fapio'r sefyllfa, ei holrhain ac, os byddai angen, ei rheoli drwy wrthod caniatâd.
- 7.45 Roedd y syniad o osod terfynau neu gymarebau ar ail gartrefi yn gysylltiedig iawn â'r newid defnydd. Byddai cymarebau neu derfynau'n ategu'r syniad bod trothwyon y dylid eu hosgoi.
- 7.46 Roedd enghreifftiau rhyngwladol yn dangos potensial y dull, er y dylid rhoi ystyriaeth ehangach hefyd i effaith ychwanegol neu anfwriadol bosibl dull o'r fath. Credir yn gyffredinol bod rhai ardaloedd wedi croesi unrhyw drothwy sy'n bodoli, ac felly bod angen dulliau eraill ar eu cyfer. Gallai terfynau mewn ardaloedd penodol achosi i ddarpar berchnogion ail gartrefi brynu mewn ardaloedd sydd heb eu heffeithio eto. Yn ogystal, gallai terfyn ar nifer yr ail gartrefi hefyd greu premiwm ar gost ail gartrefi mewn ardaloedd sy'n agos at y terfyn. At hynny, byddai angen rhoi ystyriaeth bellach mewn perthynas â llety gwyliau masnachol, ac a fyddai terfyn yn ddymunol ar lety gwyliau mewn ardaloedd sy'n gymharol ddibynnol yn economaidd ar dwristiaeth. Yn olaf, er y gallai peilota dulliau gweithredu ym maes cynllunio fod yn bosibl a hyd yn oed yn effeithiol, dylid cadw pryderon ynghylch gorfodi mewn cof mewn perthynas â chyflwyno dulliau a'u gweithredu ar raddfa ehangach yn y dyfodol.
- 7.47 Y farn oedd bod datrysiadau cysylltiedig â chynllunio ond mor effeithiol â'r gwaith o'u gorfodi, a mynegodd cyflogeion bryder o ran gallu awdurdodau lleol i wirio a yw perchnogion yn adrodd yn gywir ac yn newid y defnydd eiddo.
- 7.48 Awgrymodd rhanddeiliaid ehangach yn aml fod cynnydd pellach mewn trethi yn ddymunol, gan ystyried bod y dull naill ai'n rhwystr neu'n ffordd o godi arian i gefnogi datrysiadau o'r ochr gyflenwi. Roedd y sylwadau hyn yn cyferbynnu â'r teimlad nad oedd premiwm y Dreth Gyngor yn arbennig o effeithiol. Ar ben hynny,

roedd cyfweleion yn dymuno ffordd o atal perchnogion ail gartrefi rhag 'osgoi' talu premiwm y Dreth Gyngor drwy newid i eiddo busnes a manteisio ar ryddhad Ardrethi Annomestig.

7.49 Fodd bynnag, nodwyd ffactorau ehangach yn aml mewn perthynas ag effaith ail gartrefi a'r ymyriadau a allai liniaru effaith o'r fath. Deellid bod y mater o fforddiadwyedd yn gymhleth, yn amlochrog ac yn gynnil, a phan roedd y trafodaethau'n ceisio ystyried ail gartrefi yn eu cyd-destun ehangach, roedd y rhan fwyaf o'r cyfweleion yn adlewyrchu elfennau o'r llenyddiaeth wrth nodi bod amrywiaeth o ffactorau eraill yn cyfrannu at effaith dybiedig ail gartrefi. Felly, teimlid weithiau fod angen cwrmpas ehangach ar gyfer y datrysiadau, a bod angen ymdrin â mater fforddiadwyedd a heriau cefn gwlad Cymru gymaint ag ail gartrefi, os nad yn fwy.

7.50 Roedd cyfweleion, er enghraifft, yn rhoi ystyriaeth i ffactorau ehangach, er enghraifft yr angen i ddod ag eiddo gwag a dadfeiliedig yn ôl i mewn i'r stoc sy'n cael ei defnyddio. Nododd rhai hefyd anaddasrwydd eiddo yng nghefn gwlad Cymru, gan nodi bod angen eiddo llai i weddu i bobl ifanc. (ochr yn ochr â deiliadaeth fwy cymysg)

Pa effaith mae'r ysgogiadau polisi neu'r dulliau gweithredu wedi'i chael neu pa effaith fydden nhw'n ei chael mewn perthynas ag ail gartrefi?

7.51 Un o brif wendidau'r llenyddiaeth a phrofiadau awdurdodau lleol oedd y gwaith gwerthuso cyfyngedig sydd ar gael. Ychydig o dystiolaeth oedd bod awdurdodau lleol wedi gwerthuso'n ffurfiol effaith eu dulliau i gyfyngu ar effaith ail gartrefi neu ar eu niferoedd. Roedd y sylwadau gwerthusol, a gyflwynwyd uchod mewn perthynas â pholisi, yn anecdotaidd neu'n seiliedig ar brofiad personol a myfyrio.

7.52 Fodd bynnag, roedd yn gyffredin i'r llenyddiaeth a'r cyfweiliadau nodi'r angen am ddull gweithredu lleol, nid yn unig ar gyfer gwerthuso cwrmpas ac effaith ail gartrefi, ond yn dilyn o hynny, ar gyfer gwerthuso ymyriadau sy'n mynd i'r afael â'r effaith honno. Yn yr ystyr hwn, ac yn absenoldeb corff boddhaol o lenyddiaeth werthusol sy'n archwilio effaith polisi ac ymyriadau, mae'n bosib y gall dull peilota a gwerthuso gynnig y gwerth mwyaf i Lywodraeth Cymru yn ei hymdrechion i ddatblygu polisi ac ymyriadau effeithiol i wrthweithio effaith negyddol ail gartrefi. Byddai dull gweithredu o'r fath hefyd yn rheoli ac yn lliniaru'r risg o ganlyniadau anfwriadol.

Argymhelliad 7: Peilota dulliau gweithredu

Gall peilota a gwerthuso amrywiaeth o ddulliau polisi ar gyfer mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi gynnig ffordd o ddatblygu ymyriadau effeithiol a'r ddealltwriaeth ehangach o effaith ail gartrefi.

Cyfeiriadau

Adamiak, C., Pitkänen, K. a Lehtonen, O. (2017). Seasonal residence and counterurbanization: the role of second homes in population redistribution in Finland. *GeoJournal*, 82(5), t.1035-1050.

Ashby, P., Birch, G. a Haslett, M. (1975). Second homes in north Wales. *The Town Planning Review*, 46(3), t.323-333.

Back, A. a Marjavaara, R. (2017). Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies*, 19(4), t.595-611.

Barron, K., Kung, E., a Proserpio, D. (2021). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rent: Evidence from Airbnb. *Marketing Science* Cyfrol 40, Rhif 1.

Bollom, C. (1978). *Attitudes and Second Homes in Rural Wales*. Caerdydd: Gwasg Prifysgol Cymru

Bourne, J. (2019). Empty homes: mapping the extent and value of low-use domestic property in England and Wales. *Palgrave Communications*, 5(1), t.1-14.

Brida, Juan Gabriel ac Osti, Linda a Santifaller, Esther (2011). Second Homes and the Need for Policy Planning. *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6.

Brooks, S. (2021). [Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru](#). [ar-lein] Abertawe: Llywodraeth Cymru [Cyrchwyd 20 Ebrill 2021].

Broomby, J. (2016). [Assessing the Impacts of Holiday Home Ownership upon Housing Markets in the Lake District National Park](#). Leeds: Prifysgol Leeds [Cyrchwyd 28 Ebrill 2021].

Chaney, P. a Sherwood, K. (2000). 'The resale of right-to-buy dwellings: a case study of migration and social change in rural England'. *Journal of Rural Studies*, 16, t.79-94.

Cynghorau Gwynedd a Môn (2016). [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn](#) [Cyrchwyd 20 Ebrill 2021].

Cyngor Gwynedd (2019b). [Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd, 23 Gorffennaf 2019, Tai haf a chynllunio](#) [Cyrchwyd 19 Ionawr 2021]

Cyngor Gwynedd (2020). [Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau](#) [Cyrchwyd 29 Mawrth 2021].

Cyngor Tref Fowey (2020). [Fowey Parish Neighbourhood Development Plan 2020-2030](#) [Cyrchwyd 2 Ionawr 2021].

Cyngor Tref Lynton a Lynmouth (2013). [The Lyn Plan: Lynton and Lynmouth Neighbourhood Plan 2013-2028](#) [Cyrchwyd 24 Mehefin 2021]

- Czarnecki, A. (2014). Economically detached? Second home owners and the local community in Poland. *Tourism Review International*, 18(3), t.153-166.
- Day, G., Davis, H. a Drakakis-Smith, A. (2006). Being English in North Wales: immigration and the immigrant experience. *Nationalism and Ethnic Politics*, 12(3-4), t.577-598.
- Edwards, C.W. (2017). Language policy, in-migration and discursive debates in Wales. *Language Policy*, 16(2), t.165-188.
- Ellis, L. ac Ireland, M. (2008). Holiday homes: the unspoken crisis. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 7(1), t.67-82.
- Gallent, N. (1997). Practice forum improvement grants, second homes and planning control in England and Wales: A policy review. *Planning Practice & Research*, 12(4), t.401-410.
- Gallent, N. (2007). Second homes, community and a hierarchy of dwelling. *Area*, 39(1), t.97-106.
- Gallent, N. (2014). The Social Value of Second Homes in Rural Communities. *Housing, Theory and Society*, 31:2, t.174-191.
- Gallent, N., Mace, A. a Tewdwr-Jones, M. (2002). *Second homes in rural areas of England*. Countryside Agency: Cheltenham.
- Gallent, N., Mace, A. a Tewdwr-Jones, M. (2003). Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. *Area*, 35(3), t.271-284.
- Gallent, N., Mace, A. a Tewdwr-Jones, M. (2017). *Second homes: European perspectives and UK policies*. Routledge.
- Gallent, N., a Tewdwr-Jones, M. (2001). Second Homes and the UK Planning System. *Planning Practice and Research*, 16:1, t.59-69.
- Garcia-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., a Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, Cyfrol 119, 103278.
- Gosnell, H., ac Abrams, J. (2011). Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. *GeoJournal*, 76(4), t.303-322.
- GOV.UK. (2021). [Spain: buying and renting property](#) [Cyrchwyd 19 Mai 2021].
- Halfacree, K. (2012). Heterolocal identities? Counter-urbanisation, second homes, and rural consumption in the era of mobilities. *Population, Space and Place*, 18(2), t.209-224.
- Kislali, H. a Köse, M. (2020). Recreational Second Homes and Sustainable Tourism. Yn: E. Pelit, H. Hüseyin Soybalı ac A. Avan, gol., Hospitality and Tourism: Managerial Perspectives & Practices. Rhydychen: Peter Lang, t.251-268.

- Koster, H., van Ommeren, J., Volkhausen, N. (2020). Short-term Rentals and the Housing Market: Quasi-experimental Evidence from Airbnb in Los Angeles. *CEPR Discussion Paper* 13094.
- Lundmark, L. a Marjavaara, R. (2013). Second home ownership: A blessing for all?. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), t.281-298.
- Llafur Cymru (2021). [Symud Cymru Ymlaen: Maniffesto Llafur Cymru 2021](#). Caerdydd. [Cyrchwyd 11 Mehefin 2021].
- Llywodraeth Cymru (2020a). [Datganiad Ystadegol Cyntaf: Anheddau'r Dreth Gyngor yng Nghymru, 2020-21](#) [Cyrchwyd 19 Ionawr 2021].
- Llywodraeth Cymru (2021). [Cymraeg 2050: ein cynllun ar gyfer 2021 i 2026](#). [Cyrchwyd 14 Gorffennaf 2021].
- Mace, A. (2017). Second homes and leisure: new perspectives on a forgotten relationship. *Housing Studies*, 32:6, t.864-866.
- Mottiar, Z. (2006). Holiday home owners, a route to sustainable tourism development? An economic analysis of tourist expenditure data. *Journal of Sustainable Tourism*, 14(6), t.582-599.
- Müller, D.K. a Hoogendoorn, G. (2013). Second homes: Curse or blessing? A review 36 years later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), t.353-369.
- Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R. a Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: can sustainability obstacles be overcome? *Journal of Transport Geography*, 79, t.102468.
- Paris, C. (2010). *Affluence, Mobility and Second Home Ownership* (arg. 1af). Routledge.
- Paris, C. (2014). Critical commentary: second homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), t.4-9.
- Perles-Ribes, J.F., Ramón-Rodríguez, A.B. a Such-Devesa, M.J. (2018). Second homes vs. residential tourism: A research gap. *Tourism: An International Interdisciplinary Journal*, 66(1), t.104-107.
- Quinn, B. (2004). Dwelling through multiple places: A case study of second home ownership in Ireland.
- Revenue Scotland (2021). [Additional Dwelling Supplement - Background | Revenue Scotland](#) [Cyrchwyd 29 Ionawr 2021].
- Senedd yr Alban (2019). [Local Government and Communities Committee: Empty Homes in Scotland](#) [Cyrchwyd 2 Ionawr 2021].
- Social Mobility Commission (2020). [Moving out to move on: Understanding the link between migration, disadvantage and social mobility](#). [Cyrchwyd 5 Ebrill 2021].

Somuncu, M., Okuyucu, A., ac Öncü, M. (2019). Second Home Tourism in the Eastern Black Sea Region of Turkey: Development Issue and Mobility Pattern. t.63-82.

Stiman, M. (2020). Second homes in the city and the country: a reappraisal of vacation homes in the twenty-first century. *International Journal of Housing Policy*, 20:1, t.53-74.

Tewdwr-Jones, M., Gallent, N. a Mace, A. (d.d.). [Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwylliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir](#) – paratowyd ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru. [ar-lein] Coleg y Brifysgol Llundain. [Cyrchwyd 14 Mehefin 2021].

Wallace, A., Bevan, M., Croucher, K., Jackson, K., O'Malley, L. ac Orton, V. (2005). The impact of empty, second and holiday homes on the sustainability of rural communities: A systematic literature review. The Centre for Housing Policy, Prifysgol Efrog, t.1-142.

Wallace, A., Rhodes, D.J. a Webber, R. (2017). [Overseas investors in London's new build housing market](#). The Centre for Housing Policy.

Yamasaki, J., Shark, B.F. a Harter, L.M. (2014). 'Narrative Inquiry: Attitude, Acts, Artifacts, and Analysis'. Yn: B.B. Whaley (gol.), *Research Methods in Health Communication: Principles and Application*. Llundain: Routledge, t.99-118.

Zoğal, V., Domènech, A. ac Emekli, G. (2020). Stay at (which) home: Second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures*.

Atodiad A: Methodoleg yr Adolygiad o'r Llenyddiaeth

Er mwyn sicrhau bod llenyddiaeth berthnasol yn cael ei hadnabod er mwyn cryfhau sylfaen llenyddiaeth yr ymchwil hon, mae strwythur methodolegol trwyadl wedi'i ddefnyddio er mwyn sicrhau bod amrywiaeth o ymchwil yn cael ei chynnwys yn rhychwantu gwledydd, awduron, dibenion a disgyblaethau.

Cam 1: Llunio'r Cwestiynau Ymchwil

Er mwyn rhoi cyfeiriad i'r adolygiad o'r llenyddiaeth, sefydlwyd y cwestiynau canlynol yn seiliedig ar y cwestiynau ymchwil manwl a nodwyd yn y fanyleb ymchwil ac yn dilyn cyfweliadau cwmpasu'r prosiect:

- Sut mae ail gartrefi yn cael eu diffinio?
- Beth yw effaith ail gartrefi?
- Pa bolisïau ac ymyriadau sydd wedi'u cyflwyno i fynd i'r afael ag ail gartrefi?
- Beth fu effeithiau polisïau ac ymyriadau a gyflwynwyd i fynd i'r afael ag ail gartrefi?

Roedd y cwestiynau hyn yn ceisio mireinio'r llenyddiaeth i'w hystyried ar gyfer yr adolygiad ac roeddent hefyd yn cynnig ffocws ar gyfer dadansoddi'r llenyddiaeth. Drwy sefydlu'r pynciau penodol hyn y gellid eu tynnu o'r amrywiaeth o lenyddiaeth sydd ar gael, sicrhawyd fod yr adolygiad yn effeithlon a bod y wybodaeth a adolygwyd yn cwmpasu'r wybodaeth agosaf at ddiben yr ymchwil.

Cam 2: Sefydlu Fframwaith Cysyniadol

Wrth geisio sefydlu fframwaith cysyniadol ar gyfer yr adolygiad, deallwyd bod y berthynas rhwng y fframwaith a'r adolygiad o'r llenyddiaeth yn amlwg yn symbiotig. Drwy adolygu mwy o'r llenyddiaeth, roedd y fframwaith yn cael ei fireinio ymhellach ac, yn ei dro, yn magu ffocws, a hynny'n arwain at fod llenyddiaeth fwy penodol yn cael ei hadolygu.

Cam 3: Cyd-destun Polisi

Roedd yr adolygiad o'r llenyddiaeth yn cynnwys adolygiad cynhwysfawr o gyd-destunau polisi Cymru a'r DU mewn perthynas ag ail gartrefi. Roedd hyn yn cynnwys edrych ar bolisïau a datganiadau i'r wasg ar y lefel leol a rhanbarthol, ac ar lefel Cymru gyfan a'r DU gyfan. Roedd y cam hwn yn bwysig gan ei fod yn cynnig cyd-destun ehangach ar gyfer ymchwil a llenyddiaeth arall sy'n bresennol yn yr ardaloedd hyn. Roedd hefyd yn caniatáu cymharu rhwng polisïau ar y graddfeydd hyn ac â mannau cyfatebol yn rhyngwladol i weld ble mae tebygrwydd a gwahaniaethau. Ar ben hynny, roedd yn cynnig seilwaith ar gyfer y materion sy'n ymwneud â pholisi ail gartrefi ar gyfer camau diweddarach yr ymchwil hon.

Cam 4: Pennu Meini Prawf ar gyfer Cynnwys ac Eithrio

Archwiliodd yr adolygiad bapurau mwy cyfoes yn trafod ail gartrefi, yn bennaf o 2010 ymlaen; fodd bynnag, daeth yn amlwg bod llawer o'r papurau a gyhoeddwyd ar ôl 2010 yn tynnu'n drwm ar waith a ysgrifennwyd cyn y cyfnod hwn. Felly, gwnaed eithriad ar gyfer papurau allweddol a oedd yn ymddangos yn helaeth mewn llenyddiaeth fwy modern, gan fod angen adolygu'r rhain er mwyn deall sail ymchwil ddiweddar.

Yn ogystal, ceisiodd yr adolygiad, yn y lle cyntaf, ganolbwyntio'n bennaf ar bapurau ac adroddiadau yn dangos effeithiau empirig ail gartrefi; fodd bynnag, daeth yn amlwg bod y corff hwn o lenyddiaeth braidd yn gul o hyd o gymharu â chwmpas ehangach llenyddiaeth sy'n canolbwyntio mwy ar dystiolaeth anecdotaidd a llenyddol. Ceisiodd yr adolygiad o'r llenyddiaeth gynnwys barn llawer o'r gwahanol grwpiau mewn perthynas â'r mater hwn, gan gynnwys: perchnogion ail gartrefi, unigolion sy'n byw mewn ardaloedd â chyfran fawr o ail gartrefi, llunwyr polisi ac academyddion.

Cam 5: Strategaeth Chwilio

Daeth yn amlwg yn gynnar y byddai'r derminoleg hyblyg o amgylch ail gartrefi yn ei gwneud yn anoddach chwilio am ffynonellau, gydag 'ail gartrefi' yn cael ei gyfnewid yn gyson am dermau megis cartrefi gwyliau, eiddo ychwanegol a llety gwyliau. Yna cyfunwyd y termau hyn â geiriau allweddol eraill megis effeithiau, polisi, ymyriadau, canfyddiadau a diffiniadau.

Ceisiodd y strategaeth chwilio a ddefnyddiwyd ar gyfer yr adolygiad hwn gynnwys data o amrywiaeth o ddisgyblaethau gwahanol (o ddarnau newyddiadurool i bolisi llywodraethol a llenyddiaeth academiaidd). Er mwyn gwneud hyn, mewnbynnwyd y termau chwilio uchod i gronfeydd data electronig, storfeydd cyfnodolion academiaidd, peiriannau chwilio a gwefannau llywodraethau.

Yn ogystal, defnyddiwyd llyfryddiaethau a rhestrau cyfeirio o ffynonellau llenyddol a oedd wedi'u defnyddio eisoes i ganfod papurau ac erthyglau allweddol i'w hystyried.

Ailadroddwyd y broses hon nes bod dim mwy o erthyglau perthnasol yn cael eu henwi yn y rhestrau hyn.

Cam 6: Chwilio

Unwaith i gronfeydd data, termau chwilio a gwefannau gael eu pennu, dechreuodd y gwaith chwilio a chofnodwyd yr holl bapurau perthnasol mewn cronfa ddata a'u labelu ag allweddeiriau er mwyn gallu mynd atynt yn gynnar a'u dadansoddi ymhellach lle'r oedd

angen. Cynhaliwyd y chwiliadau drwy gyfrwng ystorfeydd cyfnodolion academiaidd a Google Scholar.

Cam 7: Sgrinio

Ar ôl rhestru'r llenyddiaeth gychwynnol, sgriniwyd erthyglau a'u cymharu â'r meini prawf a oedd wedi'u pennu ar gyfer cynnwys ac eithrio. Yn ogystal, fe graffwyd arnynt yn fanylach er mwyn penderfynu pa mor berthnasol oeddynt i'r astudiaeth ac i'r pedwar cwestiwn ymchwil allweddol. Cafodd y rheini a oedd yn bodloni'r safonau hyn eu cynnwys yng ngham nesaf yr adolygiad.

Cam 8: Asesu Ansawdd

Roedd y cam hwn yn cynnwys asesiad pellach o'r ffynonellau mewn perthynas â'r cwestiynau ymchwil ac ansawdd yr erthyglau. Pennwyd ansawdd yr erthyglau drwy ystyried amrywiaeth o nodweddion megis agosrwydd yn amodol ar ddiben yr astudiaeth hon, cydlynid yr erthygl ei hun, bodolaeth unrhyw duedd gynhenid, a lle y bo'n bosibl, i ba raddau y cefnogwyd casgliadau a wnaed yn yr erthygl gan dystiolaeth.

Ar y pwynt hwn, gallai unrhyw astudiaethau a nodwyd fel rhai gwan neu amherthnasol gael eu heithrio. Fodd bynnag, roedd y cam hwn hefyd yn caniatáu i astudiaethau llai perthnasol a oedd â nodweddion yn gyffredin gael eu cynnwys os oedd tuedd neu thema newydd yn y llenyddiaeth yn dod i'r amlwg nad oedd wedi'i ystyried o'r blaen.

Drwy rannu'r llenyddiaeth yn themâu allweddol, roedd hyn yn helpu i strwythuro'r dadansoddiad a'r ysgrifennu, gan ganiatáu i'r llenyddiaeth gael ei mapio'n fwy helaeth a chyfuno'r canfyddiadau.

Cam 9: Echdynnu'r Data'n Llawn

Ar ôl sgrinio ac asesu perthnasedd ac ansawdd yr astudiaethau, echdynnwyd y data perthnasol i'w gynnwys yn yr adroddiad naratif. Roedd hyn yn cynnwys echdynnu dyfyniadau, ystadegau a chanfyddiadau allweddol i'w cynnwys yn yr adroddiad i dynnu sylw ymhellach at y tueddiadau allweddol a geir yn y corff llenyddiaeth mewn perthynas ag effeithiau ail gartrefi.

Cam 10: Cyfosod y Canfyddiadau

Cyfosodwyd y llenyddiaeth yn ôl themâu a chwestiynau ymchwil. Lle'r oedd modd, defnyddiwyd astudiaethau meintiol er mwyn rhoi tystiolaeth ar gyfer y themâu a drafodir mewn astudiaethau ansoddol; fodd bynnag, am fod diffyg tystiolaeth feintiol ar gael, nid oedd hyn yn bosibl ar gyfer pob thema a chwestiwn ymchwil.

Pwrrpas

Nod yr adolygiad hwn o'r llenyddiaeth oedd canfod tystiolaeth o effeithiau gwahanol fathau o ail gartrefi ar agweddau cymdeithasol (er enghraifft y Gymraeg a gwytnwch cymunedol) yn ogystal ag agweddau economaidd (er enghraifft cyflenwad a fforddiadwyedd tai).

Cyfrannodd yr adolygiad hwn hefyd at ddatblygiad offer ymchwil ac fe helpodd i nodi rhanddeiliaid allweddol ar gyfer y cyfweiliadau.

Atodiad B: Canllawiau Trafod ar gyfer Cyfweld

Cynrychiolwyr Awdurdodau Lleol

1. A wnewch chi gyflwyno'ch hun a sut mae eich gwaith yn berthnasol i ail gartrefi.
2. Yn gyffredinol, beth yw eich barn am ail gartrefi yng Nghymru? (*Mae croeso i chi fynegi unrhyw beth rydych chi'n teimlo sy'n bwysig i'r ymchwil gyfrif amdano*)
 - a. Sut mae'r fframwaith deddfwriaethol, treth neu bolisi presennol yn effeithio ar sut yr ydych yn delio ag ail gartrefi?
3. Sut fydddech chi'n diffinio ail gartref?
 - a. A oes problemau gyda'r diffiniad hwn?
 - b. A oes diffiniadau sy'n cystadlu?
4. Pa mor amlwg yw ail gartrefi yn eich ardal?
 - a. Faint o'ch gwaith sy'n ymwneud ag ail gartrefi neu'r effaith y mae ail gartrefi yn eu cael?
 - b. A oes gennych ddata y gallwch ei rannu gyda ni i helpu yn ein hymdrechion i fapio eu amlygrwydd? [byddai hyn yn cryfhau ein sylfaen dystiolaeth]
5. Pa *effaith uniongyrchol* ydych chi'n meddwl y mae ail gartrefi yn eu cael ar y farchnad dai?
 - a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith
 - c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon?
6. Yn eich barn chi, pa effaith (cadarnhaol neu negyddol) y mae ail gartrefi yn eu cael ar gymunedau?
 - a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith
 - c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon?

7. Pa effaith arall – *uniongyrchol* neu *anuniongyrchol/eilaidd* y mae ail gartrefi yn eu cael? *(Cyfeiriwch at unrhyw dystiolaeth ategol os yw'n bosibl)*
- economaidd?
 - treth?
 - laith?
 - Cydlyniant cymunedol?
 - Poblogaeth a demograffig?
 - Diwydiant twristiaeth?
 - Cynaliadwyedd gwasanaethau?
 - Amgylchedd pensaernïol/adeiledig?
 - arall?
8. Pa ymyriadau polisi sydd ar waith yn eich awdurdod sy'n effeithio (yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol) ar ail gartrefi?
- Beth fydddech chi'n dweud yw eu heffaith?
 - A allech nodi data neu dystiolaeth sy'n cefnogi'r safbwyntiau hyn?
9. Beth yw'r opsiynau polisi posibl eraill a allai ymateb i'r effaith a amlinellir uchod?
- Beth yw'r dystiolaeth sy'n cefnogi effaith ac effeithiolrwydd y dulliau polisi hyn?
10. Pa effaith, yn eich barn chi, y byddai'r canlynol yn eu cael ar ail gartrefi a'ch gwaith? *(mae croeso i chi fynd i'r afael ag unrhyw un neu bob un o'r canlynol)*
- Treth newydd/ychwanegol wedi'i thargedu at ail gartrefi (fel premiwm treth gyngor neu dreth ychwanegol/newydd)
 - Treth cartrefi gwag
 - Treth Twristiaeth
 - Cyfyngiadau ar ail gartrefi (adeiladu neu drosi eiddo presennol) neu ofyn am ganiatâd cynllunio i drosi eiddo yn ail gartref
 - Cyfyngu ail gartrefi i (ail ddatblygu) gartrefi adfeiliedig
 - Polisi 'pobl leol yn gyntaf' ar gyfer prynu cartrefi

- g. Polisi 'pobl economaidd weithgar yn unig' ar gyfer prynu cartrefi (h.y. mae tai wedi'u cadw neu i'w gwerthu i bobl sy'n gweithio yn yr ardal yn unig)
- h. Cyfyngiadau tai prif breswylfa (h.y. rhaid i gyfran o gartrefi mewn ardal fod yn brif breswylfa)
- i. Trwyddedau i weithredu tai gwyliau
- j. Cyfyngiadau defnydd Airbnb a lletygarwch tebyg
- k. Arall (*Mae croeso i chi awgrymu unrhyw opsiynau polisi pellach ar gyfer Llywodraeth Genedlaethol neu Leol*)

11. A fydddech yn argymhell unrhyw ffynonellau data pellach neu bobl y gallem eu cyfweld, a fyddai'n llywio ein hymchwil?

12. A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ychwanegu, neu a oes unrhyw beth rydych chi'n teimlo ein bod wedi'i fethu ac y dylech fod wedi trafod?

Rhanddeiliaid cyffredinol

1. A wnewch chi gyflwyno'ch hun a sut mae eich gwaith yn berthnasol i ail gartrefi.
2. Yn gyffredinol, beth yw eich barn am ail gartrefi yng Nghymru? (*Mae croeso i chi fynegi unrhyw beth rydych chi'n teimlo sy'n bwysig i'r ymchwil gyfrif amdano*)
 - a. Sut mae'r fframwaith deddfwriaethol, treth neu bolisi presennol yn effeithio ar sut yr ydych yn delio ag ail gartrefi?
3. Sut fydddech chi'n diffinio ail gartref?
 - a. A oes problemau gyda'r diffiniad hwn?
 - b. A oes diffiniadau sy'n cystadlu?
 - c. Pa mor amlwg yw ail gartrefi – a yw hyn yn fater mawr?
4. Pa *effaith uniongyrchol* ydych chi'n meddwl y mae ail gartrefi yn eu cael ar y farchnad dai?
 - a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith
 - c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon?

5. Yn eich barn chi, pa effaith (cadarnhaol neu negyddol) y mae ail gartrefi yn eu cael ar gymunedau?
 - a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith
 - c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon?
6. Pa effaith arall – *uniongyrchol* neu *anuniongyrchol/eilaidd* y mae ail gartrefi yn eu cael? (*Cyfeiriwch at unrhyw dystiolaeth ategol os yw'n bosibl*)
 - a. economaidd?
 - b. treth?
 - c. Iaith?
 - d. Cydlyniant cymunedol?
 - e. Poblogaeth a demograffig?
 - f. Diwydiant twristiaeth?
 - g. Cynaliadwyedd gwasanaethau?
 - h. Amgylchedd pensaernïol/adeiledig?
 - i. arall?
7. Beth yw'r opsiynau polisi posibl eraill a allai ymateb i'r effaith a amlinellir uchod?
 - a. Beth yw'r dystiolaeth sy'n cefnogi effaith ac effeithiolrwydd y dulliau polisi hyn?
8. Pa effaith, yn eich barn chi, y byddai'r canlynol yn eu cael ar ail gartrefi a'ch gwaith? (*mae croeso i chi fynd i'r afael ag unrhyw un neu bob un o'r canlynol*)
 - a. Treth newydd/ychwanegol wedi'i thargedu at ail gartrefi (fel premiwm treth gyngor neu dreth ychwanegol/newydd)
 - b. Treth cartrefi gwag
 - c. Treth Twristiaeth
 - d. Cyfyngiadau ar ail gartrefi (adeiladu neu drosi eiddo presennol) neu ofyn am ganiatâd cynllunio i drosi eiddo yn ail gartref
 - e. Cyfyngu ail gartrefi i (ail ddatblygu) gartrefi adfeiliedig
 - f. Polisi 'pobl leol yn gyntaf' ar gyfer prynu cartrefi

- g. Polisi 'pobl economaidd weithgar yn unig' ar gyfer prynu cartrefi (h.y. mae tai wedi'u cadw neu i'w gwerthu i bobl sy'n gweithio yn yr ardal yn unig)
 - h. Cyfyngiadau tai prif breswylfa (h.y. rhaid i gyfran o gartrefi mewn ardal fod yn brif breswylfa)
 - i. Trwyddedau i weithredu tai gwyliau
 - j. Cyfyngiadau defnydd Airbnb a lletygarwch tebyg
 - k. Arall (*Mae croeso i chi awgrymu unrhyw opsiynau polisi pellach ar gyfer Llywodraeth Genedlaethol neu Leol*)
9. A fydddech yn argymhell unrhyw ffynonellau data pellach neu bobl y gallem eu cyfweld, a fyddai'n llywio ein hymchwil?
10. A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ychwanegu, neu a oes unrhyw beth rydych chi'n teimlo ein bod wedi'i fethu ac y dylech fod wedi trafod?

Cynrychiolwyr y sector tai ac eiddo

1. A wnewch chi gyflwyno'ch hun a sut mae eich gwaith yn berthnasol i ail gartrefi.
2. Yn gyffredinol, beth yw eich barn am ail gartrefi yng Nghymru? (*Mae croeso i chi fynegi unrhyw beth rydych chi'n teimlo sy'n bwysig i'r ymchwil gyfrif amdano*)
3. Sut fydddech chi'n diffinio ail gartref?
 - a. A oes problemau gyda'r diffiniad hwn?
 - b. A oes diffiniadau sy'n cystadlu?
 - c. Pa mor amlwg yw ail gartrefi – ydy hyn yn fater o bwys mawr?
4. Faint o'ch gwaith/busnes sy'n berthnasol i ail gartrefi?
 - a. Ydych chi'n delio ag ail gartrefi yn wahanol i dai eraill mewn unrhyw ffordd?
 - b. Sut mae'r fframwaith deddfwriaethol, treth neu bolisi presennol yn effeithio ar sut yr ydych yn delio ag ail gartrefi?
5. Pa *effaith* (cadarnhaol neu negyddol) uniongyrchol y mae ail gartrefi yn ei chael ar y farchnad dai? (*Ystyriwch y canlynol*)
 - a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith

- c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon (*a yw hyd yn oed yn bosibl ei ddangos*)?
6. Yn eich barn chi, pa effaith (gadarnhaol neu negyddol) y mae ail gartrefi yn ei chael ar gymunedau? (*Ystyriwch y canlynol*)
- a. Natur yr effaith
 - b. Graddfa a daearyddiaeth yr effaith
 - c. Beth fydddech chi'n gweld fel tystiolaeth o'r effaith hon (*a yw hyd yn oed yn bosibl ei ddangos*)?
7. Pa effaith *uniongyrchol neu anuniongyrchol/eilaidd* arall y mae ail gartrefi yn ei chael, o ganlyniad i'r uchod? (*Cyfeiriwch at unrhyw dystiolaeth ategol os oes modd*)
- a. economaidd?
 - b. treth?
 - c. Iaith?
 - d. Cydlyniant cymunedol?
 - e. Poblogaeth a demograffig?
 - f. Diwydiant twristiaeth?
 - g. Cynaliadwyedd gwasanaethau?
 - h. Amgylchedd pensaernïol/adeiledig?
 - i. arall?
8. Beth yw'r opsiynau polisi a'r ymyraethau posibl a allai ymateb i'r effaith a amlinellir uchod?
- a. Beth yw'r dystiolaeth sy'n cefnogi effaith ac effeithiolrwydd y dulliau polisi hyn?
9. Pa effaith, yn eich barn chi, y byddai'r canlynol yn ei chael ar ail gartrefi a'ch gwaith? (*mae croeso i chi fynd i'r afael ag unrhyw un neu bob un o'r canlynol*)
- a. Treth newydd/ychwanegol wedi'i thargedu at ail gartrefi (fel premiwm treth gyngor neu dreth ychwanegol/newydd)
 - b. Treth cartrefi gwag
 - c. Treth Twristiaeth

- d. Cyfyngiadau ar ail gartrefi (adeiladu neu drosi eiddo presennol) neu ofyn am ganiatâd cynllunio i drosi eiddo yn ail gartref
- e. Cyfyngu ail gartrefi i (ail ddatblygu) gartrefi adfeiliedig
- f. Polisi 'pobl leol yn gyntaf' ar gyfer prynu cartrefi
- g. Polisi 'pobl economaidd weithgar yn unig' ar gyfer prynu cartrefi (h.y. mae tai wedi'u cadw neu i'w gwerthu i bobl sy'n gweithio yn yr ardal yn unig)
- h. Cyfyngiadau tai prif breswylfa (h.y. rhaid i gyfran o gartrefi mewn ardal fod yn brif breswylfa)
- i. Trwyddedau i weithredu tai gwyliau
- j. Cyfyngiadau defnydd Airbnb a lletygarwch tebyg
- k. Arall (*Mae croeso i chi awgrymu unrhyw opsiynau polisi pellach ar gyfer Llywodraeth Genedlaethol neu Leol*)

10. A fydddech yn argymhell unrhyw ffynonellau data pellach neu bobl y gallem eu cyfweld, a fyddai'n llywio ein hymchwil?

11. A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ychwanegu, neu a oes unrhyw beth rydych chi'n teimlo ein bod wedi'i fethu ac y dylech fod wedi trafod?