

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

48/2024

DYDDIAD CYHOEDDI:

16/07/2024

# Ymchwil i Anghenion Prynwyr Tai a Sefyllfa Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd.

This document is also available in English.

**OGI** © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-83625-254-2

Ymchwil i Anghenion Prynwyr Tai a Sefyllfa Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

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

Adroddiad llawn yr ymchwil: Nigel Moore, Angharad Davies, Lin Cousins, Laura Easton a Dominic Houston (2024) *Ymchwil i Anghenion Prynwyr Tai a Sefyllfa Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad Ymchwil Gymdeithasol y Llywodraeth 48/2024  
Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-anghenion-prynwyr-tai-sefyllfa-cynllun-cymorth-i-brynu-cymru>

Safbwyntiau'r ymchwilydd yw'r rhai a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid ydynt o reidrwydd yn rhai Llywodraeth Cymru.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Enw: Rebecca Askew

Is-adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: [YTimYmchwilTai@llyw.cymru](mailto:YTimYmchwilTai@llyw.cymru)

## Cynnwys

Rhestr o Dablau .....	2
Rhestr o Ffigurau .....	3
Geirfa .....	4
1. Cyflwyniad.....	5
2. Dulliau Ymchwil.....	10
3. Nodweddion Prynwyr a'r Tai a Brynwyd.....	16
4. Barn Prynwyr Tai a Darpar Brynwyr.....	34
5. Safbwyntiau Adeiladwyr Tai .....	47
6. Safbwyntiau'r Benthycwyr .....	55
7. Awdurdodaethau Eraill .....	61
8. Casgliadau ac Argymhellion.....	69
Atodiadau.....	74
Atodiad 1 Agendâu Trafod .....	74
Atodiad 2 Awdurdodau Lleol ym mhob Cyd-bwyllgor Corfforedig .....	97
Atodiad 3 Cynlluniau mewn awdurdodaethau eraill .....	98

## Rhestr o Dablau

Tabl 2.1: Nifer y cyfranogwyr a gafodd eu recriwtio i'r grwpiau ffocws yn ôl ardal yng Nghymru.....	12
Tabl 3.1: Cyfanswm y gwerthiannau drwy'r cynllun Cymorth i Brynu ym mhob awdurdod lleol fesul cam (yn nhrefn cyfanswm y gwerthiannau) .....	21
Tabl 3.2: Prisiau cyfartalog tai newydd (£) yn ôl awdurdod lleol (Mawrth 2023) .....	23
Tabl 3.3: Nifer cyfartalog yr eiddo preifat a adeiledir o'r newydd bob blwyddyn.....	25
Tabl 3.4: Cyfansoddiad aelwydydd prynwyr Cymorth i Brynu - Cymru 30 Medi 2023.....	26
Tabl 3.5: Nifer cyfartalog yr ystafelloedd gwely ychwanegol yn ôl math o aelwyd .....	27
Tabl 3.6: Ad-daliadau benthyciadau ar 30 Mehefin 2023.....	30
Tabl 7.1 Cynlluniau presennol a diweddar yn awdurdodaethau'r DU i helpu pobl i brynu tai .....	63

## Rhestr o Ffigurau

Ffigur 3.1: Prynianau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn ôl blwyddyn ac a yw'r prynwr yn prynu tŷ am y tro cyntaf – yn dangos pryd mae'r capiau prisiau wedi newid.....	17
Ffigur 3.2: Map o Ardaloedd Cyd-bwyllgorau Corfforedig .....	19
Ffigur 3.3: Prynianau Cymorth i Brynu yn ôl ardal y Cyd-bwyllgor Corfforedig- cyfanswm hyd at ddiwedd mis Medi 2023.....	20
Ffigur 3.4: Incwm canolrifol ymgeiswyr cynradd yn ôl cyfnod y cynllun.....	29

## **Geirfa**

EPC B – Tystysgrif Perfformiad Ynni – Sgôr B

FMB – Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr yng Nghymru

HBF – Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

HtB-W - Cymorth i Brynu - Cymru

HtB-E - Cymorth i Brynu - Lloegr

HtB-S - Cymorth i Brynu - Yr Alban

NHBC - Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai

# 1. Cyflwyniad

## Trosolwg

- 1.1 Cafodd cynllun Cymorth i Brynu Llywodraeth Cymru, a lansiwyd yn wreiddiol o dan y Pedwerydd Cynulliad<sup>1</sup>, ei agor i geisiadau ym mis Ionawr 2014 i helpu darpar berchnogion tai newydd na fyddent fel arall yn gallu cael morgais fforddiadwy. Bellach yn ei drydedd cam a'i ddegfed flwyddyn o weithredu, mae'r cynllun yn rhoi benthyciad ecwiti a rennir hyd at 20% o gyfanswm gwerth yr eiddo ar y farchnad i brynwyr cymwys.<sup>2</sup> Datblygwyd y cynllun hefyd i helpu i roi hwb i'r diwydiant adeiladu tai yng Nghymru a chefnogi ei gadwyni cyflenwi ar adeg pan oedd y farchnad dai dan straen penodol.<sup>3</sup> Hyd at fis Medi 2023, roedd 13,885 eiddo<sup>4</sup> wedi cael ei brynu drwy'r cynllun, ac roedd tua thri chwarter o'r rheini wedi cael eu prynu gan brynwyr am y tro cyntaf.
- 1.2 Disgwylir i'r fersiwn presennol o'r cynllun ddod i ben ym mis Mawrth 2025. Mae Gweinidog Newid Hinsawdd Llywodraeth Cymru wedi gofyn i'r opsiynau o ran cymorth perchnogi cartref o fis Ebrill 2025 ymlaen<sup>5</sup> gael eu hystyried yn llawn. Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r ymchwil a gynhaliwyd i wneud hyn a chanfyddiadau'r ymchwil honno.
- 1.3 Mae strwythur a gweithrediad cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn debyg i gynlluniau ecwiti a rennir a gyflwynwyd yn Lloegr a'r Alban tua'r un pryd. Fodd bynnag, mae'r ddau gynllun hyn wedi dod i ben – yn 2023 a 2021 yn y drefn honno.<sup>6</sup>

## Gweithredu Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

- 1.4 I fod yn gymwys ar gyfer y cynllun, rhaid i brynwyr dalu blaendal o 5% o leiaf a chael morgais am y swm sy'n weddill heb fod yn llai na 25% o gyfanswm pris yr eiddo. Mae'r benthyciad ecwiti yn ddi-log tan flwyddyn 6, lle mae ffioedd blynyddol o

<sup>1</sup> [Datganiad Ysgrifenedig Llywodraeth Cymru \(2013\): Cynllun Ecwiti a Rennir Cymorth i Brynu - Cymru](#)

<sup>2</sup> [Llywodraeth Cymru \(2021\) Cymorth i Brynu - Cymru: Canllaw i Brynwyr - Cam 3](#)

<sup>3</sup> [Llywodraeth Cymru 2023 Cymorth i Brynu - Cymru: Canllawiau Cynnwys a Chofrestru Adeiladwyr](#)

<sup>4</sup> Mae'r rhif hwn yn gywir ar gyfer mis Medi 2023 a bydd yn wahanol i'r data a gyflwynir yn Stats Cymru ar ddyddiadau diweddarach.

<sup>5</sup> [Datganiad Ysgrifenedig Llywodraeth Cymru \(2022\): Dyfodol Cymorth i Brynu - Cymru o fis Ebrill 2023 ymlaen](#)

<sup>6</sup> Mae rhagor o fanylion am y cynlluniau hyn a'r cynllun perchnogi tai cost isel sy'n cael ei weithredu yng Ngogledd Iwerddon ym Mhennod 7.

1.75% yn cael eu cyflwyno, gan godi yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr a 2% ym mhob blwyddyn ddilynol. Rhaid ad-dalu'r benthyciad o fewn 25 mlynedd, neu ar ôl gwerthu'r eiddo neu adbrynu morgais ad-dalu ond gellir ei dalu ar unrhyw adeg o fewn y cyfnod hwnnw.

- 1.5 Dim ond ar gyfer eiddo newydd y mae'r cynllun ar gael, hy eiddo nad ydynt wedi cael eu defnyddio o'r blaen fel eiddo preswyl. Mae cyfyngiad ar bris yr eiddo y gellir ei brynu, sydd yr un fath ledled Cymru ac ar gyfer pob math o eiddo preswyl. I ddechrau, roedd y cap prisiau yn £300,000 ac roedd hyn yn wir ar gyfer Cam 1 a Cham 2<sup>7</sup> y Cynllun ond cafodd y cap prisiau ei ostwng i £250,000 ar 1 Ebrill 2021 (Cam 3) ac yna ei godi i £300,000 o 1 Ebrill 2023 ymlaen (Estyniad Cam 3) gyda dyddiad gorffen presennol o 31 Mawrth 2025.
- 1.6 Mae Llywodraeth Cymru yn ariannu'r benthyciad ecwiti a rennir ac mae'r cynllun yn cael ei weinyddu gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf<sup>8</sup>.
- 1.7 Mae'r meini prawf cymhwysedd allweddol canlynol yn esbonio sut mae'r cynllun yn gweithio<sup>9</sup>:
- Rhaid i'r eiddo gael ei ddarparu gan adeiladwr sy'n cymryd rhan yn y cynllun, fel y'i rhestrir ar wefan y cynllun<sup>10</sup>
  - Ni chaiff y prynwr isosod unrhyw ran o'r eiddo a brynwyd
  - Ni chaiff y prynwr brynu'r eiddo fel ail gartref a rhentu ei gartref presennol
  - Gall prynwyr gynyddu'n raddol eu cyfran o'r ecwiti yn yr eiddo ar unrhyw adeg ar ôl cwblhau'r pryniant, ond rhaid i'r ad-daliad cyntaf fod o leiaf 10% o werth y farchnad
  - Gyda chyflwyno Cam 3 y Cynllun (1 Ebrill 2023), dim ond tai newydd sy'n cyflawni EPC B ac sydd â Gwarant Adeiladu'r Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol neu Warrant Adeiladu gyfatebol arall y gellir eu prynu drwy'r cynllun

---

<sup>7</sup> Roedd camau 1 a 2 at ddibenion gweinyddu mewnol ond nid oeddent yn cael unrhyw effaith ar weithdrefnau'r cynllun na chymhwysedd prynwyr. Dechreuodd Cam 2 yn dechnegol ar 1 Ebrill 2016

<sup>8</sup> Enw'r cwmni yw Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf ond er mwyn bod yn gyson, rydym yn cyfeirio ato fel Cymorth i Brynu - Cymru Cyf yn yr adroddiad hwn.

<sup>9</sup> [Llywodraeth Cymru \(2021\) Gwefan Cymorth i Brynu - Cymru: Cymhwysedd](#)

<sup>10</sup> [Llywodraeth Cymru Gwefan Cymorth i Brynu - Cymru: Adeiladwyr sy'n Cymryd Rhan](#))



- Os gall prynwyr gael morgais arwystl cyntaf o 90%, heb gefnogaeth Cymorth i Brynu - Cymru, yna ni fyddant yn cael cynnig cymorth drwy'r cynllun<sup>11</sup>.

### **Cynnyrch Arall Cymorth i Berchnogi Tŷ yng Nghymru**

1.8 Mae Cymorth i Brynu - Cymru yn un o dri chynllun a gefnogir gan Lywodraeth Cymru sydd wedi'u cynllunio i gefnogi pryniant cost isel yn y farchnad. Y cynlluniau eraill yw Rhanberchnogaeth a Cymorth Prynu

- Rhanberchnogaeth – sydd ar gael i aelwydydd sydd ond yn gallu fforddio prynu cyfran o dŷ newydd, gyda rhent yn cael ei dalu i gymdeithas dai ar gyfer y balans sy'n weddill. Mae angen i gyfran y prynwr fod rhwng 25% a 75% o werth y farchnad
- Cymorth Prynu – cynllun benthyciad ecwiti sy'n darparu benthyciad o rhwng 30% a 50% o werth yr eiddo (ond fel arfer 30%) i brynu (fel arfer) eiddo sy'n bodoli eisoes. Mae'r cynllun Cymorth Prynu yn cael ei weithredu gan gymdeithasau tai ledled Cymru ond dim ond pan fydd yr awdurdod lleol yn penderfynu y dylid dyrannu arian ar gyfer darparu'r cynllun y mae ar gael.

1.9 Yn flaenorol, roedd Llywodraeth Cymru yn gweithredu'r cynllun Rhentu i Brynu - Cymru a oedd yn galluogi tenantiaid eiddo rhent yn y cynllun i gronni cyfandaliad at flaendal i brynu tŷ, gan arfer eu dewis i brynu ddwy flynedd ar ôl ei feddiannu am y tro cyntaf. Daeth y cynllun hwn i ben yn 2021.

### **Cylch gorchwyl yr Ymchwil**

1.10 Mae cylch gorchwyl yr ymchwil i anghenion prynwyr tai presennol wedi'i nodi yn y fanyleb ymchwil. Cynhaliwyd yr ymchwil gan Opinion Research Services a Three Dragons rhwng mis Mawrth a mis Rhagfyr 2023. Dyma brif amcanion yr ymchwil:

- Nodi beth fydd anghenion darpar brynwyr tai yng Nghymru yn y dyfodol a deall sefyllfa cynllun Cymorth i Brynu - Cymru o ran y gofynion hynny
- Edrych ar y prif bethau sy'n ysgogi neu'n rhwystro llwyddiant cynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru, yng Nghymru ac mewn rhannau eraill o'r DU

<sup>11</sup> T7 [Canllaw Prynwyr Cymorth i Brynu – Cymru, \(Llywodraeth Cymru\) diweddariad mis Mawrth 2023](#)

- Cynnig argymhellion ar sut i ddiwallu anghenion prynwyr y dyfodol yng Nghymru.

1.11 Cafodd Gofynion Hanfodol yr ymchwil eu grwpio o dan bedwar prif bennawd wedi'u hategu gan gyfres o gwestiynau wedi'u targedu:

- Beth yw anghenion presennol darpar brynwyr tai yng Nghymru?
- Pam nad yw'r fersiwn presennol o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn ddeniadol i brynwyr tai?
- Pa ffactorau llwyddiant sy'n amlwg o gynlluniau fforddiadwyedd tai eraill yng Nghymru ac mewn rhannau eraill o'r DU?
- Sut y gellir strwythuro'r cymorth y mae Llywodraeth Cymru yn ei gynnig i fynd i'r afael ag anghenion prynwyr tai yn y dyfodol?

1.12 Gofynnwyd am y data a ddefnyddiwyd i lywio'r adroddiad hwn yn uniongyrchol gan ORS o Help to Buy Wales Ltd. Dylid nodi y gall data a gynhwysir yn yr adroddiad hwn fod yn wahanol i'r Ystadegau Swyddogol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru<sup>12</sup>. Y rheswm am hyn yw bod yr adroddiad hwn yn cynnwys data a gasglwyd yn 2013-14, sy'n rhagflaenu'r data a gyhoeddwyd fel Ystadegau Swyddogol. At hynny, mae'r data a gasglwyd ar gyfer yr adroddiad hwn yn canolbwyntio ar amserlen benodol sy'n cyd-fynd â'r cyfnod pan gynhaliwyd yr ymchwil ansoddol, yn hytrach na'r cyfnodau chwarterol a ddefnyddiwyd yn yr Ystadegau Swyddogol.

### **Ymchwil yn y Gorffennol**

- 1.13 Hyd yma, prin fu'r ymchwil i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, gyda'r adroddiad diwethaf a gomisiynwyd gan y llywodraeth yn cael ei gyhoeddi yn 2016. Roedd yr adroddiad<sup>13</sup> yn ymdrin â'r cyfnod rhwng dechrau'r cynllun (Ionawr 2014) a mis Medi 2015, ac roedd yn defnyddio arolwg o 682 o brynwyr a 49 o ddatblygwyr i ddeall effaith y cynllun a'i ddylanwad ar ymddygiad prynwyr a datblygwyr.
- 1.14 Daeth gwerthusiad 2016 i'r casgliad bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio'n gadarnhaol ar y farchnad dai yng Nghymru gan fod 75% yn Brynwyr am y

<sup>12</sup> [Cymorth i Brynu \(llyw.cymru\)](#)

<sup>13</sup> [PACEC Limited \(2016\) Cymorth i Brynu - Cymru: Gwerthusiad Interim, Llywodraeth Cymru.](#)

Tro Cyntaf a bod y cap ar brisiau yn briodol ledled Cymru. Yn 2016, roedd yr adborth gan brynwyr yn awgrymu bod angen gwella darpariaeth y gwasanaeth Cymraeg a hyrwyddo'r cynllun ymhellach, nid yn unig i brynwyr ond hefyd i ddatblygwyr a chyfreithwyr.

## 2. Dulliau Ymchwil

### Trosolwg

- 2.1 Roedd yr ymchwil a gynhaliwyd gan ORS a Three Dragon yn ystod 2023 yn defnyddio cymysgedd o ddulliau meintiol ac ansoddol ac roedd yn casglu a chyfuno safbwyntiau a phrofiadau amrywiaeth eang o'r rheini sy'n darparu cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, prynwyr go iawn a darpar brynwyr. Casglwyd data gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf i edrych ar nodweddion prynwyr a'r adeiladwyr tai a'r benthycwyr sy'n gysylltiedig â'r cynllun. Dewiswyd y data fel bod modd adnabod tueddiadau dros amser a gwahaniaethau rhwng gwahanol rannau o Gymru.
- 2.2 Ar ben hynny, cynhaliwyd adolygiad o gynlluniau cyfatebol yn awdurdodaethau eraill y DU. Roedd yr adolygiad yn canolbwyntio ar hanes y cynlluniau a nodwyd, sut roeddent yn gweithredu a pha fath o aelwydydd sydd wedi elwa o'r cynlluniau.
- 2.3 Er bod y contract wedi'i gomisiynu a'i reoli gan Lywodraeth Cymru, cynhaliwyd yr ymchwil yn annibynnol gan y tîm ymchwil yn ORS a Three Dragons i osgoi rhagfarn gan unrhyw barti.
- 2.4 Mae gweddill y bennod hon yn disgrifio pob un o'r llinynnau ymchwil yn fanwl.

### Grwpiau Ffocws gyda Phrynwyr Tai Presennol a Darpar Brynwyr

- 2.5 Er mwyn sicrhau cynrychiolaeth o'r rheini sydd eisoes wedi bod yn rhan o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r rheini a allai elwa o'r cynllun yn y dyfodol, cynhaliwyd pedwar grŵp ffocws ar-lein ym mis Medi 2023:
- Un ar gyfer cyfranogwyr a oedd wedi prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru
  - Un ar gyfer y rheini a oedd wedi dechrau'r broses o brynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, ond a oedd wedi tynnu allan o'r broses yn y pen draw neu wedi cael eu heithrio
  - Dau ar gyfer rhentwyr preifat nad oedd ganddynt gysylltiad blaenorol â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 2.6 Cafodd y cyfranogwyr eu recriwtio o amrywiaeth o ffynonellau. Cafodd y rheini a oedd wedi prynu drwy'r cynllun a'r rheini a oedd wedi dechrau'r broses ond heb ei

chwblhau eu gwahodd i gymryd rhan drwy e-bost. Cafwyd manylion cyswllt gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf dan gytundeb presennol i gymryd rhan mewn ymchwil.

- 2.7 Cafodd y rheini nad oedd ganddynt unrhyw gyswllt blaenorol â'r cynllun eu recriwtio i ddechrau drwy gronfa ddata ail-gysylltu Arolwg Cenedlaethol Cymru. Defnyddiwyd manylion cyswllt e-bost a ffôn i recriwtio cyfranogwyr o sampl o bobl a oedd wedi dweud nad oeddent yn berchen-feddianwyr adeg yr arolwg diweddaraf ac a oedd wedi cytuno i gymryd rhan mewn ymchwil pellach ar ran Llywodraeth Cymru. Cafodd pawb a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws gardiau rhodd gwerth £50 i ddiolch am eu hamser.
- 2.8 Cafodd y rheini â chyfeiriadau e-bost eu gwahodd i fynegi eu diddordeb mewn cymryd rhan drwy ffurflen gofrestru ar-lein. Yna, dewiswyd cyfranogwyr ar gyfer y grwpiau hyn i sicrhau bod amrywiaeth eang o ardaloedd daearyddol a demograffeg yn cael eu cynrychioli ym mhob grŵp.
- 2.9 Ar gyfer y cyfranogwyr nad oedd ganddynt unrhyw gyswllt blaenorol â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru, cynigiodd llai nag 20 o'r rheini y cysylltwyd â nhw drwy gronfa ddata Arolwg Cenedlaethol Cymru i fod yn bresennol. Roedd y niferoedd felly'n cael eu hategu gan broses recriwtio dros y ffôn wedi'i thargedu gan ganolfan alwadau'r tîm ymchwil, er mwyn sicrhau sampl o faint ac amrywiaeth ddigonol.
- 2.10 O'r 42 unigolyn a gytunodd i gymryd rhan mewn grŵp ffocws, mynychodd 34 ohonynt. Dangosir lleoliad y rhai a gafodd eu recriwtio yn Nhabl 2.1. Mae'r tabl yn dangos bod 3 yn byw y tu allan i Gymru, ond roedd bob un ohonynt wedi ymgysylltu â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar ryw adeg. Anfonwyd negeseuon atgoffa at yr holl gyfranogwyr cyn y grwpiau ffocws. Fodd bynnag, disgwylir i rywfaint ohonynt dynnu'n ôl wrth gynnal y math hwn o ymchwil sylfaenol.

**Tabl 2.1: Nifer y cyfranogwyr a gafodd eu recriwtio i'r grwpiau ffocws yn ôl ardal yng Nghymru**

Ardal	Nifer yn ôl ardal
De-orllewin Cymru	12
De-ddwyrain Cymru	12
Gogledd Cymru	9
Canolbarth Cymru	6
Y tu allan i Gymru	3

Ffynhonnell: ORS Recruitment

2.11 Roedd grwpiau ffocws yn edrych ar ymwybyddiaeth a phrofiadau cyfranogwyr o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, gan gynnwys eu barn gyffredinol am y cynllun a'u barn ar beth arall y gellid ei wneud i'w helpu i brynu eu tŷ eu hunain. Defnyddiwyd sleidiau cyflwyno lle bo hynny'n briodol i gefnogi dealltwriaeth o'r cynllun.

### **Cyfweliadau Ansoddol Rhanddeiliaid**

#### **Trosolwg**

2.12 Cynhaliwyd cyfweliadau yn gynnar yn y prosiect gyda'r swyddogion sydd agosaf at weithrediad cynllun Cymorth i Brynu - Cymru i drafod cefndir y cynllun ac i ddewis yn derfynol y dull ymchwil. Cynhaliwyd cyfarfodydd hefyd gydag economegwyr a swyddogion cynllunio Llywodraeth Cymru.

2.13 Yn ogystal â swyddogion allweddol Llywodraeth Cymru, nodwyd tri grŵp o randdeiliaid, ac roedd eu barn yn bwysig i'r ymchwil. Dyma'r grwpiau:

- Swyddogion Cymorth i Brynu - Cymru Cyf
- Adeiladwyr tai sydd wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu - Cymru Cyf
- Benthycwyr sydd wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu - Cymru Cyf.

2.14 Cynhaliwyd pob cyfweiliad o bell drwy gynhadledd fideo. Cafodd agendâu trafod eu teilwra i fod yn berthnasol i bob grŵp rhanddeiliaid a chytunwyd arnynt gyda Llywodraeth Cymru cyn eu cyfweliadau perthnasol. Mae'r agendâu trafod a ddefnyddiwyd yn yr ymchwil wedi'u nodi yn Atodiad 1. Ar ôl pob cyfweiliad, anfonwyd nodyn o'r prif bwyntiau a drafodwyd at y rhai a gafodd eu cyfweld i gasglu sylwadau. Cytunwyd na fyddai enwau'r unigolion a gafodd eu cyfweld na nodiadau'r cyfweiliad yn cael eu cynnwys yn adroddiad yr ymchwil.

## **Cymorth i Brynu - Cymru Cyf**

- 2.15 Cynhaliwyd cyfarfod ar wahân gyda swyddogion Cymorth i Brynu - Cymru Cyf i drafod y broses brynu, argaeledd data ac i gasglu eu barn ar weithrediad cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ac unrhyw newidiadau y maent yn credu y dylid eu gwneud i'r cynllun.

## **Adeiladwyr tai**

- 2.16 Cynhaliwyd cyfweiliadau cychwynnol gyda Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr yng Nghymru a Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cymru er mwyn cael dealltwriaeth gyffredinol o farn adeiladwyr tai am weithrediad Cymorth i Brynu - Cymru. Cytunodd y Fforwm hefyd i gysylltu â sampl o'u haelodau i drefnu gweithdy gyda'r tîm ymchwil. Roedd gweithdy wedi'i hwyluso gan y tîm ymchwil yn cael ei ffafrio oherwydd ystyriwyd y byddai'r fformat hwn yn annog trafodaeth ac y gellid edrych ar unrhyw wahaniaeth mewn barn.
- 2.17 Cynhaliwyd y gweithdy ym mis Gorffennaf 2023 gyda chwe adeiladwr tai yn cael eu cynrychioli. Roedd y rhain yn bennaf yn adeiladwyr tai mwy sy'n datblygu yng Nghymru a Lloegr ond roedd un adeiladwr tai a oedd yn cael ei gynrychioli yn adeiladwr tai llai o faint yng Nghymru. Mae Atodiad 1 yn dangos y canllaw pwnc llawn a ddefnyddiwyd yn y gweithdy gyda'r pynciau wedi'u crynhoi fel a ganlyn:
- Manteision cymryd rhan yn y cynllun
  - Pryderon ynghylch gweithrediad y cynllun
  - Effaith y cynllun ar y farchnad tai newydd (ee cyfran o werthiannau adeiladwr tai a oedd yn rhan o'r cynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r effaith gyffredinol ar werthoedd y farchnad)
  - Gweithredu'r capiau prisiau a newidiadau i'r cap prisiau
  - Barn ar ddyfodol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 2.18 Er mwyn mynd i'r afael â'r gynrychiolaeth gyfyngedig yn y gweithdy, cynhaliwyd pum cyfweiliad un-i-un arall gydag adeiladwyr tai llai, a oedd yn gwasanaethu marchnad fwy lleol. Roedd y cyfweiliadau'n defnyddio'r un canllaw pwnc â'r gweithdy ac roeddent yn para rhwng 40 munud ac awr, gyda chyfranogwyr yn cael

eu recriwtio drwy'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a swyddogion Llywodraeth Cymru.

- 2.19 Cyfanswm nifer yr adeiladwyr tai a gymerodd ran yn yr ymchwil oedd 11. Ystyrir bod y nifer terfynol hwn o gyfweiliadau gyda'r sector (ynghyd â'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr) a'u dosbarthiad daearyddol a nifer y tai newydd a adeiladwyd yng Nghymru<sup>14</sup>, yn ddigon i roi trosolwg dibynadwy o farn adeiladwyr tai i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.

### **Benthycwyr**

- 2.20 Cynhaliwyd cyfweiliadau gydag UK Finance a dau fenthyciwr unigol sydd ar hyn o bryd wedi cofrestru gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Dyma'r pynciau dan sylw:
- Tueddiadau yn y galw am forgeisi ar gyfer prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru
  - Heriau ymddangosiadol a wynebir gan fenthycwyr a phrynwyr
  - Manteision cymryd rhan yn y cynllun
  - Problemau gweithredol
  - Cymharu ag opsiynau perchnogi tai cost isel eraill, ee rhanberchnogaeth
  - Dyfodol y cynllun.
- 2.21 Cydnabyddir bod y sampl o fenthycwyr a gafodd eu cyfweld yn gyfyngedig. Fodd bynnag, gyda barn prynwyr ac adeiladwyr tai am argaeledd morgeisi a chost benthycyca, ochr yn ochr â'r data a gasglwyd am nifer y benthycwyr sy'n ymwneud â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru, cafwyd darlun rhesymol o gyllid morgais ar gyfer y cynllun.

### **Cyfweiliadau Eraill**

- 2.22 Cynhaliwyd cyfweiliadau hefyd â swyddogion o Homes England a Llywodraeth yr Alban i edrych ar gynlluniau tebyg yn Lloegr a'r Alban. Mae'r prif wersi a ddysgwyd o'r cyfweiliadau hyn yn cael eu crynhoi ym Mhennod 7.

---

<sup>14</sup> Dangosir nifer y tai newydd a'u dosbarthiad yn ddiweddarach yn yr adroddiad yn Ffigur 3.3 a Thabl 3.1.



## **Dadansoddi Data**

- 2.23 Cafwyd ystod lawn o ddata dienw gan Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf. Roedd hyn yn cynnwys data am nodweddion prynwyr (a phrynwyr posibl nad oedd wedi parhau â'r broses ar ôl yr ymchwiliad cychwynnol) ac adeiladwyr tai a benthycwyr a gofrestrwyd ar gyfer y Cynllun; gyda data ar gael ers 2014 fel y gellid arsylwi data dros amser.

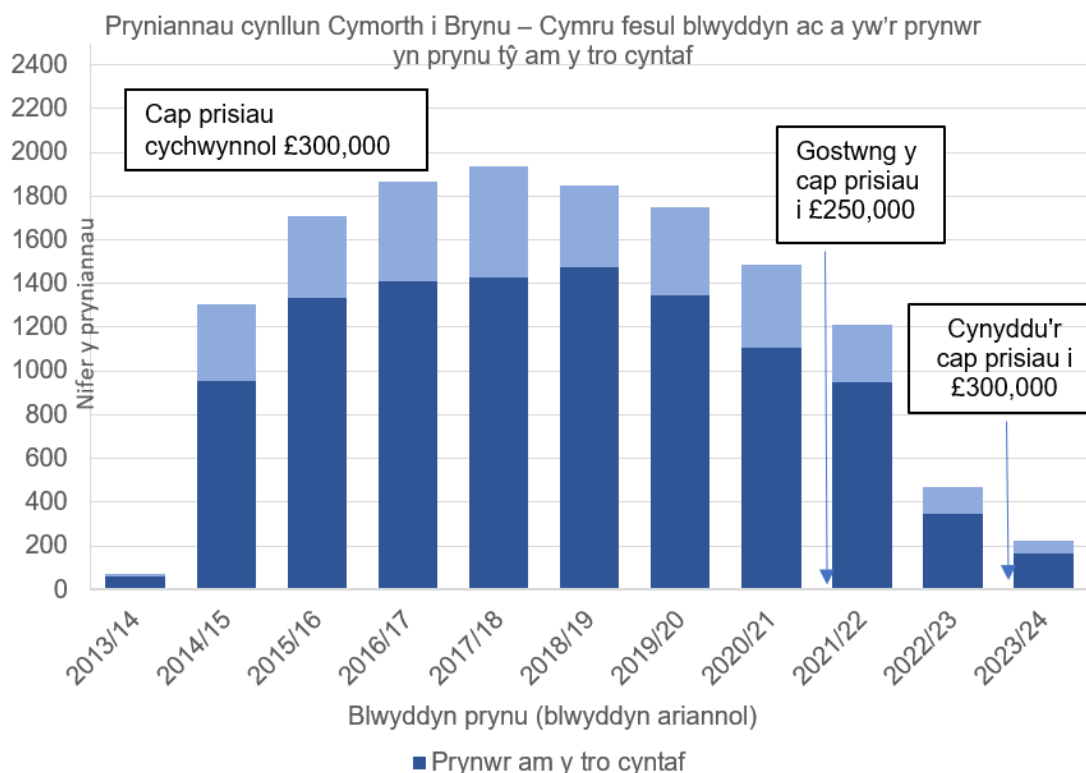
### **3. Nodweddion Prynwyr a'r Tai a Brynwyd**

- 3.1 Mae'r bennod hon yn cynnwys dadansoddiad o brynwyr tai a'r tai maent wedi'u prynu, gan ddefnyddio'r data a ddarparwyd gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf.

#### **Trosolwg o werthiannau gan ddefnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 3.2 Rhwng ei gyflwyno ar 6 Chwefror 2014 a mis Medi 2023, roedd 13,885 o aelwydydd wedi prynu tŷ gan ddefnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. O'r rhain, roedd 10,578 o'r prynwyr cynradd neu 76% o'r prynwyr yn prynu tŷ am y tro cyntaf. Os oedd gan aelwyd brynwr cynradd a/neu eilaidd a oedd yn prynu tŷ am y tro cyntaf, mae cyfanswm canran yr aelwydydd â phrynwr am y tro cyntaf yn codi i 80%.
- 3.3 Ar ôl cyflwyno'r cynllun (1 Ionawr 2014), cynyddodd nifer y gwerthiannau bob blwyddyn i ddechrau ond maent wedi bod yn gostwng ers blwyddyn ariannol 2017/2018. Cyrhaeddwyd y lefelau gwerthu uchaf yn 2017/18, gyda chyfanswm o 1,939 o werthiannau'r flwyddyn honno.

**Ffigur 3.1: Pryniannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn ôl blwyddyn ac a yw'r prynwr yn prynu tŷ am y tro cyntaf – yn dangos pryd mae'r capiau prisiau wedi newid**



Ffynhonnell: Cymorth i Brynu - Cymru Cyf 2023

Cyfanswm<sup>15</sup> – 13,885<sup>16</sup>

Mae data 2023/24 yn cynnwys y chwe mis cyntaf yn unig, gyda dim ond 223 achos.

- 3.4 Gostyngodd nifer y gwerthiannau yn gyflymach yn 2022/23 o'i gymharu â blynyddoedd blaenorol. Gallai hyn fod o ganlyniad i ostwng y cap prisiau yn 2021 ond gallai adlewyrchu effaith Pandemig COVID 19 ar y farchnad dai. Ym mis Ebrill 2023, cafodd y cap prisiau ei gynyddu eto i £300,000. Oherwydd y data cyfyngedig sydd ar gael a'r amser arweiniol ar gyfer prynu eiddo, nid yw'n bosibl pennu effaith y newid hwn eto. Byddai'n ddoeth i Lywodraeth Cymru barhau i adolygu lefel y defnydd ac adlewyrchu hyn mewn unrhyw benderfyniadau ynghylch y cynllun yn y dyfodol.

<sup>15</sup> Mae mân amrywiadau yng nghyfanswm y gwerthiannau sydd wedi'u cynnwys yn y dadansoddiad rhwng tablau lle mae rhywfaint o ddata ar goll.

- 3.5 Dros y cyfnod ers cyflwyno cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, nid yw'r farchnad dai wedi bod yn sefydlog, gyda'r prisiau cyfartalog ar gyfer tai newydd wedi cynyddu tua 57% rhwng 2013/14 a 2022/23 (y flwyddyn ddiwethaf y mae data ar gael ar ei chyfer).<sup>17</sup> Gallai prisiau tai sy'n cynyddu hefyd helpu i egluro pam nad yw'r cynnydd yn y cap prisiau ym mis Ebrill 2023 wedi arwain at gynnydd mewn gwerthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Mae data Stats Cymru yn dangos bod cynnydd cyson o dros £250,000 wedi bod yng nghyfran y gwerthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru ers 2014. Er enghraifft, yn 2014/15, roedd y ffigur yn 6%, yn 2020/21 roedd y ffigur yn 22%, ac yn 2023/24 roedd wedi cynyddu i 43%. Gan gydnabod y nifer cyfyngedig o werthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru sydd wedi'i gofnodi hyd yma yn 2023/24, gellir dadlau o hyd na ddylid tybio y bydd cynyddu'r cap prisiau yn ehangu'r ystod o dai a allai fod ar gael i'w prynu drwy'r cynllun, os yw'r cynnydd yn y cap prisiau yn cael ei amsugno'n syml gan gynnydd mewn prisiau tai.
- 3.6 Er gwaethaf y cynnydd mewn prisiau tai ers cyflwyno cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, mae cyfran y gwerthiannau drwy'r cynllun gan brynwyr am y tro cyntaf wedi aros yr un fath o flwyddyn i flwyddyn, beth bynnag fo cyfanswm y gwerthiannau. Nid yw canran y prynwyr cynradd a oedd yn brynwyr am y tro cyntaf wedi disgyn yn is na 73% mewn unrhyw flwyddyn ers cyflwyno'r Cynllun yn 2014.

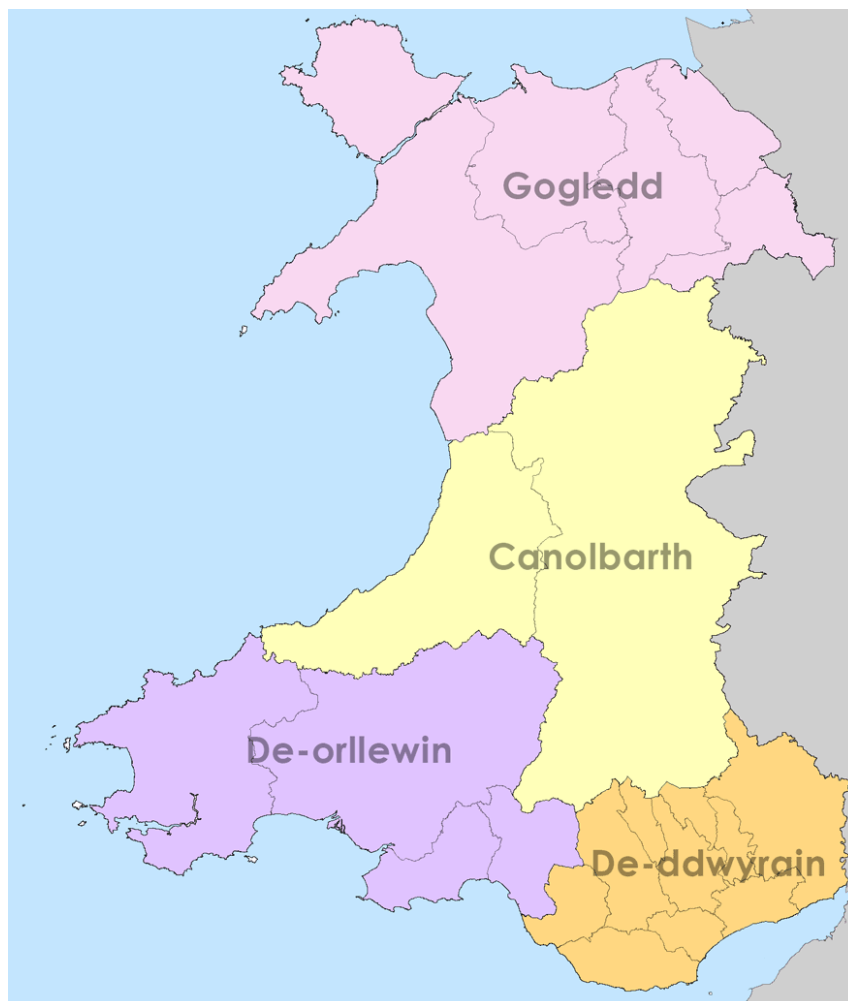
### **Daearyddiaeth Gwerthiannau**

- 3.7 Mae prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi'i ganoli yn ne ddwyrain Cymru. Dangosir hyn gan Ardaloedd / Rhanbarthau Economaidd Cyd-bwyllgor Corfforedig Llywodraeth Cymru, gyda 61% o'r holl werthiannau yn ardal de-ddwyrain Cymru. Mae'r Cyd-bwyllgorau Corfforedig i'w gweld isod ac mae'r awdurdodau lleol ym mhob Cyd-bwyllgor Corfforedig wedi'u nodi yn Atodiad 2.

---

<sup>17</sup> Data o [Dabl 23 y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Y Farchnad Dai: prisiau tai cyfartalog syml ar gyfer anheddau newydd](#) - Wedi'i lwytho i lawr Hydref 2023

**Ffigur 3.2: Map o Ardaloedd Cyd-bwyllgorau Corfforedig**



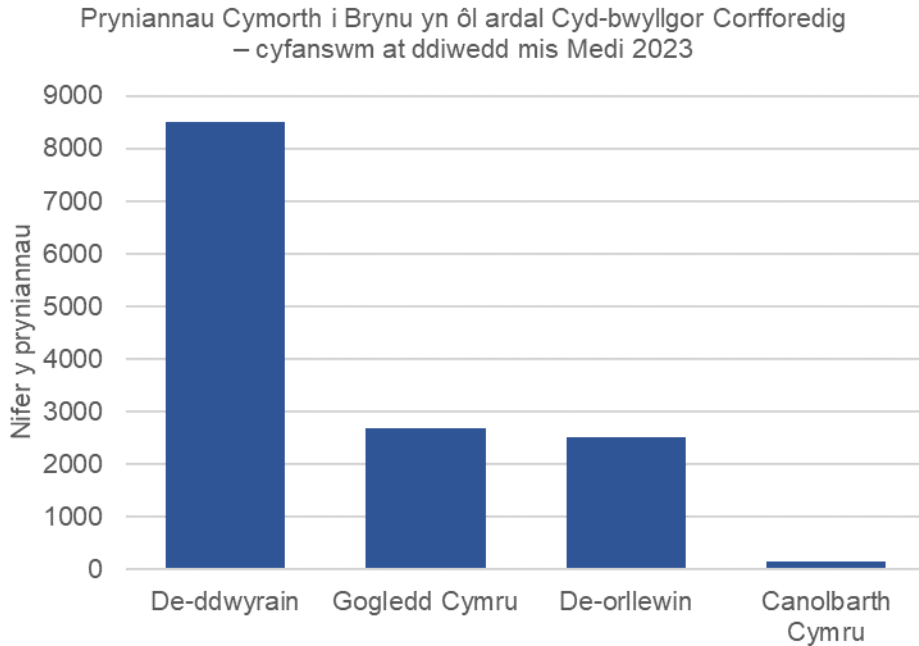
Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

- 3.8 Mae cyfanswm y gwerthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru ym mhob ardal Cyd-bwyllgor Corfforedig yn dangos bod 8,515 neu 61% o'r holl werthiannau yn ardal dde-ddwyrain Cymru, sy'n dominyddu gwerthiannau ledled Cymru (Ffigur 3.3). Mae hyn yn cymharu â 56% o'r holl gytundebau newydd a gwblhawyd gan fentrau preifat dros gyfnod tebyg<sup>18</sup>. Mae dosbarthiad gwerthiannau Cymorth i Brynu - Cymru rhwng ardaloedd Cyd-bwyllgorau Corfforedig wedi'u nodi isod. Nid oes data ar gael ar gyfer pobl sy'n prynu am y tro cyntaf yn benodol ond mae'r gymhariaeth â nifer y gwerthiannau sydd wedi'u cwblhau drwy fentrau preifat yn

<sup>18</sup> Data a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru (heb ei gyhoeddi) ar gyfer nifer yr anheddau newydd yn ôl awdurdod lleol, deiliadaeth a blwyddyn. Data sydd ar gael ar gyfer 2014-15 i 2022-23 felly nid oes modd ei gymharu'n uniongyrchol â data cynllun Cymorth i Brynu - Cymru (1 Ionawr 2014 i fis Medi 2023) ond mae modd gwneud cymhariaeth resymol.

dangos bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi bod yn canolbwyntio mwy yn ne-ddwyrain Cymru na mewn mannau eraill.

**Ffigur 3.3: Pryniannau Cymorth i Brynu yn ôl ardal y Cyd-bwyllgor Corfforedig-cyfanswm hyd at ddiwedd mis Medi 2023**



Ffynhonnell: Cymorth i Brynu - Cymru Cyf 2023  
Cyfanswm – 13,886

- 3.9 Mae'r crynodiad gwerthiant yn ne-ddwyrain Cymru yn cael ei adlewyrchu ar lefel awdurdod lleol ac mae wedi bod yn gyson yn gyffredinol dros wahanol gyfnodau'r cynllun er bod lefelau gwerthiant wedi amrywio yn ôl awdurdod lleol a chyfnod. Mae'n bosibl y bydd yr amrywiadau hyn yn adlewyrchu argaeledd tai newydd â phrisiau addas mewn gwahanol awdurdodau lleol ar wahanol adegau.

**Tabl 3.1: Cyfanswm y gwerthiannau drwy'r cynllun Cymorth i Brynu ym mhob awdurdod lleol fesul cam (yn nhrefn cyfanswm y gwerthiannau)**

Awdurdod lleol	Cam 1	Cam 2	Cam 3	Estyniad Cam 3	Cyfanswm
Ceredigion	12	41	8	1	62
Powys	23	64	12	1	100
Ynys Môn	14	75	15		104
Blaenau Gwent	18	74	28	1	121
Merthyr Tudful	113	96	2	3	214
Gwynedd	96	153			249
Sir Ddinbych	53	217	39	5	314
Conwy	115	252	17		384
Sir Benfro	115	212	58	5	390
Wrecsam	132	221	33	5	391
Sir Fynwy	85	278	21	10	394
Castell-nedd Port Talbot	240	162	4	3	409
Caerffili	206	261	55	2	524
Torfaen	71	495	14	5	585
Abertawe	287	364	37	2	690
Rhondda Cynon Taf	384	363	70	10	827
Sir Gaerfyrddin	403	574	43	1	1021
Bro Morgannwg	381	802	67	5	1255
Sir y Fflint	561	634	61	1	1257
Pen-y-bont ar Ogwr	426	797	94	12	1329
Caerdydd	99	1148	98	21	1366
Casnewydd	841	931	107	21	1900

Ffynhonnell: Cymorth i Brynu - Cymru Cyf 2023

Cyfanswm – 13,886

3.10 Ar draws pob cam o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, cyfrannodd y tri awdurdod gyda'r nifer mwyaf o werthiannau (Casnewydd, Caerdydd a Phen-y-bont ar Ogwr) dros draean o holl werthiannau'r cynllun. Mewn cyferbyniad, roedd y tri awdurdod gyda'r nifer lleiaf o werthiannau (Ceredigion, Powys ac Ynys Môn) yn cynrychioli llai na 2% o gyfanswm y gwerthiannau.

### **Argaeledd Eiddo yn ôl Pris**

3.11 Mae prisiau eiddo'n amrywio'n sylweddol ledled Cymru. Mae Tabl 3.2 yn dangos y pris cyfartalog a dalwyd am eiddo newydd yn ôl awdurdod lleol ar ddiwedd blwyddyn ariannol 2022/23, sef dechrau Estyniad Cam 3. Mae'n bwysig nodi, oherwydd y gall fod nifer isel o dai newydd yn cael eu gwerthu mewn rhai ardaloedd

ac mewn rhai blynyddoedd yn awdurdodau Cymru, gall gwahanol ffynonellau data swyddogol roi ffigurau eithaf gwahanol yn dibynnu ar sut neu pryd y casglwyd y data. Gall y data hefyd gael ei ystumio gan un math penodol o ddatblygiad. Yn unol â chyngor y Swyddfa Ystadegau Gwladol, mae'r prisiau a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn yn dod o Fynegai Prisiau Tai y DU: lawrlwythiadau data Hydref 2023<sup>19</sup>. Nid oedd yr ymchwiler yn gallu dod o hyd i ffynhonnell ddata ddibynadwy a chyson ar gyfer prisiau chwarterel isaf felly nid yw'r agwedd hon wedi cael ei hadolygu.

- 3.12 Dangosir y prisiau cyfartalog mewn trefn o'r lleiaf i'r mwyaf – roedd pris cyfartalog y rhai o dan y llinell yn uwch na chap cynllun Cymorth i Brynu - Cymru o £300,000.

---

<sup>19</sup> Mynegai Prisiau Tai'r DU: [lawrlwythiadau data Hydref 2023](#) (data wedi'i gyfuno y tu ôl i Fynegai Prisiau Tai'r DU (MPT y DU)) – is-set 'Adeiladau newydd ac eiddo presennol sy'n cael ei ailwerthu'



**Tabl 3.2: Prisiau cyfartalog tai newydd (£) yn ôl awdurdod lleol (Mawrth 2023)**

Awdurdod lleol	Pris Cyfartalog Tŷ Newydd	Pris cyfartalog dros y cap prisiau o £300,000
Ceredigion	£238,631	Nac ydy
Gwynedd	£242,671	Nac ydy
Castell-nedd Port Talbot	£248,971	Nac ydy
Abertawe	£249,289	Nac ydy
Conwy	£249,566	Nac ydy
Ynys Môn	£253,169	Nac ydy
Sir Ddinbych	£257,512	Nac ydy
Rhondda Cynon Taf	£263,362	Nac ydy
Blaenau Gwent	£265,340	Nac ydy
Wrecsam	£274,891	Nac ydy
Sir Gaerfyrddin	£276,296	Nac ydy
Sir Benfro	£281,312	Nac ydy
Merthyr Tudful	£282,638	Nac ydy
Pen-y-bont ar Ogwr	£306,518	Ydy
Powys	£315,666	Ydy
Sir y Fflint	£317,876	Ydy
Casnewydd	£337,864	Ydy
Caerffili	£342,512	Ydy
Caerdydd	£350,099	Ydy
Torfaen	£398,346	Ydy
Bro Morgannwg	£398,869	Ydy
Sir Fynwy	£524,634	Ydy

Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Tai y DU: lawrlwythiadau data Hydref 2023

Mae'r pris ar gyfer Castell-nedd Port Talbot yn dod o fis Rhagfyr 2022 gan nad oedd digon o ddata

- 3.13 Roedd pris cyfartalog tai newydd yn uwch na'r cap prisiau o £300,000 mewn naw awdurdod lleol (Pen-y-bont ar Ogwr, Powys, Sir y Fflint, Casnewydd, Caerffili, Caerdydd, Torfaen, Bro Morgannwg, Sir Fynwy).
- 3.14 Mae'n werth nodi bod y pum awdurdod lle nodir bod dros 1,000 o dai Cymorth i Brynu - Cymru wedi cael eu gwerthu dros oes y cynllun, i gyd mewn ardaloedd sydd â phrisiau tai uwch. Yn 2023, roedd gan bob un bris cyfartalog uwch na'r cap o

£300,000 (yn nhrefn cyfanswm y gwerthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, Bro Morgannwg, Sir y Fflint, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Casnewydd).

- 3.15 Fodd bynnag, bydd pris ond yn un ffactor a fydd yn siapio lleoliadau gwerthu'r cynllun. Mae ffactorau eraill fel agosrwydd at swyddi a chysylltiadau trafndiaeth yn bwysig hefyd, a bydd y rhain yn eu tro yn dylanwadu ar werth gwerthiannau. Bydd argaeledd tai newydd hefyd yn dylanwadu ar faint o werthiannau sy'n digwydd mewn ardal – os oes gan awdurdod gyfradd isel o ddatblygiadau adeiladu newydd, gellir tybio y bydd nifer cymharol isel o werthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, beth bynnag fo'r galw cychwynnol. Felly, cynhaliwyd dadansoddiad pellach o'r tai newydd sydd ar werth. Mae'r tabl canlynol yn dangos nifer cyfartalog y tai newydd sy'n cael eu gwerthu'n breifat bob blwyddyn, fesul awdurdod lleol. Er hwylustod, dangosir awdurdodau mewn trefn esgynnol yn ôl pris tai, yn unol â Thabl 3.2.

**Tabl 3.3: Nifer cyfartalog yr eiddo preifat a adeiledir o'r newydd bob blwyddyn**

Enw'r Rhanbarth	Cyfartaledd o 3 blynedd - Ebrill 2021 i fis Mawrth 2023	Pris cyfartalog dros y cap prisiau o £300,000
Ceredigion	151	Nac ydy
Gwynedd	114	Nac ydy
Castell-nedd Port Talbot	38	Nac ydy
Abertawe	143	Nac ydy
Conwy	213	Nac ydy
Ynys Môn	112	Nac ydy
Sir Ddinbych	202	Nac ydy
Rhondda Cynon Taf	87	Nac ydy
Blaenau Gwent	80	Nac ydy
Wrecsam	141	Nac ydy
Sir Gaerfyrddin	217	Nac ydy
Sir Benfro	189	Nac ydy
Merthyr Tudful	54	Nac ydy
Pen-y-bont ar Ogwr	170	Ydy
Powys	141	Ydy
Sir y Fflint	269	Ydy
Casnewydd	214	Ydy
Caerffili	156	Ydy
Caerdydd	746	Ydy
Torfaen	145	Ydy
Bro Morgannwg	315	Ydy
Sir Fynwy	228	Ydy

Ffynhonnell Llywodraeth Cymru

3.16 Mae'r data yn y tabl yn dangos cyfartaledd o 3 blynedd hyd at fis Mawrth 2023, cyfnod o amser sy'n cynnwys pandemig COVID-19. Roedd cymhariaeth â'r tair blynedd flaenorol yn dangos patrwm tebyg ac, yn y rhan fwyaf o achosion, roedd nifer tebyg o werthiannau. Roedd amrywiadau ond nid oeddent mor arwyddocaol fel eu bod yn newid unrhyw gasgliadau.

- 3.17 O'r pum ardal sydd â'r nifer uchaf o werthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru (Bro Morgannwg, Sir y Fflint, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Casnewydd), mae pedwar ohonynt mewn ardaloedd lle mae dros 200 o dai newydd yn cael eu darparu bob blwyddyn, a'r pumed lle mae 170 y flwyddyn.
- 3.18 Mae'r tri awdurdod sydd â'r nifer lleiaf o dai newydd yn gyffredinol (Castell-nedd Port Talbot, Merthyr Tudful a Blaenau Gwent) at ben isaf y sbectwm o ran nifer cyfartalog y gwerthiannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, er nad oes patrwm clir.
- 3.19 Yr hyn sydd efallai fwyaf perthnasol i'r ymchwil hon yw bod nifer y tai newydd sy'n ymuno â'r farchnad bob blwyddyn yn isel ar gyfer pob awdurdod, ac eithrio Caerdydd o bosibl. Pe bai'r capiau prisiau'n cael eu gostwng, gallai'r gronfa o dai sydd ar gael leihau'n sylweddol, hyd yn oed mewn ardaloedd â gwerth is.

### **Gwerthiannau yn ôl Math o Dŷ a Maint y Tŷ a Brynwyd**

- 3.20 Dangosir dadansoddiad o gyfansoddiad yr aelwydydd ar gyfer gwerthiannau hyd at ddiwedd ail chwarter 2023/2024 yn Nhabl 3.4.

**Tabl 3.4: Cyfansoddiad aelwydydd prynwyr Cymorth i Brynu - Cymru 30 Medi 2023**

<b>Math o aelwyd</b>	<b>Nifer yr aelwydydd</b>	<b>Canran y cyfanswm</b>
Un person	3,815	27.5
Sengl gyda phlant	489	3.5
Cwpl	6,395	46.1
Cwpl gyda phlant	3,034	21.8
3 oedolyn neu fwy	82	0.6
3 neu fwy o oedolion gyda phlant	69	0.5
Amhenodol	2	0.0
<b>Cyfanswm</b>	<b>13,886</b>	<b>100.0</b>

Ffynhonnell Cymorth i Brynu - Cymru Cyf Hydref 2023

- 3.21 Mae'r tabl yn dangos pa mor gyffredin yw aelwydydd heb blant – 74% o gyfanswm y gwerthiannau. Er hyn, mae aelwydydd sydd â phlant yn dal i gyfrif am fwy na 25% o gartrefi. Dim ond 3.5% o aelwydydd sy'n deuluoedd un rhiant.

- 3.22 Roedd ystod oedran prynwyr yn amrywio rhwng 19 a 74 oed, gydag oedran cyfartalog canolrifol y prif brynwr yn 35 oed. Mae hyn wedi gostwng ychydig dros oes y cynllun o ganolrif o 37 oed yn ystod Cam 1 i ganolrif o 31 oed yn ystod Estyniad Cam 3. Ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf, mae'r oedran canolrifol yr un fath, sef 35 oed, ond gostyngodd hyn o 38 oed yn ystod Cam 1 i 29 oed yn ystod Cam 3, a 30 oed yn ystod Estyniad Cam 3 (diwedd ail chwarter 2023), er y dylid nodi'r nifer is o gofnodion data ar gyfer Estyniad Cam 3. Mae hyn yn groes i adroddiadau cenedlaethol bod oedran prynwyr am y tro cyntaf yn cynyddu<sup>20</sup>.
- 3.23 Mae ychydig dros 79% o'r gwerthiannau ar gyfer eiddo tair neu bedair ystafell wely (54% tair ystafell wely a 25% pedair ystafell wely). Mae 18% ar gyfer eiddo dwy ystafell ac mae eiddo un ystafell wely a phum ystafell wely ond yn cynrychioli cyfran fach o'r gwerthiannau (2% a 0.5% yn y drefn honno). Mae'n bosibl cyfateb nifer yr ystafelloedd gwely â'r math o aelwyd er mwyn darparu nifer cyfartalog o ystafelloedd gwely 'sbâr'. Yn y tabl isod, tybir y bydd angen un ystafell wely ar bob oedolyn neu gwpl unigol yn ogystal â phob plentyn.

**Tabl 3.5: Nifer cyfartalog yr ystafelloedd gwely ychwanegol yn ôl math o aelwyd**

Math o aelwyd	Ystafelloedd gwely ychwanegol
Un person	1.57
Sengl a phlant	0.69
Cwpl	2.09
Cwpl a phlant	0.95
Pob un o'r uchod	1.67

Ffynhonnell Cymorth i Brynu - Cymru Ltd Hydref 2023  
Nid yw'n cynnwys aelwydydd sydd â mwy na 2 oedolyn<sup>21</sup>

- 3.24 Ar gyfartaledd, aelwydydd heb blant sydd â'r nifer uchaf o ystafelloedd gwely ychwanegol, gan fod gan gyplau heb blant dros ddwy ystafell wely 'sbâr' ar gyfartaledd. Rhieni sengl gyda phlant dibynnol sydd leiaf tebygol o fod ag ystafell wely ychwanegol. Mae'n bosibl bod aelwydydd eraill lle mae plant yn rhannu ystafelloedd ac eraill y mae angen gofalwr arnynt.

<sup>20</sup> Er enghraifft Halifax 2023 [Number of first-time buyers falls amid tougher housing market conditions \(looydsbankinggroup.com\)](https://www.looydsbankinggroup.com)

<sup>21</sup> Nid yw'r data'n ddigon manwl i ganfod pa aelwydydd fyddai'n rhannu ystafell wely

3.25 Nid oedd fawr o wahaniaeth yn yr ystadegau sylfaenol hyn ar gyfansoddiad aelwydydd, maint yr eiddo na nifer yr ystafelloedd gwely ychwanegol rhwng prynwyr am y tro cyntaf a'r gronfa ehangach o brynwyr Cymorth i Brynu - Cymru.

### **Pŵer Prynu Aelwydydd sy'n Cymryd Rhan yn y Cynllun**

3.26 Roedd data Cymorth i Brynu - Cymru Cyf, dros oes y cynllun, yn dangos bod aelwydydd sydd ag amrywiaeth o incymau o lai na £10,000 i dros £200,000<sup>22</sup> wedi prynu tŷ drwy'r cynllun. Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r Canllaw i Brynwyr presennol ar gyfer y cynllun yn nodi'n glir, os yw darpar brynwyr mewn sefyllfa i gael morgais o 90% heb gymorth cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, yna ni fyddant yn cael cymorth (oherwydd dylent allu prynu eiddo heb gymorth gan y pwrs cyhoeddus)<sup>23</sup>. Roedd fersiynau cynharach o'r canllawiau yr un mor glir ar hyn. Dim ond canran fach o brynwyr cyffredinol (0.23%) sydd ag incwm dros £100,000 ac efallai fod rhesymau penodol dros eu cynnwys yn y cynllun neu efallai fod data wedi cael ei gofnodi'n anghywir.

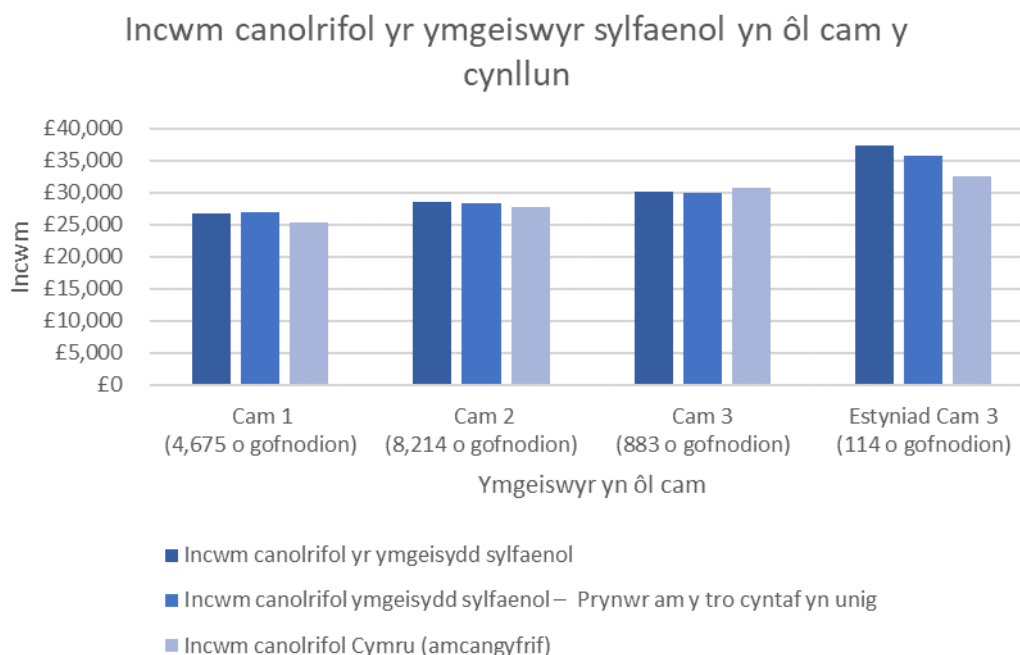
3.27 Fodd bynnag, mae incwm canolrifol yn rhoi darlun gwahanol. Mae Ffigur 3.4 isod yn dangos yr incwm canolrifol yn ôl cyfnod y cynllun a sut maent yn cyd-fynd â chyfartaleddau cenedlaethol.

---

<sup>22</sup> Incwm wedi'i dalgrynnu i osgoi adnabod unigolion

<sup>23</sup> Tudalen 7 [Cymorth i Brynu – Canllaw i Brynwyr Cymru, Estyniad Cam 3 \(Llywodraeth Cymru\) Ebrill 2023 diweddariad](#),

**Ffigur 3.4: Incwm canolrifol ymgeiswyr cynradd yn ôl cyfnod y cynllun**



Ffynonellau – Cymorth i Brynu - Cymru Cyf Hydref 2023 ar gyfer data Cymorth i Brynu - Cyf ac ONS / ASCHE ar gyfer data cenedlaethol mis Mawrth a mis Tachwedd 2023 (yn seiliedig ar breswyliaeth)  
 Ffigurau wedi'u talgrynnu  
 Mae incwm canolrifol cenedlaethol wedi cael ei gyfrifo ar gyfartaledd ar draws amserlen berthnasol pob cam felly dim ond amcangyfrif yw'r rhain

- 3.28 Dangoswyd bod incwm canolrifol ymgeiswyr cynradd yn debyg i'r incwm canolrifol ar gyfer Cymru. Roedd wedi codi'n uwch na'r ffigurau cenedlaethol yn Estyniad Cam 3, ond gan fod maint y sampl yn llawer llai, roedd hi'n anodd nodi hyn fel tuedd. Canfuwyd bod gan brynwyr am y tro cyntaf, ar y cyfan, incwm tebyg i'r garfan gyffredinol o brynwyr drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 3.29 O ran fforddiadwyedd, gofynion y cynllun yw na ddylai'r elfen morgais ad-dalu fod yn fwy na 4.5 gwaith yr incwm blynyddol ac na ddylai dyled neu alldaliadau prynwr fod yn fwy na 45% o incwm yr aelwyd<sup>24</sup>. Roedd incwm canolrifol aelwydydd (prif brynwr a phrynwr eilaidd gyda'i gilydd) yn £50,000 ar gyfer cam diweddaraf y cynllun, ar ôl codi o £42,800 yng Ngham 3. Roedd y cynnydd hwn yn uwch na'r cynnydd o 5.3% mewn incwm cenedlaethol, gan awgrymu efallai bod yr hinsawdd bresennol o gynnydd mewn cyfraddau llog yn golygu bod angen incwm uwch ar

<sup>24</sup> Tudalen 12 [Canllaw i Brynwyr Cymorth i Brynu – Cymru, \(Llywodraeth Cymru\) mis Ebrill 2023](#)

brynwyr i brynu eiddo, hyd yn oed gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Mae incwm aelwyd o £50,000 yn cyd-fynd yn union â'r paramedrau ar gyfer prynu eiddo werth hyd at £300,000, gan awgrymu bod aelwydydd yn dyheu am brynu eiddo o'r gwerth uchaf sydd ar gael:

- Gan gymryd nad oes unrhyw ffactorau eraill yn berthnasol, £225,000 yw'r morgais sydd ar gael i aelwyd ag incwm o £50,000
- Blaendal o 5% = £15,000
- Benthyciad ecwiti o 20% = £60,000
- Y cyfanswm sydd ar gael ar gyfer y tŷ - £300,000.

3.30 Heb gymorth y benthyciad ecwiti (ond yn dal i dybio blaendal o 5%), byddai'r un aelwyd sy'n prynu tŷ yn gallu prynu tŷ sy'n werth tua £236,000, ond yn gallu prynu tŷ sy'n werth tua £300,000 gyda'r benthyciad ecwiti. Byddai hyn yn is na phris cyfartalog tai ym mhob ardal awdurdod lleol yng Nghymru.

### **Adbrynu Benthyciadau**

3.31 Mae benthyciadau ecwiti yn dechrau cronni llog ar ôl chwe blynedd ac mae data a ddarparwyd gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf yn dangos bod dros 90% o fenthyciadau wedi cael eu setlo cyn hyn. O'r benthyciadau a gafodd eu setlo, cafodd tua 48% eu setlo ar ôl gwerthu'r eiddo. Mae'r ystadegau wedi'u rhannu ymhellach yn Nhabl 3.5.

**Tabl 3.6: Ad-daliadau benthyciadau ar 30 Mehefin 2023**

<b>Cyfnod setlo</b>	<b>Nifer</b>	<b>Canran</b>
Wedi'i setlo cyn 6 blynedd	5,262	38
Wedi'i setlo ar ôl 6 blynedd	532	4
Yn fyw cyn 6 blynedd	6,123	44
Yn fyw ar ôl 6 blynedd	1769	13
Wedi'i ddileu neu ei ad-dalu	97	1
<b>Cyfanswm</b>	<b>13783</b>	<b>100</b>

Ffynhonnell – Cymorth i Brynu - Cymru Cyf Hydref 2023

3.32 Mewn manau eraill yn y DU, ac er nad yw'n gymhariaeth uniongyrchol oherwydd ei bod yn cwmpasu mwy nag un math o gynllun, canfu arolwg yn yr Alban o dros



2,000 o brynwyr fod 11% o brynwyr a oedd wedi cael benthyciad ecwiti gan gynllun wedi'i gefnogi gan y llywodraeth wedi adhawlio neu adhawlio'n rhannol eu benthyciad ecwiti (gan gynyddu cyfran y prynwyr o'r ecwiti), gydag ychydig dros 25% o'r rheini yn gwneud ad-daliad llawn, hy cynyddu eu cyfran ecwiti i 100%<sup>25</sup>.

- 3.33 Mae llai na 1% o<sup>26</sup> fenthyciadau Cymorth i Brynu - Cymru hyd yma wedi cael eu dileu neu wedi troi'n ôl-ddyledion. Mae hyn yn debyg i lefelau ôl-ddyledion ar draws marchnad prynu tai'r DU ar 1% o'r holl berchnogion tai sydd â morgesi heb eu talu<sup>27</sup>.

### **Ymgeiswyr nad ydynt wedi bwrw ymlaen â'r cynllun**

- 3.34 Ni wnaeth rhai a oedd yn ceisio prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru fwrw ymlaen â'u pryniant ond mae'r rhain yn gyfyngedig o ran nifer. Darparwyd gwybodaeth am 65 o ymgeiswyr o'r fath o bob rhan o'r cynllun gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf ac o bob blwyddyn y mae'r cynllun wedi gweithredu. Nid yw'r rhesymau dros dynnu eu cais yn ôl yn cael eu cofnodi ond dywedodd swyddogion bod y rhesymau'n amrywio. Roedd y rhain yn cynnwys achosion lle'r oedd prynwr yn gallu cael morgais gan fenthyciwr ond gyda lluosydd incwm uwch nag a dderbynnir gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf.
- 3.35 Roedd y prisiau prynu arfaethedig a ddangosir yn y data yn amrywio o £115,000 i £300,000 ac nid yw'n glir a fyddai pob eiddo, ym mhen isaf yr ystod hon, yn rhai a adeiledir o'r newydd ac a fyddent yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer eiddo Cymorth i Brynu - Cymru. Mae data am incwm yr ymgeiswyr na aeth ymlaen â'r cynllun yn anghyson, ond mae'r data sydd ar gael yn dangos na fyddai gan rai ymgeiswyr ddigon o incwm i gefnogi'r morgais angenrheidiol a/neu na fyddent yn gallu talu'r blaendal arian parod isaf o 5% o'r pris prynu sy'n ofynnol. Roedd gan ymgeiswyr eraill a roddodd gorau i'r cynllun incwm o dros £80,000 y flwyddyn.

---

<sup>25</sup> Tudalen 60 [Gwerthusiad o Gynlluniau Ecwiti a Rennir Llywodraeth yr Alban \(Llywodraeth yr Alban\) Mehefin 2020](#),

<sup>26</sup> 0.7% mewn gwirionedd - mae'r ffigur wedi'i dalgrynnu yn y tabl

<sup>27</sup> [Diweddariad ar ôl-ddyledion morgais a meddiant, Ch3 2023, \(UK Finance\) Tachwedd 2023](#). Nid yw UK Finance yn darparu gwybodaeth ar gyfer gwledydd yn y DU

## **Crynodeb**

- 3.36 Ers 2014 (hyd at fis Medi 2023), mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi helpu 13,880 o aelwydydd i brynu tŷ. Roedd y nifer blynyddol wedi cyrraedd uchafbwynt yn 2017/18 ac mae wedi gostwng ers hynny, ond roedd patrwm cyson o werthiannau wedi'i ganoli yn ne-ddwyrain Cymru. Ar gap prisiau presennol Cymorth i Brynu - Cymru (£30,000), mae eiddo newydd ar gael ledled Cymru ac mae ganddynt o leiaf ddwy ystafell wely, ond fel arfer mae ganddynt dair neu bedair ystafell wely. Fodd bynnag, mae nifer y tai newydd sydd ar gael i'w prynu bob blwyddyn yn gyffredinol, ac eithrio Caerdydd, yn isel gyda chyfartaledd o lai na 300 fesul awdurdod y flwyddyn. Mae hyn, ochr yn ochr â'r data sy'n dangos bod y prisiau cyfartalog mewn naw awdurdod yn uwch na'r cap prisiau, yn awgrymu, pe na bai'r cap prisiau'n cael ei godi ar ddechrau Estyniad Cam 3, y gallai cronfa gyfyngedig iawn o eiddo fod ar gael i'w prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 3.37 Roedd y rhan fwyaf (76% o'r prif brynwyr) yn brynwyr am y tro cyntaf ac roedd 74% o'r prynwyr yn gartrefi heb blant. Mae tystiolaeth bod aelwydydd yn 'prynu' mwy o le na'r hyn maen nhw'n gofyn amdano ar y dechrau. Ond gan mai cyplau iau heb deuluoedd yw'r rhain yn bennaf, gellid tybio bod llawer o brynwyr yn edrych ymlaen i adeg pan fydd ganddynt deulu wrth wneud eu penderfyniad i brynu.
- 3.38 Mae incwm prynwyr yn amrywio ond roedd incwm canolrifol prynwyr presennol (hy ymgeiswyr cynradd) yn debyg iawn i'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer y cyfnod perthnasol (y canolrif cenedlaethol oedd £25,300 yng ngham 1, gan godi i £30,800 yng ngham 3 a £32,500 yn estyniad cam 3). Ar incwm canolrifol aelwydydd (prynwyr cynradd ac eilaidd gyda'i gilydd), gall aelwydydd fforddio prynu eiddo ar y cap prisiau cyfredol – gyda morgais sydd 4.5 o'r prif incwm, blaendal o £15,000 a benthyciad ecwiti o £60,000. Heb gymorth y benthyciad ecwiti (ond yn dal i dybio blaendal o 5%), byddai'r un aelwyd sy'n prynu tŷ yn gallu prynu tŷ sy'n werth tua £236,000, ond byddai'n gallu prynu tŷ sy'n werth tua £236,000 gyda'r benthyciad ecwiti. Byddai hyn yn is na'r pris tai cyfartalog ym mhob ardal awdurdod lleol yng Nghymru. Felly, heb y benthyciad ecwiti, byddai'r dewis o eiddo'n cael ei leihau'n sylweddol, yn enwedig ar gyfer aelwydydd ar incwm sy'n is na'r canolrif ac mewn ardaloedd â phrisiau uwch yng Nghymru.

- 3.39 Nid oes llawer o dystiolaeth bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn achosi straen ariannol penodol i brynwyr. Mae'r rhan fwyaf o fenthyciadau (dros 90%) yn cael eu setlo cyn iddynt ddechrau cronni llog (hy, ar ôl chwe blynedd) ac mae llai nag 1% o'r holl fenthyciadau hyd yma wedi cael eu dileu neu wedi troi'n ôl-ddyledion; lefel debyg i ôl-ddyledion ar draws marchnad prynu tai'r DU.
- 3.40 Nid yw rhai ymgeiswyr sy'n prynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn bwrw ymlaen â'u pryniant ond mae'r rhain yn gyfyngedig o ran nifer, heb unrhyw reswm clir pam mae aelwydydd yn tynnu'n ôl.

## **4. Barn Prynwyr Tai a Darpar Brynwyr**

### **Cyflwyniad**

- 4.1 Yn y bennod hon, mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei archwilio gydag amrywiaeth o unigolion ledled Cymru a oedd naill ai wedi defnyddio'r cynllun, neu'n ddarpar berchnogion-meddianwyr yn y dyfodol. Pwrpas yr elfen hon o'r gwaith oedd cael adborth ar weithrediad Cymorth i Brynu - Cymru ac asesu sut y gellid mireinio neu wella'r cynllun yn y dyfodol o safbwynt prynwyr (posibl).
- 4.2 Fel yr amlinellwyd yn gynharach, cynhaliwyd pedwar grŵp ffocws ym mis Medi 2023. Roedd y grŵp cyntaf yn ystyried y rheini a oedd wedi prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Roedd yr ail grŵp yn cynnwys y rheini a oedd wedi dechrau'r broses o brynu drwy'r cynllun, ond heb fwrw ymlaen, ac roedd y ddau grŵp olaf yn cynnwys cyfranogwyr nad oedd ganddynt gysylltiad blaenorol â'r cynllun, ond a oedd yn ddarpar brynwyr tai.
- 4.3 Mae prif ganfyddiadau'r grwpiau ffocws wedi'u nodi isod, gyda phob un o'r grwpiau ffocws yn cael sylw yn eu tro, ac mae'r canfyddiadau'n cael eu crynhoi ar ddiwedd y bennod.
- 4.4 Mae enwau, sefydliadau penodol a sylwadau personol wedi cael eu tynnu o'r sylwadau gair-am-air er mwyn sicrhau nad oes modd eu hadnabod. Dylid nodi hefyd mai barn y cyfranogwyr yw'r safbwyntiau ac nad yw unrhyw wallau neu gamddealltwriaeth sy'n ymwneud â'r cynllun yn cael eu cywiro.

### **Cyfranogwyr a oedd wedi prynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru Ymwybyddiaeth o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.5 Daeth y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr a brynodd tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru i wybod am y cynllun drwy ddatblygwyr, benthycwyr neu am eu bod yn adnabod rhywun a oedd wedi defnyddio'r cynllun.

*'Drwy ffrindiau teulu a gwefannau datblygwyr. Prynais drwy adeiladwr tai a dywedon nhw wrthyf am yr opsiynau cyllido.'*

## **Trosolwg o'r cynllun**

- 4.6 Roedd nifer o'r cyfranogwyr wedi edrych ar wefan cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr ac wedi gallu gwneud cymariaethau â'r cynllun yng Nghymru. Yn gyffredinol, roeddent yn teimlo bod gwefan Lloegr yn well, gyda nifer yn canfod bod y gyfrifiannell arni yn fwy effeithiol o ran penderfynu faint y gallent ei fenthyg.

*'Un peth a oedd yn arbennig o rwystredig wrth edrych ar y cynllun oedd y gyfrifiannell a oedd yn dweud wrthyf faint y gallech ei fenthyg. Mae mwyo o bethau ar y wefan Saesneg na'r wefan Gymraeg. Roedd rhai pethau ar wefan Llywodraeth Cymru ond roedd yr un Saesneg yn well.'*

- 4.7 Roedd cyfranogwyr eraill hefyd wedi edrych ar gynlluniau eraill gan Lywodraeth Cymru fel Rhanberchnogaeth a Rhentu i Brynu ond roeddent yn cael trafferth penderfynu pa un oedd yn gweddu orau iddynt. Byddai gwefan a oedd yn caniatáu iddynt ystyried yr holl opsiynau mewn un lle wedi bod yn fuddiol.

## **Agweddau Cadarnhaol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.8 Barnwyd mai prif fantais y cynllun oedd mai dim ond blaendal o 5% oedd ei angen, yn hytrach na'r 20% neu fwy a oedd yn ofynnol gan fenthygwyr.

*'Roedd blaendal o 5% yn atyniad gwirioneddol'*

- 4.9 Roedd y cyfranogwyr yn teimlo bod y broses o wneud cais drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gymharol syml, gyda llawer o'r gwaith yn cael ei wneud gan y datblygwyr a'r brocer morgeisi.

*'Roedd fy mrocer morgeisi yn gwneud y rhan fwyaf o'r gwaith i mi, dim ond llofnodi darnau a gwneud yn siŵr bod y manylion yn gywir oedd yn rhaid i mi ei wneud. Dydw i ddim yn credu fy mod i wedi gwneud llawer o'r gwaith, i fod yn onest.'*

- 4.10 Roedd y ffordd yr oedd y cynllun yn ystyried gwariant ar y tŷ yn y dyfodol hefyd yn cael ei weld yn fantais gan un cyfranogwr.

*'Mae'n ddefnyddiol iawn oherwydd pe bai angen i mi addasu'r tŷ a phe bai'r morgais yn cynyddu'n sylweddol gyda chyfraddau llog – neu pe byddai'n rhaid i mi wneud addasiadau oherwydd fy anabledd, ni fyddai hynny'n mynd yn groes*

*i'm taliadau ecwiti wrth iddynt asesu'r gwerth. Yr hyn a oedd yn ddefnyddiol o ran mynediad wrth brynu tŷ newydd oedd bod gan ein tŷ dair ystafell ymolchi. Mae'n ddefnyddiol gwybod, os ydw i'n sâl rhyw ddiwrnod, bod y tŷ yn addas ar gyfer bywyd modern hefyd.'*

#### **Agweddau negyddol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.11 Problem a ddaeth i'r amlwg i nifer o'r cyfranogwyr oedd sut roedd gwahanol fathau o ddyledion yn cael eu hystyried gan Cymorth i Brynu - Cymru. Er enghraifft, roedd gan ddau gyfranogwr gyllid ceir hefyd ac roedd hyn yn cael ei ystyried yn hurbwrcas gan gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, ac nid yn yr un categori â dyled cerdyn credyd. Roedd hyn yn cyfyngu ar y swm y gallent ei fenthylg mwy nag yr oeddent wedi'i ragweld ac roedd hefyd yn arafu'r broses o ryddhau'r cyllid.

#### **Manteision ac Anfanteision Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.12 I rai cyfranogwyr, roedd Cymorth i Brynu - Cymru yn caniatáu iddynt brynu tŷ pan na fyddent wedi gallu gwneud hynny fel arall, gyda nifer yn adrodd y byddent wedi bod yn rhentu am fwy o amser heb y cynllun.
- 4.13 I lawer o'r cyfranogwyr, un o fanteision allweddol Cymorth i Brynu - Cymru oedd ei fod yn caniatáu iddynt brynu tŷ, y tŷ roeddent eisiau ei brynu. Dywedodd nifer o'r cyfranogwyr fod y cynllun yn caniatáu iddynt brynu eiddo mwy nag y byddent wedi gallu ei brynu fel arall.

*'Roedden ni ym mhen uchaf ein cyllideb ac roedd angen pedair ystafell wely arnom gyda thri o blant. Dydw i ddim yn meddwl y byddem wedi gallu fforddio'r tŷ heb y cynllun Cymorth i Brynu. ...I ni, y fantais oedd ein bod ni'n gallu prynu rhywbeth mwy a fyddai'n para'n hirach i ni yn y tymor hir ac na fyddai angen i ni symud. Heb y cynllun Cymorth i Brynu, byddem wedi benthyca tua £60,000 yn llai, a byddai hynny'n golygu y byddai'n rhaid i ni gael tŷ mwy yn weddol fuan.'*

- 4.14 Dywedodd pobl eraill fod y cynllun yn caniatáu iddynt brynu tŷ yn eu lleoliad delfrydol.

*'Fyddwn i ddim wedi gallu prynu fy nhŷ gan ei fod ychydig yn ddrutach na'r ardal gyfagos ac rydw i'n dod o'r ardal honno, felly dyna lle roeddwn i eisiau bod.'*

*Hefyd, fyddwn i ddim wedi gallu fforddio tŷ â lle parcio. Fyddwn i ddim wedi gallu benthyg gymaint o arian.'*

- 4.15 Roedd nifer o'r cyfranogwyr yn cwestiynu capiau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Roeddent yn teimlo nad oedd £300,000 yn prynu cymaint â hynny yn y farchnad tai newydd yn Abertawe neu yng Nghaerdydd.

*'Rwy'n credu y dylai'r cap prisiau newid gyda'r farchnad dai ...Pe baech chi'n prynu tŷ ym Mlaenau Gwent yn y Cymoedd, dydyn nhw ddim mor ddrud â hynny, ond mae ceisio ymuno â'r farchnad dai yng Nghaerdydd, Abertawe, Sir Fynwy neu hyd yn oed rhannau o Gasnewydd yn fwy heriol.'*

- 4.16 Cyfeiriodd cyfranogwyr eraill at y ffaith mai dim ond ar gyfer eiddo newydd y mae'r cynllun Cymorth i Brynu ar gael yng Nghymru, ac yn aml dim ond ar gynlluniau penodol, ac roeddent yn gweld hyn yn broblem.

*'Rydych chi wedi'ch cyfyngu i'r adeiladwyr sydd wedi cofrestru â'r cynllun. Fe wnaethom ddewis adeiladwr mawr yn fy ardal. Roedd llawer o ddatblygiadau llai, gyda dim ond un neu ddau o dai yn cael eu hadeiladu ar ddarn blaenorol o dir ac, yn fy marn i, roedd eu pris ychydig yn well ac roeddent o ansawdd gwell hefyd, felly mae'n drueni mai dim ond yr adeiladwyr mwy sydd wedi ymuno â'r cynllun.'*

*'Rwy'n dod o ardal wledig iawn ac o safbwynt gwahanol, roeddwn i'n ffodus iawn eu bod yn adeiladu safle newydd yno. Mae'n anghyffredin iawn cael tai newydd a phe na bai wedi codi ar yr adeg iawn i mi, ni fyddwn wedi gallu prynu gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn yr ardal honno. Efallai ei fod yn rhywbeth i edrych arno mewn ardaloedd lle mae'n anodd cael caniatâd cynllunio oherwydd efallai fod llawer o dai hŷn hyfryd ond nad oes cymorth ar eu cyfer.'*

- 4.17 Problem arall a nodwyd gan gyfranogwr oedd ffioedd lesddaliad, ond mae'r cynllun wedi mynd i'r afael â hyn ac ni ellir gwerthu tai lesddaliad drwy'r cynllun mwyach.

*'Rwy'n credu y dylai fod rhywbeth yn y cynllun Cymorth i Brynu hefyd o ran y ffioedd ystâd y mae'n rhaid i chi eu talu gyda thai newydd ac nid ydynt yn cael eu capio. Gan fod y cynllun ar gyfer tai newydd yn unig, a gan nad yw'r ffioedd rheoli'n cael eu capio ar y rhan fwyaf o'r safleoedd, mae bob amser yn destun pryder fod gan y rhan fwyaf o'r adeiladwyr ar y cynllun hwn ffioedd heb eu capio.'*

*Mae ein blwyddyn gyntaf ar fin dod i ben ac mae'n mynd i fod tua £450 y flwyddyn ond wrth symud ymlaen gallai gynyddu ac mae angen gwneud rhywbeth am hynny oherwydd os nad yw pobl yn deall ffioedd yr ystâd...'*

#### **Ad-dalu'r Benthyciad Ecwiti**

- 4.18 I'r rhan fwyaf o'r cyfranogwyr, nid yw'r benthyciad ecwiti wedi aeddfedu eto. Roedd nifer ohonynt yn ystyried ad-dalu'r benthyciad ecwiti o gynilion neu drwy ailforgeisio eu heiddo i dalu'r benthyciad fel y gallent aros yn y tŷ gyda morgais safonol yn unig.

*'Y cynllun oedd ad-dalu ar ddiwedd y pumed flwyddyn oherwydd mae'n debyg y byddai'n rhatach na'r benthyciad gyda llog – ond efallai na fyddai hynny'n rhatach nag ailforgeisio, felly mae'n rhywbeth i'w ystyried.'*

- 4.19 Fodd bynnag, roedd eraill yn poeni am y cynnydd mewn benthyciad ecwiti oherwydd y twf mewn prisiau tai, neu roeddent yn gweld y twf mewn prisiau tai fel cyfle.

*'Oherwydd bod pris ein tŷ wedi cynyddu £150,000, mae'n swm sylweddol ac mae ein benthyciad ecwiti wedi cynyddu hefyd, felly dydyn ni ddim yn siŵr beth i'w wneud, ei gadw neu ei werthu.'*

*'Ein cynllun cychwynnol oedd ailforgeisio ar ôl pum mlynedd ond nawr byddwn yn ceisio ei werthu a phrynu rhywle arall yn lleol.'*

#### **Cyfranogwyr na wnaethant fwrw ymlaen i brynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.20 Roedd gan y cyfranogwyr yn y grŵp ffocws hwn amrywiaeth eang o brofiadau o'r gynllun. Felly roedd yn gyfres o straeon unigol yn hytrach na gwers ehangach o ran sut mae Cymorth i Brynu - Cymru yn gweithio'n gyffredinol.

#### **Ymwybyddiaeth o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.21 Ffactor diddorol am y cyfranogwyr oedd bod nifer ohonynt wedi prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Lloegr, neu eiddo sydd eisoes dan berchnogaeth yn Lloegr.

*'Roeddwn i'n ymwybodol o gynllun Cymorth i Brynu - Lloegr gan fy mod i wedi'i ddefnyddio o'r blaen a dim ond pan oeddwn i'n chwilio yng Nghymru y dywedodd*



*y gwerthwr tai, er fy mod i eisoes yn berchen ar eiddo, nad oeddwn i wedi cael fy eithrio o'r cynllun.'*

- 4.22 Fodd bynnag, fel y rheini nad oeddent wedi parhau â'r cynllun, daeth y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr a brynodd drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru i wybod am y cynllun drwy ddatblygwyr, benthycwyr neu am eu bod yn adnabod rhywun a oedd wedi defnyddio'r cynllun.

### **Trosolwg o'r cynllun**

- 4.23 Eto, roedd nifer o'r cyfranogwyr wedi edrych ar wefan cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr ac wedi gallu gwneud cymariaethau â'r cynllun yng Nghymru. Yn gyffredinol, roeddent yn teimlo'n gadarnhaol am yr wybodaeth a ddarparwyd, ond daethpwyd o hyd i gyngor llai annibynnol na'r hyn oedd ar gael yn Lloegr.

*'Roedd yr wybodaeth gan y Llywodraeth yn eithaf clir a chryno ond roedd llawer llai o wybodaeth annibynnol ar gael. Mae cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr a'r cynlluniau cysylltiedig fel rhannu perchnogaeth yn cael llawer o sylw yn y cyfryngau sy'n arwain at wahanol ganfyddiadau neu bortreadau am y cynllun ond mae'r cynllun yng Nghymru yn cael llawer llai o sylw cyhoeddus.'*

- 4.24 Fodd bynnag, cyfeiriodd eraill at faterion yn ymwneud â'u hamgylchiadau eu hunain.

*'Roeddwn i'n newid swydd ar y pryd ac roeddwn i newydd ddechrau swydd newydd. Roedd Llywodraeth Cymru yn mynnu cael gwerth tri mis o slipiau cyflog, ond roedd y ddau fis hynny o slipiau cyflog gan fy hen gyflogwr, felly cefais lythyr hir iawn yn cwestiynu pam roedd fy nghyflogwr wedi'i leoli 150 milltir o'r eiddo'.*

*'Dywedodd rhywun eu bod nhw wedi holi pam eu bod nhw'n gweithio mor bell o'u cartref – fe wnaethon nhw ofyn hynny i mi gan fy mod i'n gweithio yn Lloegr, ond y rhan fwyaf o'r amser rydw i'n gweithio gartref a dydy Llywodraeth Cymru ddim yn gallu deall y ffaith bod pobl yn gallu byw yng Nghymru a theithio i Loegr!*

### **Agweddau Cadarnhaol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.25 Eto, barnwyd mai prif fantais y cynllun oedd mai dim ond blaendal o 5% oedd ei angen.

*'Roeddwn i a fy ngwraig eisiau bod yn berchen ar ein tŷ ein hunain, a doedden ni ddim yn poeni am unrhyw beth arall. Y peth mawr i ni oedd gallu cael blaendal gyda'n gilydd a doedden ni ddim wir eisiau cael tŷ newydd. Ond mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar gyfer tai newydd yn unig. Y blaendal o 5% wnaeth ein denu ni a doedden ni ddim wir yn meddwl llawer amdano. Roedd yn 5% ac yn fforddiadwy felly doedden ni ddim wir yn meddwl am unrhyw beth arall.'*

- 4.26 Roedd cyfranogwyr hefyd yn teimlo bod y broses o wneud cais drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gymharol syml.

*'Roedd y ffurflen yn hawdd, yn syml ac yn glir iawn. Roedd y ffurflen ofynnol yn broses syml ac roedd yr ymateb yn gyflym. Roedd cwestiynau am slipiau cyflog ond cefais ymateb yn gyflym iawn. Roedd y ffurflen yn hawdd iawn ac roedd y ffaith eu bod yn defnyddio'r ffurflen bapur a'm bod yn gallu eistedd i lawr a gweithio drwyddi'n drefnus yn ddefnyddiol iawn i mi.'*

#### **Agweddau negyddol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.27 Roedd tri o'r cyfranogwyr wedi tynnu allan o'r cynllun oherwydd newid mewn amgylchiadau ar ôl cael swydd rywle arall. Fodd bynnag, i lawer o'r cyfranogwyr, roedd y rheswm dros beidio â pharhau i brynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn ymwneud â phroblemau gyda'u datblygwr neu â chyllid y cynllun.
- 4.28 Er enghraifft, roedd gan un cyfranogwr broblem oherwydd ei fod yn mynd drwy ysgariad.

*'Roedd ystâd newydd yn cael ei hadeiladu rownd y gornel i dŷ fy rhieni ac roeddwn i'n meddwl y byddwn i wrth fy modd yn byw yno; ni fyddai'n rhaid i'r plant newid ysgol ac roedd yr ysgariad yn symud ymlaen. Doedd pethau ddim yn wych o ran trefnu'r setliad ac roedd y cyfan braidd yn anodd. Ond, yn ffodus, roeddwn i'n gallu prynu'r eiddo heb y cynllun Cymorth i Brynu. Roedd Cymorth i Brynu eisiau i mi ofyn i'm cyn-bartner lofnodi ffurflen yn dweud y byddai'n llofnodi'r cytundeb cynnal a chadw.'*

- 4.29 Roedd gan gyfranogwyr eraill broblemau gyda'u datblygwr.

*'...roedden ni'n mynd i gyfnewid wythnos yn ddiweddarach ond cawson ni e-bost gan y datblygwr yn dweud bod y pris wedi cynyddu £10,000 oherwydd COVID,*

*Brexit a phopeth arall. Yn amlwg, doedd gennym ni ddim y pres ar yr adeg a doedd unman arall i ni fynd. Efallai y gallwn i fod wedi cael mwy o arian ar gyfer y morgais a thrwy'r cynllun Cymorth i Brynu ond roedd y cynllun yn dod i ben ym mis Rhagfyr ac ni fyddai'r tŷ yn barod tan fis Chwefror, ac roedd Cam 2 yn cau felly roedd yn rhaid i ni dynnu'n ôl.'*

- 4.30 Roedd cyfranogwr arall yn poeni am faint y benthyciad ecwiti pe bai prisiau tai yn codi.

*'Yn y diwedd, yr ochr ariannol oedd y broblem. Roedden ni wedi bwriadu codi gwerth yr eiddo roedden ni eisiau ei gael, a phan sylweddolais mai un o ofynion y benthyciadau yw eu bod yn hawlio 20% o unrhyw ecwiti, roeddwn i'n chwilio i weld a oedd ffordd arall o gael yr arian i osgoi gorfod rhoi canran mor fawr o'r ecwiti.'*

#### **Manteision ac Anfanteision Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.31 Nodwyd amrywiaeth o fanteision gan y cyfranogwyr a oedd yn debyg i'r manteision a nodwyd gan y rhai a oedd wedi bwrw ymlaen â'r cynllun.

*'Roeddwn i'n symud i Ogledd Cymru i weithio ac roedd yn gyfleus, ac roedd yn golygu nad oeddwn i'n rhwymo arian mewn blaendal. Roeddwn i'n hapus gyda thŷ newydd. Nid oedd yn rhagofyniad nac yn broblem. Roedd yn gyfleus yn fwy nag unrhyw beth arall.'*

*'I mi, roedd yn rhannol oherwydd y lleoliad gan ei fod yn eiddo arfordirol ac roedd yn fy ngalluogi i brynu tŷ mwy – eiddo â phedair ystafell wely yn hytrach na thair ystafell wely, ac ni fyddwn wedi gallu fforddio gwneud hynny drwy forgais yn unig. Y blaendal o 5% oedd yn ddeniadol gan ei fod yn fy ngalluogi i fynd ychydig ymhellach.'*

- 4.32 Unwaith eto, roedd ffocws ar y ffaith mai dim ond ar gyfer tai newydd y gellir defnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, a'i fod wedi'i gapio ar £300,000. Pan ofynnwyd sut y gellid newid y cynllun, awgrymwyd bod y cyfyngiadau'n cynnwys y gallu i brynu eiddo a oedd yn bodoli eisoes a hefyd cynyddu'r trothwy.

Dylid nodi bod llawer o'r cyfranogwyr wedi prynu tŷ yn y pen draw, gyda rhai'n prynu'r un tŷ ag yr oeddent yn ystyried ei brynu yn flaenorol gyda chynllun Cymorth i

Brynu - Cymru. Roedd y rhesymau pam fod prynwyr wedi newid eu meddyliau yn cynnwys eu bod yn dymuno peidio â 'rhannu' unrhyw enillion ecwiti a bod proses Cymorth i Brynu - Cymru yn cymryd gormod o amser:

*'Ie, yr un tŷ. Mae'n debyg ei fod wedi cynyddu ein cyllideb i ddechrau felly fe ddechreuon ni edrych ar wahanol dai a oedd yn ddrutach na'r hyn y gallem fod wedi'i fforddio bryd hynny. Felly mae'n debyg ei fod wedi ein helpu ni i edrych ar y math o dai roedden ni wir yn dymuno ei gael. Fe wnaethon ni brynu'r un tŷ roedden ni'n bwriadu ei brynu'n flaenorol.'*

*'Es i ymlaen i brynu tŷ hŷn oherwydd erbyn hynny roeddwn i wedi dechrau gweithio ac nid oedd cymudo yn opsiwn mewn gwirionedd, felly es i am rywbeth y gallwn i symud i mewn iddo.'*

## **Cyfranogwyr nad oedd ganddynt gysylltiad blaenorol â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

### **Ymwybyddiaeth o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.33 Er nad oedd y cyfranogwyr erioed wedi defnyddio nac wedi dechrau'r broses o ddefnyddio Cymorth i Brynu - Cymru i brynu eiddo, roedd llawer ohonynt yn y ddau grŵp ffocws hyn yn ymwybodol o'r cynllun. Roedd rhai wedi defnyddio'r ISA Cymorth i Brynu sydd bellach wedi'i dynnu'n ôl, ac roedd eraill yn ymwybodol o'r cynllun drwy ffrindiau a theulu a oedd wedi'i ddefnyddio.

*'Roeddwn i'n arfer gweithio gyda rhywun a brynodd dŷ drwy'r cynllun Cymorth i Brynu. Roedd hi'n 20 oed ac fe wnaeth hi hynny am ychydig o flynyddoedd cyn llwyddo i gynilo'r 5%.'*

- 4.34 Roedd y rhai a oedd wedi edrych ar y cynllun o'r blaen yn teimlo ei bod yn hawdd cael gafael ar wybodaeth a dogfennau.

*'Mae'n hawdd cael yr wybodaeth sydd ei hangen arnoch. Mae llyfryn ar-lein ac mae'n hawdd dod o hyd iddo. Os oes gennych chi'r rhyngwyd, mae'n hawdd dod o hyd i unrhyw beth. Os ydych chi'n gwybod amdano – mae'n hawdd.'*

### **Cynlluniau Tai ar gyfer y Dyfodol**

- 4.35 Roedd bron pob un o'r cyfranogwyr eisiau prynu eiddo ond canfu fod llawer o rwystrau i brynu tŷ.

*'Mae'n frawychus i mi oherwydd dwi'n credu y bydd yn llawer anoddach gan fy mod i'n llawrydd ac y bydd hynny'n mynd yn fy erbyn. Dwi'n gwneud amrywiaeth o swyddi a gwaith ar contract dim oriau, ac felly dwi'n cytuno ei fod yn rhwystredig iawn oherwydd rydw i wedi profi fy mod i'n gallu talu fy rhent yn rheolaidd ond dydy hynny dal ddim yn ddigon da, hyd yn oed ar forgais sy'n rhatach na'r rhent rydw i wedi bod yn ei dalu. Mae'n rhwystredig iawn.'*

### **Agweddau Cadarnhaol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.36 Unwaith eto, ystyriwyd mai'r blaendal o 5% oedd yr elfen fwyaf cadarnhaol ar y cynllun.

*'Mae'n helpu gyda fforddiadwyedd. Rydych chi'n gwybod fod gennych chi flaendal o 5%, rydych chi'n gwybod ei fod yn dŷ newydd ac rydych chi'n gwybod yr hyn sydd ar gael, felly mae'n helpu wrth ddewis. Mae hefyd yn braf cael y cymorth ychwanegol o 20% gan y Llywodraeth. Mae'n ymddangos yn ddefnyddiol iawn gallu cynilo i gyrraedd y pwynt hwnnw lle gallwch brynu eiddo.'*

- 4.37 Fodd bynnag, nododd y cyfranogwyr a oedd yn rhentu fod cynilo hyd yn oed blaendal o 5% yn her ar hyn o bryd.

*'Roeddwn i'n gwrando ar rywbeth ar y radio y bore 'ma am sut mae'r blaendal cyfartalog yn £36,000. Felly er mai pwrpas y cynllun yw eich helpu chi fel bod angen i chi gynilo llai o arian, os ydych chi'n rhentu ac yn dal i orfod talu rhent ar gyflog gweddol gyffredin, yna mae dal angen i chi gael £18,000 i gael 5%. Felly, dwi'n teimlo nad yw pwrpas y cynllun wedi newid gyda chwyddiant.'*

### **Agweddau negyddol ar Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.38 Roedd llawer o'r cyfranogwyr yn teimlo fod yr anallu i brynu yn y farchnad ail law drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn broblem iddynt.

*Byddwn i'n prynu tai rhamantus, hŷn, bythynnod llai a'r math yna o beth – pe bawn i'n prynu eiddo, byddwn i eisiau iddo weddu i mi fel person. Felly, gan fod y*

*cynllun Cymorth i Brynu ar gyfer tai newydd yn unig, mae'n fy rhwystro rhag hyd yn oed ymchwilio mwy i hynny oherwydd dydw i ddim eisiau tŷ newydd; dydyn nhw ddim yn dda iawn a dydyn nhw ddim wedi cael eu hadeiladu i bara.'*

- 4.39 Roedd pobl eraill yn nodi bod diffyg datblygiad a gefnogir gan gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn eu hardal leol, neu mai ychydig iawn o dai sydd ar gael i'w prynu yn eu hardal leol.

*'...Mae hefyd yn bwysig ystyried beth sydd ar gael yn ein hardal yn ogystal â datblygiadau newydd sydd ddim yn wych o gwmpas Gogledd Cymru ar hyn o bryd. Mae'n golygu dod i wybod amdany'n nhw cyn iddyn nhw gael eu gwerthu. Yn fy nhref enedigol, dim ond un cynllun rydw i'n gwybod amdano sydd wedi bod yn yr ardal. Roedd llawer iawn mwy o ddiddordeb yn y cynllun hwnnw na'r hyn oedd ar gael; ac mae dod i wybod am y cynlluniau gyda digon o amser i wneud cais yn broblem.'*

#### **Newidiadau Posibl i Gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 4.40 Gofynnwyd i'r cyfranogwyr ym mhob un o'r grwpiau ffocws am newidiadau posibl i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru a fyddai'n eu helpu. Mae llawer o'r ffactorau a amlygwyd ganddynt yn deillio o'u profiadau.

- 4.41 Roedd y broblem tai newydd ac ehangu'r cynllun i'r farchnad ail-law yn codi dro ar ôl tro.

*'Dwi'n teimlo ein bod ni'n cael ein gwthio i brynu tai newydd, ac rydw i eisiau gwybod pam. Pam na ellir ymestyn y cynnig i unrhyw eiddo? Pam mae'n rhaid iddo fod yn gartrefi, yn gontractau ac yn adeiladwyr penodol?'*

- 4.42 Roedd eraill yn canolbwyntio'n fwy cyffredinol ar gael mwy o ddewis yn y farchnad dai.

*'Mae angen mwy o ddealltwriaeth o ba mor hanfodol yw lleoliad a pha mor ddrud yw byw mewn rhai ardaloedd. Mae trafndiaeth yn rhan enfawr o fywyd pawb ac os nad oes gennych chi gar ac os nad ydych chi'n gallu fforddio'r costau petrol cynyddol, dydy'r costau ychwanegol hynny ddim yn cael eu hystyried.'*

- 4.43 Yn y cyfamser, thema gyffredin oedd y mynediad ehangach at gyllid a blaenoriaethu prynwyr am y tro cyntaf.

*'...ni ddylech gael prynu tŷ os ydych chi eisoes yn berchen ar un a dylid hefyd cael mwy o gymorth i gael morgais. Rydw i wedi bod yn talu rhent ers bron i ddeng mlynedd ac mae pobl yn gofyn 'sut byddech chi'n gallu fforddio talu morgais?' a phe na bawn i'n talu rhent, byddwn i'n gallu ystyried gwneud hynny. Felly mae angen cydnabod bod talu rhent yn gyson yn brawf eich bod chi'n gallu ad-dalu morgais hefyd.'*

### **Crynodeb**

- 4.44 Y neges gliriaf o'r holl grwpiau ffocws oedd bod Cymorth i Brynu - Cymru yn caniatáu i aelwydydd brynu tŷ gyda dim ond blaendal o 5%, pan fyddai angen blaendal o 20% ar gyfer y llwybrau amgen i fod yn berchen ar dŷ. Roedd hyn yn caniatáu i gyfranogwyr brynu eiddo pan na fyddent fel arall yn gallu gwneud hynny, neu brynu eiddo mwy neu un mewn lleoliad gwell.
- 4.45 Yn gyffredinol, canfu cyfranogwyr fod y broses o gael gafael ar wybodaeth am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru ac yna cwblhau'r broses ymgeisio yn gymharol syml. Fodd bynnag, roedd lle i wella, gyda llawer yn cyfeirio at enghraifft gwefan cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr a gwybodaeth ategol a oedd yn rhoi mwy o wybodaeth i brynwyr.
- 4.46 Roedd rhai cyfranogwyr yn dweud eu bod yn cael trafferth cymharu cost prynu drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru â chost cynlluniau eraill, fel Rhanberchnogaeth a Rhentu i Brynu. Roedd pobl eraill yn cael problemau gyda'r broses ymgeisio. Roeddent yn cael trafferth darparu gwarantau incwm oherwydd contractau dim oriau, neu roeddent yn symud i gael swyddi newydd.
- 4.47 Problem arall a godwyd gan gyfranogwyr oedd bod anghysondebau rhwng cynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r hyn a oedd yn cael ei ystyried yn ddyled sy'n cyfyngu ar y gallu i fenthyca. Er enghraifft, roedd Cymorth i Brynu - Cymru yn ystyried bod cyllid ceir yn ddyled sy'n bodoli eisoes, ond nid yn ddyled cerdyn credyd.
- 4.48 Felly, mae lle i wella o ran gwefan Cymorth i Brynu - Cymru a hefyd wrth brosesu rhai ceisiadau.

- 4.49 Trafodwyd y cyfyngiadau presennol a osodwyd gan gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn helaeth gan gyfranogwyr. Roedd nifer o'r cyfranogwyr yn cwestiynu'r capiau. Roeddent yn teimlo nad oedd £300,000 yn ddigon ar gyfer y dinasoedd mawr nac ardaloedd drutach.
- 4.50 Dywedodd cyfranogwyr eraill fod y ffaith mai dim ond ar gyfer tai newydd y mae Cymorth i Brynu - Cymru ar gael, ac yn aml dim ond ar gynlluniau penodol, yn broblem. Roedd hyn yn broblem i'r rheini a oedd yn byw yng Ngogledd Cymru neu mewn ardaloedd mwy gwledig. Ychydig iawn o ddatblygiadau newydd a welir yn yr ardaloedd hyn, felly mae cyfleoedd i ddefnyddio'r cynllun yn gyfyngedig ac, mewn llawer o achosion, mae'r farchnad ail-law dan bwysau gan aelwydydd sy'n ceisio cael ail gartrefi neu gartrefi gwyliau.
- 4.51 Roedd llawer o gyfranogwyr yn ystyried ad-dalu'r benthyciad ecwiti o gynilion neu ailforgeisio eu heiddo i dalu'r benthyciad fel y gallent aros yn y tŷ gyda morgais safonol yn unig.
- 4.52 Roedd rhai'n poeni am y cynnydd mewn benthyciad ecwiti oherwydd y twf mewn prisiau tai. Fodd bynnag, roedd cyfranogwyr eraill yn gweld y twf mewn prisiau tai yn gyfle i wneud elw ar eu heiddo.



## 5. Safbwyntiau Adeiladwyr Tai

- 5.1 Mae'r dadansoddiad o rôl a safbwyntiau adeiladwyr tai yn defnyddio data a ddarparwyd gan Cymorth i Brynu - Cymru Cyf a'r cyfweiliadau ansoddol gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr, ac adeiladwyr tai fel yr amlinellir ym Mhennod 2.

### Cynnwys

- 5.2 Mae 294 o adeiladwyr tai ar wahân<sup>28</sup> wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu Cyf ar ryw adeg ers dechrau'r cynllun. Mae lefel y cysylltiad â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn amrywio'n sylweddol rhwng adeiladwyr tai. Roedd y rhan fwyaf o adeiladwyr tai a oedd yn cymryd rhan yn y cynllun yn gwneud hynny mewn ffordd gyfyngedig, gyda dros 60% o'r adeiladwyr tai a oedd yn cymryd rhan yn ymwneud â chyfanswm o bedwar neu lai o bryniannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru ac roedd 42% yn ymwneud ag un neu ddau werthiant yn unig.
- 5.3 Nid oedd gymaint yn ymwneud â chynlluniau llai yn ne Cymru (hy de-orllewin a de-ddwyrain Cymru gyda'i gilydd) nag mewn mannau eraill yng Nghymru.
- 5.4 Yn ardal Cyd-bwyllgor Corfforedig de-ddwyrain Cymru, roedd dros 4,500 o bryniannau Cymorth i Brynu - Cymru mewn cynlluniau gyda 100 a mwy o bryniannau drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Yng nghanolbarth Cymru, nid oedd yr un ohonynt yn perthyn i'r categori hwn ac yng ngogledd a chanolbarth Cymru, mae Cymorth i Brynu - Cymru wedi cynnwys nifer fawr o gynlluniau llai (159 o gynlluniau gyda llai na 10 pryniant Cymorth i Brynu - Cymru).
- 5.5 Gyda'i gilydd, roedd y tri adeiladwr tai a oedd wedi gwerthu'r nifer mwyaf o eiddo Cymorth i Brynu - Cymru wedi cyfrannu 50% o'r holl bryniannau drwy'r cynllun. Roedd y 10 prif adeiladwyr tai wedi cyfrannu 76% (neu fwy na 10,500) o holl bryniannau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Canfu adolygiad o'r 10 prif adeiladwyr tai a gynhaliwyd ar y we gan y tîm ymchwil fod saith yn Gwmnïau Cyfyngedig Cyhoeddus gyda phencadlys yn Lloegr ond mae tri wedi'u lleoli yng Nghymru (yng ngogledd Cymru).

---

<sup>28</sup> Gall y nifer hwn gynnwys adeiladwyr tai sydd â chysylltiad agos a/neu sydd o fewn yr un 'grŵp'

## **Safbwyntiau adeiladwyr tai o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

### **I brynwyr**

- 5.6 Roedd yr adeiladwyr tai a gafodd eu cyfweld o'r farn bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn effeithio'n gadarnhaol iawn ar brynwyr. Mae tystiolaeth bod y cynllun yn gwella fforddiadwyedd prynu eiddo newydd a dywedwyd yn rheolaidd ei fod yn cael "*...pobl ar yr ysgol dai.*"
- 5.7 Oherwydd eu bod yn benthycia llai o arian ac yn prynu drwy gynllun a gefnogir gan y llywodraeth, dywedwyd bod prynwyr yn gallu cael morgeisi gyda chyfraddau llog gwell (gan helpu i gadw cost prynu yn isel):
- 'Mae Cymorth i Brynu yn caniatáu i fwy o bobl brynu tai drwy wella fforddiadwyedd a sicrhau mynediad gwell at forgeisi.'*
- 5.8 Fodd bynnag, credir bod rhai prynwyr yn gor-ymrwymo eu hunain ac nad ydynt yn meddwl y tu hwnt i bum mlynedd gyntaf eu benthyciad ecwiti ac yna'n cael eu gorymestyn yn ariannol.

### **Effaith ar y galw a phrisiau tai**

- 5.9 Roedd rhai adeiladwyr tai a gafodd eu cyfweld yn dweud bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru o fudd i adeiladwyr tai, yn enwedig adeiladwyr tai llai. Roeddent hefyd yn dweud bod y cynllun yn cyfrif am gymaint â 50% o'r gwerthiannau ar ddatblygiad tai newydd ond yn amlach, roedd 25-35% o'r gwerthiannau'n cael eu priodoli gan adeiladwyr tai i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 5.10 Yn hytrach na chreu'r galw am dai newydd, roedd adeiladwyr tai yn dadlau:
- 'Mae Cymorth i Brynu wedi golygu bod rhai aelwydydd yn prynu'n gynt nag y byddent wedi'i wneud fel arall...'*
- 5.11 Dywedwyd hefyd bod gwell fforddiadwyedd eiddo gyda chynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn rhoi mwy o gyfleoedd i bobl brynu eiddo mwy ac, fel y nodwyd yn gynharach, mae prynwyr Cymorth i Brynu - Cymru wedi tueddu i brynu eiddo (tair a phedair ystafell wely) gyda 'gofod sbâr' sydd wedi helpu teuluoedd i ddefnyddio'r cynllun:

*'Mae Cymorth i Brynu wedi rhoi mwy o gyfle i brynwyr gyda theuluoedd brynu tŷ mwy gyda nifer addas o ystafelloedd gwely i blant.'*

### **Effaith ar y mathau o eiddo a ddatblygir**

- 5.12 Mae'n bosibl bod y cap prisiau ar gyfer eiddo Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar y mathau o eiddo newydd sy'n cael eu hadeiladu, gydag adeiladwyr tai yn dweud bod mwy o unedau llai yn cael eu cyflwyno'n gyffredinol, yn enwedig mewn ardaloedd â gwerth uwch, pan gafodd y cap prisiau ei ostwng i £250,000. Ond, ar y llaw arall, mewn ardaloedd â gwerthoedd is lle mae'r cap pris yn £300,00, gellid datblygu rhagor o unedau mwy.
- 5.13 Yn gyffredinol, er y gallai Cymorth i Brynu - Cymru fod wedi cynyddu'r ddarpariaeth pan gyflwynwyd y cynllun am y tro cyntaf, dywed adeiladwyr tai ei fod bellach yn fwy o ffactor o gynnal lefelau cyflawni ar y "cyfraddau cyfredol". Roedd un adeiladwr tai yn nodi mai un o fanteision penodol capiau prisiau Cymorth i Brynu - Cymru yw'r gefnogaeth y mae hyn yn ei rhoi i'r farchnad ar gyfer anheddau llai ac i'r adeiladwyr tai llai sy'n canolbwyntio ar ddarparu'r mathau hyn o dai:

*'I adeiladwyr tai, mae'n helpu i ddarparu eiddo llai ac mae'n rhoi hyder y gellir gwerthu eiddo dwy ystafell wely yn arbennig.'*

*'Y mathau o adeiladwyr tai sy'n elwa fwyaf o'r cynllun Cymorth i Brynu yw'r rhai sy'n cynnwys anheddau safonol llai yn eu cynlluniau .....yn ogystal ag adeiladwyr tai llai.'*

### **Effaith ar brisiau eiddo**

- 5.14 Defnyddiwyd yr ymchwil i ofyn yn uniongyrchol i adeiladwyr tai a oedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi achosi cynnydd mewn prisiau tai – awgrym a gafodd ei wrthbrofi, gan nodi bod y cynllun yn helpu i gynnal gwerthoedd, yn yr un modd â chyfraddau cyflawni.
- 5.15 Ni wnaeth y tîm ymchwil gynnal adolygiad manwl o dueddiadau prisiau tai i gefnogi neu herio hyn. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf, nodir bod prisiau tai newydd wedi codi'n arafach yng Nghymru nag yn Lloegr – ar 3% o'i gymharu ag

8%<sup>29</sup>. Ar y pryd, roedd y cynllun Cymorth i Brynu yn Lloegr yn cael ei dynnu'n ôl tra bod y cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru yn cael ei ymestyn hyd at ddiwedd mis Mawrth 2025.

- 5.16 Mae hefyd yn ddefnyddiol nodi bod adolygiad 2019 o'r cynllun Cymorth i Brynu yn Lloegr ar gyfer y Swyddfa Archwilio Genedlaethol wedi dod i'r casgliad canlynol:

*'... fe wnaethom gymharu'r prisiau a dalwyd gan brynwyr eiddo tebyg (yr un math o eiddo, eiddo o faint tebyg yn ôl metr sgwâr, yr un cod post, ac eiddo a brynwyd o fewn yr un mis) a gwelsom fod y gwahaniaeth rhwng prynwyr a brynodd gyda'r cynllun a heb gefnogaeth y cynllun yn llai nag 1%.<sup>30</sup> Nid yw'n cael ei ddadlau o'r dystiolaeth gyfyngedig sydd ar gael yng Nghymru (a Lloegr) nad yw'r cynllun Cymorth i Brynu wedi chwyddo prisiau tai ond mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu nad yw'r berthynas rhwng gweithredu'r cynllun Cymorth i Brynu a chwyddiant prisiau tai yn syml nac yn arwyddocaol.'*

### **Capiau Prisiau**

- 5.17 Mewn ardaloedd â phrisiau tai uwch (yn enwedig yn ne-ddwyrain Cymru) lle mae adeiladwyr tai yn gweithredu, roedd galwadau am gynyddu'r cap presennol o £300,000. Roedd hyn yn rhan o alwad ehangach i gapiau prisiau fod yn fwy hyblyg ac ymateb yn well i gynnydd mewn prisiau.

*'gallwn weld mantais cap uwch mewn rhai ardaloedd gwerth uchel yng Nghymru. Mae'n bwysig iawn adolygu'r cap yn rheolaidd a'i gynyddu ynghyd â phrisiau tai cyfartalog.'*

*'...mewn ardaloedd â gwerth uwch (ee Caerdydd, Trefynwy) byddai cap uwch yn gadarnhaol. Mae'n bwysig bod y capiau prisiau yn symud gyda chwyddiant.'*

- 5.18 Yn yr amgylchiadau hyn, gellid cefnogi capiau prisiau amrywiol ledled Cymru. Fodd bynnag, roedd symlrwydd Cymorth i Brynu - Cymru, gan gynnwys yr un cap pris

<sup>29</sup> Ystadegau Prisiau Tai mewn Ardaloedd Llai (HPSSAs), [Set Data 10 HPSSA. Median price paid for administrative geographies \(newly built dwellings\) November 2023](#). Anheddau newydd, Pob annedd – Mawrth 2022 a Mawrth 2023

<sup>30</sup> Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol, (Mehffin 2019) [Help to Buy: Equity Loan scheme – progress review](#). Roedd yr adroddiad yn cydnabod nad oedd yn gallu mesur cymhellion posibl eraill prynwyr tai newydd (gweler paragraff 2.18)

ledled Cymru, yn cael ei ystyried yn un o fanteision y Cynllun ac nid oedd pawb yn cefnogi cyflwyno capiau prisiau a oedd yn amrywio ledled Cymru.

### **Pryderon**

- 5.19 Ar y cyfan, roedd adeiladwyr tai yn gefnogol iawn i'r Cynllun ac yn ystyried ei fod yn cael ei redeg yn dda a'i fod yn syml i'w ddilyn.

*'Mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn cael ei redeg yn dda iawn. Does dim problemau o gwbl gyda'r broses o weinyddu'r cynllun.'*

- 5.20 O ystyried yr amser y mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi bod ar waith, disgrifiodd adeiladwyr tai pa mor gyfarwydd oeddent â phrosesau'r cynllun. Serch hynny, roedd adeiladwyr tai yn mynegi pryderon am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru, ac roedd dau bryder yn fwy cyffredin ymhlith y rhai a gafodd eu cyfweld.

- 5.21 O ran hyrwyddo cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, roeddent yn mynegi pryderon y gallai'r broses farchnata a'r wybodaeth a ddarperir am y cynllun fod yn gryfach. Mae angen gwybodaeth o hyd i oresgyn camsyniadau parhaus defnyddwyr am y cynllun, er enghraifft, prynwyr posibl sy'n credu bod Cymorth i Brynu - Cymru wedi'i gyfyngu i brynwyr am y tro cyntaf yn unig.

*'Mae angen cyngor diduedd da ar brynwyr posibl i egluro sut gall y cynllun Cymorth i Brynu eu diogelu rhag pwysau chwyddiant.'*

- 5.22 Er y dylai broceriaid morgeisi fod yn ymwybodol o hyn a gallant gynghori eu cleientiaid yn unol â hynny, gallai'r camsyniad atal rhai prynwyr rhag cymryd y camau cyntaf at brynu. I fynd i'r afael â hyn, roedd galw am ymgyrchoedd hyrwyddo drwy amrywiaeth ehangach o gyfryngau gan gynnwys ymgyrchoedd radio a chyfryngau cymdeithasol wedi'u targedu ar benwythnosau yn ogystal â'r wythnos waith. Dylai unrhyw ymgyrchoedd hyrwyddo weithio ochr yn ochr ag ymdrechion i ddiweddarau gwefannau Llywodraeth Cymru a Cymorth i Brynu Cyf.

- 5.23 Roedd y pryder arall a godwyd yn ymwneud â pha mor bwysig yw rhoi digon o rybudd i adeiladwyr tai (a'u cynghorwyr) am newidiadau i'r cynllun (ee pan fydd cynnig i newid y cap prisiau) er mwyn i'r adeiladwr tai gael amser i addasu ei gynlluniau. Gallai hyn gynnwys diwygio ceisiadau cynllunio (i gynnwys mwy/llai o unedau llai) yn ogystal â pharatoi llenyddiaeth hyrwyddo newydd a sicrhau bod staff

a chynghorwyr yn cael eu briffio'n llawn, er enghraifft, "*Ni allwch newid cynllun safle ar gyfer adeiladu tai mwy dros nos*"!

- 5.24 Soniodd un adeiladwr tai yn benodol am yr amser sydd ei angen i ymateb i newid yn y ffordd y mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gweithredu:

*'Os oes newidiadau'n cael eu gwneud, mae'n bwysig iawn rhoi digon o rybudd er mwyn i adeiladwyr tai allu ymateb. Mae angen mis arnoch i baratoi llenyddiaeth newydd a sicrhau bod staff, cyfreithwyr ac ati yn cael eu briffio'n llawn gydag unrhyw newidiadau cyn eu rhyddhau i ddarparu brynwyr tai.'*

- 5.25 Gan ragweld penderfyniad yn y dyfodol ynghylch y posibilrwydd o ymestyn y cynllun, gwnaed y pwynt y byddai angen i'r diwydiant gael cymaint o rybudd â phosibl o'r canlyniad, beth bynnag y byddai. Dywedwyd y gallai hyn effeithio ar benderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio a phrynu tir yn y dyfodol a rhaid ystyried y broses ddatblygu.

### **Unigolion a Warchodir**

- 5.26 Nid oedd unrhyw awgrym bod unigolion a warchodir yn cael eu heithrio o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Os oedd problemau hygyrchedd, byddai'r adeiladwyr tai fel arfer yn gallu darparu addasiadau pan ofynnwyd iddynt yn gynnar yn y gwaith adeiladu.

### **Dyfodol y Cynllun**

- 5.27 Roedd consensws ymysg yr adeiladwyr tai (mawr a bach) y dylai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru barhau y tu hwnt i 2025, er enghraifft:

*'Dylai'r cynllun barhau. A dweud y gwir, byddai'n drychineb pe bai'n dod i ben ar hyn o bryd, o ystyried y farchnad sydd wedi'i gwasgu.'*

*'Er bod opsiynau tai cost isel eraill y gellid eu cyflwyno neu eu hehangu (ee rhanberchnogaeth), nid oes unrhyw beth cystal â'r cynllun Cymorth i Brynu.'*

- 5.28 Dywedodd cwpl o adeiladwyr tai a gafodd eu cyfweld y gallent ystyried cyflwyno eu cynllun cyfranddaliadau ecwiti eu hunain ond roedd ganddynt amheuan ynghylch a fyddai cystal â chynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru, a fyddai'n golygu bod

adeiladwyr tai yn wynebu mwy o risg datblygu ac a fyddai o bosibl yn golygu dull mwy cyfyngedig at gymhwysedd prynwyr:

*'Ond bydd angen gwneud rhywbeth i lenwi'r bwlch pe na bai'r cynllun Cymorth i Brynu yn cael parhau ar ôl 2025'.*

### **Crynodeb**

- 5.29 Mae 294 o adeiladwyr tai<sup>31</sup> wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu - Cymru Cyf ers dechrau'r cynllun, gyda lefel y cysylltiad yn amrywio'n sylweddol rhwng adeiladwyr tai. Mae dros 60% wedi gwneud pedwar neu lai o werthiannau Cymorth i Brynu - Cymru yn unig, tra bod deg adeiladwr tai mwyaf gweithgar Cymorth i Brynu - Cymru wedi cyflawni 76% (neu fwy na 10,500) o holl bryniannau Cymorth i Brynu - Cymru.
- 5.30 Er bod y rhan fwyaf o werthiannau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi'u canoli yn ne-ddwyrain a de-orllewin Cymru, roedd cynlluniau llai Cymorth i Brynu - Cymru yn bwysicach yng nghanolbarth a gogledd Cymru, ee gyda 159 o gynlluniau Cymorth i Brynu - Cymru yma yn cael llai na 10 pryniant Cymorth i Brynu - Cymru. Roedd gwerthiannau Cymorth i Brynu - Cymru yn cynrychioli lefel sylweddol o werthiannau i lawer o adeiladwyr tai, a dywedwyd eu bod yn cyfrif am gymaint â 25-35% neu hyd yn oed 50% o werthiannau tai newydd.
- 5.31 Roedd gan adeiladwyr tai farn gadarnhaol am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'i rôl o ran helpu i gael "*...pobl i gamu ar yr ysgol dai*" - ymadrodd a gafodd ei ailadrodd gan sawl adeiladwr tai a gafodd eu cyfweld.
- 5.32 Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth gref bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi rhoi hwb systematig i brisiau tai nac wedi gwneud hynny yn Lloegr.
- 5.33 Gall gweithredu cap prisiau cynllun Cymorth i Brynu - Cymru effeithio ar y mathau o eiddo newydd sy'n cael eu hadeiladu, gyda mwy o unedau llai yn cael eu cyflwyno'n gyffredinol, yn enwedig mewn ardaloedd â gwerth uwch, pan gafodd y cap prisiau ei ostwng i £250,000. Roedd cyflwyno newidiadau i'r capiau prisiau ar fyr rybudd (ym marn adeiladwyr tai) yn un o brif feirniadaethau'r cynllun, gyda'r angen i ddisodli

---

<sup>31</sup> Gall y nifer hwn gynnwys adeiladwyr tai sydd â chysylltiad agos a/neu sydd o fewn yr un 'grŵp'

llynyddiaeth hyrwyddo ac, yn fwy arwyddocaol, arwain at ddiwygiadau i gynigion datblygu a'r cynlluniau cysylltiedig.

- 5.34 Yn gyffredinol, credwyd bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei redeg yn dda a'i fod yn hawdd ei ddilyn. Roedd yr un cap prisiau ledled Cymru yn cael ei ystyried yn un o fanteision y Cynllun ac nid oedd pawb yn cefnogi cyflwyno capiau prisiau amrywiol ledled Cymru. Fodd bynnag, mewn ardaloedd lle mae prisiau tai'n uwch (yn enwedig yn ne-ddwyrain Cymru), roedd galw i gynyddu'r cap presennol o £300,000 ac, yn gyffredinol, y dylai'r capiau prisiau fod yn fwy hyblyg i adlewyrchu newidiadau mewn prisiau tai.
- 5.35 Y prif bryder arall a fynegwyd ynglŷn â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru oedd y gallai gwybodaeth farchnata fod yn gryfach a bod angen mynd i'r afael â chamsyniadau parhaus defnyddwyr am y cynllun ee bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ond ar agor i brynwyr am y tro cyntaf.
- 5.36 Nid oedd unrhyw awgrym bod unigolion a warchodir yn cael eu heithrio o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Os oedd problemau hygyrchedd, byddai'r adeiladwyr tai fel arfer yn gallu darparu addasiadau pan ofynnwyd iddynt yn gynnwys yn y gwaith adeiladu.
- 5.37 Roedd consensws cyffredinol y dylai Cymorth i Brynu - Cymru barhau y tu hwnt i fis Mawrth 2025, (y dyddiad gorffen presennol ar adeg gwneud yr ymchwil). Efallai y bydd rhai adeiladwyr tai eisïau, ac yn gallu, cyflwyno eu cynllun cyfranddaliadau ecwiti eu hunain i 'lenwi'r bwch', ond roedd pryderon efallai na fyddai cynllun o'r fath cystal â chynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru.



## 6. Safbwyntiau'r Benthycwyr

### Cyfranogiad Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

- 6.1 Mae ystod eang o fenthycwyr yn dal i gymryd rhan yn y cynllun, gydag 20 o fenthycwyr sy'n cymryd rhan wedi'u rhestru ar y wefan<sup>32</sup>. Mae'r rhestr yn cynnwys rhai banciau mwy ar y stryd fawr yn y DU yn ogystal â nifer o fanciau neu gymdeithasau adeiladu llai, gan gynnwys rhai sydd wedi'u lleoli yng Nghymru. Fodd bynnag, mae'n werth nodi nad yw tri neu bedwar o'r benthycwyr mawr (Barclays, Nat West a HSBC)<sup>33</sup> yn gysylltiedig â'r cynllun yng Nghymru ar hyn o bryd – ond eu bod yn gysylltiedig â'r cynllun a oedd yn gweithredu yn Lloegr. Roedd Barclays yn gysylltiedig â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru (drwy Gymdeithas Adeiladu Woolwich) ond tynnodd yn ôl ar ddiwedd Cam 3. Nid oes gan Nat West na HSBC hanes o weithredu'r cynllun yng Nghymru. Mae'n werth nodi hefyd bod cyfanswm nifer y benthycwyr sy'n cymryd rhan yn y cynllun wedi gostwng o 32 yng Ngham 3 i 20 yn yr Estyniad Cam 3, sy'n golygu bod y cynllun yn dibynnu ar nifer llai o fenthycwyr. Mae'r gostyngiad hwn mewn benthycwyr wedi digwydd ar yr un pryd â therfynu'r cynllun yn Lloegr a'r cynnydd yn y cap prisiau i £300,000.

### Gwerth Cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

- 6.2 Prif werth y cynllun i'r benthycwyr a gafodd eu cyfweld oedd ei fod yn helpu llawer o aelwydydd i fynd ar yr ysgol dai na fyddent fel arall wedi gwneud hynny ac, i eraill, mae'n cyflymu eu taith at fod yn berchen ar dŷ. Roedd rhai benthycwyr yn cydnabod bod elfen o ddefnyddio'r cynllun i brynu eiddo "mwy, gwell, ac yn gynt" yn ogystal â lleihau'r amser a dreulir mewn llety rhent drud; sicrhau tai o ansawdd da sydd wedi'u hinswleiddio'n dda ac yn rhatach i'w gwresogi a'u cynnal; a chaniatáu i aelwydydd brynu tŷ i ddiwallu anghenion y dyfodol heb orfod symud eto.

### Barn benthycwyr ar weithrediad o ddydd-i-ddydd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru

- 6.3 Wrth drafod gweithrediad y cynllun, roedd y rhai a gafodd eu cyfweld yn canmol symlrwydd cymharol gweithredu'r cynllun o ddydd i ddydd, gan ganfod bod y

<sup>32</sup> Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2023, [Cymorth i Brynu - Cymru: benthycwyr sy'n rhan o'r cynllun](#)

<sup>33</sup> Er mwyn bod yn gyflawn, nodir bod Grŵp Bancio Lloyds yn cael ei ddisgrifio fel un o'r 'Pedwar Mawr'

prosesau'n syml ac yn glir. Dywedodd benthycwyr eu bod yn awyddus i'w gadw felly ac y dylid rhoi gwybod am unrhyw newidiadau i weithrediad y cynllun yn y dyfodol cyn gynted â phosibl a gallu ei ffitio'n rhwydd i'w systemau presennol. Dywedodd benthycwyr fod newidiadau byr rybudd, ee i gapiau prisiau wedi achosi problemau yn y gorffennol.

- 6.4 Soniodd benthycwyr hefyd am bwysigrwydd cyfathrebu rheolaidd gan Lywodraeth Cymru, ac roeddent yn cydnabod bod gwelliannau wedi bod yn ddiweddar (gan gynnwys cyfarfodydd a chylchlythyrau), ac roeddent yn gwerthfawrogi hyn. Nid oeddent yn plismona'r cynllun, nac yn dymuno gwneud hynny chwaith, er enghraifft gwirio bod EPC perthnasol wedi'i gyflawni. Roeddent o'r farn mai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru Cyf ddylai wneud neud hyn.

### **Fforddiadwyedd**

- 6.5 Dywedodd benthycwyr mai ychydig iawn o ymgeiswyr sy'n cael eu gwrthod ar ôl iddynt ddod o hyd i eiddo oherwydd bod Cymorth i Brynu - Cymru Ltd eisoes wedi cynnal archwiliadau fforddiadwyedd. Pan ofynnwyd iddynt am effaith newidiadau diweddar i'r farchnad dai, yn fwyaf arbennig cyfraddau llog, dywedodd benthycwyr fod gan ymgeiswyr sydd ar gam cynnar yn y broses bryder ynglŷn â chynilo blaendal. Roedd y benthycwyr a gododd hyn yn mynd ymlaen i bwysleisio nad blaendal is, neu ddim blaendal, oedd yr ateb gan na fyddai'n helpu banciau i reoli risg ac y byddai'n cynyddu costau benthycia i'r defnyddiwr i bob pwrpas. Problem arall yn codi o'r cynnydd yn y gyfradd llog genedlaethol oedd yr effaith ar y gofyniad bancio i 'brofi straen'<sup>34</sup>, sef profi a fyddai benthycwyr yn gallu fforddio eu benthyciad pe bai cynnydd yn y gyfradd llog yn y dyfodol. Mae cyfraddau llog presennol a disgwylidig wedi codi ers 2021, sydd wedi cynyddu cyfraddau llog sy'n seiliedig ar straen, gan eithrio rhai aelwydydd rhag bod yn gymwys i gael morgais neu fynnu eu bod yn ystyried swm benthyciad is (ac o ganlyniad eiddo rhatach).

---

<sup>34</sup> Mae esboniad llawnach o 'brofi straen' ar gael ar wefan Banc Lloegr, sydd hefyd yn nodi bod y cyfraddau uwch diweddar ar gyfer profi straen wedi arwain at ostyngiad yn y cymarebau benthyciadau i incwm misol o tua 4.7 i 4.3 [How are higher interest rates affecting new mortgage lending? Bank of England](#)

## **Y Cap Prisiau**

- 6.6 Yn yr un modd â'r adeiladwyr tai, mae safbwyntiau cymysg ymysg benthycwyr ynghylch defnyddio capiau prisiau 'rhanbarthol' ac ynghylch lefel y cap prisiau cyffredinol. Ystyriwyd bod y cynnydd yn y cap prisiau i £300,000 ar ddechrau Estyniad Cam 3 yn agor y cynllun i ystod ehangach o eiddo. Nid oedd yr un benthyciwr yn argymhell cap prisiau uwch, dim ond y dylid ei osod ar y lefel 'gywir' er mwyn caniatáu mynediad at amrywiaeth o eiddo heb alluogi prynu eiddo 'sy'n sylweddol fwy na'r hyn sydd ei angen'. O ran y potensial ar gyfer capiau prisiau rhanbarthol, dywedodd rhai benthycwyr na fyddai hyn yn cael ei gefnogi ond, mewn achosion eraill, ystyriwyd y gallai rhai amrywiadau rhanbarthol fod yn dderbyniol cyn belled â'i fod yn cael ei reoli'n weinyddol gan gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Ochr yn ochr â hyn, dywedodd rhai benthycwyr fod diffyg mecanwaith tryloyw i osod neu addasu'r cap prisiau. Gallai gwell dealltwriaeth o hyn helpu gyda chynllunio rhagfynegol.

## **Barn Benthycwyr am y Risg a'r Rhesymau dros Gymryd Rhan yng Nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 6.7 Er gwaethaf y ffaith bod y gronfa o fenthycwyr cysylltiedig wedi lleihau, roedd rhai o'r benthycwyr a gafodd eu cyfweild o'r farn, unwaith y bydd benthyciwr yn ymuno â'r farchnad am gynnyrch, maent yn tueddu i aros. Yn gyffredinol, mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn peri risg ychydig yn uwch na chynnyrch morgais 'traddodiadol' ond nid yw'n debygol o fod yn rheswm dros beidio ag ymuno â'r cynllun. Yr hyn sy'n annog benthyciwr i ymuno â chynllun yw maint y farchnad a chymhlethdod ymuno. Bydd cost ymuno, o ran cyllid ac adnoddau amser i ddiweddarau'r systemau bancio, felly mae'n rhaid i'r busnes newydd fod yn rhan ddigon mawr o'r farchnad i'w gwneud yn werth chweil. Fel marchnad, mae Cymru'n gymharol fach gyda phoblogaeth o 3 miliwn o'i gymharu â 51 miliwn yn Lloegr ac mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn rhan fach o'r farchnad prynu tai. Bydd hyn yn effeithio ar sut mae benthycwyr yn ystyried pa mor ddeniadol yw cynlluniau sy'n benodol i Gymru. Os bydd newidiadau i'r cynllun, bydd benthycwyr am i'r rhain gael eu cadw'n syml. Nid yw newidiadau cymhleth neu luosog fel capiau prisiau rhanbarthol neu safonau dylunio newydd yn ddefnyddiol a, phe baent yn cael eu cyflwyno, ni fyddai benthycwyr eisiau bod yn gyfrifol am eu gweithredu. Dyma rai o'r sylwadau:

*'Gall gymryd misoedd i sicrhau bod newidiadau cymhleth yn cyd-fynd â'n system. Byddai angen cymaint o rybudd â phosibl arnom ac er mwyn i'r llywodraeth arwain a monitro eu gweithrediad'.*

- 6.8 Wedi dweud hyn, ni ddywedodd unrhyw fenthycwyr y byddant yn gadael y cynllun nac yn rhoi enghreifftiau o'r hyn a allai wneud iddynt adael.
- 6.9 Roedd cydnabyddiaeth gyffredinol y byddai dod â'r cynllun i ben yn gadael bwlch yn y farchnad. Dyma'r sylwadau a gafwyd gan y rhai a gafodd eu cyfweled a oedd yn dangos hyn:

*'Bydd dod â'r cynllun i ben yn gadael bwlch mawr yn y farchnad, yn fwy felly nag yn Lloegr lle mae cynnig Rhanberchnogaeth yn ogystal â Chartrefi Cyntaf'.*

*'Byddai colli cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gadael twll enfawr a byddai'n ei gwneud yn anoddach i lawer o aelwydydd fod yn berchen ar dŷ'.*

- 6.10 I fenthycwyr, mae Cymorth i Brynu - Cymru yn lliniaru risg oherwydd y blaendal mawr. Yn ogystal â darparu cyfle masnachol, mae benthycwyr yn awyddus i gefnogi'r budd cymdeithasol o helpu pobl i fod yn berchen ar dŷ a byddent yn hoffi i'r cynllun barhau y tu hwnt i Ebrill 2025. Mae ansicrwydd hefyd ynghylch cau'r cynllun yn Lloegr. Ni all benthycwyr weld rheswm iddo ddod i ben oherwydd ei fod yn diwallu angen ac mae wedi'i wreiddio yn y farchnad.
- 6.11 Mae cynlluniau eraill a gefnogir gan y llywodraeth fel Rhanberchnogaeth, Cymorth Prynu<sup>35</sup> ac, yn Lloegr, First Homes hefyd yn diwallu angen ym mhen isaf y farchnad dai. Mae benthycwyr yn ystyried y rhain yn gynnyrch gwahanol sydd, i ryw raddau, yn diwallu angen ychydig yn wahanol. Roeddent i gyd yn cael eu gweld fel pethau sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at agor y farchnad dai i aelwydydd ar incwm is, gyda'r cynllun Cymorth Prynu yn cael ei ystyried yn arbennig o ddefnyddiol wrth fynd i'r afael â fforddiadwyedd oherwydd nid oes llog i'w dalu ar y benthyciad ecwiti. Fodd bynnag, nid yw'r cynllun Cymorth Prynu ar gael ym mhob ardal ac mae'n canolbwyntio ar eiddo sy'n bodoli eisoes. Mae'n debyg mai Cymorth i Brynu - Cymru yw'r cynllun mwyaf llwyddiannus o blith y cynlluniau a gefnogir gan y

---

<sup>35</sup> Mae Cymorth Prynu - Cymru yn cefnogi aelwydydd drwy ddarparu benthyciad ecwiti i'w helpu i brynu eiddo sy'n bodoli eisoes. Nid yw Cymorth Prynu ar gael ym mhob ardal a, phan fydd y cynllun ar gael, bydd yn amodol ar feini prawf cymhwysedd lleol.

llywodraeth gan ei fod ar gael ledled y wlad ac mae'n effeithiol o ran helpu aelwydydd i gymryd y cam cyntaf ar yr ysgol dai, gan gynnig benthyciadau isel i'w gwerth ac, i fenthycwyr, proses weinyddu rwydd. Weithiau bydd cwmnïau ecwiti preifat yn cysylltu â benthycwyr i geisio hyrwyddo cynnyrch tebyg i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Fodd bynnag, mae benthycwyr yn mynegi pryder, oherwydd bod y cyllid yn dod o ffynonellau preifat, efallai na fydd cwsmeriaid yn cael eu trin yn deg yn y pen draw. Nid oes unrhyw bryderon ynghylch rhan y llywodraeth yng nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r disgwyliad yw y bydd cwsmeriaid yn cael eu trin yn deg.

### **Crynodeb**

- 6.12 Er bod ystod eang o fenthycwyr yn dal i gymryd rhan yn y cynllun, gydag 20 o fenthycwyr ar ôl, mae'r nifer cyffredinol wedi gostwng o 32 yng Ngham 3. Nid oes un rheswm wedi'i nodi yn yr ymchwil dros y gostyngiad hwn ond gall adlewyrchu'r penderfyniad i dynnu'r cynllun yn ôl yn Lloegr a'r gostyngiad cyffredinol mewn busnes ar gyfer benthycwyr sy'n gweithredu ar draws y ddwy awdurdodaeth (ac o bosibl yn yr Alban hefyd). Roedd benthycwyr yn tynnu sylw at y ffaith fod Cymru'n wlad gymharol fach gyda 3 miliwn o bobl o'i gymharu â 51 miliwn yn Lloegr ac mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn rhan fach o'r farchnad prynu tai.
- 6.13 Mae'n debyg nad yw'r gostyngiad yn nifer y benthycwyr sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn adlewyrchu unrhyw bryderon sylweddol ynghylch gweithrediad y cynllun (sy'n cael ei ganmol yn gyffredinol am ei symlrwydd), na bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cynrychioli risg ychydig yn uwch na chynnyrch morgais 'traddodiadol'. Ystyrir bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cyflymu'r daith i fod yn berchen ar dŷ, gyda benthycwyr yn cydnabod bod defnyddio'r cynllun yn golygu bod prynwyr yn gallu prynu eiddo 'mwy a gwell yn gynt'.
- 6.14 Fodd bynnag, roedd benthycwyr yn nodi bod mwy o bryder gan ymgeiswyr yn gynnar yn y broses ynghylch sicrhau blaendal. Pan godwyd hyn, roedd y benthycwyr yn mynd ymlaen i bwysleisio nad blaendal is, neu ddim blaendal, oedd yr ateb gan na fyddai'n helpu banciau i reoli risg a byddai'n cynyddu costau benthycu i'r defnyddiwr i bob pwrpas.

6.15 Yn yr un modd â'r adeiladwyr tai, mae safbwyntiau cymysg ynghylch defnyddio capiau prisiau 'rhanbarthol' ac ynghylch lefel y cap prisiau cyffredinol. Dywedodd rhai benthycwyr na fyddai mwy o gapiau prisiau gwahaniaethol yn cael eu cefnogi ond mewn achosion eraill, ystyriwyd y gallai rhai amrywiadau rhanbarthol fod yn dderbyniol cyn belled â'i fod yn cael ei reoli'n ofalus.

## 7. Awdurdodaethau Eraill

7.1 Mae'r bennod hon yn adolygu'r cynlluniau cymorth i brynu cartref a oedd ar waith yn ddiweddar neu sydd ar waith ar hyn o bryd mewn awdurdodaethau eraill yn y DU. Mae'r rhan fwyaf o'r cynlluniau hyn bellach wedi dod i ben, gyda dim ond y cynllun llai wedi'i dargedu'n well yn yr Alban a'r cynllun hirdymor yng Ngogledd Iwerddon yn dal yn weithredol.

### Lloegr

7.2 Yn Lloegr, tan fis Mawrth 2023, roedd gan Homes England gynllun cymorth gyda benthyciad ecwiti Cymorth i Brynu tebyg i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Pan oedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn weithredol, roedd yn cefnogi cyfran sylweddol o werthiant tai newydd, ee 38% o'r holl tai newydd a werthwyd rhwng mis Ebrill 2013 a mis Medi 2018<sup>36</sup>.

7.3 Roedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr wedi sicrhau bod tai newydd ar gael i'r holl brynwyr (prynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol) a oedd yn dymuno prynu eiddo o'r fath ond a allai fod wedi cael eu cyfyngu wrth wneud hynny – er enghraifft o ganlyniad i ofynion blaendal – ond y gellid bod wedi disgwyl iddynt gynnal morgais fel arall. Roedd hyd at uchafswm o 20% yn Lloegr a hyd at 40% yn Llundain (2016 ymlaen) o bris y pryniant ar gael i'r prynwr drwy fenthyciad ecwiti. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr a oedd yn darparu cymorth di-log am bum mlynedd ar gael gan adeiladwyr tai a oedd wedi cofrestru i gynnig y cynllun.

### Yr Alban

7.4 Cafwyd tri chynllun diweddar yn yr Alban i helpu pobl i brynu tŷ.

- Cymorth i Brynu, a oedd yn darparu benthyciadau ecwiti yn yr Alban ar gyfer anheddau a adeiledir o'r newydd tan fis Chwefror 2021. Roedd y cynllun yn cynnig benthyciadau ecwiti, gan ariannu hyd at 15% o werth y farchnad ar gyfer tai newydd, gan gynnwys cap prisiau o £200,000. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi'i rannu yn brif gynllun a'r Small Developers New Build Scheme, y ddau â rheolau tebyg.

---

<sup>36</sup> Pwyllgorau Llywodraeth y DU (2019) [Cymorth i Brynu: Cynllun Benthyciadau Ecwiti – ymholiad adolygiad cynnydd](#)

- Y cynllun Low-cost Initiative for First Time Buyers (LIFT), a sefydlwyd yn 2007 ac sy'n dal i weithredu. Mae dwy ran i'r cynllun hwn. Mae'r cynllun Open Market Shared Equity (OMSE) yn helpu pobl i brynu tŷ (ail-law fel arfer) o fewn trothwyon pris penodol sydd ar werth ar y farchnad agored; a'r cynllun New Supply Shared Equity scheme (NSSE), sy'n helpu pobl i brynu tai newydd gan gyngor neu gymdeithas dai.
- Roedd y First Home Fund, a oedd yn rhedeg rhwng 2019 a 2021, yn galluogi ymgeiswyr i ariannu hyd at 49% o werth y farchnad neu hyd at £25k (pa un bynnag oedd yn is) a gellid ei ddefnyddio i brynu eiddo nad ydynt yn dai newydd.

### **Gogledd Iwerddon**

- 7.5 Mae Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon (NIHE) yn cefnogi'r cynllun Cydberchnogaeth presennol ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ yn gyfan gwbl, drwy gyfran ecwiti. Mae'r cynllun yn cael ei weithredu drwy'r mudiad nid-er-elw Co-Ownership.
- 7.6 Fel rhan o'r cynllun cydberchnogaeth ehangach, ceir cynllun Cydberchnogaeth hefyd ar gyfer pobl dros 55 oed a chynllun Rhentu i Berchnogi.
- Mae'r cynllun ar gyfer pobl dros 55 oed yn gynllun ecwiti a rennir lle mae'r deiliad fel arfer yn defnyddio'r ecwiti ar ôl gwerthu eiddo i brynu cyfran o 50% o leiaf o dŷ newydd neu annedd sy'n bodoli eisoes. Mae'r meddiannydd wedyn yn talu rhent o 2.5% o'r buddsoddiad cydberchnogaeth.
  - Mae'r cynllun Rhentu i Berchnogi ar gyfer pobl nad ydynt ar hyn o bryd yn gallu cael morgais ac sy'n rhentu annedd newydd hyd at £190,000 am dair blynedd tra'n cymryd camau i wella eu cymhwysedd i gael morgais. Ar ddiwedd y denantiaeth mae'r meddiannydd yn prynu'r eiddo ar werth cyfredol y farchnad, gydag 20% o'r rhent yn cael ei ad-dalu fel rhan o flaendal.

### **Cymharu'r Cynllun â Chynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

- 7.7 Mae tabl 7.1 yn cymharu'r cynlluniau mewn awdurdodaethau eraill yn gryno â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Mae rhagor o fanylion am y cynlluniau mewn awdurdodaethau eraill ar gael yn Atodiad 3.



**Tabl 7.1 Cynlluniau presennol a diweddar yn awdurdodaethau'r DU i helpu pobl i brynu tai**

	<b>Cymorth i Brynu - Cymru</b>	<b>Cymorth i Brynu - Lloegr</b>	<b>Cymorth i Brynu - yr Alban</b>	<b>LIFT yr Alban (OMSE a NSSE)</b>	<b>Cydberchnogaeth Gogledd Iwerddon</b>
<b>Math o gynllun</b>	Ecwiti a rennir	Ecwiti a rennir	Ecwiti a rennir	Ecwiti a rennir	Ecwiti a rennir
<b>Hyd</b>	2014-2025	2013-2023	2013-2021	2007-presennol	1978-presennol
<b>Trosolwg</b>	Darparu cymorth cyllid ecwiti i brynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol	Darparu cymorth cyllid ecwiti i brynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol	Darparu cymorth cyllid ecwiti i brynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol	Darparu cymorth cyllid ecwiti i grwpiau wedi'u targedu	Darparu cymorth cyllid ecwiti i brynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol
<b>Cyfran Ecwiti</b>	20%	20%	15%	OMSE 10%-40% NSSE 20%-40%	10%-50%
<b>Costau</b>	Heb gost am bum mlynedd (ac eithrio ffioedd gweinyddol) ac yna llog	Heb gost am bum mlynedd (ac eithrio ffioedd gweinyddol) ac yna llog	Heb gost (ac eithrio ffioedd gweinyddol)	Heb gost (ac eithrio ffioedd gweinyddol)	Rhent is na'r farchnad ar y gyfran heb ei phrynu
<b>Blaendal sy'n ofynnol</b>	5%	5%	5%	5%	0%
<b>Math o annedd</b>	Tŷ newydd	Tŷ newydd	Tŷ newydd	Stoc newydd neu stoc sy'n bodoli eisoes gan OMSE  Awdurdod lleol NSSE / Stoc RSL	Stoc newydd neu stoc sy'n bodoli eisoes
<b>Ad-daliadau i gynyddu eu perchnogaeth</b>	Ydy	Ydy	Ydy	Ydy	Ydy

	<b>Cymorth i Brynu - Cymru</b>	<b>Cymorth i Brynu - Lloegr</b>	<b>Cymorth i Brynu - yr Alban</b>	<b>LIFT yr Alban (OMSE a NSSE)</b>	<b>Cydberchnogaeth Gogledd Iwerddon</b>
<b>Cap pris</b>	£300,000	Rhanbarthol rhwng £186,000 a £600,000	£200,000	Mae capiau prisiau cymhleth yn amrywio yn ôl maint a lleoliad	£190,000

### **Gwerthuso Cynlluniau mewn Awdurdodaethau Eraill**

7.8 Mae'r cynlluniau yn Lloegr a'r Alban wedi bod yn destun gwerthusiadau sy'n rhoi cipolwg ar berfformiad y cynlluniau hyn ar y pryd.

### **Cymorth i Brynu - Lloegr: Cynllun Benthyciadau Ecwiti – adolygiad cynnydd<sup>37</sup>**

7.9 Roedd yr adolygiad hwn yn ystyried cynnydd y cynllun yn erbyn yr amcanion o gynyddu perchnogaeth tai a chynyddu'r cyflenwad tai, ac mae'r rhestr isod yn grynodeb o'r prif ganfyddiadau:

- Mae cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr wedi cynyddu'r nifer sy'n berchen ar dai a'r cyflenwad tai. Roedd y casgliad hwn yn seiliedig ar dystiolaeth arolwg na fyddai dwy ran o bump o aelwydydd wedi gallu prynu unrhyw eiddo heb y cynllun; a bod y gyfradd adeiladu wedi cynyddu 14.5% oherwydd y cynllun (yn seiliedig ar fenthyciadau cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr rhwng mis Mehefin 2015 a mis Mawrth 2017)
- Roedd y cynllun wedi helpu i gynyddu nifer y tai newydd a werthwyd rhwng 2013 a 2018, ac ystyriwyd ei fod wedi cyfrannu at gynnydd cyffredinol mewn trafodiadau eiddo ers 2013. Fodd bynnag, roedd y duedd hon wedi dechrau cyn cyflwyno'r cynllun ac roedd ffactorau economaidd eraill wedi chwarae eu rhan hefyd Help to Buy: Equity Loan scheme – progress review

<sup>37</sup> Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol (Mehefin 2019) [Help to Buy: Equity Loan Scheme – progress review](#)

- Mae'r cynllun wedi helpu llai o bobl i brynu tai newydd mewn ardaloedd drud, lle mae'r tai yn llai fforddiadwy o'u cymharu ag enillion
- Gallai'r rhan fwyaf (63%) o brynwyr fod wedi prynu annedd heb y cynllun ac roedd gan rai prynwyr incwm cartref o dros £100,000 y flwyddyn. Gwelwyd hyn gan yr Adran Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol fel canlyniad derbyniol.
- Mae'r cynllun wedi galluogi pobl i brynu anheddau gyda mwy o ystafelloedd gwely neu brynu'n gyflymach nag y byddent wedi gallu ei wneud fel arall. Er nad oedd hwn yn un o amcanion datganedig y cynllun, roedd yn cael ei weld fel canlyniad cadarnhaol
- Cafodd y cynllun effaith fach iawn o ran chwyddiant ar brisiau tai'r anheddau a brynwyd drwy'r cynllun Cymorth i Brynu – llai nag 1%
- Mae'r cynllun wedi cefnogi datblygwyr ac wedi bod o fudd arbennig i rai o'r adeiladwyr tai mwyaf – mae pump o'r chwe datblygwr sy'n adeiladu'r rhan fwyaf o dai newydd yn cyfrif am dros hanner benthyciadau'r cynllun
- Mae rhai datblygwyr bach a chanolig eu maint wedi gofyn am fwy o help gan asiantau Cymorth i Brynu
- Mae cost cyfle o ran arian y llywodraeth sy'n gysylltiedig â'r benthyciadau hyn na ellir ei ddefnyddio mewn mannau eraill, er bod disgwyl i'r llywodraeth adennill yr arian a gwneud elw cadarnhaol er ei fod yn agored i risg y farchnad.

7.10 Nododd adolygiad 2019 fod y llywodraeth yn bwriadu targedu'r cynllun yn well at brynwyr am y tro cyntaf sy'n prynu anheddau rhatach o 2021 ymlaen, ac oherwydd y cynnydd yn argaeledd morgeisi benthyciad uwch mewn cymhariaeth â gwerth, y bwriad oedd dod â'r cynllun i ben yn 2023.

### **Gwerthuso Cynlluniau Ecwiti a Rennir Llywodraeth yr Alban<sup>38</sup>**

7.11 Roedd yr adolygiad hwn yn ystyried cynnydd cynlluniau Cymorth i Brynu - yr Alban, New Supply Shared Equity (NSSE) ac Open Market Shared Equity (OMSE) yn erbyn yr amcanion o wella mynediad cyfartal at berchnogaeth cartref ar gyfer

<sup>38</sup> [Llywodraeth yr Alban 2020, Shared equity schemes: evaluation reports](#)

aelwydydd incwm is (NSSE ac OMSE), gan fynd i'r afael â'r 'rhwystr blaendal' a wynebir gan fenthycwyr (Cymorth i Brynu - yr Alban) a chefnogi'r sector adeiladu tai. O ran graddfa, roedd cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban yn cyfrif am bron i hanner cyfanswm y benthyciadau ar draws y tri chynllun. Mae'r rhestr isod yn grynodeb o'r prif ganfyddiadau.

- Mae'r cynlluniau wedi cael rhywfaint o lwyddiant o ran cefnogi eu grwpiau targed perthnasol, er enghraifft prynwyr am y tro cyntaf ac aelwydydd incwm is (yn enwedig NSSE ac OMSE)
- Mae cymorth ecwiti a rennir drwy'r cynlluniau hyn wedi galluogi prynwyr i gyflwyno eu penderfyniad i brynu neu ystyried eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion, a/neu i brynu yn yr ardaloedd o'u dewis:
- Ar y cyfan, roedd datblygwyr preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn teimlo'n gadarnhaol ynghylch effaith y cynlluniau o ran cyrraedd cwsmeriaid na fyddent fel arall wedi gallu prynu tŷ, cynyddu'r gwerthiannau, a chynyddu'r galw am dai newydd. Dywedodd datblygwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod y gostyngiad yn y cap prisiau wedi helpu i dargedu cymorth at y rheini sydd fwyaf mewn angen ac y byddai cyfran sylweddol o brynwyr wedi gallu prynu heb gymorth cyn y gostyngiad hwn.
- Roedd datblygwyr o'r farn bod cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi bod yn bwysig o ran cefnogi'r diwydiant.
- Mae benthycwyr yn awgrymu bod cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi cefnogi'r rheini a allai fod wedi gallu prynu heb gymorth ond bod y cynlluniau NSSE ac OMSE sydd wedi'u targedu'n well wedi cael mwy o effaith o ran targedu'r rheini y mae angen cymorth arnynt.
- Wrth i amodau'r farchnad newid ac wrth i gyfyngiadau benthycia lacio, mae cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi chwarae llai o rôl.

7.12 Daeth yr adolygiad i'r casgliad bod achos cryfach dros barhau â'r cynlluniau NSSE ac OMSE sydd wedi'u targedu'n well na chynllun ehangach Cymorth i Brynu - yr Alban.

## Sylwebaeth Cymorth i Brynu

- 7.13 Cafwyd trafodaeth hefyd am effeithiolrwydd y cynlluniau Cymorth i Brynu, mewn sylwebaeth yn y wasg a thrwy oruchwyliaeth gan y llywodraeth. Crynodeb o'r sylwadau yw bod cynlluniau Cymorth i Brynu wedi gwneud y canlynol<sup>39</sup>:
- Annog chwyddiant mewn prisiau tai gan fwy na gwerth y cymhorthdal
  - Rhoi hwb i elw adeiladwyr tai
  - Annog y broses o ddarparu anheddau newydd wedi'u hadeiladu'n wael sydd wedi colli gwerth – gyda phroblemau ecwiti negyddol cysylltiedig i brynwyr. Mae hyn yn gysylltiedig yn rhannol â'r argyfwng cladin a oedd yn golygu nad oedd modd gwerthu rhai anheddau
  - Arwain at gynnydd tymor byr mewn adeiladu tai yn hytrach na darpariaeth barhaus
  - Ystumio'r patrwm datblygu drwy ffafrio datblygiadau maes-glas maestrefol yn hytrach nag adfywio canol trefi
  - Annog pobl i gymryd morgeisi sydd bellach yn cynyddu mewn costau ac yn mynd yn anfforddiadwy
  - Heb gymryd lle darpariaeth tai 'priodol' yn y sector cyhoeddus – yn hytrach dylai'r cyllid fod wedi cael ei wario ar gynyddu'r cyflenwad tai.
- 7.14 I'r gwrthwyneb i'r beirniadaethau hyn, mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a gweinidogion llywodraeth y DU wedi dadlau bod y cynllun wedi bod yn hanfodol i gefnogi adfywiad mewn adeiladu eiddo yn y DU. Dywedodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod y cynlluniau hyn sy'n cefnogi perchnogaeth tai "*yn gwella'r gallu i weld galw effeithiol*" ac yn "*arwain at gyfnod parhaus o'r buddsoddiad uchaf erioed mewn tir a llafur ar gyfer darparu tai yn y dyfodol, gan gynyddu'r cyflenwad*"<sup>40</sup>.
- 7.15 Yn gyffredinol, daeth Pwyllgor Amgylchedd Adeiledig Tŷ'r Arglwyddi ym mis Ionawr 2022 i'r casgliad bod cynlluniau fel Cymorth i Brynu "*yn dod gyda chost cyfle ac*

<sup>39</sup> [10 years on, what did George Osborne's Help to Buy scheme really achieve? | Housing | The Guardian](#); Pwyllgor Amgylchedd Adeiledig Tŷ'r Arglwyddi. Ionawr 2022, *Meeting housing demand*

<sup>40</sup> Paragraff 49, [Pwyllgor Amgylchedd Adeiledig Tŷ'r Arglwyddi. Ionawr 2022, Meeting housing demand](#),

*mae tystiolaeth yn awgrymu, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae angen cymorth fwyaf arnynt, bod y cynlluniau hyn yn cynyddu prisiau yn fwy na gwerth eu cymhorthdal. Yn y tymor hir, nid yw cyllid ar gyfer cynlluniau perchnogaeth tai yn darparu gwerth da am arian, a byddai'n well gwario'r arian ar gynyddu'r cyflenwad tai*<sup>41</sup>.

## **Crynodeb**

- 7.16 Sefydli'r egwyddor o gefnogaeth i brynwyr tai ledled y DU, er bod y cyfnod a'r dull gweithredu'n amrywio rhwng ac o fewn y gwahanol awdurdodaethau. Dechreuwyd cynlluniau cymorth ecwiti Cymorth i Brynu gyda nodweddion tebyg tua'r un adeg yng Nghymru, Lloegr a'r Alban, ac o'r cynlluniau hynny, dim ond yr un yng Nghymru sy'n dal yn weithredol. Cafodd y cynlluniau Cymorth i Brynu hyn eu rhag-ddyddio gan gynlluniau cymorth ecwiti eraill yng Ngogledd Iwerddon a'r Alban, er bod y rhain ond yn canolbwyntio ar grwpiau difreintiedig penodol yr yn yr Alban ac, yng Ngogledd Iwerddon, roeddent yn canolbwyntio ar bobl ar incwm isel yn gyffredinol. Roedd cynlluniau Gogledd Iwerddon a'r Alban yn rhoi llai o bwyslais ar annog datblygiadau tai newydd o gymharu â Chymru a Lloegr.
- 7.17 Defnyddir capiau prisiau i ganolbwyntio cymorth ar anheddau llai costus ac mae darlun cymysg o gapiau safonol ar draws yr awdurdodaeth yn ogystal ag amrywiadau yn ôl lleoliad a maint yr anheddau.
- 7.18 Mae adolygiadau'r cynllun yn awgrymu bod cynlluniau Cymorth i Brynu neu gynlluniau tebyg mewn awdurdodaethau eraill wedi bod yn effeithiol o ran sicrhau canlyniadau cadarnhaol mewn perthynas â pherchnogi cartrefi a chymorth i'r diwydiant er eu bod wedi bod o fudd i gyfran sylweddol o bobl nad oedd angen cymorth arnynt i brynu annedd; a bod cost cyfle ar gyfer yr arian a ddefnyddir ar gyfer y cynlluniau. Mae cyfyngiadau cynlluniau, megis cymhwysedd llymach neu gapiau prisiau is, wedi helpu i dargedu cynlluniau at y rhai sydd fwyaf angen cymorth.

---

<sup>41</sup> Paragraff 50, [Pwylgor Amgylchedd Adeiledig Tŷ'r Arglwyddi. Ionawr 2022, Meeting housing demand](#),

## 8. Casgliadau ac Argymhellion

### Y Prif Gasgliadau

- 8.1 Yn y bennod hon, mae canfyddiadau'r ymchwil yn cael eu dwyn ynghyd, a thynnir sylw at faterion allweddol, cyn i'r adroddiad symud ymlaen i wneud cyfres o argymhellion i Lywodraeth Cymru wrth ystyried dyfodol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 8.2 Roedd y grwpiau ffocws yn nodi'n glir bod prynwyr yn gefnogol iawn i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r brif fantais oedd ei fod yn caniatáu i lawer o bobl brynu eiddo gyda blaendal cymharol fach (5%) a sicrhau morgais cystadleuol. Ategir y farn hon gan adeiladwyr tai a benthycwyr sydd hefyd yn gefnogol iawn i'r cynllun.
- 8.3 Er hynny, dywedodd llawer o brynwyr ei bod yn dal yn anodd dod o hyd i swm ariannol cychwynnol i weithredu fel blaendal. Fodd bynnag, nid yw benthycwyr morgeisi'n dymuno symud i forgeisi 100% oherwydd byddai hynny'n peri risg rhy uchel. Felly, nid yw lleihau'r blaendal gofynnol o dan 5% o'r pris prynu yn rhywbeth y gellid ei wneud yn hawdd.
- 8.4 O safbwynt gweithredol, mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gynllun cymharol syml i'w weithredu a phrynu drwyddo, gydag aelodau'r grŵp ffocws yn dweud ei fod yn glir ac yn syml. Gellid gwella presenoldeb ar y we, gyda darpar brynwyr yn datgan y byddent wedi elwa o well gwybodaeth am berfformiad cymharol gwahanol opsiynau ar eu cyfer megis Cydberchnogaeth a Rhentu i Brynu.
- 8.5 Mae'r ymchwil wedi tynnu sylw at dair prif feirniadaeth strwythurol o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.
- 8.6 Yn gyntaf, nid yw Cymorth i Brynu - Cymru yn mynd i'r afael ag anghenion tai'r rhai sydd â'r angen mwyaf. Ond nid oedd bwriad i wneud hynny ar y dechrau. Roedd y cynllun bob amser wedi'i gynllunio i helpu aelwydydd sydd ar fin dod yn berchnogion tai i gymryd y cam olaf ar y daith hon (ac i gefnogi'r diwydiant adeiladu tai), ac mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod y cynllun wedi gwneud y ddau beth hyn.
- 8.7 Yn ail, roedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar gyfer tai newydd yn unig. Roedd llawer o brynwyr a darpar brynwyr yn feirniadol iawn o ansawdd tai newydd ac

roeddent yn credu bod y stoc hŷn o ansawdd uwch. Roeddent hefyd yn dadlau y byddai ymestyn y cynllun i eiddo ail-law yn rhoi mwy o ddewis o ran math o eiddo a lleoliad i brynwyr. Pe bai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar gael ar gyfer eiddo ail law, ni fyddai'n cefnogi'r diwydiant adeiladu tai yn y ffordd y mae'r cynllun presennol wedi'i wneud. Yn hyn o beth, mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi gwneud yr un fath â chynllun Cymorth i Brynu - Lloegr, ond mae'r cynllun yn yr Alban wedi caniatáu ar gyfer hyn mewn rhai amgylchiadau. Pe bai'r opsiwn yn cael ei gyflwyno yng Nghymru, byddai'n golygu y byddai'r raddfa a'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r cynllun yn cynyddu a byddai angen rhyw fecanwaith i gyfyngu'r eiddo sydd ar gael i'w prynu i'r rheini sy'n cyrraedd safon benodol.

- 8.8 Yn drydydd, ai defnyddio un cap prisiau ledled Cymru yw'r ffordd fwyaf effeithiol o weithredu cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Roedd cydnabyddiaeth gyffredinol o bwrpas a defnydd rhyw fath o gap prisiau ond roedd dadl ynghylch ai cael un cap prisiau yw'r ateb gorau. Mae cap prisiau Cymru gyfan yn fecanwaith syml sy'n glir i bawb, ond mewn gwirionedd, nid yw'n adlewyrchu'r amrywiad mawr mewn prisiau tai ledled Cymru ac mae'n cyfyngu ar brynwyr yn yr ardaloedd drutach. Byddai symud at gapiau prisiau gwahaniaethol yn adlewyrchu marchnad dai Cymru yn well, ond efallai na fyddai'n dderbyniol i fenthycwyr ac yn drysu adeiladwyr tai, a byddai angen rhagor o ymchwil cyn ei rhoi ar waith. Byddai angen trafod unrhyw newidiadau i'r system capiau prisiau gydag adeiladwyr tai a benthycwyr cyn ei rhoi ar waith er mwyn rhoi digon o amser iddynt baratoi ar gyfer y newid – ac i roi gwybod i brynwyr (posibl) am y newid.
- 8.9 Cafwyd beirniadaethau manylach eraill am y ffordd y mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi'i weithredu ac roedd awgrymiadau i gryfhau'r ffordd y rhoddir cyhoedduswydd iddo a'i bresenoldeb ar y we.
- 8.10 Ar draws holl feysydd yr ymchwil, un o'r prif gasgliadau yw bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi bod yn llwyddiant. Mae nifer uchel o bobl wedi manteisio ar y cynllun, er bod hyn wedi bod yn gostwng yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ac mae nifer fawr o brynwyr am y tro cyntaf wedi elwa ohono. Rhwng cyflwyno'r cynllun ar 6 Chwefror 2014 a mis Medi 2023, roedd 13,885 o aelwydydd wedi prynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Os oedd gan aelwyd brynwr cynradd a/neu eilaidd



a oedd yn brynwr am y tro cyntaf, roedd cyfanswm canran yr aelwydydd â phrynwr am y tro cyntaf yn codi i 80%.

- 8.11 Mae cyfran y prynwyr am y tro cyntaf sy'n defnyddio'r cynllun wedi aros yn weddol gyson ers iddo ddechrau yn 2014 gyda nifer llai o brynwyr nad ydynt yn prynu am y tro cyntaf hefyd wedi manteisio ar y cyfle i gael benthyciad ecwiti.
- 8.12 Mae'r data ar gyfer prynwyr drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn dangos eu bod yn gyplau iau heb blant yn bennaf ond bod amrywiaeth o grwpiau aelwydydd eraill hefyd wedi ymuno â'r cynllun. Nid yw'r prynwyr ymysg yr aelwydydd tlotaf y mae angen tŷ arnynt yng Nghymru ond mae'r cynllun wedi caniatáu i aelwydydd ar incwm ychydig yn uwch brynu eu tŷ eu hunain – yn aml yn gynharach, neu eiddo mwy neu well nag a fyddent yn ei brynu fel arall. Er bod hyn yn feirniadaeth bosibl o'r cynllun gan y gallai'r aelwydydd hyn fod wedi gallu prynu eiddo heb gymorth cyhoeddus ar ryw adeg, gallai hefyd gael ei ystyried yn fantais gan ei fod yn caniatáu i aelwydydd sefydlu cartref teuluol a pheidio â gorfod symud ar ôl cael plant.
- 8.13 Nid oes tystiolaeth bod prynwyr drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael eu hymestyn yn ariannol yn fwy na phrynwyr tai yn gyffredinol, o ran talu eu morgais. Yn y tymor hwy, mae'r rhan fwyaf (tua 90%) yn ad-dalu eu benthyciad cyn i'r cyfnod 5 mlynedd heb log ddod i ben.
- 8.14 Mae mwy o bobl o ardaloedd yng Nghymru sydd â'r prisiau tai uchaf wedi manteisio ar y cynllun Cymorth i Brynu, ond mae pob awdurdod lleol yng Nghymru wedi gweld gwerthiannau drwy'r cynllun. Mae'r cynllun yn rhan bwysig o werthiant llawer o adeiladwyr tai, gan gynnwys adeiladwyr bach. Mae nifer sylweddol o adeiladwyr bach wedi gwerthu eiddo drwy'r cynllun, gyda llawer yn gweithredu mewn ardaloedd gwledig ac ardaloedd sydd â phrisiau tai is. Nid oes tystiolaeth gref ychwaith fod y cynllun wedi chwyddo prisiau tai yn sylweddol, gydag adeiladwyr tai yn awgrymu yn hytrach bod y cynllun wedi helpu i 'gynnal prisiau tai'.
- 8.15 Mewn awdurdodaethau eraill yn y DU, mae'r cynlluniau Cymorth i Brynu cyfatebol wedi dod i ben ac maent bellach yn canolbwyntio ar opsiynau Perchnogaeth Cartrefi Cost Isel eraill a buddsoddi mewn cynnyrch rhentu fforddiadwy. Roedd adeiladwyr tai a benthycwyr yng Nghymru yn dweud yn glir eu bod eisiau gweld y cynllun yn

parhau. Os na fyddai'n parhau, byddai angen datblygu rhyw fath o gynllun(iau) benthyciad ecwiti newydd, yn ôl pob tebyg, gyda llai o fanteision na chynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru.

- 8.16 Y crynodeb cyffredinol o'r cynllun yw ei fod wedi bod yn boblogaidd ymysg prynwyr ac mae wedi helpu i gefnogi adeiladwyr tai yng Nghymru. Fodd bynnag, mewn byd sy'n brin o adnoddau cyllid cyhoeddus, nid yw'n mynd i'r afael â'r achosion mwyaf dyrys o ran anghenion tai. Yng ngweddill y DU, mae cymorth perchnogaeth tai wedi'i dargedu'n bennaf at brynwyr am y tro cyntaf, felly mae'n anarferol bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar gael i ystod ehangach o aelwydydd sy'n prynu tai newydd.

### **Opsiynau ac Argymhellion**

- 8.17 Mae nifer o ddewisiadau nawr ar gael i Lywodraeth Cymru benderfynu ar ddyfodol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ar ôl mis Mawrth 2025. Mae'r dewisiadau'n dibynnu rhywfaint ar ei gilydd ond y penderfyniad clir cyntaf yw a ddylid dod â'r cynllun i ben ym mis Mawrth 2025 heb drafodaeth bellach. Yn yr Alban a Lloegr, lle mae'r cynlluniau Cymorth i Brynu wedi dod i ben, mae rhywfaint o gymorth arall ar gael i brynwyr (LIFT a First Homes yn y drefn honno). Cyflwynwyd First Homes gan fod cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn cael ei dynnu'n ôl. Nid yw'r cynlluniau hyn union yr un fath gan fod First Homes yn cael ei gyfyngu i brynwyr am y tro cyntaf, ac mae'r cynllun presennol yn yr Alban ar gael i brynwyr am y tro cyntaf a grwpiau prynwyr penodedig eraill. Ond yn y ddwy awdurdodaeth, nid yw tynnu'r cynllun Cymorth i Brynu yn ôl wedi gadael y farchnad heb gymorth ecwiti i brynu tai.
- 8.18 Wrth ddod i benderfyniad ynghylch dyfodol Cymorth i Brynu - Cymru, byddai'n ddoeth i Lywodraeth Cymru gadw golwg ar y niferoedd sydd wedi manteisio ar y cynllun ers dyddiad y dadansoddiad yn yr adroddiad hwn.
- 8.19 Os penderfynir parhau â rhyw fath o gymorth i brynwyr tai, mae'n ymddangos mai'r dewis nesaf fyddai a ddylai cynllun presennol Cymorth i Brynu - Cymru barhau fel y mae ar hyn o bryd, heb unrhyw gyfyngiadau ar brynwyr posibl (ac eithrio'r meini prawf incwm eang na ddylent gael digon o incwm i brynu adeilad addas heb y cynllun). Yr opsiwn allweddol arall fyddai cyfyngu ar argaeledd benthyciadau ecwiti i grwpiau penodol o brynwyr, gyda phrynwyr am y tro cyntaf (a mathau eraill o

aelwydydd, ee prynwyr yn gadael partneriaeth/priodas yn chwalu) yn cael eu hystyried yn gyntaf. Ar sail y dystiolaeth o'r ymchwil, gallai dilyn y cwrs hwn gyfyngu ar y gronfa o brynwyr posibl tua 25%. Fodd bynnag, gallai ymgyrch gyhoedduswydd newydd gynyddu'r diddordeb yn y cynllun Cymorth i Brynu a chryfhau'r galw.

- 8.20 Yr opsiwn allweddol arall i'w ystyried yw, os bydd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn para y tu hwnt i 2025, a ddylid cael mwy nag un cap ar brisiau ledled Cymru. Nid yw system rhy gymhleth ar gyfer capiau prisiau yn cael ei hargymell ond gellid ystyried cyflwyno rhywfaint o hyblygrwydd cyfyngedig a chap uwch yn yr ardaloedd â'r prisiau uchaf – efallai ar gyfer yr awdurdodau lleol hynny lle mae prisiau canolrifol tai newydd dros 10% yn fwy na'r cap presennol (hy £330,000).
- 8.21 Pe bai cap prisiau uwch â mwy o hyblygrwydd yn cael ei gyflwyno, mae'n ymddangos y byddai'n werth hefyd cyflwyno cyfyngiad ar faint yr annedd a brynir – drwy gyfeirio at nifer yr ystafelloedd gwely 'sbâr'. Fel hyn, byddai'r cynllun yn parhau i ganolbwyntio ar ben isaf y farchnad.
- 8.22 Opsiwn arall ar gyfer cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn y dyfodol a ddaeth i'r amlwg o'r ymchwil ond nad yw'n cael ei argymell yw ymestyn y cynllun i'r farchnad ail-law. Byddai llawer o ddarpar brynwyr yn croesawu hyn ond mae dwy anfantais bwysig. Yn gyntaf, byddai angen mecanwaith i gynnwys tai sy'n cyrraedd safonau penodol yn unig a byddai'n ymddangos yn annhebygol iawn y gellid cadw tai ail-law i'r un safonau a nodir mewn rheoliadau adeiladu – yn enwedig o ran safonau ynni. Yn ail, na fyddai hyn yn darparu unrhyw gefnogaeth i'r diwydiant adeiladu tai, un o amcanion gwreiddiol cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. I rai adeiladwyr tai llai ac mewn rhai cymunedau, mae'r cynllun wedi bod yn bwysig o ran cynnal datblygiad preswyl eiddo tai newydd.
- 8.23 Pa bynnag benderfyniadau a wneir, bydd yn bwysig bod y diwydiant adeiladu tai a benthycwyr yn ymgysylltu'n llawn â'r penderfyniad ac yn cael digon o amser i gynllunio eu gweithrediadau ar ôl mis Mawrth 2025.

## Atodiadau

### Atodiad 1 - Agendâu Trafod

#### **Ymchwil Cymorth i Brynu - Cymru: Grwpiau Ffocws Cyhoeddus. Cyfranogwyr a oedd wedi prynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

#### **Cyflwyniad**

Cyflwyniad i'r cyfwelydd ac ORS.

Mae ORS yn cynnal prosiect ymchwil ar gyfer Llywodraeth Cymru ynghylch y cymorth sydd ar gael i'r rheini sy'n dymuno prynu eiddo yng Nghymru. Fel rhan o'r ymchwil hon, gofynnwyd i ORS gynnal cyfres o grwpiau ffocws i drafod gwahanol brofiadau o brynu tai yng Nghymru. Bydd y grwpiau'n cynnwys y canlynol:

- Pobl sydd wedi prynu eiddo gan ddefnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru
- Pobl sydd wedi ceisio defnyddio'r cynllun Cymorth i Brynu i brynu eiddo ond a gafodd eu gwrthod neu a ddewisodd beidio â bwrw ymlaen â'r cynllun
- Pobl sy'n rhentu eu cartref ac yn dymuno prynu tŷ yng Nghymru dros y blynyddoedd nesaf

Rôl ORS yw bod yn negesydd gonest sy'n adrodd yn ôl i Lywodraeth Cymru. Rydyn ni eisiau i CHI siarad – dywedwch yr hyn sydd ar eich meddwl gan fod pob barn a phrofiad yn werthfawr ac nid oes atebion cywir nac anghywir.

Gofynnwn i chi barchu barn pobl eraill hyd yn oed os nad ydych chi'n eu rhannu. Os hoffech siarad, defnyddiwch y botwm 'llaw i fyny' a chofio defnyddio'r swyddogaeth sgwrsio – byddwn yn ei monitro drwy gydol y drafodaeth.

Dylai'r drafodaeth gymryd tuag awr a hanner ac er y byddwn yn defnyddio dyfyniadau, ni fyddwn yn cysylltu eich enw â nhw. Bydd yr holl adborth yn ddienw oni bai eich bod yn cytuno fel arall ac yn dewis rhoi eich manylion i ni at y diben hwn. Ni fydd eich manylion cyswllt byth yn cael eu rhyddhau i unrhyw barti arall a dim ond mewn cysylltiad â'r ymchwil hwn y bydd ORS yn eu defnyddio.

Bydd ORS yn dinistrio unrhyw wybodaeth sy'n eich adnabod chi fel unigolyn (gan gynnwys y recordiad) o fewn tri mis i ddiwedd y prosiect, ond bydd gweddill eich ymatebion yn cael eu cadw at ddibenion ymchwil. Bydd unrhyw wybodaeth y byddwch yn ei rhoi yn cael ei phrosesu gan ORS i gydymffurfio â Deddf Diogelu Data 2018 y DU a Rheoliad Cyffredinol yr Undeb Ewropeaidd ar Ddiogelu Data (GDPR). Amlinellir hyn yn fanylach yn yr hysbysiad preifatrwydd y dylech fod wedi'i gael cyn y cyfweiliad hwn. [*\*gwirio eu bod wedi cael hwn a'i anfon eto os ddim*].

Rwy'n mynd i rannu fy sgrin i roi trosolwg i chi o'r cynllun Cymorth i Brynu cyn i ni fynd ymlaen i drafod eich safbwyntiau a'ch profiadau.

## **\*Hwylusydd i rannu sleidiau sy'n amlinellu'r cynllun Cymorth i Brynu\***

### **Adran 1: Gwybodaeth amdanoch chi**

1. Allwch chi ddweud rhywfaint amdanoch chi eich hun?
  - *Ble rydych chi'n byw*
  - *Gyda phwy rydych chi'n byw*
  - *Ydych chi'n berchen ar eich cartref neu ydych chi'n rhentu*
  - *Math o dŷ, lleoliad (awdurdod lleol/rhanbarth) ayb.*

### **Adran 2: Ymwybyddiaeth o'r Cynllun Cymorth i Brynu**

2. Sut daethoch chi'n ymwybodol o'r cynllun cymorth i brynu?
  - a. Oeddech chi'n ymwybodol o gynlluniau eraill?  
[Holwch am y canlynol: Gwefan Llywodraeth Cymru, brocer morgeisi, ymgynghorydd ariannol, neu ymweliad â chartrefi dangos / trafod opsiynau gyda datblygwyr]
  - a) Oedd hi'n hawdd dod o hyd i wybodaeth am y cynllun? (*Gallwch eu hannog i ymhelaethu ar yr ateb os oes angen*)
  - b) Ydych chi'n teimlo eich bod chi wedi cael gwybodaeth am y cynllun ar yr adeg iawn? (*Gallwch eu hannog i ymhelaethu ar yr ateb os oes angen*)

### **Adran 3: Y broses brynu**

3. Ar y pryd, beth oedd eich uchelgeisiau o ran tai/beth oeddech chi'n chwilio amdano mewn eiddo? (*lleoliad, maint, math a rhesymau*)
4. Beth oedd y prif reswm pam na wnaethoch chi barhau i brynu tŷ gan ddefnyddio'r cynllun Cymorth i Brynu? (*Holwch am y rhain os oes angen: fforddiadwyedd, ddim yn gallu cael morgais, eisiau tŷ neu ardal wahanol/mwy, ddim llawer o dai ar gael dan y cynllun, cyfyngiadau'r cap prisiau, newid mewn amgylchiadau...*)
5. Gan feddwl am y broses ymgeisio gychwynnol ar gyfer Cymorth i Brynu...
  - a. Beth oedd yn gweithio'n arbennig o dda?
  - b. Beth oedd ddim wedi gweithio cystal? (*Holwch am unrhyw rwystrau y daethant ar eu traws, gan gynnwys problemau hygyrchedd*)

### **Adran 4: Manteision ac anfanteision**

6. Beth wnaethoch chi ar ôl i chi sylweddoli nad oeddech chi'n gallu manteisio ar y cynllun Cymorth i Brynu? (*Holwch a wnaethant brynu eiddo arall neu barhau i rentu/byw gyda theulu*)

- a. Ar gyfer y rheini a aeth ymlaen i brynu eiddo arall, pa fath o eiddo wnaethoch chi ei brynu? (*Ysgogiad os oes angen: Tŷ newydd arall, eiddo hŷn, eiddo llai, tŷ mewn lleoliad gwahanol*)
- b. A gafodd unrhyw un fynediad at gymorth gwahanol neu gynlluniau eraill wrth brynu eu tŷ?
- c. A wnaethoch chi brynu eich tŷ yn weddol fuan ar ôl i chi edrych ar y cynllun Cymorth i Brynu neu a gymerodd fwy o amser na'r disgwyl?
- d. A wnaeth eich penderfyniad i beidio â phrynu tŷ ddylanwadu ar unrhyw benderfyniadau bywyd eraill? (hy dechrau teulu, gyrfa, teithio ac ati)

**\*Hwylusydd i agor yr adnodd bwrdd gwyn – dylid cael colofn yr un ar gyfer y manteision a'r anfanteision a'u llenwi wrth i'r cyfranogwyr rannu syniadau.**

7. Yn eich barn chi, beth yw prif fanteision neu fuddion y cynllun?
8. Yn eich barn chi, beth yw'r prif anfanteision?
  - a. Oes unrhyw newidiadau y gellid eu gwneud i'r ffordd mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn gweithredu a fyddai'n gwneud y cynllun yn fwy addas i chi?

**Adran 5: Beth nesaf?**

9. Beth yw eich dyheadau ar gyfer y dyfodol o ran bod yn berchen ar dŷ? (*Holwch a ydynt eisiau aros lle maen nhw, neu werthu a symud i eiddo arall yn y tymor byr/hir...*)
  - a. A yw'r uchelgeisiau hyn wedi newid ers i chi ystyried y cynllun Cymorth i Brynu am y tro cyntaf?
  - b. Os felly, pa ffactorau sydd wedi newid eich uchelgais?

**Adran 6: Ac yn olaf...**

10. Beth yw'r prif ddarn o adborth yr hoffech ei roi i Lywodraeth Cymru ar y cynllun Cymorth i Brynu?
11. Ydych chi eisiau trafod unrhyw beth arall?

**DIOLCH A CHLOI**

## **Ymchwil Cymorth i Brynu - Cymru: Grwpiau Ffocws Cyhoeddus. Cyfranogwyr na wnaethant fwrw ymlaen i brynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

### **Cyflwyniad**

Cyflwyniad i'r cyfweilydd ac ORS.

Mae ORS yn cynnal prosiect ymchwil ar gyfer Llywodraeth Cymru ynghylch y cymorth sydd ar gael i'r rheini sy'n dymuno prynu eiddo yng Nghymru. Fel rhan o'r ymchwil hon, gofynnwyd i ORS gynnal cyfres o grwpiau ffocws i drafod gwahanol brofiadau o brynu tai yng Nghymru.

Bydd y grwpiau'n cynnwys y canlynol:

- Pobl sydd wedi prynu eiddo gan ddefnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru
- Pobl sydd wedi ceisio defnyddio'r cynllun Cymorth i Brynu i brynu eiddo ond a gafodd eu gwrthod neu a ddewisodd beidio â bwrw ymlaen â'r cynllun
- Pobl sy'n rhentu eu cartref ac yn dymuno prynu tŷ yng Nghymru dros y blynyddoedd nesaf

Rôl ORS yw bod yn negesydd gonest sy'n adrodd yn ôl i Lywodraeth Cymru. Rydyn ni eisiau i CHI siarad – dywedwch yr hyn sydd ar eich meddwl gan fod pob barn a phrofiad yn werthfawr ac nid oes atebion cywir nac anghywir.

Gofynnwn i chi barchu barn pobl eraill hyd yn oed os nad ydych chi'n eu rhannu. Os hoffech siarad, defnyddiwch y botwm 'llaw i fyny' a chofio defnyddio'r swyddogaeth sgwrsio – byddwn yn ei monitro drwy gydol y drafodaeth.

Dylai'r drafodaeth gymryd tuag awr a hanner ac er y byddwn yn defnyddio dyfyniadau, ni fyddwn yn cysylltu eich enw â nhw. Bydd yr holl adborth yn ddienw oni bai eich bod yn cytuno fel arall ac yn dewis rhoi eich manylion i ni at y diben hwn. Ni fydd eich manylion cyswllt byth yn cael eu rhyddhau i unrhyw barti arall a dim ond mewn cysylltiad â'r ymchwil hwn y bydd ORS yn eu defnyddio.

Bydd ORS yn dinistrio unrhyw wybodaeth sy'n eich adnabod chi fel unigolyn (gan gynnwys y recordiad) o fewn tri mis i ddiwedd y prosiect, ond bydd gweddill eich ymatebion yn cael eu cadw at ddibenion ymchwil. Bydd unrhyw wybodaeth y byddwch yn ei rhoi yn cael ei phrosesu gan ORS i gydymffurfio â Deddf Diogelu Data 2018 y DU a Rheoliad Cyffredinol yr Undeb Ewropeaidd ar Ddiogelu Data (GDPR). Amlinellir hyn yn fanylach yn yr hysbysiad preifatrwydd y dylech fod wedi'i gael cyn y cyfweiliad hwn. *[\*gwirio eu bod wedi cael hwn a'i anfon eto os ddim].*

Rwy'n mynd i rannu fy sgrin i roi trosolwg i chi o'r cynllun Cymorth i Brynu cyn i ni fynd ymlaen i drafod eich safbwyntiau a'ch profiadau.

**\*Hwylusydd i rannu sleidiau sy'n amlinellu'r cynllun Cymorth i Brynu\***

### Adran 1: Gwybodaeth amdanoch chi

12. Allwch chi ddweud rhywfaint amdanoch chi eich hun?

- *Ble rydych chi'n byw*
- *Gyda phwy rydych chi'n byw*
- *Ers faint rydych chi wedi byw yno*
- *Math o eiddo (deiliadaeth, maint, oedran ac ati)*

### Adran 2: Ymwybyddiaeth o'r Cynllun Cymorth i Brynu

13. Pa mor ymwybodol ydych chi o'r cynllun cymorth i brynu?

- a. Os ydych chi'n ymwybodol o'r cynllun, sut clywsoch chi amdano? [Holwch am y canlynol: Gwefan Llywodraeth Cymru, brocer morgeisi, ymgynghorydd ariannol, neu ymweliad â chartrefi dangos / trafod opsiynau gyda datblygwyr]
- b. Oedd hi'n hawdd dod o hyd i unrhyw wybodaeth rydych chi wedi'i gweld am y cynllun? (*Gallwch eu hannog i ymhelaethu ar yr ateb os oes angen*)
- c. Beth fydddech chi'n ei ddweud yw prif bwrpas y cynllun Cymorth i Brynu?

14. Ydych chi'n ymwybodol o unrhyw gynlluniau eraill sy'n helpu pobl i brynu tŷ? Os felly, pa rai?

- a. Oes unrhyw un wedi edrych ar neu ystyried unrhyw un o'r cynlluniau hyn? (*Os felly, gofynnwch iddyn nhw siarad am eu profiad*)

### Adran 3: Uchelgeisiau prynu tŷ

15. Oes unrhyw un yn ystyried prynu tŷ ar hyn o bryd?

- a. Os felly, pa mor fuan?
- b. Os ddim, ydy hyn yn rhywbeth y byddwch chi'n ei ystyried ymhellach yn y dyfodol? (*Holi am linell amser*)
- c. *I unrhyw un nad yw'n berchen ar dŷ a/neu nad yw'n bwriadu prynu tŷ, pam?*

16. Ydy'r uchelgeisiau hyn wedi newid yn ddiweddar?

- a. Pa ffactorau sydd wedi newid eich uchelgais?

17. Pa fath o eiddo fydddech chi'n ystyried ei brynu a pham? (*Awgrymiadau os oes angen: ble, pa fath – newydd neu hŷn, rhesymau – teulu, gyrfa ac ati.*)

18. Sut ydych chi'n bwriadu prynu tŷ yn y dyfodol?

- a. Fydddech chi'n ystyried defnyddio cynllun cymorth tai fel Cymorth i Brynu wrth ystyried prynu tŷ? (*Holwch pam*)

19. Sut byddai'r penderfyniad i brynu tŷ yn effeithio ar benderfyniadau eraill yn eich bywyd? hy teulu, gyrfa, teithio ac ati.



### **Adran 5: Rhwystrau rhag prynu tŷ**

**\*Hwylusydd i agor yr adnodd bwrdd gwyn – rhestrwch bopeth maen nhw'n sôn amdano mewn ymateb i gwestiwn 8\***

20. Beth yw'r prif rwystrau rhag prynu tŷ?

21. Pa fath o gefnogaeth fydddech chi'n ei chroesawu gan Lywodraeth Cymru, ac eraill, i gamu ar yr ysgol eiddo?

22. A ddylai Llywodraeth Cymru fod yn cynnig cymorth arall, er enghraifft, i'r rheini nad oes ganddynt uchelgais i gamu ar yr ysgol eiddo?

### **Adran 6: Ac yn olaf...**

23. Oes unrhyw beth arall rydych chi eisiau ei ddweud wrth Lywodraeth Cymru am y farchnad dai yng Nghymru?

**DIOLCH A CHLOI**

## **Ymchwil Cymorth i Brynu - Cymru: Grwpiau Ffocws Cyhoeddus. Cyfranogwyr nad oedd ganddynt gysylltiad blaenorol â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru**

### **Cyflwyniad**

Cyflwyniad i'r cyfwelydd ac ORS.

Mae ORS yn cynnal prosiect ymchwil ar gyfer Llywodraeth Cymru ynghylch y cymorth sydd ar gael i'r rheini sy'n dymuno prynu eiddo yng Nghymru. Fel rhan o'r ymchwil hon, gofynnwyd i ORS gynnal cyfres o grwpiau ffocws i drafod gwahanol brofiadau o brynu tai yng Nghymru.

Bydd y grwpiau'n cynnwys y canlynol:

- Pobl sydd wedi prynu eiddo gan ddefnyddio cynllun Cymorth i Brynu - Cymru
- Pobl sydd wedi ceisio defnyddio'r cynllun Cymorth i Brynu i brynu eiddo ond a gafodd eu gwrthod neu a ddewisodd beidio â bwrw ymlaen â'r cynllun
- Pobl sy'n rhentu eu cartref ac yn dymuno prynu tŷ yng Nghymru dros y blynyddoedd nesaf

Rôl ORS yw bod yn negesydd gonest sy'n adrodd yn ôl i Lywodraeth Cymru. Rydyn ni eisïau i CHI siarad – dywedwch yr hyn sydd ar eich meddwl gan fod pob barn a phrofiad yn werthfawr ac nid oes atebion cywir nac anghywir.

Gofynnwn i chi barchu barn pobl eraill hyd yn oed os nad ydych chi'n eu rhannu. Os hoffech siarad, defnyddiwch y botwm 'llaw i fyny' a chofio defnyddio'r swyddogaeth sgwrsio – byddwn yn ei monitro drwy gydol y drafodaeth.

Dylai'r drafodaeth gymryd tuag awr a hanner ac er y byddwn yn defnyddio dyfyniadau, ni fyddwn yn cysylltu eich enw â nhw. Bydd yr holl adborth yn ddienw oni bai eich bod yn cytuno fel arall ac yn dewis rhoi eich manylion i ni at y diben hwn. Ni fydd eich manylion cyswllt byth yn cael eu rhyddhau i unrhyw barti arall a dim ond mewn cysylltiad â'r ymchwil hwn y bydd ORS yn eu defnyddio.

Bydd ORS yn dinistrio unrhyw wybodaeth sy'n eich adnabod chi fel unigolyn (gan gynnwys y recordiad) o fewn tri mis i ddiwedd y prosiect, ond bydd gweddill eich ymatebion yn cael eu cadw at ddibenion ymchwil. Bydd unrhyw wybodaeth y byddwch yn ei rhoi yn cael ei phrosesu gan ORS i gydymffurfio â Deddf Diogelu Data 2018 y DU a Rheoliad Cyffredinol yr Undeb Ewropeaidd ar Ddiogelu Data (GDPR). Amlinellir hyn yn fanylach yn yr hysbysiad preifatrwydd y dylech fod wedi'i gael cyn y cyfweiliad hwn. *[\*gwirio eu bod wedi cael hwn, a'i anfon eto os ddim]*

Rwy'n mynd i rannu fy sgrin i roi trosolwg i chi o'r cynllun Cymorth i Brynu cyn i ni fynd ymlaen i drafod eich safbwyntiau a'ch profiadau.

**\*Hwylusydd i rannu sleidiau sy'n amlinellu'r cynllun Cymorth i Brynu\***

### Adran 1: Gwybodaeth amdanoch chi

24. Allwch chi ddweud rhywfaint amdanoch chi eich hun?

- *Ble rydych chi'n byw*
- *Gyda phwy rydych chi'n byw*
- *Ers faint rydych chi wedi byw yno*
- *Math o eiddo (deiliadaeth, maint, oedran ac ati)*

### Adran 2: Ymwybyddiaeth o'r Cynllun Cymorth i Brynu

25. Pa mor ymwybodol ydych chi o'r cynllun cymorth i brynu?

- a. Os ydych chi'n ymwybodol o'r cynllun, sut clywsoch chi amdano? [Holwch am y canlynol: Gwefan Llywodraeth Cymru, brocer morgeisi, ymgynghorydd ariannol, neu ymweliad â chartrefi dangos / trafod opsiynau gyda datblygwyr]
- b. Oedd hi'n hawdd dod o hyd i unrhyw wybodaeth rydych chi wedi'i gweld am y cynllun? (*Gallwch eu hannog i ymhelaethu ar yr ateb os oes angen*)
- c. Beth fydddech chi'n ei ddweud yw prif bwrpas y cynllun Cymorth i Brynu?

26. Ydych chi'n ymwybodol o unrhyw gynlluniau eraill sy'n helpu pobl i brynu tŷ? Os felly, pa rai?

- a. Oes unrhyw un wedi edrych ar neu ystyried unrhyw un o'r cynlluniau hyn? (*Os felly, gofynnwch iddyn nhw siarad am eu profiad*)

### Adran 3: Uchelgeisiau prynu tŷ

27. Oes unrhyw un yn ystyried prynu tŷ ar hyn o bryd?

- a. Os felly, pa mor fuan?
- b. Os ddim, ydy hyn yn rhywbeth y byddwch chi'n ei ystyried ymhellach yn y dyfodol? (*Holi am linell amser*)
- c. *I unrhyw un nad yw'n berchen ar dŷ a/neu nad yw'n bwriadu prynu, pam?*

28. Ydy'r uchelgeisiau hyn wedi newid yn ddiweddar?

- a. Pa ffactorau sydd wedi newid eich uchelgais?

29. Pa fath o eiddo fydddech chi'n ystyried ei brynu a pham? (*Awgrymiadau os oes angen: ble, pa fath – newydd neu hŷn, rhesymau – teulu, gyrfa ac ati.*)

30. Sut ydych chi'n bwriadu prynu tŷ yn y dyfodol?

- a. Fydddech chi'n ystyried defnyddio cynllun cymorth tai fel Cymorth i Brynu wrth ystyried prynu tŷ? (*Holwch pam*)

31. Sut byddai'r penderfyniad i brynu yn effeithio ar benderfyniadau eraill yn eich bywyd? hy teulu, gyrfa, teithio ac ati.

### **Adran 5: Rhwystrau rhag prynu tŷ**

**\*Hwylusydd i agor yr adnodd bwrdd gwyn – rhestrwch bopeth maen nhw'n sôn amdano mewn ymateb i gwestiwn 8\***

32. Beth yw'r prif rwystrau rhag prynu tŷ?

33. Pa fath o gefnogaeth fydddech chi'n ei chroesawu gan Lywodraeth Cymru, ac eraill, i gamu ar yr ysgol eiddo?

34. A ddylai Llywodraeth Cymru fod yn cynnig cymorth arall, er enghraifft, i'r rheini nad oes ganddynt uchelgais i gamu ar yr ysgol eiddo?

### **Adran 6: Ac yn olaf...**

35. Oes unrhyw beth arall rydych chi eisiau ei ddweud wrth Lywodraeth Cymru am y farchnad dai yng Nghymru?

**DIOLCH A CHLOI**

## **Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF) a Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr (FMB)**

1. Fyddech chi'n dweud bod y rhan fwyaf o'ch aelodau yn cymryd rhan yn y cynllun? Ydy'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun o fath penodol – ee gweithredu mewn ardal benodol ac ati? Dylech gynnwys gwir niferoedd lle bo hynny'n bosibl.
2. Ydy eich aelodau'n dweud wrthyfch fod galw am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru? Ydy hyn wedi newid dros oes y cynllun ac ydych chi'n gallu meddwl pam y gallai hyn fod wedi digwydd?
3. Yn eich barn chi, beth yw manteision cymryd rhan yn y cynllun i aelodau'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai? Oes mathau penodol o adeiladwyr tai sy'n elwa mwy nag eraill o'r cynllun (maint y cwmni, lleoliad ac ati).
4. I'r gwrthwyneb, ydych chi'n ymwybodol o unrhyw bryderon am y cynllun? Holwch am effaith y cynllun ar y farchnad; meini prawf cymhwysedd sy'n cyfyngu ar y gronfa o brynwyr; gweithio o fewn lefelau gwerthiant y cytunwyd arnynt; problemau gweithredol.
5. Ydych chi'n teimlo bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar y ddarpariaeth gyffredinol o dai'r farchnad yng Nghymru? Pa fath o effaith?
6. Ydy Cymorth i Brynu - Cymru wedi cael unrhyw effaith ar y mathau o dai newydd sy'n cael eu datblygu? ee mwy o bwyslais ar ddarparu tai llai
7. Yn gyffredinol – ydych chi'n teimlo bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar werthoedd y farchnad yng Nghymru – yn gyffredinol neu mewn ardaloedd penodol?
8. Sut mae'r cap prisiau a newidiadau i'r cap prisiau wedi effeithio ar Gam 4? Ai dim ond problem i'r lleoliadau gwerth uwch yng Nghymru yw'r cap prisiau?
9. Pa mor effeithiol mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei farchnata?
10. Ydych chi'n meddwl y bydd dod â'r cynllun Cymorth i Brynu i ben yn Lloegr yn cael unrhyw effaith ar y diwydiant adeiladu tai yng Nghymru? Oes unrhyw wersi y gall Cymru eu dysgu o benderfyniad llywodraeth San Steffan i roi terfyn ar y cynllun Cymorth i Brynu yn Lloegr?
11. Ydych chi'n credu bod aelodau'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai eisiau i'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru barhau y tu hwnt i 2025? Os felly – oes unrhyw newidiadau maent eisiau eu gweld?
12. Diolch yn fawr

**Gweithdy i adeiladwyr tai (a ddefnyddir hefyd fel sail ar gyfer cyfweiliadau gydag adeiladwyr tai unigol)**

1. Trosolwg o'r cynllun – manteision cymryd rhan (Beth yn eich barn chi oedd manteision cymryd rhan yng nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru?) Holwch:
  - a. Beth sydd wedi gweithio'n dda
  - b. A gafodd y cynllun effaith wirioneddol ar y farchnad dai ai peidio
  - c. Effaith ar yr amrywiaeth o brynwyr a ddaw i'r farchnad (ym mha ffordd)
  - d. Pryniannau cyflym a fyddai wedi digwydd fel arall
  - e. Effaith ar y math o dai a adeiladwyd (a rhesymau)
  - f. Effaith ar raddfa ei rhaglen adeiladu tai ei hun (hy cydnabod bod y sefydliad wedi adeiladu mwy gyda'r cynllun Cymorth i Brynu ar waith nag y byddai wedi'i wneud fel arall)
2. Oedd unrhyw beth yn eich synnu am effaith cynllun Cymorth i Brynu - Cymru? Ym mha ffordd? I'r gwrthwyneb, oes gennych chi unrhyw bryderon am y cynllun? Holwch am y canlynol:
  - a. Prosesau a roddwyd ar waith gan Lywodraeth Cymru ddim yn gweithio yn ôl y bwriad
  - b. Effaith y cynllun ar y farchnad
  - c. Meini prawf cymhwysedd yn cyfyngu ar y gronfa o brynwyr – grwpiau yn y boblogaeth sy'n ymddangos fel pe baent yn cael eu hatal rhag cymryd rhan yng nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru a'r rhesymau tybiedig dros hyn – gwiriwch am y rheini sydd â nodweddion gwarchoddedig
  - d. Gweithio o fewn lefelau gwerthiant y cytunwyd arnynt
  - e. Rhwystrau gweithdrefnol – defnyddio asiant, hy Cymorth i Brynu - Cymru, dull benthycwyr
  - f. Pa mor hawdd oedd esbonio'r cynllun i ddarpar brynwyr ac ateb unrhyw gwestiynau oedd ganddynt
  - g. Nid oedd y berthynas rhwng sefydliadau cysylltiedig yn llyfn – gall fod gwrthdaro rhwng sefydliadau/eu rolau
3. A wnaeth y datblygwr adeiladu unrhyw eiddo ychwanegol (y tu hwnt i'w rhaglen) i ddarparu ar gyfer y cynllun
4. Ydych chi'n meddwl bod y cynllun yn tueddu i fod o fudd i fathau penodol o adeiladwyr tai? Pa fath a beth yw'r rhesymau am hyn?
5. Ydych chi'n teimlo bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar werthoedd y farchnad yng Nghymru – yn gyffredinol neu mewn ardaloedd penodol?

6. Beth oedd eich barn am y cap prisiau cychwynnol a'r newidiadau i'r cap drwy gydol oes y cynllun? A gafodd y rhain unrhyw effaith ar y cynnyrch a gynhyrchwyd gennych a/neu pa mor hawdd oedd y gwerthiant?
7. Yn Lloegr a'r Alban – mae cynlluniau tebyg i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gweithredu gyda chapiau prisiau gwahanol ar gyfer gwahanol ardaloedd, sy'n ymwneud ag amodau'r farchnad leol. Fyddech chi wedi croesawu rhywbeth tebyg yng Nghymru – ac oes gennych chi unrhyw farn ar beth allai'r effaith fod wedi bod?
8. Pa mor effeithiol mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei farchnata – a beth y gellid ei wneud i wella'r ffordd mae'r cynllun yn cael ei farchnata?
9. Ydych chi eisiau i'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru barhau y tu hwnt i 2025? Os felly – pa mor bwysig fyddai hyn i'ch gweithrediad? Eto, os felly – ydych chi eisiau gweld unrhyw newidiadau?
10. I'r gwrthwyneb - pe na bai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn parhau, beth fydddech chi'n hoffi ei weld yn ei le?
11. Pe na bai Llywodraeth Cymru yn cynnig cynllun cymorth arall ar gyfer tai newydd, beth fyddai hyn yn ei olygu i chi?
12. Unrhyw sylwadau eraill
13. Diolch yn fawr

## **FMB – Aelod(au) Unigol**

1. Ydych chi'n cymryd rhan yng nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru?  
Nifer y datblygiadau?  
Nifer yr unedau?  
Lleoliadau?  
Math o unedau?
2. Ydych chi'n credu bod galw parhaus am gynllun cymorth i Brynu - Cymru? Ydy hyn wedi newid dros oes y cynllun ac ydych chi'n gallu meddwl pam y gallai hyn fod wedi digwydd?
3. Beth yw manteision cymryd rhan yn y cynllun? Oes mathau penodol o unedau sy'n gweithio orau, ee maint, lleoliad?
4. I'r gwrthwyneb, oes gennych chi unrhyw bryderon am y cynllun? Holwch am effaith y cynllun ar y farchnad; meini prawf cymhwysedd sy'n cyfyngu ar y gronfa o brynwyr; gweithio o fewn lefelau gwerthiant y cytunwyd arnynt; problemau gweithredol; baich gweinyddol.
5. Ydych chi'n teimlo bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar y ddarpariaeth gyffredinol o dai'r farchnad yng Nghymru? Pa fath o effaith?
6. Ydy Cymorth i Brynu - Cymru wedi cael unrhyw effaith ar y mathau o dai newydd sy'n cael eu datblygu? ee mwy o bwyslais ar ddarparu tai llai
7. Yn gyffredinol – ydych chi'n teimlo bod cynllun Cymorth i Brynu - Cymru wedi effeithio ar werthoedd y farchnad yng Nghymru – yn gyffredinol neu mewn ardaloedd penodol?
8. Sut mae'r cap prisiau a newidiadau i'r cap prisiau wedi effeithio ar Gam 4? Ai dim ond problem i'r lleoliadau gwerth uwch yng Nghymru yw'r cap ar brisiau?
9. Pa mor effeithiol mae cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn cael ei farchnata?
10. Ydych chi'n meddwl y bydd dod â'r cynllun Cymorth i Brynu i ben yn Lloegr yn cael unrhyw effaith ar y diwydiant adeiladu tai yng Nghymru? Oes unrhyw wersi y gall Cymru eu dysgu o benderfyniad llywodraeth San Steffan i roi terfyn ar y cynllun Cymorth i Brynu yn Lloegr?
11. Ydych chi eisiau i'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru barhau y tu hwnt i 2025? Os felly – ydych chi eisiau gweld unrhyw newidiadau?
12. Pe na bai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn parhau, beth fydddech chi'n hoffi ei weld yn ei le
13. Pe na bai cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn parhau ac na fyddai Llywodraeth Cymru yn cynnig cynllun cymorth arall ar gyfer tai newydd, beth fyddai hyn yn ei olygu i chi?"



14. Diolch yn fawr

## UK Finance

1. Beth yw'r rheolau ar gyfer benthycwyr morgeisi mewn perthynas â bod yn aelod o UK Finance?
2. Fyddech chi'n dweud bod y rhan fwyaf o'ch aelodau yn cymryd rhan yng nghynllun Cymorth i Brynu - Cymru? Ydy'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun o fath penodol – ee gweithredu mewn ardal benodol ac ati? Union rifau lle bo hynny'n bosibl
3. A fu newidiadau yn yr amrywiaeth a'r math o fenthyciwr sy'n cynnig cyllid cynllun Cymorth i Brynu - Cymru ac os felly, pam?
4. Ydy eich aelodau'n dweud wrthyfch fod galw am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru? Ydy hyn wedi newid dros oes y cynllun ac ydych chi'n gallu meddwl pam y gallai hyn fod wedi digwydd?
5. Yn eich barn chi, beth yw manteision cymryd rhan yn y cynllun i'ch aelodau? Oes mathau penodol o fenthycwyr sy'n elwa mwy nag eraill o'r cynllun?
6. Ar y llaw arall, ydych chi'n ymwybodol o unrhyw bryderon am y cynllun, er enghraifft, lle mae hyn yn arwain at beidio â chymryd rhan yn y cynllun? Holwch am; feini prawf cymhwysedd; materion gweithredol eraill.
7. Sut mae'r cap prisiau a newidiadau i'r cap prisiau wedi effeithio ar Estyniad Cam 3? Ai dim ond problem i'r lleoliadau gwerth uwch yng Nghymru yw'r cap prisiau?
8. Ydych chi'n credu bod eich aelodau eisiau i'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru barhau y tu hwnt i 2025? Os felly – oes unrhyw newidiadau maent eisiau eu gweld?
9. Rydyn ni'n bwriadu cyfweld â grŵp bach o fenthycwyr yn uniongyrchol i gael gwybod mwy am sut mae'r cynllun yn gweithio 'ar lawr gwlad'. Allwch chi helpu i'n rhoi mewn cysylltiad â benthycwyr rydych chi'n awgrymu i ni siarad â nhw?
10. Sut mae Cymorth i Brynu - Cymru yn cymharu â chynlluniau eraill y mae eich benthycwyr yn cymryd rhan ynddynt? hy o ran cyflawni, manteision a rhwystrau.
11. Beth yw blaenoriaethau benthycwyr dros y blynyddoedd nesaf? Ydyn nhw'n datblygu cynnyrch tebyg eu hunain, er enghraifft, nawr bod y cynllun Cymorth i Brynu wedi dod i ben yn Lloegr?
12. Oes gan fenthycwyr unrhyw bryderon am gysylltiad y llywodraeth â pherchnogaeth cartref?
13. Ydy benthycwyr yn teimlo y gallai cyfran 5% Cymru o farchnad forgeisi'r DU lesteirio unrhyw fersiynau o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn y dyfodol neu fod yn rhwystr i unrhyw gynlluniau newydd?
14. Beth fyddai barn eich aelodau am gael cap prisiau rhanbarthol ar gyfer gwahanol rannau o Gymru?

15. Diolch yn fawr

## **Benthycwyr Unigol**

1. Ers faint ydych chi wedi bod yn benthycu i aelwydydd sy'n prynu tŷ drwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru
2. Canran y busnes sy'n ymwneud â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru?
3. Oes galw parhaus am gynllun Cymorth i Brynu - Cymru? Ydy hyn wedi newid dros oes y cynllun ac ydych chi'n gallu meddwl pam y gallai hyn fod wedi digwydd?
4. Yn eich barn chi, beth yw manteision cymryd rhan yn y cynllun?
5. Allwch chi ddweud ychydig mwy am y prosesau ar gyfer gweithredu'r cynllun a sut yr ymdrinnir â cheisiadau o'u cymharu â morgeisi 'arferol'?
6. Oes gennych chi unrhyw bryderon am y cynllun?
7. Sut mae'r cap prisiau a newidiadau i'r cap prisiau wedi effeithio ar Estyniad Cam 3? Ai dim ond problem i'r lleoliadau gwerth uwch yng Nghymru yw'r cap prisiau?
8. Beth fyddai barn eich aelodau am gael cap prisiau rhanbarthol ar gyfer gwahanol rannau o Gymru?
9. Ydych chi eisiau i'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghymru barhau y tu hwnt i 2025? Os felly – oes unrhyw newidiadau maent eisiau eu gweld?
10. Sut mae Cymorth i Brynu - Cymru yn cymharu â chynlluniau eraill rydych chi'n cymryd rhan ynddynt? hy o ran cyflawni, manteision a rhwystrau.
11. Beth yw eich blaenoriaethau dros y blynyddoedd nesaf fel benthyciwr? Ydych chi wedi datblygu cynnyrch tebyg eich hun, er enghraifft, nawr bod y cynllun Cymorth i Brynu wedi dod i ben yn Lloegr?
12. Beth fyddai effaith dod â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru i ben? (ar fenthycwyr, prynwyr ac adeiladwyr tai)
13. Unrhyw sylwadau eraill
14. Diolch yn fawr

## **Cymorth i Brynu - Cymru Cyf**

1. Allwch chi roi braslun o rôl Cymorth i Brynu - Cymru Cyf o ran rheoli cynllun Cymorth i Brynu - Cymru?
2. O ddarllen y canllawiau sydd ar gael – credwn mai dyma'r camau allweddol yn 'nhaith' prynwyr Cymorth i Brynu.... Allwch chi gadarnhau ein bod wedi deall hyn yn gywir – neu ein cywiro os ydym yn anghywir? (Cyfwelydd i amlinellu dealltwriaeth o'r broses ar gyfer prynwyr)
3. Ac, o'ch safbwynt chi, a fu unrhyw newidiadau mawr i hyn dros y blynyddoedd diwethaf – yn y 5 mlynedd diwethaf?
4. Oes unrhyw broblemau o ran rheoli camau penodol yn y broses? Pa gamau? Beth yw'r problemau? Ydy hyn yn wahanol rhwng tai a fflatiau?
5. Beth yw'r prif faterion neu gwestiynau y mae prynwyr yn eu gofyn i chi?
6. Pa effaith mae'r cap prisiau yn ei chael ar weithredu'r cynllun? Ydy'r newidiadau ar gyfer Estyniad Cam 3 wedi gwneud cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn haws neu'n anoddach i'w weithredu neu heb gael unrhyw effaith?
7. Oes unrhyw fathau penodol o brynwr nad ydynt yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd ac sy'n cael eu gwrthod? Ydy'r rhain yn garfan benodol o'u cymharu â phrynwyr llwyddiannus? Ac ydych chi'n credu y dylai'r ffaith nad ydynt yn gymwys fod wedi cael ei nodi'n gynharach yn y broses – gan bwy? Ydych chi wedi nodi unrhyw wahaniaethau o ran prynwyr sydd â nodweddion gwarchoddedig?
8. I brynwyr, pa newidiadau i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru fyddai'n fuddiol?
9. A fyddai manteision i gyfyngu'r cynllun i brynwyr am y tro cyntaf – beth fyddai'r rhain? Ac unrhyw anfanteision?

Gan droi at adeiladwyr tai...

10. Pa broses mae adeiladwyr tai yn ei dilyn i gofrestru gyda'r cynllun – a sut mae Cymorth i Brynu - Cymru Cyf yn rhan o'r broses honno?
11. Sut mae adeiladwyr tai yn cael eu fetio i fod yn gymwys? Oes llawer o adeiladwyr tai yn cael eu gwrthod a pham? A fu achosion pan fu'r Ombwdsmon yn gysylltiedig?
12. Ac a oes unrhyw achosion lle mae adeiladwyr tai yn cael eu tynnu oddi ar y cynllun – a'r rhesymau dros hyn?
13. Ydy'r gofynion newidiol o ran lesddaliadau wedi cael effaith?
14. Pa welliannau i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru fyddai o fudd i adeiladwyr tai?
15. Yn eich barn chi – pa mor effeithiol mae'r cynllun yn cael ei farchnata – ar gyfer prynwyr? Ar gyfer adeiladwyr tai??

16. Unrhyw sylwadau eraill

## Homes England

1. Rydym yn deall bod cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr, yn gyffredinol, wedi darparu dros 350.000 o werthiannau rhwng 2013 a 2023 – ond mae bellach wedi dod i ben – gyda First Homes bellach yn darparu llwybr amgen i fod yn berchen ar dŷ. A yw hon yn ddealltwriaeth gywir o'r sefyllfa gyffredinol?
2. Dros ddeng mlynedd ei weithrediad – yn eich barn chi, pa agweddau ar gynllun Cymorth i Brynu – Lloegr sydd wedi gweithio'n dda a pha agweddau oedd ddim cystal?
3. Ym mha ffordd oeddech chi'n meddwl bod cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn effeithiol o ran cefnogi'r diwydiant adeiladu tai? A pha effaith ydych chi'n rhagweld y bydd dod â'r cynllun i ben yn ei chael ar gyflawni'n gyffredinol?
4. Ydych chi'n teimlo bod y cynllun wedi gweithio'n well ar gyfer rhai mathau (maint) o adeiladwyr tai a pham?
5. Ac a oedd rhai adeiladwyr tai heb ymuno â'r cynllun a pham ydych chi'n meddwl bod hyn?
6. Oedd agweddau penodol ar y ffordd yr oedd cynllun Cymorth i Brynu - Cymru yn gweithredu yr oedd angen i chi eu hadolygu yn ystod y 10 mlynedd i fynd i'r afael â phryderon penodol adeiladwyr tai yn y cynllun?
7. Dros 10 mlynedd y cynllun Cymorth i Brynu – a wnaethoch chi ddod o hyd i newidiadau yn y galw? Pa fath a beth yw'r rhesymau am hyn?
8. Yn eich barn chi, beth oedd manteision (ac unrhyw anfanteision) y cap prisiau amrywiol ar draws gwahanol rannau o Loegr?
9. Beth oedd manteision cyfyngu cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr i berchnogion tai am y tro cyntaf? Beth sbardunodd y newid hwn?
10. Ydych chi'n meddwl bod cyflwyno cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr wedi cael unrhyw effaith ar safon anheddau (ansawdd, effeithlonrwydd ynni, safonau gofod)?
11. Allwch chi ragweld unrhyw newidiadau i gynllun Cymorth i Brynu - Lloegr a fyddai wedi goresgyn anfanteision y cynllun a nodwyd? Er enghraifft:
  - 'Taith' y prynwr drwy'r cynllun Cymorth i Brynu
  - Adeiladwyr Tai – ymuno â'r cynllun ac yna gweithio gydag ef
12. Pa wersi a ddysgwyd o'r ffordd roedd asiantau Cymorth i Brynu - Lloegr yn gweithredu a'r ffordd roedd cyfrifoldebau wedi'u rhannu rhyngoch chi ac asiantau Cymorth i Brynu - Lloegr a'r gweinyddwr morgeisi (Target).
13. Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i Lywodraeth Cymru wrth ystyried a ddylid bwrw ymlaen â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru?

14. Diolch yn fawr



## Llywodraeth yr Alban

1. Egluro bod 2 gynllun cyfredol ar gael i helpu aelwydydd i fod yn berchen ar dŷ (cynlluniau LIFFT)
  - i) Cynllun Open Market Shared Equity (OMSE) – ar gyfer pob math o eiddo – ewch allan i chwilio am eiddo hyd at y trothwy pris (trothwy eithaf cynnil)
  - ii) Cynllun New Supply Shared Equity (NSSE) – tai newydd yn unig, wedi'i brynu gan y cyngor neu'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

A bod y ddau yn agored i brynwyr am y tro cyntaf/grwpiau blaenoriaeth eraill (ac ar gyfer NSSE mae rhai eithriadau i'r rheol FTB) nad ydynt yn gallu fforddio eiddo ar y farchnad agored. Mae'r ddau â chyfran isaf o 60%. Yna, sut mae benthyciadau'n cael eu had-dalu?

2. Rydym yn deall bod cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban, yn gyffredinol, wedi darparu dros 15,000 o werthiannau rhwng 2013 a 2019 – ond mae bellach wedi dod i ben – gyda chynlluniau LIFT yn parhau i ddarparu llwybr amgen i fod yn berchen ar dŷ, y rhan fwyaf drwy OMSE). A yw hon yn ddealltwriaeth gywir o'r sefyllfa gyffredinol? Beth, yn eich barn chi, yw'r prif wahaniaethau gyda LIFT?
3. Rydym yn deall bod cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi dod i ben wrth i'r cyllid i'r llywodraeth ddatganoledig leihau? Oedd rhesymau eraill?
4. Dros wyth mlynedd ei weithrediad – yn eich barn chi, pa agweddau ar y cynllun Cymorth i Brynu sydd wedi gweithio'n dda a pha agweddau oedd ddim cystal?
5. Ym mha ffordd oeddech chi'n meddwl bod cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban yn effeithiol o ran cefnogi'r diwydiant adeiladu tai? A pha effaith y bydd dod â'r cynllun i ben yn ei chael ar gyflawni'n gyffredinol? A yw'r cynlluniau presennol yn gwneud gwaith tebyg?
6. Ydych chi'n teimlo bod y cynllun wedi gweithio'n well ar gyfer rhai mathau (maint) o adeiladwyr tai a pham?
7. Oedd agweddau penodol ar y ffordd yr oedd Cymorth i Brynu - yr Alban yn gweithredu yr oedd angen i chi eu hadolygu dros y blynyddoedd, ee gostwng y cap prisiau ledled yr Alban? Pa bryderon oeddech chi'n mynd i'r afael â nhw?
8. Yn eich barn chi, beth oedd manteision (ac unrhyw anfanteision) gostwng y cap prisiau? Ydy'r rhain wedi cael eu hadlewyrchu mewn cynlluniau LIFT?
9. Yn Lloegr, roedd y fersiwn ddiweddaraf yn cyfyngu cynlluniau Cymorth i Brynu i berchnogion tai am y tro cyntaf. Fyddai hyn wedi bod o fudd i gynllun yr Alban?
10. Ydych chi'n credu bod cyflwyno cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi cael unrhyw effaith ar safon anheddau (ansawdd, effeithlonrwydd ynni, safonau gofod)?
11. Pa wersi a ddysgwyd o'r ffordd roedd asiantau Cymorth i Brynu yn gweithredu a'r ffordd roedd cyfrifoldebau wedi'u rhannu rhyngoch chi ac asiantau Cymorth i Brynu (os oes gennych rai) a'r gweinyddwr morgeisi (?).
12. Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i Lywodraeth Cymru wrth ystyried a ddylid bwrw ymlaen â chynllun Cymorth i Brynu - Cymru?

13. Diolch yn fawr

## Atodiad 2 Awdurdodau Lleol ym mhob Cyd-bwyllgor Corfforedig

<b>Rhanbarth</b>	<b>Awdurdodau Lleol</b>
Gogledd Cymru	Gwynedd Ynys Môn Conwy Sir Ddinbych Sir y Fflint Wrecsam
Canolbarth Cymru	Ceredigion Powys
De-orllewin Cymru	Sir Benfro Sir Gaerfyrddin Abertawe Castell-nedd Port Talbot
De-ddwyrain Cymru	Pen-y-bont ar Ogwr Bro Morgannwg Rhondda Cynon Taf Merthyr Tudful Caerffili Blaenau Gwent Torfaen Sir Fynwy Casnewydd Caerdydd

## Atodiad 3 Cynlluniau mewn awdurdodaethau eraill

### Cyflwyniad

Mae'r atodiad hwn yn adolygu'r cynlluniau cymorth i brynu tai a oedd ar waith yn ddiweddar neu sydd ar waith ar hyn o bryd mewn awdurdodaethau eraill yn y DU.

### Lloegr

#### Trosolwg

1. Yn Lloegr, roedd gan Homes England gynllun cymorth gyda benthyciad ecwiti Cymorth i Brynu tebyg i gynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Daeth y cynllun hwn i ben ym mis Mawrth 2023. Pan oedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn weithredol, roedd yn cefnogi cyfran sylweddol o werthiant tai newydd, ee 38% o'r holl tai newydd a werthwyd rhwng mis Ebrill 2013 a mis Medi 2018<sup>42</sup>.
2. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn sicrhau bod tai newydd ar gael i bawb sy'n prynu tai (prynwyr am y tro cyntaf a phrynwyr dilynol) ac yn dymuno prynu tŷ newydd, ond a allai fod wedi cael eu cyfyngu wrth wneud hynny – er enghraifft o ganlyniad i ofynion blaendal – ond y gellid bod wedi disgwyl iddynt gynnal morgais fel arall. Roedd hyd at uchafswm o 20% yn Lloegr a hyd at 40% yn Llundain (2016 ymlaen) o bris y pryniant ar gael i'r prynwr drwy fenthyciad ecwiti. Roedd Cymorth i Brynu - Lloegr ar gael gan adeiladwyr tai a oedd wedi cofrestru i gynnig y cynllun. Roedd y cynllun yn darparu cymorth di-log am bum mlynedd.

#### Cyfnod, amcanion a graddfa

3. Dechreuodd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr ym mis Ebrill 2013 ac roedd yn weithredol tan fis Mawrth 2023, gyda'r cynllun ar gau i ymgeiswyr newydd ym mis Hydref 2022.
4. Cyflwynwyd y cynllun gan lywodraeth y DU i fynd i'r afael â gostyngiad yn nifer yr eiddo a oedd yn cael eu gwerthu ar ôl cwmp ariannol 2008 ac ar ôl i'r awdurdodau rheoleiddio dynhau rheoliadau ynghylch argaeledd morgeisi benthyciad uchel mewn cymhariaeth â gwerth a morgeisi benthyciad uchel mewn cymhariaeth ag incwm. Roedd gan y cynllun ddau brif nod: helpu darpar berchnogion tai i gael morgeisi a phrynu tai

---

<sup>42</sup> Tudalen 4, NAO (2019), [Cymorth i Brynu: Help to Buy: Equity Loan Scheme - Progress Review](#)

newydd; a, thrwy'r cynnydd yn y galw am dai newydd, cynyddu'r gyfradd adeiladu tai yn Lloegr<sup>43</sup>.

5. Gwnaeth y cynllun 387,091 o fenthyciadau ecwiti, cyfanswm o £24,708,508,337 – cyfartaledd o £63,800 y benthyciad<sup>44</sup>.
6. Nododd adolygiad o gynllun Cymorth i Brynu - Lloegr<sup>45</sup> yn 2019 na fyddai tua dwy ran o bump o aelwydydd wedi gallu prynu unrhyw eiddo heb gefnogaeth y cynllun, a bod y gyfradd adeiladu wedi cynyddu 14.5% oherwydd y cynllun. Roedd 19% o'r prynwyr a oedd yn elwa o'r cynllun wedi bod yn berchen ar eiddo o'r blaen ac roeddent yn defnyddio'r cynllun i brynu eiddo drutach na'r prynwyr am y tro cyntaf a oedd yn defnyddio'r cynllun. Canfu'r adolygiad fod y cynllun wedi galluogi prynwyr i brynu eiddo gyda mwy o ystafelloedd gwely, neu i brynu eiddo'n gyflymach nag y byddent wedi gallu ei wneud fel arall; a bod hyn yn cael ei ystyried yn ganlyniad cadarnhaol. Er bod cost cyfle ynghlwm wrth rwympo cronfeydd y llywodraeth i'w cynllun, mae Homes England yn disgwyl adennill y buddsoddiad yn y tymor canolig a gwneud elw cadarnhaol yn gyffredinol.

### **Eiddo cymwys**

7. Roedd y cynllun ar gael i dai newydd gan adeiladwyr a oedd wedi cofrestru gyda chynllun Cymorth i Brynu - Lloegr. Roedd y cynllun yn darparu cymorth di-log am bum mlynedd gydag uchafswm pris prynu cychwynnol o £600,000. Dewiswyd hyn fel y byddai bron pob tŷ newydd yn gymwys (ar draws Lloegr roedd dros 96% o'r holl dai newydd wedi'u gwerthu am £600,000 neu lai yn 2013)<sup>46</sup>.
8. Yn ystod oes cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr, cafodd y cynllun ei ddiwygio yn 2021 fel bod capiau prisiau rhanbarthol yn berthnasol, yn amrywio o £186,100 yng ngogledd ddwyrain Lloegr i £600,000 yn Llundain. Cafodd y capiau prisiau hyn eu gosod ar un gwaith a hanner yn fwy na phris cyfartalog eiddo prynwr am y tro cyntaf yn y rhanbarth hwnnw.

---

<sup>43</sup> Tudalen 5, NAO, (2019) [Cymorth i Brynu: Help to Buy: Equity Loan Scheme - Progress Review](#)

<sup>44</sup> **DLUHC**, [Help to Buy: Equity Loan Scheme Data to 31 March 2023](#)

<sup>45</sup> Tudalen 4 NAO (2019) [Cymorth i Brynu: Help to Buy: Equity Loan Scheme – Progress Review](#)

<sup>46</sup> Paragraff 2.8, NAO (2019) [Help to Buy: Equity Loan scheme – Progress Review](#)

9. Roedd yn rhaid i'r annedd a brynwyd fod yn unig breswylfa'r unigolyn sy'n prynu drwy'r cynllun Cymorth i Brynu.

### **Prynwyr cymwys**

10. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn agored i bob prynwr a oedd yn chwilio am dŷ newydd gydag o leiaf 5% o flaendal.
11. Yn ystod oes cynllun Cymorth i Brynu - Lloegr, cafodd y cynllun ei ddiwygio yn 2021 fel mai dim ond prynwyr am y tro cyntaf oedd yn gymwys. Penderfynwyd peidio â chyflwyno cap incwm neu brawf modd ar gyfer y cynllun, gan y disgwyliad y byddai'r capiau rhanbarthol yn cyfyngu'r cynllun i'r rheini a oedd yn prynu eiddo rhatach, sef y rheini a oedd yn debygol o fod ar incwm is. Fodd bynnag, ni allai'r morgais sy'n cyfrif am weddill y pryniant fod yn fwy na 4.5 gwaith incwm yr aelwyd.
12. Mae'n ofynnol i brynwyr godi morgais am o leiaf 25% o werth yr annedd, ac mae benthyciad drwy gynllun Cymorth i Brynu - Lloegr yn ddi-log am bum mlynedd a rhaid ei ad-dalu o fewn 25 mlynedd. Bydd swm yr ad-daliad yn amrywio yn dibynnu ar y pris y mae'r annedd yn gwerthu amdano, fel bod cyfran y cynllun Cymorth i Brynu yn aros yr un fath. Caniatwyd i brynwyr wneud ad-daliadau gwirfoddol, o leiaf 10% o werth marchnad yr annedd ar y pryd.
13. Cafodd hawl Homes England i gyfran o elw'r gwerthiant yn y dyfodol ei sicrhau drwy ail-daliad ar yr annedd.

### **Nodweddion eraill**

14. Rhan o'r rhesymeg y tu ôl i'r cynllun oedd argaeledd morgeisi lle mae'r benthyciad yn 95% o werth yr eiddo. Pan nad yw'r morgeisi hyn ar gael yn gymharol neu pan fydd prisiau tai yn uchel, fel nad yw'r rhan fwyaf o brynwyr yn gallu eu fforddio, yna roedd Llywodraeth y DU o'r farn bod angen cymorth. Mae'r ffactor hwn wedi cael ei nodi<sup>47</sup> fel y rheswm dros ymestyn y dyddiad gorffen a gynlluniwyd yn wreiddiol, sef rhwng mis Mawrth 2021 a mis Mawrth 2023.
15. Roedd proses y prynwr yn debyg i broses cynllun Cymorth i Brynu - Cymru, gyda phroses o wirio cymhwysedd yn arwain at "Awdurdod i Barhau" gyda'r pryniant drwy'r

---

<sup>47</sup> NAO (2019) [Help to Buy: Equity Loan scheme – Progress Review](#) )

cynllun Cymorth i Brynu. Defnyddiwyd asiantau Cymorth i Brynu lleol i roi cyngor a gweinyddu'r cynllun.

16. Roedd rhywfaint o sôn yn gynharach yn 2023 y gallai'r cynllun Cymorth i Brynu ddychwelyd yn Lloegr<sup>48</sup>, er na fu unrhyw gyhoeddiadau pendant na sôn am hyn yn fwy diweddar.

---

<sup>48</sup> [Sunak puts Help to Buy 'back on the table' \(thetimes.co.uk\)](https://www.thetimes.co.uk/story/sunak-puts-help-to-buy-back-on-the-table-2023-09-14)

## Yr Alban

### Trosolwg

17. Cafwyd tri chynllun cyfredol/diweddar yn yr Alban i helpu pobl i brynu tŷ:

- Cymorth i Brynu, a oedd yn darparu benthyciadau ecwiti yn yr Alban ar gyfer anheddau newydd tan fis Chwefror 2021. Roedd y cynllun yn cynnig benthyciadau ecwiti, gan ariannu hyd at 15% o werth y farchnad ar gyfer tai newydd, gan gynnwys cap prisiau o £200,000<sup>49</sup>. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban wedi'i rannu yn brif gynllun a'r Small Developers New Build Scheme, y ddau â rheolau tebyg.
- Y cynllun Low-cost Initiative for First Time Buyers (LIFT), (a sefydlwyd yn 2007 ac sy'n dal i weithredu). Mae dwy ran i'r cynllun hwn. Mae'r cynllun Open Market Shared Equity (OMSE) yn helpu pobl i brynu tŷ o fewn trothwyon pris penodol sydd ar werth ar y farchnad agored; a'r cynllun New Supply Shared Equity scheme (NSSE), sy'n helpu pobl i brynu tŷ newydd gan gyngor neu gymdeithas dai.
- Roedd y First Home Fund, a oedd yn rhedeg rhwng 2019 a 2021, yn galluogi ymgeiswyr i ariannu hyd at 49% o werth y farchnad neu hyd at £25k (pa un bynnag oedd yn is) a gellid ei ddefnyddio i brynu eiddo nad ydynt yn dai newydd.

### Cyfnod, amcanion a graddfa

18. Roedd cynllun Cymorth i Brynu - yr Alban yn weithredol rhwng 2013 a 2021. Erbyn mis Mawrth 2020, roedd y cynllun wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer 17,250 o bryniannau, gyda chyfanswm o £550m – gan roi tua £32,000 fesul benthyciad ar gyfartaledd<sup>50</sup>. Roedd tua dwy ran o dair (66%) o aelwydydd Cymorth i Brynu - yr Alban yn brynwyr am y tro cyntaf, ac roedd tua thraean (34%) yn berchnogion tai presennol; ac roedd 50% o'r prynwyr yn 30 oed neu'n iau, gyda dros 76% o'r prynwyr yn 35 oed neu'n iau<sup>51</sup>.
19. Roedd OMSE wedi helpu gydag oddeutu 4,700 o bryniannau erbyn 2020, ac roedd NSSE wedi helpu gydag oddeutu 12,700 o bryniannau.
20. Roedd gan gynllun Cymorth i Brynu - yr Alban a LIFT nodau cyffredinol tebyg o ran gwella mynediad at berchnogaeth tai, a chefnogi'r gwaith o gyflawni amcanion polisi Llywodraeth yr Alban yn ymwneud â chymysgedd deiliadaeth a chynhwysiant

<sup>49</sup> [Help to Buy extended - gov.scot \(www.gov.scot\)](http://www.gov.scot)

<sup>50</sup> [Scottish Government \(2020\) Scottish Government Return on Help to Buy.](#)

<sup>51</sup> [Help to Buy extended - gov.scot \(www.gov.scot\)](http://www.gov.scot)



cymdeithasol. Roeddent hefyd yn defnyddio mecanweithiau tebyg i gyflawni hyn, drwy ddarparu cyfran ecwiti mewn eiddo fel ffordd o wneud y pryniant yn fwy fforddiadwy a hwyluso mynediad at fenthyciadau morgais, gyda'r gyfran yn cael ei had-dalu wrth werthu'r tŷ neu wrth i brynwyr ddewis cynyddu eu cyfran ecwiti. Cyflwynwyd y cynlluniau ar wahanol adegau yn y farchnad dai a'r cylch economaidd ac fe'u datblygwyd i fynd i'r afael â'r gwahanol rwystrau sy'n atal pobl rhag bod yn berchen ar dŷ. Cyflwynwyd NSSE ac OMSE yn 2005/06 i wella mynediad cyfartal i fod yn berchen ar dŷ i aelwydydd incwm canolig a oedd wedi bod o dan anfantais oherwydd chwyddiant mewn prisiau tai. Cyflwynwyd y cynllun Cymorth i Brynu yn 2013/14 i gefnogi'r broses o adfer y diwydiant adeiladu tai a helpu aelwydydd i oresgyn gofynion blaendal cynyddol a gyflwynwyd yn dilyn argyfwng ariannol byd-eang 2008<sup>52</sup>.

21. Roedd adolygiadau'r cynllun<sup>53</sup> yn dangos y canlynol:

- Roedd 83% yn cytuno bod y cynllun Cymorth i Brynu wedi golygu eu bod yn gallu prynu eiddo'n gynt nag a fyddai wedi bod yn bosibl heb gymorth; a nododd 72% fod y cynllun Cymorth i Brynu wedi eu galluogi i brynu eiddo mwy neu eiddo yn eu dewis ardal (61%).
- Roedd 78% yn cytuno bod NSSE wedi eu galluogi i brynu eiddo yn gynt nag a fyddai wedi bod yn bosibl fel arall; ac roedd 46% yn cytuno na fyddent wedi ystyried prynu gan landlord cymdeithasol heb NSSE.
- Roedd 90% yn cytuno bod OMSE wedi eu galluogi i brynu eiddo yn gynt nag a fyddai wedi bod yn bosibl; a chytunodd 64% fod OMSE wedi golygu eu bod yn gallu prynu eiddo mwy, neu eiddo yn eu dewis ardal (54%).
- Adroddwyd bod cap prisiau gwerth £200,000 y cynllun Cymorth i Brynu yn cyfyngu ar opsiynau mewn rhai achosion, er yr awgrymwyd hefyd ei fod yn helpu i gadw anheddau sydd wedi'u prasio o fewn y cap yn y cynllun.
- Roedd OMSE a NSSE wedi cyflawni mwy o elfennau ychwanegol na chynllun Cymorth i Brynu - yr Alban, ac roedd achos cryfach dros barhau â'r ddau gynllun hyn.

## Eiddo cymwys

22. Dyma'r eiddo cymwys:

---

<sup>52</sup> [Scottish Government \(2020\) Evaluation of Scottish Government Shared Equity Schemes](#)

<sup>53</sup> [Scottish Government, 2020, Evaluation of Scottish Government Shared Equity Schemes](#)

- Cymorth i Brynu - yr Alban – tai newydd un preswylfa hyd at y cap prisiau o £200,000
- LIFT: Anheddau newydd neu bresennol OMSE hyd at y capiau prisiau sy'n amrywio yn ôl maint a lleoliad yr annedd<sup>54</sup>, ee fflat tair ystafell wely rhwng £65,000 yng ngogledd Ayrshire a £185,000 yn ne Swydd Aberdeen.
- LIFT: NSSE - tai sydd ar werth ar sail ecwiti a rennir, ac sydd (a) wedi'u hadeiladu gan awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (b) wedi'u prynu gan awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig am ddisgownt priodol gan ddatblygwyr preifat neu (c) wedi'u datblygu gan awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer perchnogion preswyl presennol y mae eu cartrefi i fod i gael eu dymchwel<sup>55</sup>. Disgwylir y bydd y rhan fwyaf yn bryniannau 'oddi ar y silff' gan ddatblygwyr sy'n cael eu darparu i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
- First Home Fund – anheddau stoc newydd a rhai sy'n bodoli eisoes

### **Prynwyr cymwys**

23. Roedd Cymorth i Brynu - yr Alban yn cynnwys prynwyr am y tro cyntaf a pherchnogion tai presennol<sup>56</sup> ac roedd yn darparu cyfran ecwiti o 15% (20% cyn mis Ebrill 2016). Roedd yn rhaid i ymgeiswyr ddarparu blaendal o 5% a chodi morgais o 25% o leiaf o werth yr annedd ac eithrio'r rheini dros 60 oed nad oedd angen morgais arnynt. Nid oedd y rheini a oedd yn gallu talu'r pris prynu drwy flaendal a morgais yn gymwys. Nid oedd pobl sengl yr oedd angen morgais gwerth 4.5 gwaith neu'n fwy o'u hincwm yn gymwys (3.5 gwaith gwerth eu hincwm i gyplau); a rhaid i'r costau misol beidio â bod yn fwy na 45% o'u hincwm gwario net. Roedd yn rhaid i bobl dros 60 oed a oedd yn defnyddio'r cynllun ddangos bod ganddynt angen tai. Nid oedd terfyn amser penodol ar brynwyr i ad-dalu'r cymorth ecwiti i Lywodraeth yr Alban, a bydd swm yr ad-daliad yn amrywio yn dibynnu ar y pris y mae'r annedd yn gwerthu amdano, fel bod y *gyfran* Cymorth i Brynu yn aros yr un fath. Gallai prynwyr gynyddu eu had-daliad Cymorth i Brynu 5% bob tro<sup>57</sup>.

<sup>54</sup> Adolygir yn flynyddol [Open Market Shared Equity: thresholds - gov.scot \(www.gov.scot\)](https://www.gov.scot/topics/housing/open-market-shared-equity-thresholds)

<sup>55</sup> [Scottish Government \(2022\) Affordable Housing Supply Programme: Process and procedures /](https://www.gov.scot/topics/housing/affordable-housing-supply-programme-process-procedures)

<sup>56</sup> [Scottish Government \(2022\) Affordable Housing Supply Programme: Process and procedures](https://www.gov.scot/topics/housing/affordable-housing-supply-programme-process-procedures)

<sup>57</sup> [After buying - mygov.scot](https://www.gov.scot/topics/housing/affordable-housing-supply-programme-process-procedures)

24. Mae'r prynwyr sy'n gymwys ar gyfer y cynllun OMSE yn brynwyr am y tro cyntaf yn ogystal â phobl 60 oed a hŷn. Rhentwyr cymdeithasol (cymdeithas dai/cyngor), pobl anabl, aelodau o'r lluoedd arfog/cyn-filwyr neu eu gwŷr/gwragedd gweddw. Mae'r cynllun yn darparu cyfran ecwiti o 10%-40%. Mae'n ofynnol i brynwyr ddarparu blaendal o 5%.
25. Mae prynwyr cymwys ar gyfer y cynllun NSSE hefyd yn cynnwys prynwyr am y tro cyntaf, a'r rheini ar incwm isel i ganolig sy'n profi newid mewn amgylchiadau, gan flaenoriaethu mynediad i rentwyr cymdeithasol, pobl anabl, lluoedd arfog a chyn-filwyr, a phobl 60 oed. Mae'r cynllun yn darparu cyfran ecwiti o 20%-40%. Mae'n ofynnol i brynwyr ddarparu blaendal o 5%.

## Gogledd Iwerddon

### Trosolwg

26. Mae Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon (NIHE) yn cefnogi'r cynllun Cydberchnogaeth ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ yn gyfan gwbl, drwy gyfran ecwiti. Mae'r cynllun yn cael ei weithredu drwy'r mudiad nid-er-elw Co-Ownership.
27. Fel rhan o'r cynllun cydberchnogaeth ehangach, ceir cynllun Cydberchnogaeth hefyd ar gyfer pobl dros 55 oed a chynllun Rhentu i Berchnogi.

### Cyfnod, amcanion a graddfa

28. Dechreuodd cydberchnogaeth yn 1978 ac mae wedi bod yn rhan o dros 32,000 o bryniannau<sup>58</sup>. Yn 2021/22, roedd 93% o bryniannau Cydberchnogaeth wedi cael eu gwneud gan brynwyr am y tro cyntaf<sup>59</sup>.
29. Adroddir bod y cynllun Cydberchnogaeth yn cael ei ystyried o werth da a'i fod yn helpu pobl ar incwm is i brynu tŷ mewn amgylchiadau lle nad oes ffordd arall o wneud hynny<sup>60</sup>.

### Eiddo cymwys

30. Mae'n berthnasol i dai newydd neu dai sy'n bodoli eisoes. Bydd angen iddynt fod yn anheddau un preswylfa hyd at y cap prisiau o £190,000, a bydd angen iddynt fod â mwy nag un ystafell wely. Mae'n rhaid i'r annedd fod â gwres canolog, ac os yw'n dŷ newydd, rhaid cael gwarant strwythurol o 10 mlynedd. Cafodd y cap prisiau ei newid o £175,000 yn 2022<sup>61</sup>.
31. Mae cyfran ecwiti NIHE rhwng 10% a 50%, ac mae prynwyr yn cael cynyddu eu cyfran mewn symiau o 5%. Mae prynwyr yn talu rhent ar y gyfran ecwiti, er bod y gyfradd yn is na'r farchnad (2.5% ar y gyfran heb ei brynu). Nid oes angen blaendal ar gyfer y cynllun.

---

<sup>58</sup> [About Co-Own - Shared Ownership Northern Ireland - Co-Ownership](#)

<sup>59</sup> [Hargey announces wider support for Co-Ownership housing | Department for Communities \(communities-ni.gov.uk\)](#)

<sup>60</sup> [House of Commons - Northern Ireland Affairs - Minutes of Evidence \(parliament.uk\)](#)

<sup>61</sup> [Hargey announces wider support for Co-Ownership housing, Department for Communities \(communities-ni.gov.uk\)](#)

## **Prynwyr cymwys**

32. Mae prynwyr cymwys yn cynnwys y rheini dros 18 oed nad ydynt yn berchen ar eiddo arall ar hyn o bryd, ac y bernir eu bod yn gallu fforddio prynu'r annedd ar sail incwm unigol/ar y cyd sydd bedair gwaith yn fwy.