

---

# **Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion**

**Crynodeb Gweithredol o'r  
Darganfyddiadau**  
ar gyfer  
Cyngor Sir Ceredigion



**Opinion Research Services**  
Cwmni wedi deillio o  
Brifysgol Cymru, Abertawe



# Crynodeb Gweithredol

## Arolwg o'r Prosiect

Comisiynwyd Opinion Research Services gan Gyngor Sir Ceredigion i wneud asesiad cynhwysfawr o anghenion tai yn y Sir.

Seiliwyd yr asesiad yn bennaf ar ddadansoddiad 1,501 o gyfweiliadau a wnaethpwyd gan ORS gyda hapsampl o gartrefi yn y Sir rhwng Ebrill a Mehefin 2004. Yn dilyn dadansoddiad y cyfweiliadau a gyflawnwyd, cafwyd fod y sampl yn gynrychiolaidd o holl gartrefi'r Sir. Gallwn fod yn hyderus petai pob cartref yn y Sir yn cael eu cyfweld, ni fuasai'r canlyniadau yn gwahaniaethu mwy na +/-2.5% pwynt o'r rhai a gyflawnwyd yn y sampl astudiaeth, mewn 19 allan o 20 achos.

Ar gyfer y dadansoddiad hefyd fe wnaethpwyd astudiaeth fanwl o wybodaeth ar asiantau tai ac asiantau gosod; a dadansoddiad manwl o ddata eilaidd a oedd ar gael.

Roedd yr astudiaeth yn hollol gydsyniol gyda Chyfarwyddyd y Swyddfa Gymreig (1999) ac ymarfer da pellach fel y gosodwyd gan yr AATRh (2000) ar wneud asesiadau anghenion tai. Mewn gwirionedd, mae'r astudiaeth hon yn mynd y tu hwnt i ymarfer da cyhoeddedig am ei bod yn ystyried anghenion tai yng nghyd-destun y *farchnad tai gyfan* ar draws pob deiliadaeth, yn hytrach na ffocysu'n unig ar dai fforddiadwy.

## Model Marchnad Dai ORS

Gwnaethpwyd yr asesiad drwy ddefnyddio Model Marchnad Dai ORS ac *anghenion tai* ystyriol. Mae'r term hwn yn cwmpasu y gofyn a'r angen am dai:

*Golyga y gofyn am dai* y nifer o dai y mae teuluoedd *eu heisiau* ac *yn medru eu fforddio* neu eu rhentu heb gymhorthdal.

*Golyga yr angen am dai* y nifer o dai sydd eu hangen i gartrefu'r teuluoedd hynny sydd heb gartref eu hunain ar hyn o bryd, neu sy'n byw mewn cartrefi anaddas, a sydd ddim yn medru *fforddio* prynu neu rentu cartrefi addas heb gymhorthdal.

Mewn termau anghenion tai, mae Model ORS yn ystyried:

- Teuluoedd sydd mewn bodolaeth yn symud tŷ o fewn y Sir yn seiliedig ar eu gobeithion fel y mynegwyd yn yr arolwg, wedi eu profi'n wrthrychol ar yr hyn sy'n fforddiadwy a maint y cartref,
- Teuluoedd newydd yn ffurfio yn y Sir (gan unigolion a oedd yn flaenorol yn byw fel rhan o gartref arall) yn seiliedig ar ddata tueddiad o'r arolwg ynglŷn â theuluoedd sydd wedi ffurfio yn y ddwy flynedd ddiwethaf, a
- Theuluoedd sydd wedi symud i fewn i'r Sir wedi ei seilio ar ddata tueddiad o'r arolwg ynglŷn â theuluoedd sydd wedi symud i fewn i'r Sir yn y ddwy flynedd ddiwethaf.



Mae Model ORS yn cyfateb anghenion tai gyda chyflenwad tai er mwyn asesu prinder/gormodedd tai. Yn nhermau cyflenwad, mae'r Model yn ystyried tai gweigion yn deillio o:

- Deuluoedd mewn bodolaeth yn symud o fewn y Sir neu'n gadael Ceredigion, hyn wedi ei seilio ar obeithion teuluoedd a fynegwyd yn yr arolwg, wedi ei brofi'n wrthrychol, a
- Diddymiad teuluoedd oherwydd marwolaeth pob aelod o'r teulu, wedi ei seilio ar debygolrwydd marwolaeth aelodau (yn ôl oed a rhyw).

### Prinder Tai yn Gyffredinol

Mae Model ORS wedi dangos fod angen sylweddol am 2,438 o gartrefi y flwyddyn, ond bydd rhan o'r angen yn cael ei gwrdd gan y 1,936 cartref a fydd yn dod yn wag yn flynyddol. Wedi ystyried y cyflenwad, mae prinder cyffredinol o ryw 502 o dai y flwyddyn ar draws y Sir.

Math o Dŷ	Nifer o Unedau
<b>Angen Cyfan [A]</b>	<b>2,438</b>
Perchnogaeth Preswyl	1,403
Wedi eu rhentu heb gymhorthdal	518
Tai gyda chymhorthdal	517
<b>Cyflenwad Cyfan [B]</b>	<b>1,936</b>
Perchnogaeth Preswyl	1,075
Wedi eu rhentu oddi wrth GSC	144
Wedi eu rhentu oddi wrth LCC	98
Wedi eu rhentu'n breifat gyda ChT	163
Wedi eu rhentu'n breifat heb GT	432
Wedi eu rhentu oddi wrth gyflogwr	24
<b>Cyfanswm y Prinder (Gweddill) [A-B]</b>	<b>502</b>

**Ffigwr 1: Cyfansoddion y Prinder Tai Cyffredinol Blynyddol**

Mae'n bwysig nodi fod y prinder hwn yn cynrychioli'r camgymharu rhwng anghenion a chyflenwad ac nid yw'n cymryd darpariaeth tai yn y dyfodol i ystyriaeth.

Dylid nodi mai prinder blynyddol yw hwn yn seiliedig ar gyfnod o bum mlynedd. Os oes angen amcanestyniadau dros gyfnod hwy, ni ddylid lluosio'r prinder blynyddol gyda nifer y blynyddoedd yn y cyfnod amcanestyniad. Er enghraifft, defnyddiwyd gwybodaeth tueddiad yn y dadansoddiad o deuluoedd sy'n ffurfio o'r newydd a theuluoedd sydd wedi symud i fyw yn y Sir yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'n debygol y gallai cyflwr y farchnad dai newid yn y dyfodol hirdymor neu dymor canolig ac fe fydd angen adolygu rhai o'r mewnbynnau i'r Model.



Yn nhermau llety cymorthdaledig, dengys ffigwr 1 fod angen blynyddol am 517 o gartrefi, ond caiff hyn ei wrthbwysu'n rhannol gyda chyflenwad o 405. Dengys ffigwr 2 isod fod cyfateb angen a chyflenwad yn cynhyrchu angen am 112 o gartrefi cymorthdaledig yn flynyddol.

### Prinder Tai yn ôl Deiliadaeth a Maint

Mae dros un rhan o bump (22%) o'r prinder blynyddol cyffredinol yn brinder llety cymorthdaledig, gyda hanner hyn yn brinder cartrefi rhentu cymdeithasol ac elfen sylweddol bellach yn brinder Tai yn y Farchnad Ostyngedig neu Homebuy.

Mae perchnogaeth preswyl yn gyfrifol am bron i dau draean (65%) o'r prinder blynyddol cyffredinol, a llety wedi ei rentu heb gymhorthdal yn gyfrifol am y 12% sy'n weddill.

Math o Dŷ	Prinder Net	% o'r Prinder
<b>Tai yn y Sector Breifat</b>		
Perchnogaeth preswyl	328	65%
Rhentu heb gymhorthdal	62	12%
<b>Tai cymorthdaledig</b>		
Tai yn y Farchnad ostyngedig / Homebuy	42	8%
Rhent is-farchnad	17	3%
Rhentu cymdeithasol	53	11%
Holl dai	502	100%

**Ffigwr 2: Prinder Tai Blynyddol Net (Gweddill)**

Yn nhermau maint yr eiddo, mae angen pob maint yn y sector breifat ar wahân i gartrefi â phump neu fwy ystafell wely, gyda'r angen pennaf am gartrefi gyda thair neu bedair ystafell wely. Yn y sector tai cymorthdaliadol, mae'r angen yn bennaf am gartrefi gydag un neu ddwy ystafell wely.

Maint yr eiddo	Tai yn y Sector Breifat	Tai Cymorthdaliadol
Un ystafell wely	21	97
Dwy ystafell wely	106	64
Tair ystafell wely	122	(53)
Pedair ystafell wely	146	(10)
Pump neu fwy o ystafelloedd gwely	(4)	13
Cyfanswm y tai	390	112

**Ffigwr 3: Prinder Net (Gweddill) yn ôl Maint yr Eiddo**



## **Casgliadau Pennaf**

Mae'r astudiaeth wedi dangos fod prinder tai o bob math a maint yn y Sir ar wahân i gartrefi cymorthdaledig gyda thair neu fwy ystafell wely.

Mae dros un rhan o bump o'r prinder blynyddol am lety cymorthdaledig (yn bennaf gydag un neu ddwy ystafell wely). Mae hanner y prinder hwn am gartrefi rhentu cymdeithasol ychwanegol, ond mae'r astudiaeth hefyd wedi dangos fod y deiliadaethau canolradd (rhent is-farchnad a thair farchnad ostyngedig neu Homebuy) yn gallu chwarae rôl ym marchnad tai Ceredigion. Mae'n bosibl y bydd y Cyngor am sicrhau fod darpariaeth tai newydd yn cynnwys cymysgwch o fathau a deiliadaethau cartref i gwrdd ag anghenion y gymuned, ac i gyfrannu at ddarpariaeth unedau cartref bychain cymorthdaledig.

Fe fydd y canlyniadau o'r astudiaeth hon yn hanfodol ar gyfer polisiau tai a chynllunio'r Cyngor. Er mwyn sicrhau fod yr astudiaeth yn parhau yn ddefnyddiol i'r Cyngor, gallai'r astudiaeth gael ei diweddarau yn y dyfodol tymor canolig er mwyn ystyried sut y bydd marchnad dai'r Cyngor yn newid.

---

Opinion Research Services  
Y Strand  
Abertawe  
SA1 1AF

Ffôn: (01792) 535300  
Ffacs: (01792) 535301

**Arolwg Anghenion Tai Sir Ceredigion**  
**Crynodeb Gweithredol Darganfyddiadau ar gyfer Cyngor Sir Ceredigion**

© Hawlfraint 2004 Opinion Research Services Cyf

