

Wedi eu llethu:
rhyddhau cymdeithasau tai Cymru i gyflawni

Sut mae costau cynyddol, gofynion polisi a chyfyngiadau cyflenwi yn ail-lunio gallu cymdeithasau tai Cymru i gynnal a gwella cartrefi presennol tra'n ehangu'r cyflenwad o dai fforddiadwy

Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru

24 Tachwedd, 2026

Am Cartrefi Cymunedol Cymru

Cartrefi Cymunedol Cymru yw llais cymdeithasau tai yng Nghymru. Cynrychiolwn 31 o gymdeithasau tai nid-er-elw sy'n darparu dros 170,000 o gartrefi i un ym mhob wyth aelwyd yng Nghymru.

Mae ein haelodau yn gweithio ledled Cymru, gan ddarparu cartrefi a gwasanaethau i ystod eang o bobl. Fel eu corff masnach, rydym yn ymladd am y pethau maent eu hangen i gefnogi eu cymunedau ac i sicrhau y gallwn, gyda'n gilydd, gyflawni ein gweledigaeth.

Fel llais dylanwadol, rydym yn gweithio i sicrhau cyllid sefydlog a digonol, ynghyd â fframwaith polisi sy'n cefnogi buddsoddiad mewn cartrefi newydd a phresennol a gwasanaethau cymorth.

Am yr awdur

Mae Shah Zaman Farahi yn Gynghorydd Ymchwil a Pholisi yn Cartrefi Cymunedol Cymru.

Diolchiadau

Hoffai Cartrefi Cymunedol Cymru ddiolch i bob cymdeithas tai a gymerodd ran yn yr ymchwil yma, yn ogystal â chydweithwyr a adolygodd yr ymchwil a rhoi adborth. Rydym yn neilltuol o ddiolchgar i aelodau a adolygodd ac a wiriodd y canfyddiadau oedd yn dod i'r amlwg, gan helpu i sicrhau fod y dadansoddiad yn dangos ystod a naws profiadau ar draws y sector.

Tabl Cynnwys

1. Cyflwyniad a Chyd-destun 3
   1.1 Amcan yr ymchwil 4
   1.2 Methodoleg 4
2. Cyflwr Cymdeithasau Tai 5
   2.1 Pwysau Cronnus 5
   2.2 Twf Sector Cymdeithasau Tai 7
3. Pwysau Macroeconomaidd 9
   3.1 Cynnydd mewn Prisiau 9
   3.2 Cost Benthyca 12
      i. Ailbrisio Cyllid Marchnad 13
      ii. Benthyca Presennol a Chost Ymylol Cyllid Newydd 14
4. Buddsoddi mewn Cartrefi Presennol 15
   4.1 Cyd-destun a Gofynion Cartrefi Presennol 15
   4.2 Tueddiadau mewn Buddsoddiad mewn Cartrefi Presennol 17
   4.3 Cost Cydymffurfiaeth, Data ac Adrodd 21
5. Buddsoddi mewn Cartrefi Fforddiadwy Newydd 22
   5.1 Maint a Chyfansoddiad Anghenion Tai 22
   5.2 Cyflenwi mewn Blynyddoedd Diweddar 24
      i. Cyflenwad Tai Fforddiadwy 25
      ii. Buddsoddiad Cyhoeddus 26
   5.3 Cyfyngiadau 26
      i. Effaith Cynnydd mewn Prisiau Adeiladu 28
6. Casgliad 29

1. Cyflwyniad a Chyd-destun

Mae crynodeb o'r adroddiad a'i ganfyddiadau ar gael yn yr adroddiad pennawd yma.

Mae gan gymdeithasau tai ran ganolog mewn darparu tai fforddiadwy yng Nghymru. Maent yn cynnal a chadw cartrefi presennol, adeiladu tai fforddiadwy newydd a darparu gwasanaethau sy'n cefnogi preswylwyr a chymunedau. Mae eu gallu i barhau i fuddsoddi yn bwysig nid yn unig i ateb yr angen am dai, ond hefyd i ganlyniadau ehangach ar gyfer pobl a chymunedau. Gall cartrefi fforddiadwy, ansawdd da gefnogi gwydnwch aelwydydd, iechyd a llesiant a chymunedau cryfach. Felly er mwyn ateb yr angen am dai mae angen cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a sicrhau fod cartrefi yn y lleoedd cywir, o'r maint a'r math cywir, yn hygyrch a fforddiadwy, gyda chymorth priodol lle mae angen hynny.

Bu newid sylweddol yn yr amgylchedd gweithredu ers 2020. Dechreuodd y sector ar y cyfnod mewn sefyllfa ariannol cymharol gryf. Dilynwyd hyn gan y tarfu a achosodd pandemig COVID-19, yna gynnydd cyson mewn costau byw, adeiladu a gweithredu, pwysau ar y gadwyn gyflenwi a chostau cyllido uwch. Mae'r Cyfrifon Cynhwysfawr yn dangos buddsoddiad parhaus a gwydnwch ariannol drwy gydol y cyfnod hwn, ond hefyd gyfnodau o bwysau ar orsymiau ariannol a chynnydd yn y gwariant ar gartrefi presennol. Bu adferiad mewn rhai mesurau ariannol erbyn 2023/24, ond roedd yr amgylchedd gweithredu ehangach yn parhau'n fwy heriol nag oedd cyn y pandemig. Mae'r newidiadau economaidd hyn wedi cyd-daro â newidiadau sylweddol mewn polisi a rheoleiddio.

Dengys data ansoddol nad yw'r pwysau wedi deillio'n unig o amcanion diwygiadau mewn polisïau unigol a rheoleiddiol. Roedd cymdeithasau tai yn cydnabod y manteision y bwriadwyd i newidiadau mewn ymagwedd at renti cartrefi, cartrefi mwy diogel, safonau tai uwch a datgarboneiddio eu cael. Yr anhawster fu nifer, cyflymder, trefn a rhyngweithio gofynion, yn arbennig pan y bu'n rhaid gweithredu sawl newid o fewn cyfnod cymharol fyr. Fe wnaeth cymdeithasau tai hefyd ddisgrifio costau trefniadol ynghyd â chost uniongyrchol ateb gofynion. Roedd enghreifftiau yn cynnwys newidiadau i gontractau a gweithdrefnau, cyngor cyfreithiol, hyfforddi staff, archwiliadau, data ar eiddo a chydymffurfiaeth, systemau adrodd a threfniadau llywodraethiant, oedd i gyd angen galluedd trefniadol. Mae gofynion ansawdd tai, diogelwch a datgarboneiddio hefyd wedi cynyddu'r angen am wybodaeth ddibynadwy ar gyflwr a pherfformiad ynni cartrefi, yn ogystal â chynllunio asedau tymor hirach. Caiff y gofynion hyn eu cyflawni wrth ochr buddsoddiad mewn cartrefi presennol, datblygiadau newydd ac anghenion cynyddol gymhleth gan breswylwyr (tenantiaid) a gwasanaethau.

Mae cysylltiad felly rhwng y gwahanol fathau o bwysau. Mae diogelwch, ansawdd tai, datgarboneiddio, hawliau preswylwyr, fforddiadwyedd, cymorth a chyflenwad tai newydd yn defnyddio galluedd ariannol, gweithlu a chyflenwi sy'n gorgyffwrdd. Mae hyn yn gwneud trefn dilyniant a gweithredu gofynion newydd yn bwysig, yn arbennig lle mae cymdeithasau tai angen amser i newid systemau, prosesau a threfniadau data, neu i feithrin y galluedd trefniadol sydd

ei angen i ymateb. Mae maint pwysau unigol yn ogystal â sut maent yn rhyngweithio a'r galluedd sydd ar gael i fynd i'r afael â nhw ar yr un pryd yn siapio'r effaith gronnus.

Mae'r ymchwil yma yn edrych sut mae'r pwysau cronnus hyn yn effeithio ar alluedd ariannol a threfniadol cymdeithasau tai a'u gallu i gynnal buddsoddiad mewn cartrefi presennol a hefyd gartrefi newydd.

1.1 Amcan yr ymchwil

Amcan yr ymchwil yma yw asesu sut mae pwysau cronnus economaidd, ariannol, polisi, rheoleiddiol a gweithredol wedi effeithio ar gymdeithasau tai yng Nghymru a'u gallu i fuddsoddi mewn cartrefi presennol a chartrefi newydd. Mae'n edrych sut mae cynnydd mewn costau gweithredu a datblygu, gofynion cynyddol am gartrefi presennol a newidiadau yn yr amgylchedd cyllido wedi effeithio ar allu ariannol, cynllunio busnes a phenderfyniadau am fuddsoddi.

Mae'r ymchwil hefyd yn ystyried rôl buddsoddiad cyhoeddus a benthyca preifat wrth gefnogi cyflenwi tai fforddiadwy mewn amgylchedd gweithredu a datblygu cost-uwch. Mae'n edrych sut mae cymdeithasau tai wedi cydbwyso cynyddu buddsoddiad mewn cartrefi presennol gyda pharhau i gyflenwi tai fforddiadwy newydd, a sut mae'r pwysau hyn wedi effeithio ar hyfywedd, amseriad a maint y buddsoddiad.

Nid yw'r ymchwil yn ceisio ynysu effaith ariannol pob math o bwysau na thybio fod pob cymdeithas tai wedi eu profi yn yr un ffordd. Ei ddiben yw asesu eu heffaith gronnus a dynodi newidiadau polisi a chyllid y mae cymdeithasau tai yn ystyried fyddai'n gwella eu gallu i gynnal a chadw a gwella cartrefi presennol tra'n darparu mwy o dai cymdeithasol.

1.2 Methodoleg

Mae'r ymchwil hwn yn defnyddio ymagwedd dulliau cymysg, gan gyfuno data ariannol meintiol y sector cyfan, mynegeion prisiau swyddogol, detholiad o adroddiadau blynyddol, cyfweliadau ansoddol ac ymatebion ysgrifenedig i holiaduron.

Daw'r data ariannol meintiol a ddefnyddir yn y papur hwn o'r Cyfrifon Cynhwysfawr. Mae Cartrefi Cymunedol Cymru, mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru, yn casglu data ariannol ar sail flynyddol gan gymdeithasau tai Cymru. Defnyddir data'r Cyfrifon Cynhwysfawr i edrych ar dueddiadau ar draws y sector mewn perfformiad ariannol, incwm, costau gweithredu, buddsoddiad a galluedd ariannol. Gall diwygiadau, cysoniadau a newidiadau mewn gorchudd data olygu fod mân wahaniaethau rhwng y data sylfaenol a ddefnyddir yn yr ymchwil hwn a'r ffigurau a gyflwynir mewn adroddiadau a gyhoeddwyd yn gynharach.

Mae oedi cyhoeddi hefyd ar gyfer y Cyfrifon Cynhwysfawr, sy'n creu bwlch rhwng pwysau cyfredol a'r data ariannol diweddaraf ar y sector cyfan sydd ar gael i wneuthurwyr polisi. Mewn amgylchedd gweithredu sy'n newid yn gyflym, gall fod nad yw'r sefyllfa ariannol a gyhoeddwyd ddiwethaf yn adlewyrchu costau, amodau cyllido na phwysau buddsoddiad cyfredol.

Cafodd adroddiadau blynyddol sydd ar gael yn gyhoeddus eu hadolygu i ddeall newidiadau yn yr amgylchedd gweithredu, y prif sbardunau refeniw a chost, newidiadau i gynlluniau busnes a ffactorau yn effeithio ar benderfyniadau am fuddsoddi a rheoli risg. Mae adroddiadau blynyddol yn amrywio mewn fformat a lefel manylion ariannol ac felly cânt eu defnyddio fel tystiolaeth i roi cyd-destun yn hytrach nag i lunio tueddiadau ariannol ar draws y sector.

Mae'r ymchwil hefyd yn defnyddio data o'r Swyddfa Ystadegau Gwladol ac Ystadegau Llywodraeth Cymru i roi cyd-destun ehangach economaidd, demograffig, adeiladu a marchnad tai ehangach.

Cynhaliwyd cyfweliadau ansoddol i ddehongli'r canfyddiadau meintiol ac i ddeall profiad cymdeithasau tai o bwysau cronnus. Defnyddiwyd holiaduron ysgrifenedig lle na fedrid trefnu cyfweliadau o fewn yr amserlen ar gyfer ymchwil.

Fe wnaeth CHC gyfweld â 11 aelod uwch o staff mewn 4 cymdeithas tai a chafodd 18 ymateb ysgrifenedig i'r holiadur. Caiff canfyddiadau a gafwyd dro ar ôl tro eu cyflwyno fel themâu cyffredin, tra cafodd canfyddiadau gan un cyfranogwr neu nifer fach o gyfranogwyr eu trin fel dangosol. Ni chaiff ffigurau sefydliadau unigol eu defnyddio i roi casgliadau rhifyddol ar draws y sector.

Caiff ffigurau eu talgrynnu drwy'r holl ddogfen, yn cynnwys mewn tablau a ffigurau, ac efallai nad ydynt yn rhoi union gyfanswm.

2. Cyflwr Cymdeithasau Tai

2.1 Pwysau Cronnus

Bu cymdeithasau tai yn ymdopi â chyfuniad cynyddol o bwysau polisi, rheoleiddiol, economaidd a gweithredol tra'n parhau i fuddsoddi mewn cartrefi presennol, cadw fforddiadwyedd a darparu cartrefi fforddiadwy newydd, yn arbennig gartrefi ar rent cymdeithasol. Daeth llawer o'r pwysau hyn i'r amlwg neu gynyddu rhwng 2020 a 2025 ac maent wedi cronni yn hytrach na chymryd lle ei gilydd.

Symudodd yr amgylchedd gweithredu drwy dri cam oedd yn gorgyffwrdd: tarfu yn ystod y pandemig; adferiad yn dilyn y pandemig a gweithgaredd dal i fyny; a phwysau chwyddiant a chyllido parhaus. Yn ystod y pandemig, fe wnaeth cyfyngiadau oedi gweithgaredd trwsio, cynnal a chadw a datblygu. Wrth i gyfyngiadau lacio, ailddechreuodd rhaglenni a gafodd eu gohirio o fewn amgylchedd gweithredu drutach. Fe wnaeth pwysau economaidd gynyddu costau gweithredu a datblygu tra na wnaeth incwm rhent gynyddu ar yr un gyfradd oherwydd polisi, trefniadau contractiol neu ystyriaethau am fforddiadwyedd.

Ychwanegodd gofynion polisi a rheoleiddiol at y pwysau allanol hyn. Cynyddodd diogelwch adeiladau, Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) 2023 a datgarboneiddio y gofynion buddsoddi ar gyfer cartrefi presennol. Roedd yn rhaid i gymdeithasau tai hefyd ymrwymo adnoddau

ychwanegol i wybodaeth ar gyflwr eiddo, systemau cydymffurfiaeth, adroddiadau, arbenigedd technegol, ymgysylltu â phreswylwyr a threfniadau llywodraethiant oedd eu hangen i ddangos cydymffurfiaeth.

"Effaith arall yw deddfwriaeth newydd oherwydd ei bod yn teimlo bod mwy fyth ohono yn ddiweddar gyda deddfwriaeth newydd yn dod i rym a gall hyn fod yn tynnu sylw oherwydd ei fod yn llyncu adnoddau gwerthfawr."

Fe wnaeth pwysau gweithlu, cymorth preswylwyr a darparu gwasanaethau siapio'r amgylchedd gweithredu yn gynyddol. Cododd yr argyfwng costau byw risgiau ôl-ddyledion rhent a'r galw am gymorth cynnal tenantiaethau, gyda bylchau mewn iechyd, iechyd meddwl, gofal cymdeithasol a chymorth tai wedi ychwanegu pwysau ar ddarparwyr. Fe wnaeth anawsterau recriwtio a chadw, ynghyd â phrinder crefftwyr, contractwyr ac arbenigwyr, lesteirio rheolaeth tai, cynnal a chadw, cydymffurfiaeth a datblygu ar draws cartrefi presennol ac adeiladau newydd.

Parhaodd cymdeithasau tai i ddarparu cartrefi newydd er y pwysau hyn ac roedd ymatebion ar ddatblygu yn amrywio. Daeth penderfyniadau yn fwy dibynnol ar argaeledd grantiau, hyfywedd cynlluniau, galluedd benthyca, dyletswyddau i gartrefi a phreswylwyr presennol a risg sefydliadol. Fe wnaeth rhai sefydliadau gadw neu gynyddu eu huchelgeisiau datblygu, tra bod eraill wedi newid amserlen neu oedi cynlluniau unigol.

Fe wnaeth cymdeithasau tai hefyd ddisgrifio mesurau i ymdopi â'r pwysau hyn. Roedd y rhain yn cynnwys gostwng gorbenion a symleiddio rhai gweithgareddau, ceisio arbedion effeithiolrwydd penodol, cryfhau caffael a rhoi mwy o bwyslais ar werth am arian, asesiad hyfywedd, profion straen a mesurau rheoli ariannol. Roedd yr ymatebion yn cynnwys gostwng gorbenion a symleiddio meysydd o'r busnes, dynodi arbedion effeithiolrwydd penodol, cryfhau caffael a rhoi mwy o bwyslais ar ble a sut y defnyddid adnoddau. Fe wnaeth un cyfweliad hefyd ddisgrifio arbedion ôl-uno gan enwi camau gweithredu, perchnogion ac amserlenni, yn hytrach na gweithredu gostyngiadau canran cyffredinol. Fe wnaeth yr ymatebion hyn helpu sefydliadau i reoli pwysau tra'n parhau i fuddsoddi, er nad yw'r dystiolaeth ansoddol yn meintioli i ba raddau yr oeddent yn gwrthbwyso cynnydd mewn costau gweithredu.

Soniodd un gymdeithas tai iddi greu is-gwmni newydd i alluogi cartrefi rhanberchenogaeth a chartrefi i'w gwerthu ar y farchnad, gyda'r bwriad o ddefnyddio incwm o'r cynnyrch yma i ariannu gwaith trwsio i gartrefi presennol. Dywedodd un arall eu bod yn dod yn fwy eglur am ba weithgareddau oedd yn ganolog i'w diben cymdeithasol a pha rai fedrai gyflwyno risg anghymesur. Roedd hefyd wedi symud i dynnu risg o'i is-gwmni masnachol mewn ymateb i gostau uwch benthyca ac adeiladu, llai o hyder yn y farchnad, ansicrwydd am werth ac amserlen gwerthiannau, ac amgylchedd gwerthu mwy anwadal yn y farchnad agored.

Dangosodd data ansoddol fod cymdeithasau tai yn parhau i ddilyn twf a buddsoddiad tra'n disgrifio mwy o gyfyngiadau ar hyfywedd, grantiau, benthyca a galluedd trefniadol. Dywedodd un gymdeithas tai fod pwysau cronnus wedi ei gwneud yn fwy cymhleth a chostus gan gyfyngu ar alluedd i ddarparu cartrefi newydd, ond nid oedd wedi gostwng ei ymroddiad i dwf. Soniodd

ymatebion cymdeithasau tai i holiaduron am wneud mwy o ddefnydd o gynllunio ariannol, gwerthuso, profi straen, blaenoriaethu a rheoli risg mewn ymateb i'r pwysau cronnus hyn.

I rai cymdeithasau tai, nid yw hyn wedi golygu gostwng uchelgais am ddatblygu, ond yn hytrach sicrhau cydbwysedd tynnach ymysg buddsoddi mewn cartrefi presennol, datgarboneiddio a thwf o fewn yr un cynllun busnes. Roedd un gymdeithas wedi parhau i gynllunio am dwf sylweddol tra'n dweud fod y cydbwysedd wedi tynhau'n sylweddol ac y gallai buddsoddiad hirdymor mewn datgarboneiddio ddadleoli rhaglenni cyfalaf arall heb gymorth grant parhaus.

"Rydym dan bwysau. Mae capasiti arweinyddiaeth wedi cyrraedd ei derfyn er ein bod wedi buddsoddi yn hynny, ac mae llesiant cydweithwyr yn parhau yn gonsyrn sylweddol. Rydym yn parhau i fod ag ymroddiad i ddarparu tai a gwasanaethau i bobl, ond mae'r pwysau cronnus yn effeithio ar y galluedd i wneud mwy."

Fe wnaeth rhai cymdeithasau tai hefyd ddisgrifio ffocws cryfach ar effeithiolrwydd a gwerth am arian. Roedd ymatebion yn cynnwys gostwng gorbenion a symleiddio rhannau o'r busnes, dynodi arbedion effeithiolrwydd penodol, cryfhau caffael a rhoi mwy o bwyslais ar ble a sut y defnyddir adnoddau.

2.2 Twf Sector Cymdeithasau Tai

Er gwaethaf pwysau polisi, rheoleiddiol ac economaidd cynyddol, fe wnaeth sector cymdeithasau tai ehangu ei sylfaen tai ac incwm. Cynyddodd nifer yr unedau tai preswyl o 166,439 yn 2019/20 i 178,515 in 2024/25, gan gynrychioli twf o tua 7.3 y cant.1 Cynyddodd trosiant blynyddol o ychydig dros £1 biliwn i bron £1,4 biliwn, cyfwerth â chyfanswm twf o tua 31 y cant dros y cyfnod. Ar sail flynyddol, mae'r gyfradd twf yn 5.5 y cant.

Cynyddodd costau gweithredu o £878 miliwn yn 2019/20 i £1.17 biliwn yn 2024/25. Mae hyn yn cynrychioli cyfanswm twf o tua 33.6 y cant dros y cyfnod a chyfradd twf blynyddol o tua 6 y cant. Tyfodd costau gweithredu ychydig yn gyflymach na throsiant dros y cyfnod. Daeth y gwahaniaeth yn fwy amlwg ar ôl y pandemig: ar draws y newidiadau blynyddol a gofnodwyd o 2021/22 i 2024/25, cynyddodd costau gweithredu gan 7.6 y cant y flwyddyn ar gyfartaledd, o gymharu â 5.9 y cant ar gyfer trosiant.

Tabl 1: Twf Sector Cymdeithasau Tai

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pob Math o Eiddo	173,299	176,312	177,815	181,578	181,975	184,234
Unedau Tai Preswyl	**166,439**	**169,552**	**170,798**	**175,054**	**174,969**	**178,515**
Trosiant Blynyddol (miliynau)[2]	£1,066	£1,109	£1,159	£1,244	£1,282	£1,396
Twf mewn Trosiant Blynyddol	5.1%	4.0%	4.5%	7.4%	3.9%	8.0%
Cost Gweithredu (miliynau)	£878	£875	£955	£1,047	£1,071	£1,173
Cynnydd/Gostyngiad Cost Gweithredu	6.5%	-0.3%	9.2%	9.6%	2.3%	9.5%

[1] Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys modurdai, manwerthu na masnachol/swyddfeydd; mae eu hychwanegu yn gwneud y categori yn 'pob math o eiddo' fel y dangosir yng ngholofn gyntaf Tabl 1.
[2] Mae trosiant blynyddol yn cynrychioli incwm o bob gweithgaredd gosod a phob gweithgaredd arall yn ystod y flwyddyn.

Mae'r dangosyddion ariannol yn Nhabl 2 yn dangos llai o hyblygrwydd na mesur gofod ariannol neu gyfamod yn uniongyrchol. Cynyddodd y gorswm gweithredu i 21.1 y cant yn 2020/21, pan oedd cyfyngiadau'r pandemig wedi cyd-daro â llai o weithgaredd wedi ei gofnodi mewn cynnal a chadw ac atgyweiriadau mawr. Gostyngodd wedyn i 16 y cant yn 2024/25, yn is na'r cyfartaledd chwe mlynedd o tua 17.6 y cant.

Tabl 2: Galluedd Ariannol

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gorswm Gweithredu (%)	17.7%	21.1%	17.6%	15.9%	17.1%	16.0%
Cyfraddau Llog Cyfartalog (%)	4.4%	4.3%	4.1%	3.9%	4.2%	4.3%
Ôl-ddyledion Crynswth (% o osodiad tai cymdeithasol)	5.0%	4.9%	4.9%	4.4%	4.7%	4.3%
Gorchudd Llog EBITDA MRI (%)	233%	254%	190%	169%	161%	109%
Dyled Hirdymor (Miliynau)	£3,050	£3,205	£3,367	£3,530	£3,587	£3,864
Dyled Tymor Byr (Miliynau)	£138.6	£143.1	£135.7	£158.4	£241.2	£217.6
Twf Dyled Hirdymor	9.1%	5.1%	5.1%	4.8%	1.6%	7.7%
Gerio	33%	32%	31%	30%	29%	29%
Twf Dyled Crynswth	7.6%	5.0%	4.6%	5.3%	3.8%	6.6%

Cynyddodd dyled hirdymor o tua £3.05 biliwn yn 2019/20 i £3.86 biliwn yn 2024/25, cynnydd o tua 27 y cant. Digwyddodd hyn wrth ochr buddsoddiad parhaus mewn cartrefi newydd a chartrefi presennol. Roedd cyfraddau llog cyfartalog ar ddyled bresennol yn parhau'n weddol sefydlog, gan symud o 4.4 i 4.3 y cant, tra gostyngodd ôl-ddyledion crynswth o 5 i 4.3 y cant o osodiadau tai cymdeithasol. Fodd bynnag, mae'r cyfraddau llog cyfartalog yn adlewyrchu'r portffolio dyled presennol, yn cynnwys benthyca cyfradd sefydlog, ad nid yw'n mesur cost ymylol cyllid newydd neu ailgyllido.

Gostyngodd gorchudd llog Enillion Cyfartalog Cyn Trethi, Dibrisiant ac Amorteiddio, Yn Cynnwys Atgyweiriadau Mawr (EBITDA MRI) o 233 y cant i 109 y cant yn 2024/25. Roedd canolrif 2024/25 yn uwch, ar 140 y cant, gan ddangos fod sefydliadau mwy gyda gorchudd llog is wedi dylanwadu ar ganlyniad pwysedig y sector. Mae'r papur ymchwil hwn yn defnyddio cyfres cyfartalog-bwysedig o orchudd llog EBITDA MRI.[3] Mae EBITDA MRI yn mesur enillion sydd ar gael at gostau llog ar ôl cyfrifo am atgyweiriadau mawr. Mae diffiniad y Cyfrifon Cyhoeddus yn dweud yn eglur nad yw'n fesur o'r hyblygrwydd cyfamod sydd ar ôl.

Mae'r gostyngiad mewn gorchudd llog yn gyson â gwariant uwch ar fuddsoddi a chyllido atgyweiriadau mawr, ond nid yw'r mesur yn ynysu cyfraniad y naill ffactor na'r llall. Dylid felly ystyried gorswm gweithredu, cyfraddau llog cyfartalog, dyled a EBITDA MRI gyda'i gilydd yn hytrach na thrin unrhyw fesur unigol fel asesiad cyflawn o alluedd ariannol.

Fe wnaeth cymdeithasau tai barhau i fenthyca yn ystod y cyfnod hwn. Cynyddodd benthyciadau crynswth tymor byr a hirdymor o tua £3.18 biliwn yn 2019/20 i £4.08 biliwn yn 2024/25,

[3] Efallai na fedrir bob amser gymharu'r cyfrifiadau a ddefnyddir yn y papur ymchwil hwn gyda'r rhai a adroddir gan gymdeithasau tai unigol yn eu hadroddiadau ar gyfamod benthyca. Mae'n dilyn y dull cyfrifo a ddefnyddir yn Adroddiad Cyfrifon Cynhywsfawr Mawrth 2026 i gyfrif EBITDA MRI am flynyddoedd blaenorol.

cynnydd o 28 y cant. Arhosodd twf dyled crynswth blynyddol ar tua 4-5 y cant ar gyfer rhan fwyaf y cyfnod, yna cynyddodd i tua 6.6 y cant yn 2024/25. Felly fe wnaeth benthyca barhau i gefnogi buddsoddiad mewn eiddo presennol a datblygiadau newydd er y newid yn amgylchedd cyfraddau llog.

Ni wnaeth y cynnydd mewn benthyca roi cynnydd cyfatebol yn y gymhareb gerio a adroddwyd gan y sector. Gostyngodd gerio (cyfartalog pwysedig y sector) o tua 33 y cant i 29 y cant. Dan ddiffiniad y Cyfrifon Cynhwysfawr, mae gerio yn cymharu dyled net gyda chost hanesyddol anheddau. Mae'r gostyngiad yn dangos bod cost hanesyddol asedau tai wedi cynyddu yn gyflymach na dyled net. Fodd bynnag, ni ddylid ei ddehongli'n awtomatig i fod yn gynnydd cyfwerth mewn galluedd benthyca y gellid ei ddefnyddio ar unwaith. Mae gorchudd llog EBITDA MRI yn rhoi arwydd cliriach o bwysau enillion. Mae cyfartalog pwysedig y sector yn rhoi gwybodaeth am y berthynas rhwng enillion gweithredu a chostau cyllido ond nid yw yr un fath â chyfrifiad cyfamod benthyciad sefydliad unigol neu'r hyblygrwydd sydd ar ôl mewn cyfamod.

Mae'r dangosyddion hyn yn rhoi sefyllfa fwy cymhleth na thwf dyled ar ei ben ei hun. Cynyddodd benthyca cymdeithasau tai tra adroddwyd bod gerio a chyfraddau llog cyfartalog portffolio wedi parhau'n gymharol sefydlog. Ar yr un pryd, bu gostyngiad mewn gorchudd llog a bu cynnydd yn y meincnodau marchnad sy'n sylfaen i gyllid newydd ac ailgyllido. Mae'r tueddiadau hyn yn dangos llai o hyblygrwydd mewn rhai cynlluniau busnes i ymdopi â chynnydd pellach mewn costau heb fwy o flaenoriaethu, incwm ychwanegol neu newidiadau i amseriad buddsoddiad.

3. Pwysau Macroeconomaidd

Mae dau fath o bwysau macroeconomaidd wedi newid yr amgylchedd gweithredu a buddsoddi yn sylweddol ar gyfer cymdeithasau tai: ailbrisio cyllid hirdymor a'r cynnydd cronnus mewn prisiau. Mae cyfraddau marchnad uwch yn effeithio ar gost benthyca newydd ac ailgyllido, tra bod cynnydd mewn prisiau yn effeithio ar gostau gweithredu a datblygu yn ogystal â fforddiadwyedd i breswylwyr. Er bod y pwysau hyn yn gweithredu drwy sianeli gwahanol ac ar wahanol gyflymder, mae'r ddau yn effeithio ar hyfywedd datblygiad a buddsoddiad mewn cartrefi presennol, yn ogystal â faint o risg y gellir darparu amdano mewn cynlluniau busnes hirdymor.

3.1 Cynnydd mewn Prisiau

Mae newidiadau mewn costau tai a chostau byw yn effeithio ar yr angen am dai fforddiadwy. Wrth i renti preifat a gwariant hanfodol aelwydydd gynyddu, mae aelwydydd nad yw eu hincwm neu gymorth tai yn cadw lan yn dod yn llai galluog i gael mynediad i neu gynnal tai marchnad.

Rhwng 2019 a 2025, bu cynnydd o tua 28 y cant yn y fynegai prisiau defnyddwyr yn cynnwys costau tai perchenfeddianwyr (CPIH), tra cynyddodd ei elfen cost tai perchenfeddianwyr gan

tua 26 y cant.[4] Bu cynnydd cyflymach mewn rhenti preifat. Cynyddodd Mynegai Prisiau Rhenti Preifat gan tua 37.3 y cant rhwng 2019 a 2025, a chynyddodd yr elfen CPIH ar gyfer union rent pob math o dai gan tua 27.5 y cant. Ar ôl addasu'r fynegai rhent preifat gan CPIH, cynyddodd rhenti preifat gan tua 7.3 y cant mewn gwir dermau.[5] Dengys hyn fod rhenti preifat wedi cynyddu yn gyflymach na phrisiau cyffredinol defnyddwyr, gan olygu gostwng ymhellach hygyrchedd y sector rhent preifat ar gyfer aelwydydd incwm is.

Mae data ar argaeledd llety ar rent yn cefnogi'r dehongliad hwn. Canfu dadansoddiad Crisis o restriadau Zoopla mai dim ond 0.7 y cant o'r cartrefi rhent preifat a hysbysebwyd yng Nghymru yn ystod 2025/26 oedd ar gael o fewn cyfraddau Lwfans Tai Lleol.[6] Gostyngodd argaeledd i 0.5 y cant ar gyfer anheddau dwy ystafell wely a 0.3 y cant ar gyfer anheddau tair ystafell wely. Dengys hyn mai mynediad cyfyngedig iawn i gartrefi rhent preifat oedd gan aelwydydd sy'n dibynnu ar fudd-daliadau, yn arbennig ar gyfer anheddau mwy.

Mae costau byw hefyd yn effeithio ar fforddiadwyedd tai drwy ostwng faint o incwm sydd ar gael i ateb costau rhent a chostau tai eraill. Cynyddodd prisiau trydan, nwy a thanwydd arall gan tua 56.2 y cant rhwng 2019 a 2025. Bu 18.7 y cant o gynnydd yn y fynegai prisiau defnyddwyr ar gyfer cynnal a chadw a thrwsio arferol. Mae'r canran diwethaf hwn yn mesur costau a gaiff eu talu gan aelwydydd yn hytrach na chostau caffael i gymdeithasau tai ond mae'n rhoi gwybodaeth bellach ar y cynnydd ehangach yng nghost cynnal a chadw cartref.

Mae data ansoddol yn dangos effaith y cynnydd prisiau hyn ar breswylwyr. Dywedodd cymdeithasau tai fod mwy o alw am dalebau tanwydd, cymorth bwyd, cyngor ar fforddiadwyedd a budd-daliadau, cymorth i drefnu cyllideb a chymorth cynnal tenantiaeth. Soniodd ymatebion fod preswylwyr yn dewis rhwng gwres a bwyd, dibyniaeth gynyddol ar fanciau bwyd a pharseli bwyd argyfwng a dyledion uwch am gyfleustodau. Dywedodd rhai cymdeithasau tai hefyd fod nifer gynyddol o breswylwyr mewn gwaith yn profi tlodi mewn-gwaith. Mae'r pwysau hyn yn cynyddu'r cymorth sydd ei angen gan gymdeithasau tai ar adeg pan fod eu costau gweithredu eu hunain yn cynyddu. Yn chwarter cyntaf 2026, fe wnaeth cymdeithasau tai gefnogi 5,380 aelwyd a roedd 81 y cant yn cynnig cronfeydd arbennig ar gyfer caledi.[7]

Bu cynnydd hefyd mewn costau llafur dros y cyfnod. Mae Tabl 3 isod yn cyflwyno lawndal Llafur Cyfartalog fesul Awr a Weithir (ALCH) ac Enillion Wythnosol Cyfartalog ar gyfer y sector gwasanaethau a'r sector adeiladu, sydd ill dau yn berthnasol i gymdeithasau tai. Yn y sector gwasanaethau, arhosodd y cynnydd blynyddol mewn ALCH, sy'n rhoi mesur ehangach o gostau llafur cyflogwyr, y gyson drwy gydol 2020-2025, gan amrywio o 2.0 y cant i 5.6 y cant. Fe wnaeth

[4] Mae costau tai perchen-feddianwyr yn amcangyfrif cost gwasanaethau tai a ddefnyddir gan berchen-feddianwyr; nid yw yn fesur uniongyrchol o brisiau tai neu daliadau morgais.

[5] Defnyddir CPIH fel datchwydydd prisiau cyffredinol I ddangos sut y gwnaeth rhenti preifat newid o gymharu â phrisiau defnyddwyr.

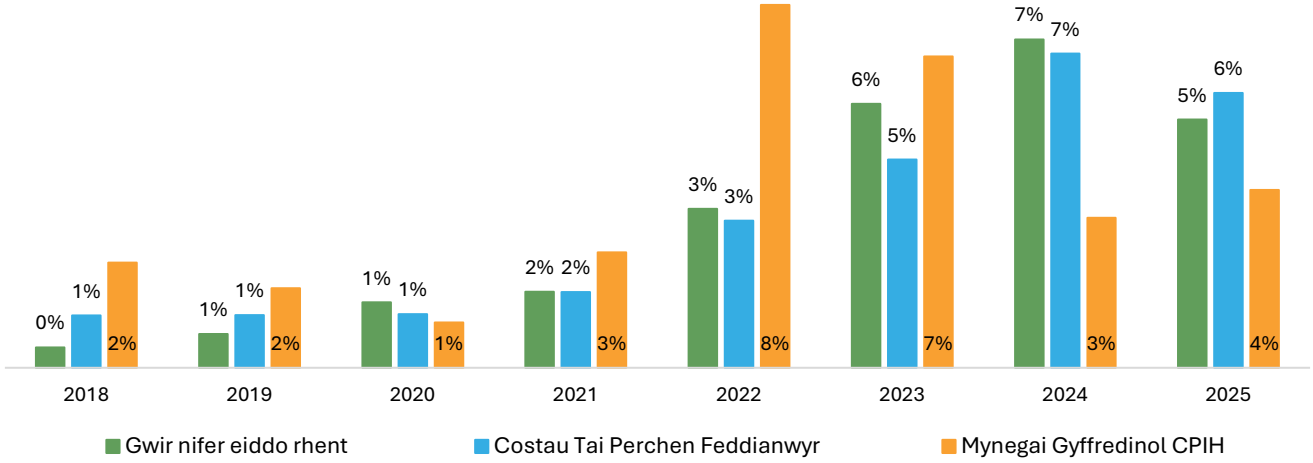
[6] "No home to go to: how frozen Local Housing Allowance (LHA) rates are causing homelessness," Crisis, Shelter, Citizens Advice, Shared Health Foundation, Centre Point, StMungo's, Independent Age, a NRLA, 6 Gorffennaf 2026.

[7] Adroddiad Costau Byw: Pontio'r bwlch, Cartrefi Cymunedol Cymru, Hydref 2026.

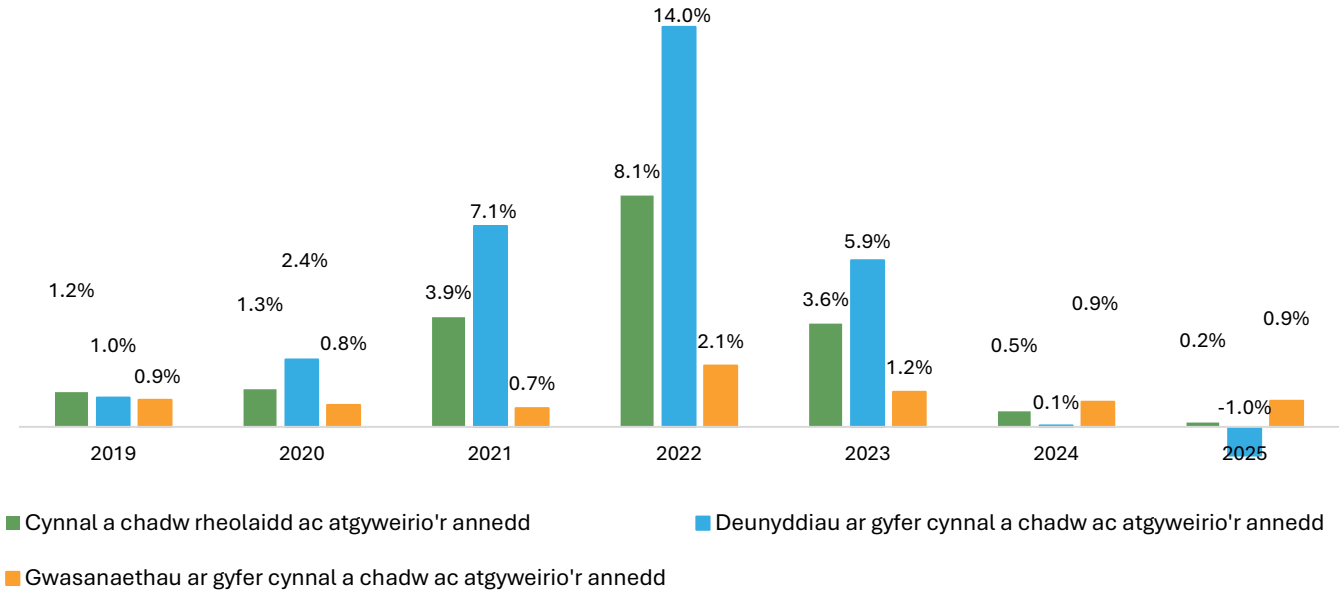
Enillion Wythnosol Cyfartalog hefyd gynyddu yn gyson, gyda chynnydd blynyddol mewn gwasanaethau yn cyrraedd brig o gynnydd 7.4 y cant yn 2024. Fe wnaeth costau ac enillion llafur y sector adeiladu hefyd gynyddu yn ystod y rhan fwyaf o'r cyfnod, gan ychwanegu at yr amgylchedd cost sy'n effeithio ar gymdeithasau tai drwy weithgaredd contractwyr a datblygu.

"O safbwynt mewnol, mae pethau fel ymrwymiad ein sefydliad i fynd i'r afael â thlodi yn golygu ein bod yn talu cyflogau byw gwirioneddol. Mae hyn wedi creu rhai heriau gwirioneddol i ni am gywasgu tâl oherwydd fod cymaint o'n staff yn gweithio naill ai mewn gofal neu mewn byw â chymorth. Felly, rydym wedi bod â llwyth o bwysau mewnol i fynd i'r afael â nhw o amgylch hynny hefyd."

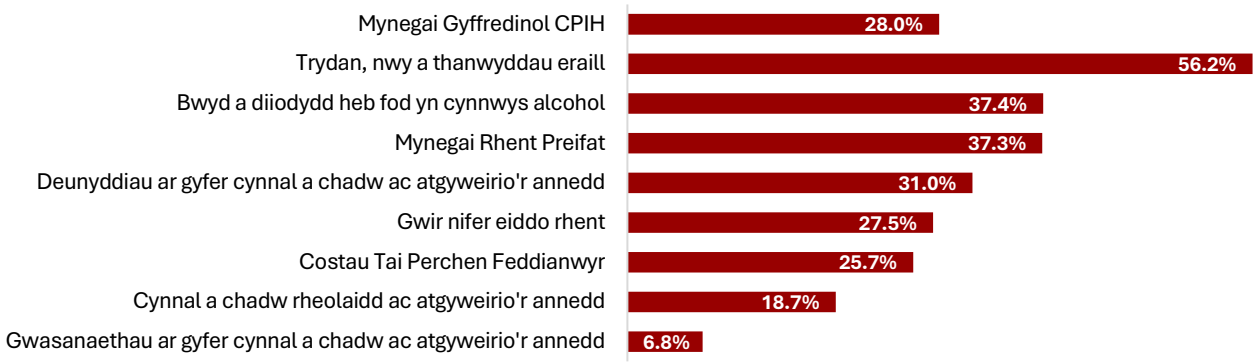
Ffigur 1: Y Cynnydd mewn Costau Byw, Bod yn Berchennog Tŷ a Rhentu Tŷ



Ffigur 2: Mynegai Costau Atgyweirio a Chynnal a Chadw



Ffigur 3: Gwahanol Fynegeion Prisiau (Cynnydd o 2019 – 2025)



Felly mae prisiau tai yn effeithio ar gymdeithasau tai drwy ddwy sianel gysylltiedig. Maent yn cynyddu pwysau fforddiadwyedd ar breswylwyr ac yn gostwng mynediad i berchen-feddiannaeth a rhentu preifat, tra hefyd yn cynyddu cost gweithredu, cynnal a chadw a datblygu cartrefi. Bu hefyd gynnydd sylweddol mewn prisiau adeiladu dros y cyfnod, gan gynyddu ymhellach gost datblygu newydd; rhoddir y data am hyn yn nes ymlaen yn yr adroddiad. Fel canlyniad mae angen i gymdeithasau tai ymateb i fwy o angen tai fforddiadwy o fewn amgylchedd gweithredu a datblygu drutach.

TABL 3: TWF BLYNYDDOL MEWN IAWNDAL CYFARTALOG LLAFUR FESUL AWR A WEITHIR AC ENILLION WYTHNOSOL CYFARTALOG

	Iawndal Llafur/Oriau a Weithir						
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Gwasanaethau	3.1%	7.0%	2.0%	5.9%	5.2%	4.1%	5.6%
Adeiladu	2.8%	-0.5%	5.4%	9.0%	3.4%	1.0%	1.7%
	Enillion Wythnosol Cyfartalog						
Gwasanaethau	1.7%	4.9%	4.7%	4.7%	3.8%	7.4%	4.3%
Adeiladu	4.8%	-2.4%	6.1%	6.0%	4.6%	4.5%	4.6%

Mae'r rhyngweithio hwn yn ganolog i'r ddadl pwysau cronnus. Mae cyfraddau marchnad uwch wedi cynyddu'r amgylchedd cost ar gyfer cyllid newydd ac ailgyllido, tra bo cynnydd mewn prisiau wedi effeithio ar wariant gweithredu, costau datblygu a fforddiadwyedd preswylwyr. Mae'n rhaid felly asesu newidiadau mewn buddsoddiad cyhoeddus nominol ynghyd â newidiadau yn ei rym pwrcasu.

3.2 Cost Benthyca

Mae cymdeithasau tai yn cyllido buddsoddiad drwy gyfuniad o incwm rhent (ac incwm arall), grant cyhoeddus a benthyca. Mae benthyca yn galluogi sefydliadau i gyflwyno buddsoddiad cyfalaf hirdymor yn hytrach na dibynnu'n llwyr ar incwm a gynhyrchir yn y flwyddyn gyfredol. Mae felly'n bwysig ar gyfer datblygu cartrefi fforddiadwy newydd a buddsoddi mewn anheddau presennol. Fodd bynnag, mae pa mor ddefnyddiol yw yn dibynnu ar gost, argaeledd a thelerau cyllid, yn ogystal â gallu'r sefydliad i drin y ddyled ganlynol o incwm y dyfodol.

i. Ailbrisio Cyllid Marchnad

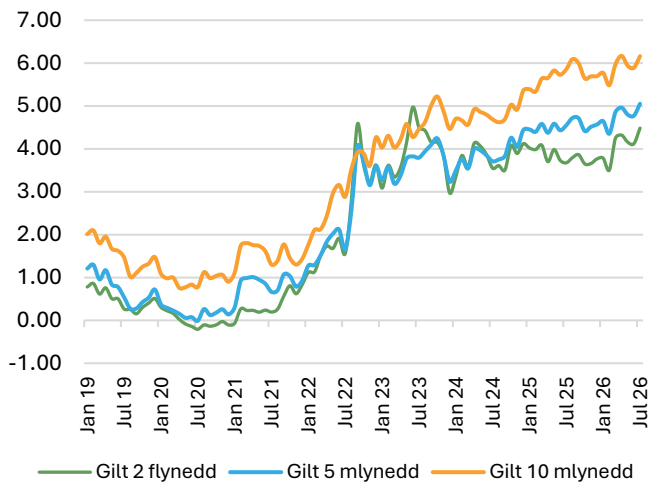
Mae cromliniau arenillion sbot a dyfodol Banc Lloegr yn dangos newid sylweddol yn amgylchedd cyfraddau llog y Deyrnas Unedig rhwng 2019 a 2026. Mae tri chyfnod bras i'w gweld yn y data.

Amgylchedd llog isel: Rhwng 2019 a chanol 2021, roedd arenillion yn parhau ar lefelau hanesyddol isel ar draws y pwyntiau dwy flynedd, pum mlynedd a deg mlynedd ar y gromlin. Gostyngodd arenillion tymor byr, sy'n rhoi meincnod marchnad ar gyfer cyfraddau llog, i bron sero a throi'n negyddol am gyfnod byr yn 2020, tra bod enillion tymor hirach hefyd wedi aros yn gymharol isel. Rhoddodd hyn amodau meincnod cymharol ffafriol ar gyfer sefydliadau oedd yn ceisio codi neu ailgyllido dyled hirdymor

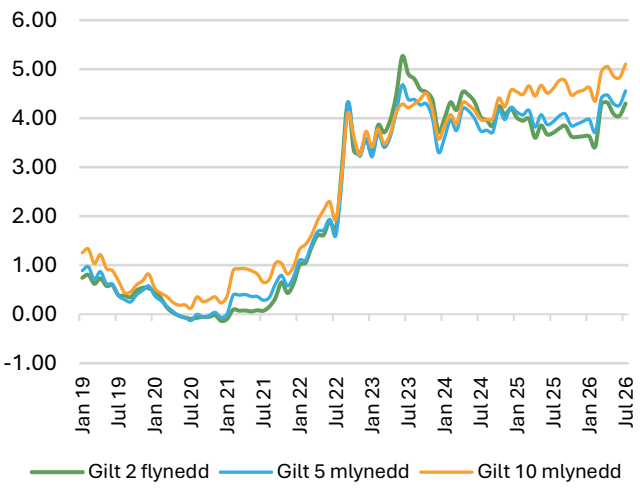
Ailbrisio cyflym ar gyfraddau llog: O ddiwedd 2021, cynyddodd arenillion yn gyflym yn ystod 2022 a 2023. Digwyddodd yr ailbrisio ar draws y gromlin, gan symud cyfraddau sbot a dyfodol o tua neu is na 1 y cant yn ystod llawer o'r cyfnod cynharach i tua 3-5 y cant. Ar bwyntiau yn ystod 2023, roedd yr arenilliad sbot dwy flynedd yn fwy nag arenillion tymor hirach, gan roi cromlin arenilliad gwrthdro lle'r oedd y cyfraddau llog tymor-agos wedi eu prisio uwchben cyfraddau tymor hirach.

Cyfraddau cyson uwch: Er fod arenillion tymor byr wedyn wedi llacio o'u brig, ni wnaeth y cromlenni ddychwelyd i'w sefyllfa cyn-2022. Arhosodd cyfraddau meincnod tymor hirach yn sylweddol uwch na'u lefelau cynharach, tra bod rhannau o flaen-gromlin 2025 a 2026 wedi parhau i ddangos amgylchedd cyfradd hirdymor uwch.

Ffigur 4: Cromlin Blaen-arenilliad



Ffigur 5: Cromlin Sbot-arenilliad



Ffynhonnell: Banc Lloegr

Dylid dehongli'r cromliniau fel meincnodau marchnad yn hytrach na fel y cyfraddau llog a gaiff eu talu yn uniongyrchol gan gymdeithasau tai. Mae union gostau benthyca hefyd yn adlewyrchu math a thymor y cyllid, y meincnod a ddefnyddiwyd, gorsymiau benthycwr neu fuddsoddwr,

diogelwch, ffioedd ac amseriad y trafodiad. Caiff blaen-gyfraddau eu gosod gan brisiau cyfredol y farchnad; maent yn ymgorffori disgwyliadau, premia risg a ffactorau arall ac ni ddylent gael eu trin fel rhagolygon pendant o gyfraddau'r dyfodol.

Ar gyfer cymdeithasau tai, mae'r symudiad mewn cyfraddau llog yn cynrychioli pontio o gyfraddau meincnod hanesyddol isel i amgylchedd cyllido sylweddol ddrutach. Hyd yn oed lle diogelwyd dyled bresennol gan drefniadau cyfradd sefydlog, bu benthyca ac ail gyllido newydd yn digwydd yn gynyddol ymysg meincnodau marchnad uwch ar y pryd.

Fel enghraifft i ddarlunio effaith cynnydd mewn cyfraddau llog, ar gyfer cynllun £30 miliwn gyda Grant Tai Cymdeithasol o 70 y cant[8], byddai cymdeithas tai yn talu tua £8.4 miliwn mewn llogau dros 25 mlynedd ar gyfradd log o 6 y cant. Ar 6.5 a 7 y cant, byddai'n talu dros £9.3 miliwn a £10.1 miliwn, yn yr un drefn; mae cynnydd o hanner pwynt wedi ychwanegu mwy na £1.6 miliwn mewn taliadau llog.

ii. Benthyca Presennol a Chost Ymylol Cyllid Newydd

Mae sefydlogrwydd cymharol cyfraddau llog cyfartalog y sector yn gwrthgyferbynnu gyda symudiadau yn y cromliniau arenillion. Dengys hyn y gwahaniaeth rhwng cost gyfartalog y portffolio dyled presennol a chost ymylol codi cyllid ychwanegol.

Cafodd dyled bresennol ei threfnu ar wahanol adegau a dan wahanol amodau marchnad. Mae trefniadau cyfradd sefydlog hirdymor yn oedi trosglwyddo newidiadau mewn cyfraddau marchnad i'r gyfradd log gyfartalog a adroddwyd ar draws y portffolio. Felly ni ddylid dehongli'r gyfradd log gyfartalog fel y gyfradd sydd ar gael i sefydliad sy'n edrych am gyllid newydd mewn blwyddyn neilltuol.

Yn y gyfres o Gyfrifon Cynhwysfawr a ddefnyddir yn yr ymchwil yma, roedd cyfradd log gyfartalog y sector yn amrywio rhwng tua 3.9 a 4.4 y cant. Fodd bynnag, mae hyn yn adlewyrchu cost gyfartalog y portffolio dyled presennol ac nid yw'n cynrychioli cost ymylol benthyca newydd neu fenthyca a ailgyllidwyd. Mae'r cromliniau arenilliad yn dangos ailbrisio sylweddol ar gyllid marchnad ar ôl 2021. Ar hyn o bryd mae Banc Datblygu Cymru yn hysbysebu cyfraddau llog o 6.25–10.25 y cant ar gyfer benthyciadau datblygu eiddo ac yn adrodd cyfradd cyfartalog-bwysedig o 7.82 y cant ar fenthyciadau a wnaed rhwng Ebrill 2025 a Mawrth 2026.[9]

"Mae cynnydd mewn costau a chyfraddau llog wedi effeithio ar faint y gallwn ei fuddsoddi a phryd y gallwn ei fuddsoddi. Maent wedi rhoi pwysau ar ein sefyllfa arian rhydd. Ar yr un pryd, rydym wedi manteisio ar gyfleoedd i gynyddu i'r eithaf y defnydd o'r rhaglenni grant a chyfalaf sydd ar gael. Mae'r rhaglenni hyn angen cyfraniad gennym, felly mae cymryd y

[8] Mae nenfwd Grant Tai Cymdeithasol yn gyfradd grant 70 y cant ar gyfer adeiladu newydd dan y polisi; mae Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r Model Hyfywedd Safonol I benderfynu ar lefel y grant sy'n pontio'r bwlch cyllido. Gall fod nad yw pob cynllun yn derbyn yr un gyfradd grant.
[9] Banc Datblygu Cymru Tudalen gwefan ar gyfraddau llog, cyrchwyd ddiwethaf ar 9 Hydref 2026.

cyllid sydd ar gael hefyd wedi defnyddio arian rhydd ynghyd â chynnydd mewn costau eraill yr ydym wedi eu hwynebu."

Dengys data ansoddol fod cyfraddau llog yn cynyddu cost benthyca a hefyd yn cynyddu bod yn agored i risgiau cyfradd log ac ailgyllido. Dywedodd un gymdeithas tai fod cyfraddau llog cyfredol yn "llethol" ac y gallent gyrraedd pwynt lle na fyddai twf yn hyfyw mwyach. Soniodd un arall am symud tuag at fenthyca cyfnod byrrach yn hytrach na chyllid marchnad cyfalaf hirdymor, gan ddweud fod hynny yn cynyddu risg yn y cynllun busnes.

Fe wnaeth rhai cymdeithasau tai ymateb i'r newid yn yr amgylchedd cyllido drwy gynyddu'r gyfran o fenthyca a ddelir ar gyfraddau sefydlog, ailgyllido cyfleusterau presennol, sicrhau cyllid tymor hirach a chadw cyfleusterau credyd cylchol. Fe wnaethant hefyd gryfhau hylifedd, mesurau rheoli trysorlys, monitro cyfamodau a phrofion straen, gyda thybiaethau am gyfraddau llog, chwyddiant a datblygu yn cael eu hadolygu'n fwy aml wrth i amodau marchnad ddod yn fwy anwadal. Mewn un achos, cafodd ailgyllido ei gynnal oherwydd pwysau llif arian. Roedd y mesurau hyn yn rhoi mwy o sicrwydd am lif arian y dyfodol a bod yn llai agored i symudiadau tymor byr mewn cyfraddau llog, ond ddim yn dileu cost marchnad uwch cyllid newydd. Fe wnaeth yr effaith barhau i amrywio yn ôl amseriad a strwythur dyled pob sefydliad, y gyfran a ddaliwyd ar gyfraddau sefydlog neu amrywiol, ei broffil aeddfedrwydd a'r angen am fenthyca ychwanegol.

Gall telerau benthyciad presennol hefyd ddylanwadu ar y galluedd sydd ar gael ar gyfer buddsoddi. Dywedodd un gymdeithas tai nad yw cyfamodau hanesyddol sy'n cynnwys atgyweiriadau mawr wrth gyfrif gorchudd llog bellach yn addas i'r diben ar gyfer lefel y buddsoddiad sydd ei angen yn awr, tra gallai ailgyllido'r cyfleusterau hynny fod yn gostus ynddo ei hun. Gall telerau benthyciadau presennol hefyd effeithio ar y galluedd i fuddsoddi. Roedd cymdeithas tai arall wedi ailnegodi ei chyfamodau gorchudd llog, gan symud o EBITDA-MRI i EBITDA a chyflwyno eithriadau ar gyfer gwariant ar ddiogelwch tân a datgarboneiddio. Felly mae effaith amodau cyllido yn dibynnu ar delerau a hyblygrwydd trefniadau benthyca presennol yn ogystal ag ar gyfraddau marchnad.

4. Buddsoddi mewn Cartrefi Presennol

4.1 Cyd-destun a Gofynion Cartrefi Presennol

Mae gan Gymru broffil tai cymharol hen, gyda tua 26 y cant o holl gartrefi Cymru wedi eu hadeiladu cyn 1919.[10] Gall eu gwneuthuriad traddodiadol wneud gwaith trwsio, insiwleiddio a gwelliannau eraill i sicrhau effeithiolrwydd ynni yn fwy cymhleth a drutach na gwaith ar gartrefi mwy modern. Mewn marchnadoedd tai gwerth is, gall y buddsoddiad angenrheidiol hefyd fod yn gyfran sylweddol o werth eiddo. Mae'r proffil oedran yn cyfeirio at dai Cymru yn gyffredinol yn hytrach na chartrefi y mae cymdeithasau tai yn benodol yn berchen arnynt neu'n eu rheoli,

[10] Cyflwr Tai Pobl Hŷn, Care & Repair Cymru, Ionawr 2023.

ond mae'n dangos yr amgylchedd ffisegol ehangach y mae cymdeithasau tai yn gweithredu ynddo.

Yn dilyn cyflwyno'r SATC cyntaf yn 2002, ehangodd Llywodraeth Cymru y gofynion ar gyfer landlordiaid dan SATC 2023. Yn neilltuol, mae hyn yn rhoi mwy o bwyslais ar effeithiolrwydd ynni a datgarboneiddio. Mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol (awdurdodau lleol a chymdeithasau tai) gwblhau Asesiad Stoc Cyflawn a pharatoi Llwybr Ynni Targed ar gyfer pob cartref erbyn 31 Mawrth 2027. Y targed interim yw i gartrefi cymdeithasol sicrhau graddiad Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) o C neu raddiad Gweithdrefn Asesu Safonol (SAP) o 75 erbyn 31 Mawrth 2030 (neu'n hwyrach ar gyfer gwaith a gynlluniwyd). Mae EPC A, cyfwerth â SAP 32, yn parhau i fod yr uchelgais hirdymor ond nid yw Llywodraeth Cymru wedi gosod dyddiad penodol ar gyfer cwblhau, a disgwylir y caiff y dyddiad hwn ei lywio gan y Llwybrau Ynni Targed.[11]

Mae angen buddsoddiad sylweddol, er fod amcangyfrifon yn amrywio yn dibynnu ar gyflwr a'r math o annedd, y safon a geisir a'r mesurau a gynhwysir. Amcangyfrifodd ymchwil a gomisiynodd Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) gan Savills fod angen buddsoddiad cyfartalog 30-mlynedd ar gyfer cymdeithasau tai Cymru o tua £71,000 fesul annedd ar gyfer adnewyddu wedi ei raglenni ac elfennau heb fod yn sero net yn SATC, gydag amcangyfrif o £59,000 arall i gyflawni Carbon Sero Net. Mae hyn yn rhoi amcangyfrif cyffredinol o tua £130,000 yr annedd dros gyfnod cynllunio busnes 30 mlynedd, ar brisiau 2024/25. Mae'r amcangyfrif yn defnyddio sampl o gynlluniau busnes cymdeithasau tai, cynlluniau peilot effeithiolrwydd ynni yng Nghymru, cynlluniau busnes awdurdodau lleol, arolygon stoc diweddar gan gymdeithasau tai Cymru a thybiaethau prisiant a chaiff ei gyflwyno fel cyfartalog cronnus.

Mae data ansoddol o'r ymchwil hwn yn dangos maint y pwysau buddsoddi sy'n gysylltiedig â safonau ynni uwch. Roedd gan un gymdeithas tai wedi datblygu Llwybr Ynni Targed i SAP 75 wedi ei gostio'n llawn, ac wedi cynnwys £24 miliwn ychwanegol o wariant dros bum mlynedd yn ei gynllun busnes. Roedd y sefydliad hefyd wedi benthyca £24 miliwn i gyflenwi'r rhaglen a thybio cymorth grant parhaus o'r Rhaglen Ôl-osod ar gyfer Optimeiddio. Yn yr un modd, mae dadansoddiad dan arweiniad CHC yn dangos gwahaniaeth sylweddol rhwng y buddsoddiad sydd ei angen i sicrhau SAP 69 (gwaelod band 'C' EPC) a SAP 75 (canol a 'C' EPC). Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif gofyniad buddsoddiad o fwy na £510 miliwn ar gyfer SAP 75, o gymharu â tua £100 miliwn ar gyfer SAP 69. Roedd y dadansoddiad hefyd yn dangos amrywiad sylweddol ar lefel sefydliad unigol, yn cynnwys un gymdeithas yn amcangyfrif gwariant blynyddol o tua £5 miliwn i gyrraedd SAP 69 o gymharu gyda £27 miliwn ar gyfer SAP 75.

Mae amcangyfrifon eraill yn dangos yr amrywiad mewn costau posibl. Amcangyfrifodd modelu cynnar Cyngor Caerdydd y gallai 99.8 y cant o'i dai gyrraedd SAP 75 ar gost o tua £351 miliwn.[12] Amcangyfrifodd mai dim ond ar gyfer 19 y cant y gellid cyflawni SAP 92 yn defnyddio

[11] Safon Ansawdd Tai Cymru 2023, Cynnal a chadw a gwella tai cymdeithasol yng Nghymru, Llywodraeth Cymru, Ebrill 2024.
[12] Delivering the housing revenue account business plan 2026-27 & Cardiff Council Homes Tenant Engagement Strategy 2026-2030, Cyngor Caerdydd, Mawrth 2026.

technolegau cyfredol a byddai angen £515 miliwn ychwanegol, gan fynd â'r cyfanswm cost dangosol i £866 miliwn. Nododd Cyngor Caerdydd y byddai'r amcangyfrifon yn parhau i newid wrth i arolygon eiddo fynd rhagddynt ac efallai nad yw pob mesur yn briodol oherwydd tarfu, ymarferoldeb neu effeithiau ariannol posibl ar breswylwyr. Mae amcangyfrif ar draws diwydiant yn y Deyrnas Unedig o tua £35,000 fesul annedd i gyrraedd EPC C yn rhoi meincnod bras arall, er na ddylid ei drin fel cost uned cymdeithasau tai yng Nghymru.[13] Mae'r amcangyfrifon yn dangos maint y buddsoddiad posibl a hefyd gyfyngiadau defnyddio un dybiaeth cost ar draws gwahanol fathau o gartrefi, cyflwr a safonau. Daeth Savills i'r casgliad na fedrid cyllido costau datgarboneiddio ar y lefel hon drwy renti yn unig ac y byddai angen cyllid ychwanegol, a dywedodd Cyngor Caerdydd na fedrid cyflawni ei lefel dangosol o fuddsoddiad heb gymorth hirdymor sylweddol gan Lywodraeth Cymru.

Mae gofynion ar gartrefi presennol hefyd yn ymestyn tu hwnt i effeithiolrwydd ynni a datgarboneiddio. Dynododd data ansoddol gan gymdeithasau tai ddiogelwch adeiladau, diogelwch tân, lleithder a llwydni, peryglon System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer tai a chydymffurfiaeth iechyd a diogelwch ehangach fel gofynion ychwanegol ar fuddsoddiad a galluedd gweithredol. Soniodd cymdeithasau tai am ofynion ar gyfer archwiliadau, arbenigedd, hyfforddiant staff, systemau cydymffurfiaeth, gwybodaeth ar asedau a risg, llywodraethiant a sicrwydd.

Dywedwyd hefyd fod gofynion ymateb i beryglon dan SATC 2023 hefyd wedi cynyddu gofynion gweithredol ac adrodd, gan olygu fod angen newidiadau i drefniadau brysbennu, arolygu, rheoli achos, data, monitro a sicrwydd. Mae'r pwysau hyn yn mynd law yn llaw â gwaith cyweirio a buddsoddiad ehangach mewn cartrefi presennol, gan ddefnyddio'r un staff, systemau a galluedd ariannol. Dywedodd un gymdeithas tai fod y dull newydd ar gyfer adrodd ar y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai ar gyfer lleithder, llwydni a chyddwysiad wedi golygu fod angen ailddyrannu adnoddau, gydag apwyntiadau heb fod yn frys weithiau'n cael eu torri i fynd i'r afael â phryderon ar y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai o fewn 24 awr.

Mae data ansoddol hefyd yn dangos fod cymdeithasau tai yn symud o ddulliau a gaiff eu gyrru yn bennaf gan gylchoedd oes neu adnewyddu cydrannau tuag at gynllunio ased mwy integredig, a arweinir gan ddata ac a seilir ar dystiolaeth. Maent hefyd yn gynyddol yn integreiddio cynllunio asedau i gynllunio corfforaethol a busnes hirdymor, yn defnyddio gwybodaeth ar gyflwr a pherfformiad cartrefi, gofynion ar gyfer buddsoddi yn y dyfodol a galluedd ariannol i benderfynu ar gyflymder a blaenoriaeth buddsoddiad.

4.2 Tueddiadau mewn Buddsoddiad mewn Cartrefi Presennol

Roedd tai cymdeithasol, yn cynnwys anghenion cyffredinol, cysgodol a lleoedd gwely cymorth tai, yn cyfrif am fwy na 86 y cant o anheddau cymdeithasau tai rhwng 2019/20 a 2024/25.

[13] Decarbonising UK housing: the regional view, JLL, Ionawr 2024

Roedd trosiant o dai cymdeithasol yn cynrychioli rhwng 78 a 81 y cant o drosiant y sector dros yr un cyfnod.

Ar draws y busnes ehangach, cynyddodd trosiant cyfartalog fesul annedd gan bron 29 y cant o 2019/20 i 2024/25 ar gyfradd twf blynyddol o 5.2 y cant. Cynyddodd cost gweithredu cyfartalog fesul eiddo gan tua 34 y cant ar gyfradd twf blynyddol o 6.1 y cant.

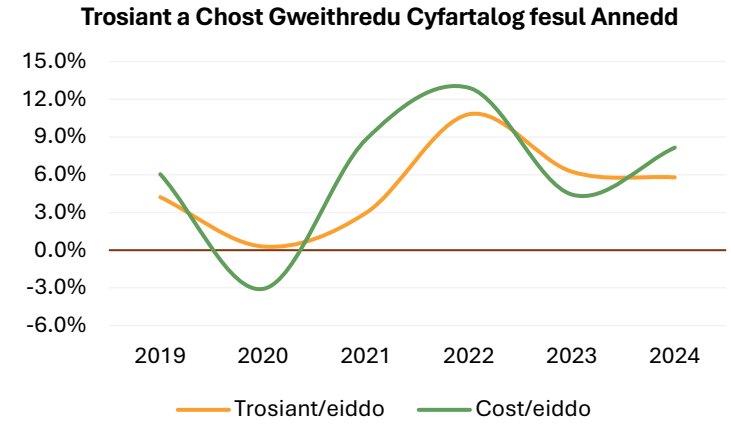
Gyda ffocws ar y segment tai cymdeithasol, cynyddodd trosiant cyfartalog fesul uned tai cymdeithasol o £5,703 yn 2019/20 i £7,194 yn 2024/25, twf o tua 26 y cant ar gyfradd flynyddol o tua 4.8 y cant tra bod y gost gyfartalog fesul uned tai cymdeithasol wedi cynyddu o £4,661 i £6,172 gan tua 32.4 y cant ar gyfradd flynyddol o 5.8 y cant. Felly mae'r mesurau fesul uned yn dangos fod twf cost yn fwy na thwf trosiant ar ôl cyfrif am newidiadau yn nifer y cartrefi.

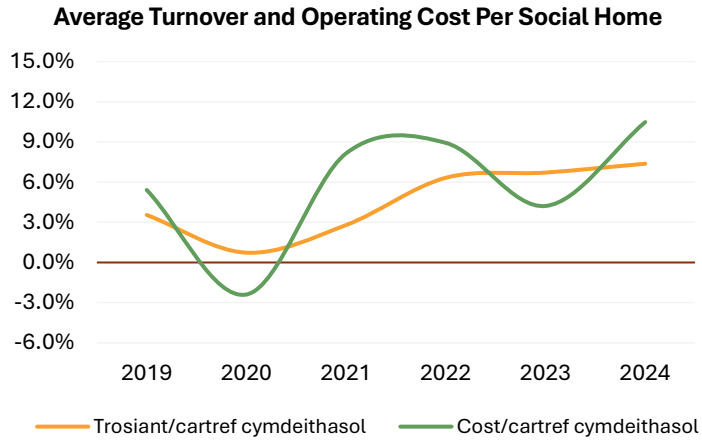
Tabl 4: Trosiant a Chost[14]

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Trosiant / Annedd	£5,249	£5,265	£5,421	£6,007	£6,382	£6,751
Cost gweithredu / Annedd	£4,295	£4,162	£4,529	£5,114	£5,340	£5,776
Trosiant / Cartref cymdeithasol	£5,703	£5,745	£5,905	£6,279	£6,700	£7,194
Cost gweithredu / Cartre cymdeithasol	£4,661	£4,550	£4,921	£5,360	£5,586	£6,172

Yn gyffredinol, roedd tueddiad o dwf mewn trosiant a chostau fesul annedd, er fod y newidiadau blynyddol yn anwastad. Gostyngodd cyfyngiadau COVID-19 weithgaredd ar waith trwsio a chynnal a chadw (gwariant) yn 2020/21, gan roi gostyngiad dros dro mewn gwariant a gofnodwyd. Wrth i gyfyngiadau lacio, fe wnaeth cymdeithasau tai ailddechrau ar waith a gafodd ei oedi a mynd i'r afael â chefnlwyth mewn gwaith trwsio a chynnal a chadw. Roedd y cyflymu canlynol mewn gwariant yn cyd-daro gyda chwyddiant, tarfu ar y gadwyn gyflenwi ac ehangu gofynion ansawdd, diogelwch a chydymffurfiaeth tai. Dengys data ansoddol fod y ffactorau hyn wedi cyfrannu, er na all ffigurau cyfanredol ynysu cost pob pwysau.

Ffigur 6: Cyfradd Twf Trosiant a Chost Gweithredu Cyfartalog[15]





[14] Mae trosiant fesul eiddo yn cynnwys incwm gosod o bob math o eiddo, yn cynnwys tai heb fod yn rhai cymdeithasol.
[15] Mae canrannau yn wahanol i Dabl 1 oherwydd cynnydd blynyddol mewn eiddo a chartrefi cymdeithasol, ac incwm cysylltiedig

Ffynhonnell Data: Cyfrifon Cynhwysfawr

Mae patrwm tebyg i'w weld mewn gwariant ar gynnal a chadw, yn cynnwys cynnal a chadw ymatebol neu dydd-i-ddydd a gwaith cylchol wedi ei gynllunio. Cynyddodd gwariant ar gynnal a chadw o £1,356 fesul uned tai cymdeithasol yn 2019/20 i £2,034 yn 2024/25. Mae hyn yn gynnydd o 50 y cant, neu gyfradd twf flynyddol o tua 8.4 y cant; yn y cyfnod ôl-pandemig, mae'r gyfradd flynyddol yn 11 y cant.

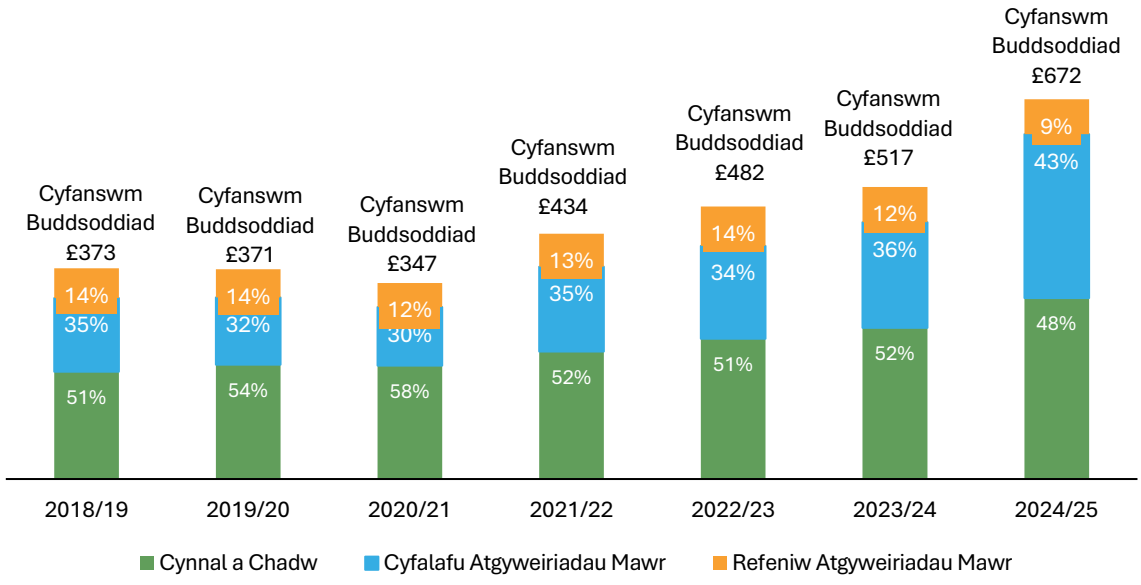
Bu cynnydd cyflymach mewn gwariant ar waith trwsio mawr, yn cynnwys adnewyddu cydrannau cyllid cyfalaf a refeniw. Cynyddodd gwariant cyfartalog o £1,133 fesul uned tai cymdeithasol yn 2019/20 i £2,235 yn 2024/25, cynnydd o tua 97 y cant. Roedd twf blynyddol tua 14.6 y cant ar draws yr holl gyfnod a thua 23.5 y cant o linell sylfaen 2020/21 yr oedd y pandemig wedi effeithio arni.

Tabl 5: Buddsoddiad mewn Ansawdd Tai Cymdeithasol

Social Housing	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tai Cymdeithasol	£1,356	£1,324	£1,470	£1,608	£1,728	£2,034
Cost Cynnal a Chadw	5%	-2%	11%	9%	7%	18%
Twf	£1,133	£961	£1,357	£1,515	£1,611	£2,235
Atgyweiriadau Mawr (Cyfalaf a Refeniw)	-9%	-15%	41%	12%	6%	39%

Dengys maint y cynnydd yma fod cymdeithasau tai yn cyfeirio yn sylweddol fwy o adnoddau tuag at gartrefi presennol. Nid yw cyfran o'r gwariant hwn yn ddewisol. Mae angen gwaith trwsio dydd i ddydd, gwaith diogelwch statudol a gwariant cydymffurfiaeth i ddiogelu preswylwyr a chyflawni gofynion cyfreithiol a rheoleiddiol. Weithiau gellir newid amserlen gwaith trwsio sylweddol ac adnewyddu cydrannau, ond ni fedrir eu gohirio am gyfnod amhenodol heb gynyddu risgiau cynyddol gwaith trwsio ymatebol, cydymffurfiaeth a rheoli asedau.

Ffigur 7: Gwariant ar Waith Trwsio a Chynnal a Chadw (£ miliwn)
Canrannau yw'r gyfran o gyfanswm buddsoddiad.



Ffynhonnell: Cyfrifon Cynhwysfawr

Cynyddodd gwariant refeniw ar gynnal a chadw, yn cynnwys gwaith ymatebol a gwaith wedi'i gynllunio, o £202 miliwn yn 2019/20 i £320 miliwn yn 2024/25, cynnydd o fwy na 58 y cant a chynnydd blynyddol o 9.6 y cant. Cynyddodd gwariant cyfunol ar waith trwsio mawr, yn cynnwys gwariant refeniw a chyfalaf, o tua £168 miliwn yn 2019/20 i £351 miliwn yn 2024/25.

Caiff gwariant refeniw ei gydnabod fel traul yn y flwyddyn y caiff ei wneud ac mae felly'n effeithio ar gostau gweithredu a gwarged gweithredu. Caiff gwariant cyfalaf ei gyfalafu ar y fantolen fel rhan o werth yr ased yn hytrach na chael ei godi'n llawn fel cost gweithredu yn y flwyddyn y caiff ei wneud. Dylai felly gael ei ddehongli fel mesur o gyfanswm buddsoddiad mewn gwaith trwsio mawr yn hytrach na dim ond gwariant gweithredu.

Mae data ansoddol yn ychwanegu cymhwyster pwysig i'r tueddiadau gwariant. Mae gwybodaeth am gyflwr cartref, galluedd contractwyr a staff, trefn gwaith a'r swm o gyllid sydd ar gael yn effeithio ar benderfyniadau am gartrefi presennol. Soniodd un gymdeithas tai am ail-drefnu dilyniant rhaglenni adnewyddu cydrannau er mwyn alinio gwaith gyda mesurau ôl-osod yn y dyfodol. Dywedodd un arall y cafodd peth gwaith SATC ei wneud pan oedd cartrefi yn dod yn wag, er y gallai hyn gynyddu faint o amser a chostau gwyrdroi unedau gwag. Gall ymgymryd â gwaith ychwanegol pan mae unedau yn wag ostwng tarfu ar breswylwyr presennol ond gall gynyddu cost a hefyd amser gwyrdroi. Soniodd ymatebion eraill am asesu cartrefi gwag gydag angen tai a chost eu codi i'r safon gofynnol, gyda gwaredu yn cael ei ystyried lle nad oedd buddsoddiad parhaus yn cynrychioli gwerth am arian.

Dywedodd un gymdeithas tai 'trosglwyddo stoc' fod buddsoddiad mewn cartrefi presennol yn cynyddu'n flynyddol ond nid ar y lefel oedd angen i fynd i'r afael â thanfuddsoddiad hanesyddol, gan ei gwneud hyd yn oes yn anos cyflawni'r gofynion sylweddol dan SATC. Yn ystod ei gyfnod twf a thrawsnewid presennol, roedd yn cydbwyso cydymffurfio â SATC gyda gwaith trwsio sylweddol oedd ei angen i gadw cartrefi yn ddiogel, cynnes a sych, tra bod peth gwaith cynnal a chadw blynyddol, yn cynnwys peintio a glanhau paneli solar, wedi ei ohirio i ostwng costau. Dywedodd cymdeithas tai arall fod incwm rhent isel a chyfyngiadau ar symud rhenti tuag at gydgyfeirio wedi cyfyngu faint y fedrai fuddsoddi mewn cartrefi presennol ers amser maith.

Nid oedd y berthynas rhwng buddsoddiad mewn cartrefi presennol a datblygu newydd yn unffurf. Dywedodd un gymdeithas tai fod gan gartrefi rhent cymdeithasol newydd werth presennol net sylweddol uwch na'r cartrefi presennol yr oedd yn eu rheoli, ac y bwriedid defnyddio incwm dros ben o'r cartrefi newydd i gyllido gwaith trwsio a gwelliannau i gartrefi presennol. Disgrifiodd rhai cymdeithasau tai wrthbwyso uniongyrchol rhwng cydymffurfiaeth, datgarboneiddio, cynnal a chadw a datblygu o fewn yr un cynllun busnes. Roedd un gymdeithas tai wedi ystyried yn agored "ffaith greulon" dewisiadau rhwng cydymffurfiaeth, polisi, cynnal a chadw, gwaith trwsio a datblygu newydd. Roedd cymdeithas tai arall yn ystyried y dylai cartrefi newydd gael eu cyllido drwy eu grant a'u benthyca eu hunain ac felly na ddylent effeithio'n uniongyrchol ar fuddsoddiad mewn cartrefi presennol, tra nad oedd un arall wedi cyfaddawdu

yn uniongyrchol hyd yma. Felly nid yw'r data yn cefnogi perthynas syml trwsio neu adeiladu ar draws y sector.

4.3 Cost Cydymffurfiaeth, Data ac Adrodd

Bu twf sylweddol yng nghwmpas, manylion ac amlder cydymffurfiaeth dros y pum mlynedd ddiwethaf. Mae deddfwriaeth newydd a gofynion rheoleiddiol, tebyg i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru), SATC 2023, gofynion Ffitrwydd i fod yn Gartref, diogelwch adeiladau a thân, rheoleiddio rhwydweithiau gwres, datgarboneiddio, perfformiad ynni, diogelu, y Gymraeg, gofynion caffael a llywodraethiant a sicrwydd ehangach wedi cynyddu cymhlethdod a faint o wybodaeth mae'n rhaid i sefydliadau ei chasglu, ei dilysu ac adrodd arni.

"Rwy'n credu fod lle o amgylch pa mor helaeth yw'r safonau newydd hynny – er mod i'n cytuno mewn egwyddor y dylai'r safon fod yn uchel, rwy'n credu fod lefel o fod yn gall sydd efallai ar goll. Ar lefel bwrdd rwy'n credu po fwyaf cymhleth yw'r safonau a'r canllawiau, y caletaf ydynt i'w monitro hefyd."

Dywedodd un gymdeithas tai fod rhai newidiadau sylweddol wedi eu cyflwyno heb ganllawiau manwl yn eu lle cyn eu gweithredu, gan adael ansicrwydd am gydymffurfiaeth. Dywedodd un arall y dylid dylid diwygio canllawiau hwyr SATC 1C a datblygu prosesau â llaw i roi adroddiad am bob gategori o beryglon.

Mae'r gofynion hyn yn galw am gofnodion cywir a chyfoes, dilysu parhaus, sicrwydd ansawdd a buddsoddiad sylweddol mewn systemau ac amser staff i roi sicrwydd fod cartrefi yn parhau'n ddiogel, yn cydymffurfio ac yn addas ar gyfer y dyfodol. Mae angen data manwl ar lefel annedd a phreswylydd, gyda ffocws ar lwybrau archwilio, camau gweithredu cyweiriol a chydymffurfiaeth cyson. Bu angen buddsoddi mewn systemau rheoli tai, meddalwedd rheoli asedau, offer monitro cydymffurfiaeth, llwyfannau adrodd a systemau rheoli dogfennau, a chafodd adnoddau dynol arbenigol eu recriwtio i reoli'r systemau ac adrodd ar ddata. Dywedodd un gymdeithas tai ei bod wedi buddsoddi mewn seilwaith digidol a data ar gyfer effeithiolrwydd a hefyd i wella data ac adroddiadau, gan nodi fod cost buddsoddi dechreuol cyn y gellir gwireddu'r arbedion cysylltiedig.

Gall y gofynion trefniadol hefyd fod yn sylweddol. Amcangyfrifodd 10 cymdeithas tai fod yr amser staff a glustnodwyd i weithgareddau cydymffurfiaeth ac adrodd ar draws eu timau yn fwy na 3 swydd cyfwerth ag amser llawn, tra amcangyfrifodd 4 cymdeithas tai ei fod yn llai na 3 swydd cyfwerth ag amser llawn. Dywedodd un gymdeithas tai ei bod wedi recriwtio 5 swydd ychwanegol mewn data a chydymffurfiaeth dros 6 mlynedd, gan gynrychioli tua £240,000 y flwyddyn mewn costau staff ychwanegol. Roedd cymdeithas tai arall wedi recriwtio 6 aelod o staff corfforaethol dros 5 mlynedd ac mae'n rhagweld £2.2 miliwn mewn buddsoddiad ychwanegol dros y 5 mlynedd i gyflawni gofynion cydymffurfiaeth. Dywedodd cymdeithas tai arall fod cyfanswm gwariant cydymffurfiaeth wedi codi gan 24 y cant ers 2021, gyda'r cynnydd mwyaf yn cael ei briodoli i gostau sefydliad. Mae'r ffigurau hyn yn benodol i sefydliad ond maent

yn dangos sut y gall gofynion rheoleiddio ac adrodd greu costau trefniadol parhaus ynghyd â gwariant cyfalaf.

Dywedodd cymdeithasau tai fod buddsoddi yn y systemau, prosesau a galluedd hyn yn gwella trosolwg, atebolrwydd, sicrwydd a gwneud penderfyniadau. Fodd bynnag, mae hefyd yn cynyddu pwysau gweinyddol, amser staff ac anghenion galluedd trefniadol.

"Byddai'n well gennyf i ni fedru rhoi mwy o adnoddau i helpu pobl i fyw'n dda yn ein cartrefi yn hytrach na thyfu ein sylfaen costau o amgylch gweinyddiaeth a chyfrifoldebau cyfreithiol newydd."

5. Buddsoddi mewn Cartrefi Fforddiadwy Newydd

5.1 Maint a Chyfansoddiad Anghenion Tai

Ni all un ystadegyn gynrychioli anghenion tai yng Nghymru. Mae'n cynnwys aelwydydd newydd sy'n cael eu ffurfio, angen presennol na chaiff ei ddiwallu, aelwydydd yn methu cael mynediad i dai marchnad, pobl yn profi digartrefedd a'r rhai sydd angen llety hygyrch, wedi ei addasu neu lety â chymorth. Felly dylid ystyried amcangyfrifon a gyhoeddwyd o anghenion tai ychwanegol ynghyd â data ar fforddiadwyedd, llety dros dro a'r newid yn amgylchiadau aelwydydd sy'n edrych am dai cymdeithasol.

Mae amcangyfrifon diweddaraf Llywodraeth Cymru yn dynodi angen dechreuol na chaiff ei ddiwallu o tua 9,400 o gartrefi. Maent yn amcanestyn y gall fod angen rhwng 7,300 a 9,800 o gartrefi ychwanegol yn flynyddol yn ystod pum mlynedd cyfnod yr amcanestyn, yn cynnwys tua 2,500 i 3,400 o dai fforddiadwy. Mae'r rhain yn amcangyfrifon dangosol yn seiliedig ar dybiaethau demograffig, economaidd a daliadaeth; nid targedau cyflenwi mohonynt ac nid ydynt yn cynnwys yn llawn bob math o angen cudd neu angen sy'n dod i'r amlwg.

Rhaid ystyried maint y gofyniad hwn yng nghyd-destun y system tai bresennol. Ar 31 Mawrth 2025 roedd gan Cymru tua 1.49 miliwn o anheddau, gyda tua 16 y cant ohonynt yn y sector cymdeithasol.[16] Roedd cymdeithasau tai yn cyfrif am tua 10.2 y cant o bob annedd, ac awdurdodau lleol am tua 6 y cant. Cynyddodd nifer tai cymdeithasol cymdeithasau tai o 147,998 uned[17] yn 2021 i 154,557 yn 2025, cynnydd o tua 6,600 o gartrefi. Er y twf hwn, mae tai cymdeithasol yn parhau'n rhan cymharol fach o'r holl system tai. Ni fedrir cymharu'r ffigurau hyn yn uniongyrchol gyda ffigurau tai y Cyfrifon Cynhwysfawr oherwydd fod y ddwy set data yn defnyddio gwahanol ddiffiniadau, cwmpas a seiliau adrodd.

Mae maint cymharol fach y sector tai cymdeithasol yn bwysig oherwydd mai mynediad cyfyngedig sydd gan lawer o aelwydydd incwm is i'r sectorau marchnad llawer mwy. Mae tua

[16] Stoc tai a rhenti landlordiaid cymdeithasol: fel ar 31 Mawrth 2025. 18 Rhagfyr 2025, Llywodraeth Cymru.
[17] Stoc Tai a Rhenti Landlordiaid Cymdeithasol fel ar 31 Mawrth 2021, Cyhoeddiad Ytadegol Cyntaf SFR 328/2021, 26 Hydref 2021, Llywodraeth Cymru.

680,000 o bobl yng Nghymru yn byw mewn tlodi incwm cymharol isel sy'n cyfyngu eu gallu i ymdopi â chynnydd mewn costau tai a chostau byw eraill.[18] Dengys ymchwil ar fforddiadwyedd rhentu preifat fod mynediad yn arbennig o gyfyngedig ar gyfer aelwydydd sy'n dibynnu ar fudd-daliadau, tra bod llawer o rentwyr preifat sy'n derbyn Credyd Cynhwysol hefyd yn profi diffyg rhwng eu budd-daliadau a'r union rent.[19] Nid yw'r dangosyddion hyn yn rhoi cyfrif uniongyrchol o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol, ond maent yn dangos yr opsiynau marchnad cyfyngedig sydd ar gael i aelwydydd incwm is.

Mae'r canlyniadau i'w gweld mewn digartrefedd a llety dros dro. Dengys ystadegau Llywodraeth Cymru fod mwy na 10,000 o bobl yn byw mewn llety dro dro ar wahanol adegau yn 2025. Fe wnaeth cyfran sylweddol o aelwydydd aros yno am chwe mis neu fwy, tra bod lleiafrif sylweddol wedi profi lleoliadau fwy nag unwaith.[20] Gall aros yn hir mewn llety dros dro ddangos anhawster yn symud aelwydydd i gartrefi parhaol addas. Mae'r achosion yn ymestyn tu hwnt i'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasau tai, ond mae diffyg cyflenwad fforddiadwy yn cyfyngu'r opsiynau sydd ar gael i awdurdodau lleol pan maent yn edrych am lety hirdymor.

Mae cymdeithasau tai wedi dynodi galw cynyddol am dai fforddiadwy, sy'n effeithio ar sut maent yn cynllunio eu rhaglenni datblygu. Fe wnaethant sôn am ddefnyddio asesiadau o'r farchnad tai lleol, gwybodaeth am gofrestri tai, blaenoriaethau awdurdodau lleol a gwybodaeth leol i benderfynu ar leoliad, daliadaeth, math a maint y cartrefi a gaiff eu darparu. Soniwyd hefyd am addasu cynlluniau datblygu sydd yn yr arfaeth, defnyddio caffaeliadau a llwybrau cyflenwi arall, a gweithio gydag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill i ymateb i newid mewn patrymau angen.

Mae data ansoddol yn dangos amrywiad sylweddol yn y math o dai sydd eu hangen. Dynododd cymdeithasau tai alw neilltuol o gryf am gartrefi un ystafell wely yn gysylltiedig â digartrefedd, tra soniodd eraill am alw cynyddol am gartrefi i deuluoedd mwy, anheddau mwy wedi eu haddasu, tai hygyrch, tai pobl hŷn a llety â chymorth neu lety arbenigol. Amlinellodd un gymdeithas tai heriau wrth geisio ateb angen am dai un ystafell wely mewn ffordd gynaliadwy. Gallai crynodiad uchel o gartrefi llai a fflatiau greu anawsterau rheoli tai, tra gall hyfywedd ariannol ar gyfer cartrefi llai hefyd weithiau fod yn heriol a gall yn aml arwain at gymysgedd o fathau a meintiau tai o fewn cynllun. Fodd bynnag, mae ffocws awdurdodau lleol ar restri aros yn golygu y gall sgyrsiau ddod yn heriol ac, mewn rhai achosion, nid yw cynlluniau yn mynd rhagddynt wedyn. Mae amgylchiadau aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol hefyd yn newid. Amcangyfrifodd un gymdeithas tai fod y gyfran o aelwydydd newydd gydag anghenion uchel wedi cynyddu o tua 10 y cant i tua 50 y cant, gan fod angen yn sylweddol mwy o weithgaredd cynnal tenantiaethau. Soniodd cymdeithas tai arall fod mwy na 2,000 o deuluoedd ar restr aros yr awdurdod lleol ynghyd â risg cynyddol o ddigartrefedd wrth i landlordiaid preifat adael y

[18] Tlodi incwm cymharol: Ebrill 2023 i Mawrth 2025, Stats Cymru
[19] "No home to go to: how frozen Local Housing Allowance (LHA) rates are causing homelessness," Crisis, Shelter, Citizens Advice, Shared Health Foundation, Centre Point, St Mungo's, Independent Age, a NRLA, 6 Gorffennaf 2026.
[20] Digartrefedd: Ebrill 2025 i Mawrth 2026, Adroddiad Gwefan, Ystadegau Cymru

farchnad a galw heb ei ddiwallu am dai â chymorth parhaol. Dynododd cymdeithasau tai eraill gynnydd mewn anghenion iechyd meddwl, diogelu, anabledd a byw annibynnol.

"Mae'r galw am gartrefi rhent cymdeithasol yn uchel tu hwnt. Hyd yn oed pe byddem yn cynyddu ein rhaglen datblygu bedair gwaith drosodd, byddwn yn dweud y byddent yn mynd i gyd bron yn syth."

Dywedodd un gymdeithas tai fod mwy na hanner ei gosodiadau newydd yn cael eu dyrannu i aelwydydd digartref, tra bod llawer o breswylwyr newydd a phresennol angen help ychwanegol i gynnal eu tenantiaeth. Soniodd cymdeithas tai arall am alw cynyddol am gymorth iechyd meddwl a mwy o ofynion ar gydweithwyr tai wrth i wasanaethau eraill ostwng neu ddod i ben. Dywedodd fod timau tai yn llenwi'r bwlch hwn yn gynyddol ac yn rhoi ymyriad argyfwng. Soniodd cymdeithas tai arall am lai o fynediad i wasanaethau cymorth, gyda throthwyon cynyddol gyfyngol ar gymhwyster yn cyfyngu cyfleoedd ar gyfer ymyriad cynnar ac yn galluogi i broblemau waethygu cyn bod cymorth priodol ar gael.

"Mae fy nhimau yn credu yn aml mai ni yw'r gwasanaeth olaf sydd ar ôl. Mae pobl yn byw yn ein cartrefi pan mae cymorth iechyd meddwl a gofal cymdeithasol yn annigonol. Mae'r heddlu hefyd wedi tynnu ffiniau cliriach o amgylch materion sy'n bennaf yn gysylltiedig ag iechyd. Mae hyn i gyd yn syrthio ar y gymdeithas tai."

Gall y mathau hyn o bwysau hefyd greu heriau gweithredol mwy penodol. Dywedodd un gymdeithas tai fod pryderon am ddiogelu yn ymwneud â phobl yn esgeuluso eu hunain wedi dyblu dros y 12 mis blaenorol a daeth ei gategori mwyaf o gonsyrn diogelu. Roedd cynnydd mewn achosion o gyflwr gwael eiddo yn gysylltiedig â phobl yn esgeuluso eu hunain wedi arwain y sefydliad i gyflwyno proses rheoli arbennig ar gyflwr eiddo. Soniodd hefyd am heriau cynyddol mewn cael mynediad i gynnal gwiriadau cydymffurfiaeth gorfodol, gan fod mwy o breswylwyr ddim eisiau caniatáu i staff weld eu sefyllfa. Caiff yr heriau hyn eu hadlewyrchu yn y system cymorth tai ehangach. Canfu ymchwil ar wahân gan CHC a Cymorth Cymru, yn seiliedig ar ymatebion gan 44 darparydd cymorth tai yn cynnwys elusennau a chymdeithasau tai, bod 68% wedi sôn am gynnydd yn y galw am wasanaethau cymorth tai.[21]

5.2 Cyflenwi mewn Blynyddoedd Diweddar

Roedd ymrwymiad yn Rhaglen Lywodraethu 2021-2026 i ddarparu 20,000 ychwanegol o gartrefi fforddiadwy carbon isel ar rent yn y sector cymdeithasol. Mae Llywodraeth Cymru yn awr wedi ymrwymo i gefnogi darparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol erbyn 2030.[22] Mae cymdeithasau tai yn parhau'n ganolog i'r ddarpariaeth hon, a gefnogir yn bennaf drwy ffrwd cyllid cyfalaf Grant Tai Cymdeithasol yn y gyllideb genedlaethol.

[21] Cartref yn Bwysig: Diogelu Gwasanaethau Digartrefedd a Chymorth Tai, Cartrefi Cymunedol Cymru a Cymorth Cymru, 2026

[22] Nid yw'r ddau ymrwymiad yn union yr un fath nac yn barhad o'r targed pum mlynedd.

Mae data ansoddol yn dangos taflwybrau datblygu gwahanol. Dywedodd un gymdeithas tai fod ei rhaglen chwe mlynedd o 650 cartref o flaen y targed; roedd gan un arall uchelgais pum mlynedd am 800 cartref; soniodd eraill am newid amserlen, gostwng neu newid cynlluniau unigol lle'r oedd hyfywedd neu alluedd yn newid.

Mae newidiadau hefyd i'w gweld yn sut y caiff datblygu ei gyflenwi. Disgrifiodd un gymdeithas tai symud ymaith o fwy o ddibyniaeth ar gyfleoedd Adran 106 a chytundebau pecyn tuag at lwybrau datblygu mwy traddodiadol a galluedd adeiladu mewnol. Roedd hefyd yn ailystyried lle dylai risg adeiladu fod, gan roi mwy o risg gyda chontractwyr arbenigol tra'n cadw cyfrifoldeb am gynllunio, cyllid, llywodraethiant a sicrwydd ansawdd.

i. Cyflenwad Tai Fforddiadwy

Mae ystadegau blynyddol swyddogol ar gartrefi fforddiadwy ychwanegol ar gael hyd at 2025/26. Cofnodwyd 16,911 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol rhwng 2021/22 a 2025/26.[23] Cafodd tua 78 y cant eu cefnogi gan grant cyfalaf. Amrywiodd y gyfran a gyllidwyd gan grant ar draws y cyfnod ond roedd yn uwch ym mhob un o'r tair blynedd olaf nag yn 2021/22. Mae'r data felly yn dangos pwysigrwydd buddsoddiad cyhoeddus mewn cyflenwi tai fforddiadwy.

Tabl 6: Cartrefi Fforddiadwy Newydd Ychwanegol

	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	Prif Gyfanswm
Cyllidwyd gan Grant Cyfalaf						
Awdurdodau Lleol	361	571	603	683	818	3,036
Cymdeithasau Tai	1,436	1,867	1,822	2,131	2,364	9,620
Cyfanswm Ychwanegiadau Newydd a Gyllidwyd gan Grant	1,797	2,438	2,425	2,814	3,182	12,656
Fel cyfran o'r Cyfanswm a Gyflenwyd	**69%**	**80%**	**76%**	**80%**	**83%**	**78%**
Heb eu Cyllido gan Grant Cyfalaf						
Awdurdodau Lleol	125	114	153	166	136	694
Cymdeithasau Tai	694	499	611	550	495	2,849
Cyfanswm Ychwanegiadau Newydd Heb eu Cyllido gan Gyllid Grant	819	613	764	716	631	3,543
Fel cyfran o'r Cyfanswm a Gyflenwyd	**31%**	**20%**	**24%**	**20%**	**17%**	**22%**
Cyfanswm y Cartrefi Fforddiadwy a Gyflenwyd	**2,616**	**3,051**	**3,189**	**3,530**	**3,813**	**16,199**
Gyda, wedi eu Caffael/Addasu	15%	18%	27%	24%	31%	24%
yn Adeiladau Newydd	85%	82%	73%	76%	69%	76%

Roedd tua 76 y cant, neu 12,367, o'r cyfanswm a gofnodwyd fel bod wedi eu cyflenwi yn adeiladau newydd, gyda 3,832 yn gaffaeliadau neu addasiadau. Mae caffaeliadau ac addasiadau yn hanfodol i gynyddu darpariaeth fforddiadwy yn gyflymach, ond nid ydynt o

[23] Nid yw'r ffigurau yn ffurfio alldro terfynol yr ymrwymiad I 20,000 o gartref, sy'n seiliedig ar gyfuniad o ystadegau swyddogol a gwybodaeth rheoli. Dylai'r rhain gael eu disgrifio fel cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn hytrach na dim ond fel cartrefi rhent cymdeithasol.

reidrwydd yn cynyddu cyfanswm nifer yr anheddau yng Nghymru. Felly mae adeiladu newydd yn parhau'n bwysig ar gyfer ehangu cyfanswm y cyflenwad tai.

ii. Buddsoddiad Cyhoeddus

Mae buddsoddiad cyhoeddus yn un o'r prif ddulliau a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru i gefnogi'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Y Grant Tai Cymdeithasol (SHG) yw'r brif raglen cyfalaf ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yn y gyllideb genedlaethol. Cynyddodd ei bwysigrwydd wrth i gostau adeiladu a benthyca godi, oherwydd fod y grant yn gostwng swm y costau datblygu y mae'n rhaid eu talu o adnoddau mewnol a benthyca cymdeithasau tai.

Cynyddodd SHG o bron £270 miliwn yn 2021/22 i £465 miliwn yn 2026/27, cynnydd o tua 73 y cant. Cynyddodd ei gyfran o gyllideb gyfalaf Llywodraeth Cymru o 6.5 y cant i tua 9 y cant dros yr un cyfnod, er fod dyraniadau blynyddol wedi amrywio. Fe wnaeth y cynnydd mewn buddsoddiad cyhoeddus gefnogi targed Llywodraeth Cymru o gyflenwi 20,000, o gartrefi ychwanegol ar rent yn y sector cymdeithasol. Erbyn diwedd Mawrth 2025, cafodd 13,339 o gartrefi eu cyfrif tuag at y targed, yn cynnwys 936 eiddo gwag a ddaethpwyd yn ôl i ddefnydd rhwng 2022/23 a 2024/25.

Tabl 7: Grantiau Cyhoeddus a Cyllido

	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Grant Tai Cymdeithasol (SHG) (miliynau)	£269.9	£368.53	£370.00	£383.77	£490.25	£465.99
Grant Cyllid Tai (miliynau)[24]	£13.10	£13.10	£13.10	£4.10	£5.29	£5.29
SHG fel % o'r Gyllideb Gyfalaf	6.5%	9.1%	7.8%	7.4%	9.7%	9%

Wrth gymharu dyraniadau grant gyda chyflenwi tai fforddiadwy a gefnogwyd gan grant cyfalaf dros yr un cyfnod, cynyddodd dyraniadau SHG o £269.9 miliwn yn 2021/22 i £490.2 miliwn yn 2025/26, cynnydd o bron 82 y cant. Dros yr un cyfnod, cynyddodd nifer y cartrefi fforddiadwy ychwanegol a gofnodwyd fel rhai a gefnogwyd gan gyfalaf grant o 1,797 yn 2021/22 i 3,182 yn 2025/26. Ar draws 2021/22 i 2025/26, cafodd tua £1.88 biliwn ei ddyrannu drwy'r Grant Tai Cymdeithasol, a chofnodwyd 12,656 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol fel rhai a gefnogir gan gyfalaf grant. Mae hyn yn gyfwerth â tua £148,749.9 o ddyraniad cyllideb SHG fesul cartref fforddiadwy a gefnogwyd gan grant cyfalaf a gyflenwyd dros y cyfnod.

5.3 Cyfyngiadau

Dengys data ansoddol y gall datblygu gael ei gyfyngu cyn i adeiladu ddechrau, hyd yn oed pan y gall cyfalaf fod ar gael. Soniodd un gymdeithas tai am dir cyfyngedig a chynyddol ddrud, cyflwr daear anodd, llifogydd a gofynion trin, cynllunio a chymeradwyaeth priffyrdd, gofynion Systemau Draeniad Cynaliadwy a chysylltiadau cyfleustodau. Gall fod angen gwariant sylweddol ar y prosesau hyn cyn bod sicrwydd y bydd cynllun yn mynd yn ei flaen, gan gynyddu'r

[24] Mae'r Grant Cyllid Tai yn wahanol I SHG; caiff ei dalu dros gyfnod a gytunwyd fel cymhorthdal at gostau cyfalaf a llog. Yn wahanol I SHG, mae'n gyllid adnoddau, nid cyllid cyfalaf.

risg o gostau ofer. Fe wnaeth cymdeithasau tai hefyd ddisgrifio methiannau contractwyr ac is-gontractwyr, costau cwblhau ychwanegol a mwy o anhawster yn cael yswiriant a bondiau.

"Os yw'r cyfleoedd tir cywir ar gael i ni a'r contractau cywir yn yr arfaeth ar y prisiau cywir, gyda'r lefel gywir o gymorth grant, byddwn yn adeiladu'r cartrefi fforddiadwy newydd oherwydd ei fod yn well preswylwyr heddiw a hefyd ac yfory. Mae'n hollol greiddiol i'n diben ac rhoi ffrwd gynaliadwy o refeniw ym mlynyddoedd y dyfodol."

Gall y cyfyngiadau hyn fod yn waeth mewn ardaloedd gwledig. Soniodd un gymdeithas tai wledig am lai o gontractwyr lleol, gofynion ychwanegol ar deithio a mobileiddio, pecynnau gwaith llai ac amser teithio heb fod yn gynhyrchiol fel ffactorau sy'n effeithio ar gostau a chyflenwi. Dywedodd hefyd y gall costau adeiladu fod yn fwy na gwerth eiddo, gan greu her hyfywedd er bod angen clir am dai.

Gall amseriad a strwythur cyllid greu cyfyngiad ar wahân. Dywedodd cymdeithasau tai eu bod yn gorfod cyllido gwariant datblygu am gyfnod hirach cyn derbyn y grant, gan gynyddu gofynion benthyca tymor byr a chostau llog. Soniodd un gymdeithasau tai am oedi o fwy na chwe mis mewn derbyn grant oedd yn werth miliynau o bunnau yn ystod prosesau archwilio, pan fu angen i gymdeithasau tai llai ddefnyddio cyllid preifat tra'n aros taliad. Ar gyfer tai arbenigol a thai â chymorth, pwysleisiodd cymdeithasau tai hefyd nad yw argaeledd cyfalaf o reidrwydd yn gwneud cynllun yn gynaliadwy lle nad oes cyllid refeniw parhaus dibynadwy ar gael. Dangosodd ymchwil CHC a Chymorth Cymru faint yr her hon drwy ddweud fod 83 y cant o'r 44 o ddarparwyr cymorth digartrefedd a chymorth tai a ymatebodd, oedd yn cynnwys elusennau a chymdeithasau tai, eu bod yn rhedeg gwasanaethau a gaiff eu cyllido gan y Grant Cymorth Tai neu Grant Atal Digartrefedd ar golled.[25]

Bu'n rhaid i un gymdeithas tai arbenigol ostwng nifer y cartrefi wedi eu haddasu o fewn ei rhaglen oherwydd eu bod yn neilltuol o anodd eu cyflenwi yn hyfyw o fewn ei model busnes, er bod galw parhaus am lety wedi ei addasu a llety arbenigol.

Caiff maint y pwysau hyn hefyd ei adlewyrchu mewn data ansoddol. Dywedodd un gymdeithas tai fod costau adeiladu newydd wedi cynyddu o £1,950 i £3,437 fesul m^2 ers 2020, tra canfu adolygiad ar wahân o'i rhaglen ddatblygu fod costau datblygu wedi cynyddu gan 69 y cant dros yr un cyfnod. Nid oedd wedi gostwng ei rhaglen adeiladu hyd yma ond dywedodd fod costau cynyddol yn gostwng pa mor bell y gallai grant ymestyn ac y byddai'n cyfyngu'n gynyddol ar y cyfleoedd y gallai eu symud ymlaen.

"Mae chwyddiant mewn costau adeiladu wedi newid y ffordd mae contractwyr yn prisio risg. Rydym yn awr yn gweld mwy o gymalau amrywiad a mae rhai contractwyr wedi mynd i ddatodiad. Gall methiant contractwr oedi cynllun a chreu gwaith a chostau ychwanegol."

[25] Cartref yn Bwysig: Diogelu Gwasanaethau Digartrefedd a Chymorth Tai, Cartrefi Cymunedol Cymru a Cymorth Cymru, 2026

Fel arfer mae cymdeithasau tai yn cyllido datblygu drwy gyfuniad o grant cyhoeddus, adnoddau mewnol a benthyca. Os yw costau datblygu yn cynyddu ynghynt na grant, mae'n rhaid i'r gwahaniaeth gael ei dalu drwy gyfraniad mewnol mwy, benthyca ychwanegol, newid yn nyluniad neu faint y cynllun, neu benderfyniad i'w ohirio neu ddod ag ef i ben. Dywedodd Monitor Tai Cymru y bu cynnydd o 78 y cant yng nghost datblygu cyfartalog fesul cartref dan y Rhaglen Tai Cymdeithasol rhwng 2021/22 a 2024/25.[26] Felly gall swm penodol o grant a galluedd benthyca gefnogi llai o gartrefi os nad oes cynnydd cyfatebol mewn cyfraddau grant neu gyfraniadau eraill.

Ni chaiff adnoddau a ddyrannwyd i gartrefi presennol a datblygu newydd bob amser eu cynnwys mewn cronfeydd ariannol hollol ar wahân. Gall gwariant ychwanegol ar waith trwsio, diogelwch, ansawdd tai a datgarboneiddio ostwng cynhyrchu arian neu gynyddu gofynion benthyca y dyfodol. Felly mae'n rhaid i benderfyniadau datblygu gyfrif am incwm rhent a ddisgwylir, costau gweithredu a chynnal a chadw, costau llog a'r effaith ar y cynllun busnes hirdymor.

Roedd profiadau yn gwahaniaethu rhwng sefydliadau. Dywedodd un gymdeithas tai nad oedd pwysau allanol wedi cael effaith negyddol ar ei gallu i gyflenwi cartrefi newydd hyd yma. Dywedodd un arall fod ganddi alluedd i ddarparu mwy o gartrefi ond soniodd bod argaeledd tir, cynllunio a phrosesau draeniad, a'r gost sy'n gysylltiedig â safonau cyfredol yn gyfyngiadau ar gyflenwi pellach. Dywedodd ymatebion eraill fod amserlenni cynlluniau yn cael eu newid, oedi neu fod cynlluniau eraill yn cael eu cyflwyno yn eu lle os oedd newid mewn costau, tybiaethau grant, cyfyngiadau ar seilwaith neu alluedd.

i. Effaith Cynnydd mewn Prisiau Adeiladu

Mae grym prynu buddsoddiad cyhoeddus yn dibynnu ar gost cyflenwi'r gweithgaredd y bwriedir iddo ei gefnogi. Cynyddodd mynegai prisiau allbwn adeiladu y Deyrnas Unedig ar gyfer tai newydd gan tua 34 y cant rhwng 2020 a 2025, tra cynyddodd mynegai pris allbwn pob adeilad gan tua 27 y cant. Bu'r cynnydd blynyddol mwyaf rhwng 2021 a 2023, pan fu cynnydd neilltuol o gyflym mewn prisiau adeiladu tai newydd.[10]

Tabl 8: Mynegai Pris Allbwn Adeiladu[27] – Cynnydd Blynyddol

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tai (gwaith newydd, cyhoeddus a phreifat)	1%	6%	11%	7%	3%	3%
Pob adeiladu (gwaith newydd, trwsio a chynnal a chadw)	1%	4%	10%	6%	3%	3%
Mynegai trwsio a chynnal a chadw tai	1%	3%	6%	3%	1%	1%

Gall cyfrifiad dangosol roi effaith y cynnydd prisiau hyn ar werth buddsoddiad cyhoeddus. Os caiff y £1.88 biliwn a ddyrannwyd drwy Grant Tai Cymdeithasol rhwng 2021/22 a 2025/26 ei

[26] Monitor Tai Cymru, Llywodraeth Cymru, 26 Mawrth 2026.

[27] Mae CPI yn mesur beth mae defnyddwyr yn ei dalu am nwyddau a gwasanaethau, ac mae'r fynegai prisiau allbwn yn mesur y prisiau a gaiff eu talu gan y diwydiant adeiladu a chyflenwir tai newydd. Caiff ffigurau eu talgrynnu.

drin fel bod yn llwyr ar gyfer datblygu adeiladau newydd a'i addasu yn defnyddio mynegai prisiau allbwn adeiladu tai newydd, mae'r erydiad amcangyfrifol mewn grym pwrcasu tua £270 miliwn, neu 14.4 y cant o'r dyraniad nominol, yn defnyddio mynegai prisiau 2021/22 fel blwyddyn sylfaen. Mae hefyd yn gyfwerth â Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer mwy na 1,800 o gartrefi fforddiadwy a gefnogir gan grant cyfalaf, gyda grant cyfartalog o £148,747.9. Mae'r cyfrifiad yn dangos maint yr effaith y gall y cynnydd mewn prisiau adeiladu ei gael ar ddyraniad nominol sefydlog.

Fodd bynnag, mae cyflenwi a gefnogir gan grant cyfalaf hefyd yn cynnwys caffaeliadau ac addasiadau drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol. Bydd prisiau uwch ar gyfer adeiladu newydd, eiddo presennol a gwaith addasu felly wedi llyncu cyfran gynyddol o'r dyraniad. Fel canlyniad, cafodd peth o'r cynnydd nominol mewn Grant Tai Cymdeithasol ei wrthbwyso gan brisiau uwch, yn hytrach na rhoi cynnydd cyfwerth yn faint o ddatblygu neu gyflenwad y gellid ei ariannu.

Cynyddodd cyflenwi a gefnogir gan grant cyfalaf gan tua 77 y cant rhwng 2021/22 a 2025/26, o 1,797 i 3,182 cartref. Digwyddodd hyn wrth ochr cynnydd mewn buddsoddiad cyhoeddus, ond mae cyflenwi hefyd yn adlewyrchu datblygiadau sydd yn yr arfaeth caffaeliadau, eiddo a addaswyd ac eiddo a ddaethpwyd yn ôl i ddefnydd.

6. Casgliad

Mae canfyddiadau'n dangos twf a buddsoddiad parhaus ond llai o hyblygrwydd ariannol a threfniadol. Mae'r pwysau hyn wedi cronni yn hytrach na disodli ei gilydd, gan gyfyngu hyblygrwydd ariannol ymhellach i ymdopi â gwariant newydd. Mae costau gweithredu wedi cynyddu ynghynt na throsiant, ac ni chaiff adnoddau ar gyfer cartrefi presennol a datblygiadau newydd eu clustnodi bob amser. Gall gwariant ychwanegol ar waith trwsio, diogelwch, ansawdd tai a datgarboneiddio ostwng cynhyrchu arian parod neu gynyddu anghenion benthyca. Er bod mwy o ddatblygu a throsiant uwch, mae costau uwch yn golygu fod gan gymdeithasau tai lai o allu i fedru ymdopi â gwariant pellach. Felly mae'n rhaid i benderfyniadau ar ddatblygu gyfrif am incwm rhent disgwyliedig, treuliau gweithredu a chynnal a chadw, costau llog a'r effaith ar y cynllun busnes hirdymor.

"Ni chaiff yr effaith gronnus ei adlewyrchu'n ddigonol bob amser. Gellir trafod pob newid deddfwriaethol, cynnydd mewn costau, risg seiber, angen preswylwyr neu ofyniad gweithredol ar wahân, ond mae'n rhaid i'r gymdeithas tai eu hwynebu ar yr un pryd. Mae'r effaith gyfunol yn creu amgylchedd gweithredu llawer anos nag mae unrhyw un pwysau unigol yn ei awgrymu."

Dengys data ansoddol fod cymdeithasau tai wedi cryfhau amlder adolygiadau o benderfyniadau a thybiaethau am fuddsoddi. Nid yw'r effaith yn unffurf: mae rhai wedi oedi, ailgynllunio, newid amserlen neu addasu cynlluniau lle mae costau, tybiaethau grant, cyflwr tir, gofynion cynllunio,

cyfyngiadau seilwaith neu alluedd trefniadol wedi effeithio ar hyfywedd neu allu i gyflenwi, tra bod eraill wedi cynnal neu eu rhaglenni datblygu.

Mae'r pwysau sy'n llunio'r penderfyniadau hyn yn ymestyn tu hwnt i amodau ariannol. Mae cymdeithasau tai yn wynebu gofynion cynyddol o ran polisi, rheoleiddio a chydymffurfiaeth ar gyfer ansawdd tai, diogelwch adeiladau, datgarboneiddio, adroddiadau a sicrwydd, gan olygu fod angen mwy o staff, systemau, arbenigedd a buddsoddiad. Mae'r angen am dai hefyd yn fwy cymhleth: wrth ochr cartrefi fforddiadwy a chymdeithasol, mae galw yn cwmpasu gwahanol feintiau a mathau, tai hygyrch ac wedi eu haddasu, darpariaeth arbenigol a mwy o gymorth i bobl sy'n wynebu caledi ariannol, anawsterau iechyd meddwl, pryderon am ddiogelu neu anghenion cymhleth eraill. Mae'n rhaid i gymdeithasau ymdopi â gofynion ehangach ar eu cartrefi a hefyd wasanaethau wrth ochr y pwysau ariannol hyn.

Nid yw'r canfyddiadau yn pwyntio at bolisi neu ymyriad cyllid unigol a fyddai'n dileu neu lacio'r pwysau hyn. Oherwydd fod y pwysau yn gronnus, mae'n rhaid i'r datrysiadau hefyd gwmpasu meysydd lluosog. Gyda'i gilydd, mae CHC a chymdeithasau tai wedi dynodi cyfuniad o newidiadau fyddai'n rhoi mwy o sicrwydd a chryfhau eu gallu i gynllunio a chyflenwi:

- **Cynllun hirdymor ar gyfer tai: byddai cynllun traws-lywodraeth, traws-sector yn rhoi'r cyd-destun strategol ar gyfer yr amgylchedd rheoleiddiol, cyllid ac amgylchedd ehangach y mae cymdeithasau tai yn gweithredu ynddo.** Dengys y canfyddiadau, er enghraifft, fod cynnal galluedd tai yn dibynnu'n gynyddol ar wasanaethau tu hwnt i'r cartref ffisegol. Mae anghenion cynyddol yn gysylltiedig ag iechyd meddwl, diogelu, pobl sy'n esgeuluso eu hunain, caledi ariannol a chynnal tenantiaeth yn rhoi gofynion ychwanegol ar gymdeithasau tai, yn arbennig pan fo cyfyngiadau ar wasanaethau cyhoeddus ehangach. Felly fe wnaeth cymdeithasau tai ddynodi'r angen am gyllid cynaliadwy ar gyfer cymorth cysylltiedig â thai, atal digartrefedd a darpariaeth arbenigol, ynghyd â mwy o gydlynu ymysg tai, iechyd a gofal cymdeithasol. Soniodd aelodau hefyd am bwysigrwydd gweithredu polisi a gynlluniwyd yn well: dylai gofynion newydd gael eu costio'n llawn, eu hariannu'n ddigonol, cael eu cyflwyno gyda chyfnodau arweiniol realistig a'u cefnogi gan ganllawiau clir. Gwelodd cymdeithasau tai gyfleoedd hefyd i gydlynu adroddiadau a sicrwydd lle mae angen gwybodaeth debyg ond a gaiff ei chasglu drwy wahanol brosesau.

"Byddai cloi cyllid sylweddol am gyfnod aml-flwyddyn, fel y gall sefydliadau ei wario ar sail fwy unffurf, yn hytrach na gorfod rasio yn erbyn dyddiadau cau o hyd yn wirioneddol fanteisiol o ran gyrru'r ddeinamig gywir yn y farchnad a gwneud yn siŵr ein bod yn cael y budd o hyn mewn ffordd effeithlon yn hytrach na'i fod yn gyrru prisiau."

- **Sicrwydd cyllid aml-flwyddyn: Croesawodd cymdeithasau tai y symud o setliad rhent pum mlynedd i ddeg mlynedd, sy'n cynnig mwy o sicrwydd ar gyfer cynllunio busnes a benthyca.** Fe wnaethant hefyd bwysleisio'r angen am sicrwydd tymor hirach

mewn grantiau cyfalaf, grantiau cymorth tai, buddsoddiad mewn cartrefi presennol, cyllid datgarboneiddio a diogelwch adeiladau, yn arbennig oherwydd y gall rhaglenni datblygu ôl-osod a buddsoddiad mawr gymryd sawl blwyddyn i'w paratoi a'u cyflenwi. Nododd aelodau fod yn rhaid i gyllid adlewyrchu costau cyflenwi ac amserlenni yn well, yn cynnwys tybiaethau Grant Tai Cymdeithasol yn seiliedig ar gostau cyfredol, cadarnhau rhaglenni yn gynharach, amserlenni talu y gellir eu rhagweld a mwy o hyblygrwydd wrth gyfuno neu ddefnyddio cyllid. Mae tai arbenigol a thai â chymorth angen cyllid refeniw dibynadwy ynghyd â buddsoddiad cyfalaf, tra bod darparwyr gwledig yn wynebu costau ychwanegol ar gyfer teithio, mobileiddio, pecynnau gwaith llai a marchnadoedd mwy cyfyngedig o gontractwyr.

- **Ymagwedd bragmatig at gartrefi presennol.** Soniodd aelodau am yr angen am ymagwedd mwy cymesur, yn canolbwyntio ar breswylwyr at safonau cartrefi presennol. Dywedodd rhai y byddai mwy o hyblygrwydd yn galluogi blaenoriaethu buddsoddiad yn fwy agos o amgylch anghenion preswylwyr a'r buddion a roddir gan fesurau unigol. Mae'r ymchwil hefyd yn dangos bod gofynion SATC a datgarboneiddio yn rhyngweithio gyda phenderfyniadau ehangach ar fuddsoddiad, gan y gall cartrefi presennol, datblygu newydd a gwasanaethau eraill ddefnyddio galluedd ariannol a threfniadol sy'n gorgyffwrdd. Gallai ymagwedd fwy cymesur felly roi mwy o hyblygrwydd yn y ffordd mae cymdeithasau tai yn blaenoriaethu buddsoddiad ar draws y gofynion hyn sy'n cystadlu yn erbyn ei gilydd.

- **Gweithredu'n gyflym i fynd i'r afael â rhwystrau hysbys i adeiladu tai fforddiadwy newydd.** Soniodd aelodau am heriau, yn cynnwys argaeledd tir, cynllunio, draeniad, cyfleustodau, cydsyniadau statudol, seilwaith a galluedd yn y marchnadoedd adeiladu, ôl-osod a gwasanaethau proffesiynol sy'n effeithio ar faint cyflenwad tai fforddiadwy. Roedd awgrymiadau yn cynnwys symleiddio prosesau cynllunio a statudol, datblygu strategaeth gydlynol ar weithlu a sgiliau, gwella cydlynu ymysg partneriaid cyflenwi, cefnogi caffael tir, gwneud gwell defnydd o dir cyhoeddus a rhoi mwy o hyblygrwydd wrth gaffael ac adnewyddu cartrefi presennol.

Nid yw'r dystiolaeth yn awgrymu fod cymdeithasau tai wedi peidio buddsoddi neu golli eu huchelgais i dyfu. Yn hytrach, caiff buddsoddiad mewn cartrefi presennol a chyflenwad newydd ei gyflenwi'n gynyddol o fewn cyfyngiadau ariannol a threfniadol tynnach. Er mwyn cynnal y ddau bydd angen mwy o aliniad rhwng y deilliannau a ddisgwylir gan gymdeithasau tai a'r cyllid, galluedd gweithredu a'r systemau cyflenwi ehangach sydd ar gael i'w cyflawni.