Housemark

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cyfrifon Cynhwysfawr LCC Cymru

Adroddiad penawdau 2025

Mawrth 2026

Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru

Cyflwyniad

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi sylw i fetrigau ariannol allweddol a dadansoddiad ar gyfer sector tai cymdeithasol Cymru ar gyfer blwyddyn ariannol 2024/2025.

Comisiynwyd yr adroddiad gan Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) a Llywodraeth Cymru. Cafodd yr adroddiad a'r teclyn adrodd ar-lein eu darparu gan Housemark.

Daw'r rhan fwyaf o'r data yn yr adroddiad o ddatganiadau ariannol a gyhoeddwyd gan bob LCC (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) yng Nghymru yn unol â Gofynion Cyfrifeg y Llywodraeth. Fe wnaeth Llywodraeth Cymru adolygu ac adolygu ffurflenni cyllid ar gyfer 2024/5 a ddychwelwyd gan 32 LCC yn gweithredu yng Nghymru.

Cyhoeddir datganiadau ariannol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol ar draws y DU ac Iwerddon mewn fformat safonol a nodir gan FRS 102 a SORP. Mae'r raddfa hon o safoni ar draws darparwyr tai y DU yn ei gwneud yn bosibl gwneud cymariaethau defnyddiol gyda landlordiaid sy'n gweithredu yn Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon.

Canlyniadau ariannol allweddol sector cyfan 2024/25

(cyfartaleddau wedi pwysoli)

£1.4bn	Cyfanswm trosiant blynyddol
16.0%	Gorswm gweithredu
9.2%	Twf blynyddol mewn trosiant
10.8%	Twf blynyddol costau gweithredu
£6,638	Cost tai cymdeithasol fesul uned
178,515	Cyfanswm stoc tai preswyl[1]
109%	Gorchudd llog EBITDA MRI

Crynodeb

Am yr adroddiad hwn	Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys Cyfrifon Cynhwysfawr 2024/25 wedi eu crynhoi yn 14 metrig safonol yn defnyddio data gan 32 LCC. Cafodd ei gomisiynu gan CHC a Llywodraeth Cymru.
Dadansoddiad cyffredinol	Wynebodd sector LCC Cymru amgylchedd gweithredu cymhleth a heriol yn 2024/25 a effeithiodd ar fetrigau ariannol wrth i gostau gynyddu a gwargedion ostwng.
Cyllid	Mae buddsoddiad uwch mewn diogelwch ac ansawdd stoc tai wedi arwain at orsymiau a gorchudd llog is. Mae benthyca yn parhau i gael ei reoli'n ofalus mewn marchnad lle mae cyfraddau llog cyfartalog yn cynyddu.
Costau	Cododd cyfradd canolrif cyfanswm cost fesul uned gan tua 20%. Gyrrir hyn yn bennaf gan fuddsoddiad uwch mewn stoc presennol, ynghyd â chynnydd llai mewn costau rheoli a gweithgareddau eraill.
Twf	Tyfodd canolrif trosiant yn arafach na chostau, gan esbonio yn rhannol pam fod gorsymiau gweithredu yn is na 2023/24. Cynyddodd benthyca hirdymor a gwerthoedd asedau sefydlog ill dau flwyddyn ar flwyddyn.

[1] Yn cynnwys tai cymdeithasol a thai heb fod yn rhai cymdeithasol. Eithrio unedau amhreswyl.

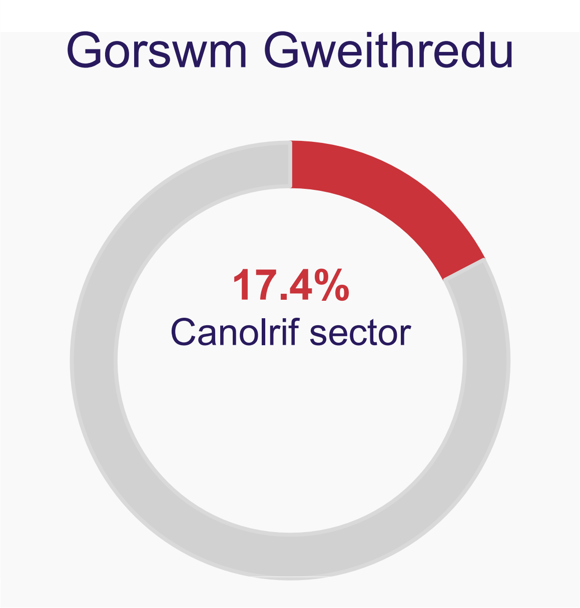
Cyllid

Mae'r pedwar mesur yn yr adran yma yn dangos sut mae'r sector yn perfformio o ran proffidioldeb a benthyca dros gyfnod o dair blynedd. Diweddarwyd ffigurau blynyddoedd blaenorol yn unol â diwygiadau i'r cyfrifon a gyflwynwyd.

Gyda LCC wedi cynyddu buddsoddiad mewn diogelwch ac ansawdd stoc tai yn 2024/25, mae costau'r sector wedi cynyddu a gostyngwyd gwargedion. Mae hyn, ynghyd â chynydd mewn gwariant atgyweiriadau mawr wedi cyfalafu, wedi effeithio ar orchudd llog.

Gorswm Gweithredu

Caiff metrig Gorswm Gweithredu ei gyfrif drwy ddangos gwarged gweithredu LCC fel canran o drosiant. Eithrir enillion/benthyciadau ar waredu sefydlog o'r ffigur gwarged.

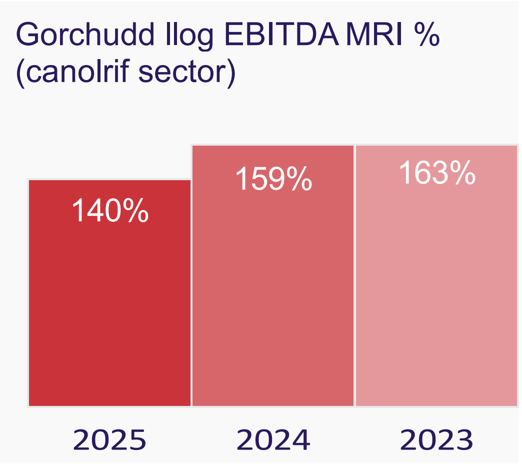


Dangosir y pwysau ar orsymiau LCC o fuddsoddiad uwch mewn stoc gyda gostyngiad o 1.4 pwynt canran yn y gyfradd ganolrif o gymharu â 2023/24.

Fodd cynnag, mae'r ffigur diweddaraf yn dal yn uwch na'r 16% canolrif a gofnodwyd gan y sector yn 2022/23.

[2] Ni fedrir bob amser gymharu'r cyfrifiadau gyda'r rhai a nodir mewn adroddiadau cyfamod benthyciad. Argymhellir cysylltu gyda LCC unigol os oes angen mwy o fanylion.

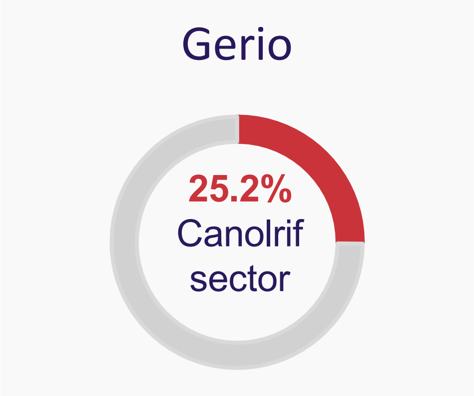
Gorchudd llog



Caiff EBITDA yn Cynnwys Atgyweiriadau Mawr (MRI) ei gyfrif yn defnyddio methodoleg safonol yn cyflwyno enillion llai atgyweiriadau mawr wedi eu cyfalafu fel canran o'r llog taladwy. Gall LCC fod wedi cytuno gyda gwahanol fersiynau o'r metrig hwn gyda benthycwyr i sicrhau cydymffurfiaeth gyda chyfamodau benthyciad[2]. Rhagwelwn y bydd canlyniadau ar gyfer mesur gorchudd llog EBITDA MRI yn parhau i fod yn is na blynyddoedd blaenorol ar gyfer y tymor canol wrth i LCC weithio tuag at dargeau Llywodraeth Cymru ar SATC, effeithiolrwydd ynni a datgarboneiddio.

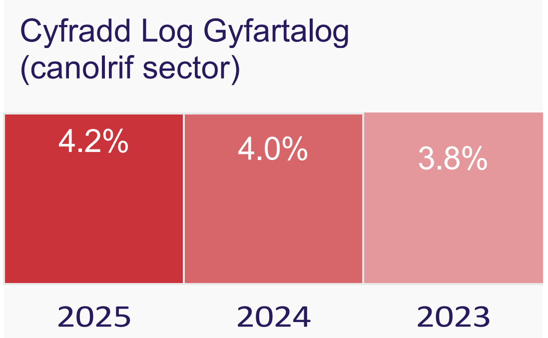
Gerio

Mae hyn yn mesur faint o'r asedau a gyllidir gan fenthyca. Mae'n cymharu dyled net landlord gyda chost hanesyddol ei eiddo. Mae benthyca LCC yn tueddu i newid yn gronnus flwyddyn ar flwyddyn, gyda chanlyniad canolrif yn gyson tua 25%.



Cost cyllid

Mae cyfraddau cost cyfartartalog wedi cynyddu ar flwyddyn ar flwyddyn wrth I gost benthyca gynyddu ar draws economi y DU. Dengys y canolrif o 4.2% ar gyfer 2024/25 bod y sector wedi negodi cyfraddau buddiol ar draws y portffolio benthyca.



Costau

Mae cynnydd mewn costau cynnal a chadw arferol a chynlluniedig yn gyrru cynnydd dau ffigur flwyddyn ar flwyddyn ar gyfer llawer o LCC gyda gwariant wedi cyfalafu ar atgyweiriadau mawr yn cynyddu 57% rhwng 23/24 a 24/25 – cynnydd o £105m - ar draws y sector. Er bod cynnydd llai mewn costau rheoli a gweithgareddau eraill wedi

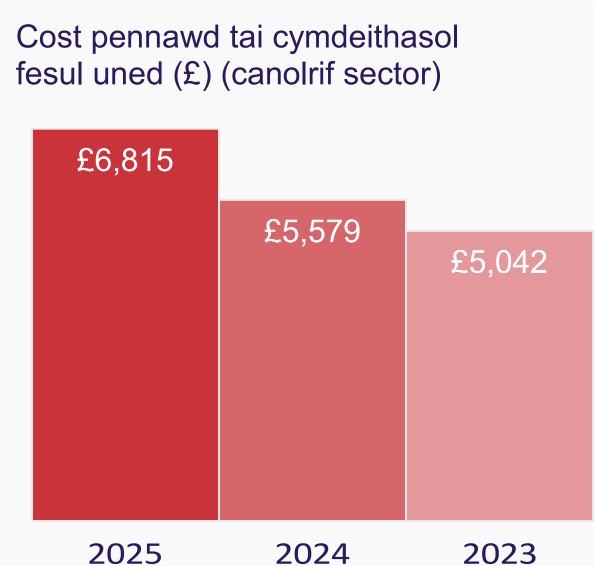
lliniaru'r cynnydd hwn, tyfodd cost cymedrig unedau tai cymdeithasol gan 20%.

Mae data Housemark yn dangos fod y patrwm tuag at gynnydd mewn gwariant refeniw a chyfalaf ar gynnal a chadw i'w weld ar draws y DU ac yn ganlyniad ymgyrch gyffredinol i wella diogelwch ac ansawdd tai cymdeithasol.

Cost bennawd tai cymdeithasol fesul uned

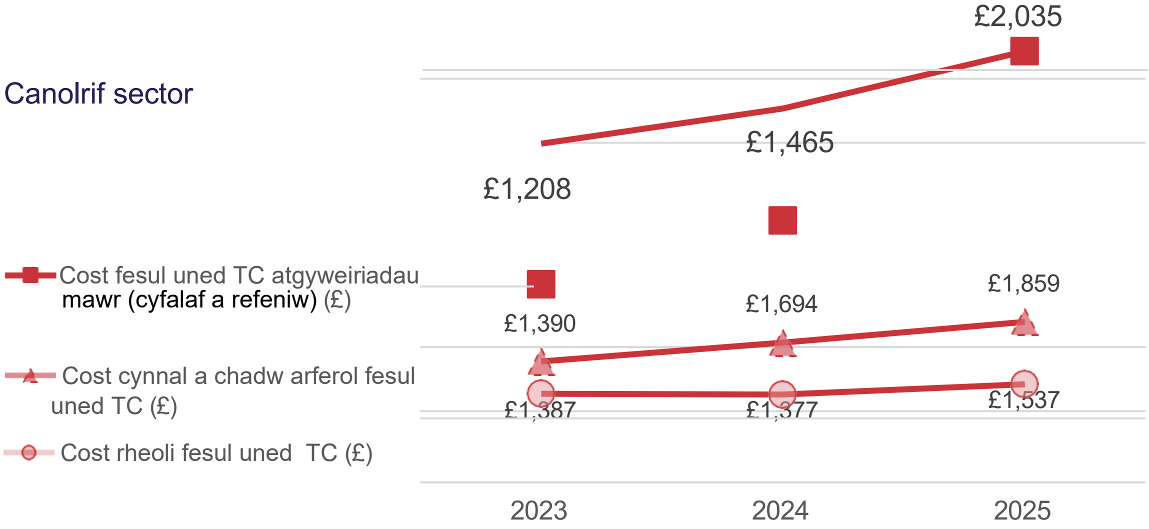
Mae'r mesur hwn yn gwahanu gwariant gweithredol allweddol yn rheoli a chynnal tai cymdeithasol. Mae'n eithrio eitemau fel dibrisiant a dyledion drwg ond yn cynnwys gwariant atgyweiriadau mawr cyfalaf am y cyfnod.

Er bod buddsoddiad cyfalaf a refeniw mewn stoc yn gyrru gwariant, gall eitemau eraill fod yn wyleddol ar gyfer landlordiaid unigol. Er enghraifft, bydd LCC gyda nifer sylweddol o dai cymorth yn cofnodi cost uwch fesul uned oherwydd gofynion adnoddau ychwanegol.



Dadansoddiad cost tai cymdeithasol

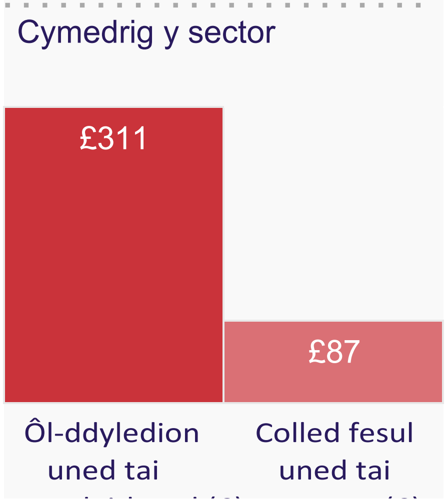
Yn y lefel islaw costau pennawd tai cymdeithasol, mae datganiadau ariannol LCC yn rhoi dadansoddiad o wariant yn gategorïau eang. Er y gall dehongliad o ganllawiau cyfrifeg wahaniaethu rhwng landlordiaid, mae cyfartaleddau sector cyfan yn ddefnyddiol i ddeall y gwahaniad rhwng gweithgareddau.



Rheolaeth tai

Mae'r ddau fesur hyn yn rhoi nifer ar effeithlonrwydd gosodiadau a gweithgareddau rheoli incwm, sy'n elfennau creiddiol o fusnesau LCC.

Gydag incwm rhent blynyddol cyfartalog o ychydig dros £6,000, mae'r canlyniadau hyn yn gyfwerth â chyfraddau canran canolrif o 1.4% colled unedau gwag a 5.2% ôl-ddyledion (sy'n cynnwys ôl-ddyledion tenantiaid cyfredol a chyn denantiaid).



Twf

Mae’r adran yn cynnwys mesureg i roi cyd-destun i’r mesurau yn y flwyddyn a ddangosir ar dudalennau eraill yr adroddiad. Drwy gymharu 2024/25 gyda 2023/24 a 2022/23, mae’n bosibl deall mwy am gyfeiriad y teithio.

Fel y nodir mewn man arall yn yr adroddiad hwn, yn gyffredinol bu cyllid LCC Cymru yn gydnerth yn wyneb pwysau amgylchedd gweithredu allanol. Mae cynnydd rhent wedi cynyddu trosiant, ond bu’r cynnydd mewn costau gweithredu yn y flwyddyn ddiwethaf yn uwch, a arweiniodd at gyfraddau gorswm a gorchudd llog is.

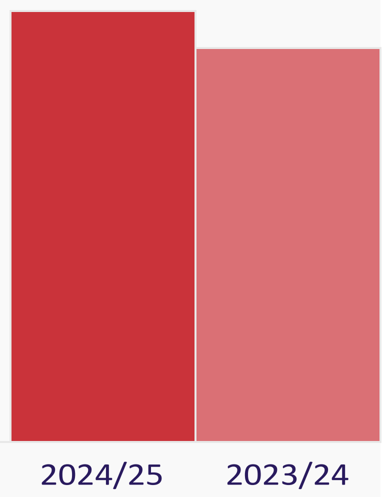
Trosiant

Prif elfen trosiant LCC yw incwm rhent o dai cymdeithasol – mae hyn yn gyfrif am tua dau-draean o’r cyfanswm.

Y tu allan i dai cymdeithasol, mae trosiant hefyd yn cynnwys incwm o weithgareddau fel gwerthiant dogn cyntaf rhan-berchnogaeth, incwm o daliadau gwasanaeth a datblygu a chaffael cartrefi newydd ar gyfer rhent.

Roedd cynnydd rhent LCC cyfartalog rhwng 2023/24 a 2024/25 dros 7% ar ôl ystyried fforddiadwyedd eiddo unigol. Mae’r cynnydd cyfartalog hwn mewn incwm rhent yn ffactor allweddol yn gwthio trosiant cymedrig i 9.4% dros y cyfnod.

Canolrif twf trosiant y sector (%)
9.4%



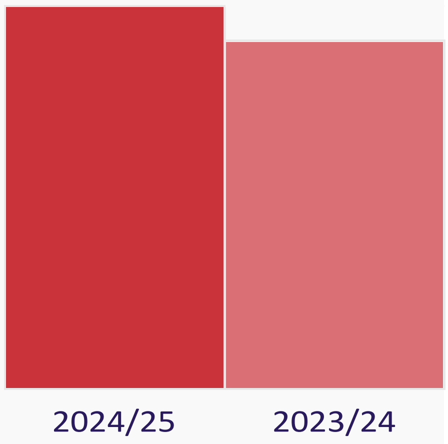
Costau

Mae’r mesureg yma’n dangos y cynnydd mewn costau a adroddwyd gan landlordiaid cymdeithasol Cymru yn y flwyddyn rhwng 2023/24 a 2024/25.

Yn wahanol i gostau pennawd tai cymdeithasol, mae’r mesur hwn yn rhoi ystyriaeth i’r holl gostau gweithredu ar draws busnes LCC.

Yn dilyn cynnydd llai yn y flwyddyn cyn 2023/24, mae costau LCC wedi cynyddu’n sylweddol yn ystod y cyfnod adrodd hwn, gyda chynnydd cymedig o 9.9%. O gymharu â 2022.23, mae costau gweithredu cymedrig wedi codi dros 20%.

Twf cymedrig y sector mewn costau gweithredu (%)
9.9%



Cyllid

Mae gwariant o £290m ar waith sy’n gwella neu ymestyn oes ased a £870m ar ddatblygiadau newydd wedi eu gwerthuso gan ostyngiad o £179m mewn dibrisiant eiddo wedi gyrru cynnydd o £1bn ar draws y sector yn y cyfanswm asedau sefydlog.

Cynyddodd benthyca hirdymor ar draws y sector flwyddyn ar flwyddyn gan tua £278m, gyda chynnydd o 4.5% ar y pwynt cymedrig.

4.5% cymedrig sector
Twf mewn benthyca hirdymor (%)

8.9% cymedrig sector
Twf mewn cyfanswm asedau sefydlog (%)

Canlyniadau cenedlaethol Cyfrifon Cynhwysfawr

Mae'r chwartilau a gyflwynyr y tablau hyn yn rhifyddol, gan olygu fod 25fed canradd yn cynrychioli'r gwerthoedd isaf a'r 75fed canradd yr uchaf.

Mesur ariannol	25fed canradd	Canolrif	75fed canradd
Gorswm Gweithredu (%)	12.7%	17.4%	22.0%
Gerio (%)	20.8%	25.2%	31.9%
Gorchudd llog EBITDA MRI (%)	40.4%	139.6%	198.1%
Cyfradd llog cyfartalog (%)	3.5%	4.2%	4.8%
Pennawd cost tai cymdeithasol fesul uned (£)	£5,654	£6,815	£7,761
Cost rheoli fesul uned tai cymdeithasol (£)	£1,317	£1,537	£1,920
Cost cynnal a chadw arferol fesul uned tai cymdeithasol (£)	£1,713	£1,859	£2,132
Cost atgyweiriadau sylweddol (cyfalaf a refeniw) fesul uned tai cymdeithasol (£)	£1,760	£2,035	£2,710
Collled unedau gwag fesul uned tai cymdeithasol (£)	£52	£87	£119
Ôlddyledion fesul uned tai cymdeithasol (£)	£245	£311	£459
Twf mewn trosiant (%)	6.8%	9.4%	13.3%
Twf mewn costau gweithredu (%)	5.8%	9.9%	15.4%
Twf mewn cyfanswm asedau sefydlog (%)	6.9%	8.9%	12.7%
Twf mewn dyled hirdymor (%)	-0.3%	4.5%	14.5%