ADEILADU CYMUNEDAU, HYBU BUDDSODDIAD: CYNLLUN I FYND I'R AFAEL Â'R ARGYFWNG TAI YNG NGHYMRU

ETHOLIADAU 2016

HBF
HOME BUILDERS FEDERATION
Cymru | Wales

ADEILADU CYMUNEDAU, HYBU BUDDSODDIAD: CYNLLUN I FYND I'R AFAEL Â'R ARGYFWNG TAI YNG NGHYMRU

Cynhelir etholiadau Cymru ym mis Mai 2016 ar amser tyngedfennol yn yr her hirdymor i fynd i'r afael â'r argyfwng tai cynyddol sy'n effeithio ar fwy a mwy o bobl. Er bod allbwn tai wedi cynyddu mewn blynyddoedd diweddar ac adeiladwyr tai yn parhau i fuddsoddi yn y tir a'r sgiliau sydd eu hangen i adeiladu cartrefi yfory, gallem fod yn gwneud yn llawer gwell. Byddai meithrin amgylchedd mwy cyfeillgar i fusnes yn dod â buddsoddiad newydd o gwmnïau sefydledig a chwmnïau newydd i gau'r bwlch rhwng yr angen am dai a darpariaeth tai a chreu hyd at 25,000 o swyddi newydd yn y broses.

YR ANGEN AM DAI AC EFFAITH YR ARGYFWNG TAI YNG NGHYMRU

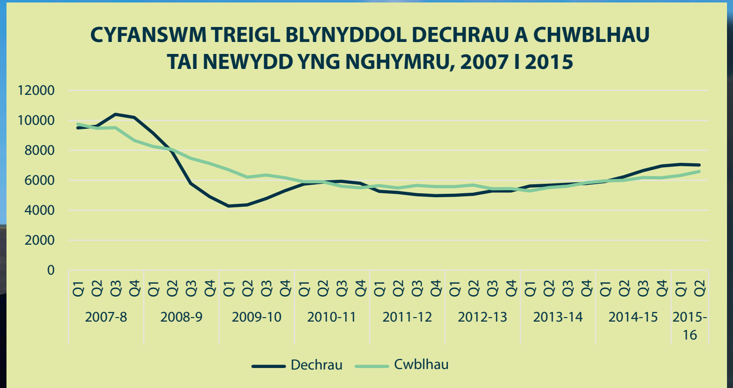
- Mae cymhareb prisiau tai i incwm ar gyfer y prynwr tro cyntaf yn awr yn 3.9 ar gyfartaledd, o gymharu gyda chyfartaledd 30-mlynedd o 3.2.
- Mae'r nifer o bobl ifanc 20-34 oed yng Nghymru sy'n byw gartref gyda'u rhieni wedi cynyddu gan bron 40% mewn degawd.
- Mae mwy na 5,000 o aelwydydd digartref yng Nghymru, 40% ohonynt yn byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd.
- Nododd astudiaeth annibynnol Llywodraeth Cymru ar angen tai, a gyhoeddwyd yn 2015, y byddai angen 8,700 i 12,000 o gartrefi newydd y flwyddyn hyd 2013, gan ychwanegu y byddai angen y mwyafrif i'w gwerthu ar y farchnad neu ar rent.

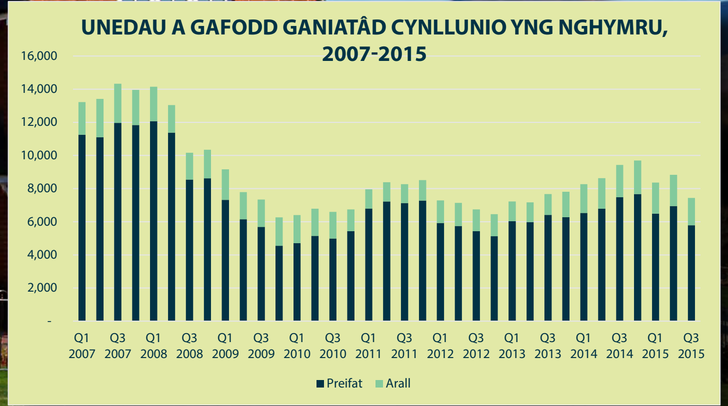
MAE'R ALLBWN YN CYNYDDU OND MAE'R ADFERIAD YN CAEL EI LESTEIRIO

- Mae gweithgaredd adeiladu tai yng Nghymru wedi cynyddu mewn blynyddoedd diweddar gyda 6,584 o gartrefi newydd wedi'u cwblhau yn y 12 mis hyd fis Medi 2015 - 21% yn fwy nag yn 2012/13. Fodd bynnag, mae hyn yn dal yn sylweddol is na'r lefelau a welwyd cyn argyfwng economaidd 2008 a dim ond 55% i 75% o'r hyn sydd ei angen ar sail gyson.
- Dengys y ffigurau diweddaraf y rhoddwyd caniatâd cynllunio i 7,442 o gartrefi yn y flwyddyn hyd fis Medi 2015. Mae hyn yn cynnwys y nifer isaf o geisiadau cynllunio preifat a gafodd ganiatâd ers 2012.
- Gwnaiff cwmnïau adeiladu tai benderfyniadau buddsoddi yn seiliedig ar yr amgylchedd busnes, a hyfywedd, mewn gwahanol rannau o'r Deyrnas Unedig. Ers dechrau 2013, mae nifer yr unedau preifat yng Nghymru a gafodd ganiatâd cynllunio wedi gostwng gan 4% gan gynyddu gan 49% yn Lloegr.

BUDDION ECONOMAIDD ADEILADU MWY O GARTREFI I ATEB Y GALW

- Fe wnaeth y 6,995 dechreuad tai newydd yn ystod 2014/15:
  - gefnogi cyflogaeth mwy na 30,000 o bobl;
  - ysgogi £9 miliwn mewn derbyniadau treth gyngor ychwanegol;
  - cyfrannu mwy na £11 miliwn tuag at wariant addysg - digon i dalu am leoedd ystafell ddosbarth i 2,600 o blant.
- Gallai adeiladu'r cartrefi y mae Cymru eu hangen gefnogi a chynnal hyd at 25,000 o swyddi newydd.
- Byddai sicrhau darpariaeth ar y cyfraddau sydd eu hangen hefyd yn cyflenwi miloedd o gartrefi fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn.





DARPARU MWY O GARTREFI A HYBU ECONOMI CYMRU

Yn yr etholiadau yma mae'r diwydiant adeiladu tai yn galw am ymrwymiad gwleidyddol cryf i fynd i'r afael â'r prinder tai drwy helpu i greu'r amgylchedd cadarnhaol o blaid datblygiad sydd ei angen i hybu'r buddsoddiad gofynnol mewn tir a sgiliau i gynyddu cyflenwad.

1. GOSTWNG RHEOLEIDDIO I ALLUOGI ADEILADWYR TAI LLEOL BACH I GYSTADLU:

Mae'r cynnydd mewn costau a chymhlethdod yn gysylltiedig gydag adeiladu tai wedi rhewi newydd-ddyfodiaid allan ac er anfantais adeiladwyr llai. Mae gofynion beichus ac amodau helaeth yn golygu fod cost adeiladu cartref yng Nghymru yn awr yn sylweddol uwch nag mewn rhannau eraill o Brydain. Mewn ardaloedd o hyfywedd ymylol mae hyn yn atal datblygu cartrefi newydd sydd yn y pen draw yn gostwng allbwn yng Nghymru.

2. ADOLYGU'R SYSTEM O BENODI CYMDEITHASAU TAI A FFAFRIR:

Mae'r system o benodi cymdeithasau tai a ffafrir, a'r diffyg cystadleuaeth sy'n gynhenid yn y broses, yn golygu fod y pris a geir am dai fforddiadwy newydd yn is nag a ddarperid yn y farchnad. Mae hyn yn gostwng y nifer o unedau fforddiadwy y gellir eu darparu ac yn cyfyngu ar gyfanswm nifer tai.

3. HYRWYDDO DATBLYGU AR SAFLEOEDD TIR LLWYD:

Gall datblygiad tir llwyd yn aml fod yn ddrud. Gallai cymhelliant gwirioneddoli adeiladwyr tai ddod â safleoedd tir llwyd segur ac a adawyd, neu dybiaeth gref o blaid datblygiad tir llwyd o fewn ffiniau anheddiad, fywiogi cymunedau, creu cartrefi newydd i bobl leol a chefnogi adeiladwyr tai lleol, bach.

4. ANNOG AWDURDODAU LLEOL I FABWYSIADU CYNLLUNIAU DATBLYGU LLEOL CYFREDOL:

Nid oes gan ddigon o awdurdodau lleol yng Nghymru gynllun datblygu lleol perthnasol, cyfredol ac sydd wedi'i fabwysiadu'n llawn. Mae'r broses o baratoi'r cynllun yn cymryd llawer gormod o amser mewn llawer o achosion ac mae absenoldeb cyflenwad pum mlynedd o dir (dim ond 5 allan o'r 24 Awdurdod Cynllunio Lleol yn 2015) yn cyflwyno mwy o ansicrwydd yn y farchnad tir a'r amgylchedd cynllunio.

5. ADNABOD Y RÔL GADARNHAOL Y GALL CYNLLUNIO EI CHWARAE MEWN CEFNOGI ECONOMIAU LLEOL:

Os yw adeiladwyr tai yn parhau i gynyddu allbwn tai, mae'n rhaid cynnal cynllunio awdurdodau lleol a gwasanaethau cyfreithiol i safon briodol. Mae'n bwysig cydnabod y gall adran gynllunio effeithiol ac adeiladol fod yn sbardun effeithlon i dwf economaidd. Fodd bynnag, ni fydd gosod ffioedd uwch ar draws y bwrdd heb unrhyw welliant cyfatebol mewn gwasanaeth yn cyflawni'r nod. Byddem yn annog ymchwilio dulliau gweithredu blaengar megis cynyddu cystadleuaeth neu Dalu yn ôl Canlyniadau.

Y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) yw'r corff sy'n cynrychioli'r diwydiant adeiladu cartrefi yn Lloegr a Chymru. Mae aelodau HBC yn cyfrif am 80% o'r holl gartrefi newydd a adeiledir yn Lloegr a Chymru mewn unrhyw un flwyddyn, ac yn cynnwys cwmnïau o bob maint, yn amrywio o enwau cyfarwydd rhyngwladol i fusnesau rhanbarthol i gwmnïau lleol bach.

Cysylltu â ni
Home Builders Federation Ltd
HBF House
27 Broadwall
Llundain SE1 9PL
Ffôn: 020 7960 1600
E-bost: info@hbf.co.uk
Gwefan: www.hbf.co.uk

I gael gwybodaeth am yr adroddiad hwn, a gwaith yr HBF, cysylltwch â David O'Leary, Cyfarwyddwr Polisi ar david.oleary@hbf.co.uk.

David O'Leary, Cyfarwyddwr Polisi

HBF
HOME BUILDERS FEDERATION
Cymru | Wales