HBF Home Builders Federation

Cymru | Wales

Ymchwil a mewnwelediad

Cynyddu cyflenwad tai yng Nghymru

Yr hyn y mae'r diwydiant adeiladu cartrefi yn gofyn amdano gan Lywodraeth nesaf Cymru

Cynnwys

Crynodeb argymhellion ar gyfer Llywodraeth nesaf Cymru 2
Cyflenwi mwy o gartrefi 2
Gwneud i'r system sy'n dilyn y cynllun weithio 2
Cefnogi adeiladwyr a phrynwyr 2
Cyflwyniad 3
Cefndir: Cyflenwad tai a fforddiadwyedd yng Nghymru 3
Tai fforddiadwy 6
Cymeradwyaeth ceisiadau cynllunio 7
Achosion prinder cyflenwad 9
Cynlluniau Datblygu Lleol 9
Oedi mewn cynllunio 10
Gofynion systemau draeniad cynaliadwy (SuDS) 11
Dileu Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) 12
Argaeledd safleoedd bach 12
Hyfywedd 13
Argymhellion ar gyfer Llywodraeth nesaf Cymru 14
Cyflenwi mwy o gartrefi 14
Gwneud i'r system sy'n dilyn y cynllun weithio 15
Cefnogi adeiladwyr a phrynwyr 17
Buddion cynyddu cyflenwad tai 18
Gwneud tai yn fwy fforddiadwy 18
Ysgogi buddsoddiad mewn cymunedau lleol 18
Cynyddu'r cyflenwad o tai fforddiadwy 19
Hybu twf economaidd 19
hbf.co.uk/research-insight/ 20

Crynodeb argymhellion ar gyfer Llywodraeth nesaf Cymru

Dylai Llywodraeth nesaf Cymru wneud ymyriadau fel mater o frys i fynd i'r afael â phrif achosion prinder tai a chreu amgylchedd polisi mwy ffafriol ar gyfer buddsoddi mewn adeiladu cartrefi yng Nghymru, yn cynnwys:

Cyflenwi mwy o gartrefi

1. Gosod targed cenedlaethol ar gyfer cyflenwi tai ym mhob daliadaeth ar gyfer tymor nesaf y Senedd.
2. Gweithredu argymhellion adolygiad Llywodraeth Cymru o'r systemau draeniad cynaliadwy (SuDS) cyn gynted ag sydd modd.
3. Darparu cyllid ar unwaith ar gyfer ymgynghoreion statudol a chyrff cymeradwyo SuDS i'w rhoi mewn sefyllfa ariannol gynaliadwy a lleihau oedi.
4. Cyhoeddi templedi safonol ar gyfer cytundebau cyrff cymeradwyo SuDS a chytundebau Adran 278, 38 a 106.
5. Cefnogi busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai gan ei gwneud yn ofynnol i Gynlluniau Datblygu Lleol ddyrannu safleoedd o lai na 50 uned, gan osod trothwy 50-uned ar gyfer datblygiadau mawr, a chyflwyno cynllun dirprwyo cenedlaethol.
6. Sicrhau nad yw gofynion polisi a rheoliadau newydd yn her pellach i hyfywedd.

Gwneud i'r system sy'n dilyn y cynllun weithio

7. Galluogi mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol yn gyflymach drwy gynyddu'r defnydd o adolygiadau cyflym a chyflwyno amserlenni statudol cryfach ar gyfer mabwysiadu cynlluniau lleol unwaith y deuant i ben.
8. Adfer Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) a galluogi safleoedd cynaliadwy sy'n cydymffurfio â pholisi i ddod ymlaen tu allan i'r system sy'n dilyn y cynllun lle mae oedi wrth adolygu'r cynllun neu brinder amlwg mewn cyflenwad tai.
9. Symud i ddull seiliedig ar stoc ar gyfer asesiadau lleol o angen tai, gan fynd i'r afael â phrinder hanesyddol.
10. Sicrhau y caiff y pedwar Cynllun Datblygu Strategol eu mabwysiadu cyn diwedd tymor nesaf y Senedd.

Cefnogi adeiladwyr a phrynwyr

11. Datblygu cynllun ar gyfer sefydlu'r talent arfaethedig sydd ei angen i gyflenwi tai newydd carbon-isel ac effeithiol o ran ynni.
12. Ymestyn cynllun Cymorth i Brynu – Cymru tu hwnt i fis Medi 2026 i gefnogi prynwyr tro cyntaf a chynyddu'r uchafswm pris prynu mewn rhai ardaloedd.

Cyflwyniad

Nid yw Cymru yn adeiladu digon o gartrefi ei ateb y cynnydd yn ei hanghenion tai. Dim ond 4,631 o gartrefi newydd a gyflenwyd yn ystod 2024/2025 – yr ail nifer isaf ers dechrau cadw cofnodion yn 1974. Ymhellach, mae fforddiadwyedd tai wedi gwaethygu'n gyson dros sawl degawd oherwydd prinder parhaus, gyda mwy o aelwydydd yn awr yn cael eu gwthio i lety dros dro, tra bod cenedlaethau iau yn gynyddol wedi eu cloi allan o fod yn berchen cartref.

Mae'r ddogfen hon gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF) yn amlinellu cyfres o gamau ymarferol y gall Llywodraeth nesaf Cymru eu cymryd i gynyddu cyflenwad tai ar draws pob daliadaeth yn ystod tymor nesaf y Senedd. Byddai cynyddu'r cyflenwad yn dod â pherchnogaeth cartref i gyrraedd mwy o aelwydydd a hefyd yn ysgogi buddsoddiad mewn cymunedau lleol ac yn rhoi hwb gwerthfawr i'r economi.

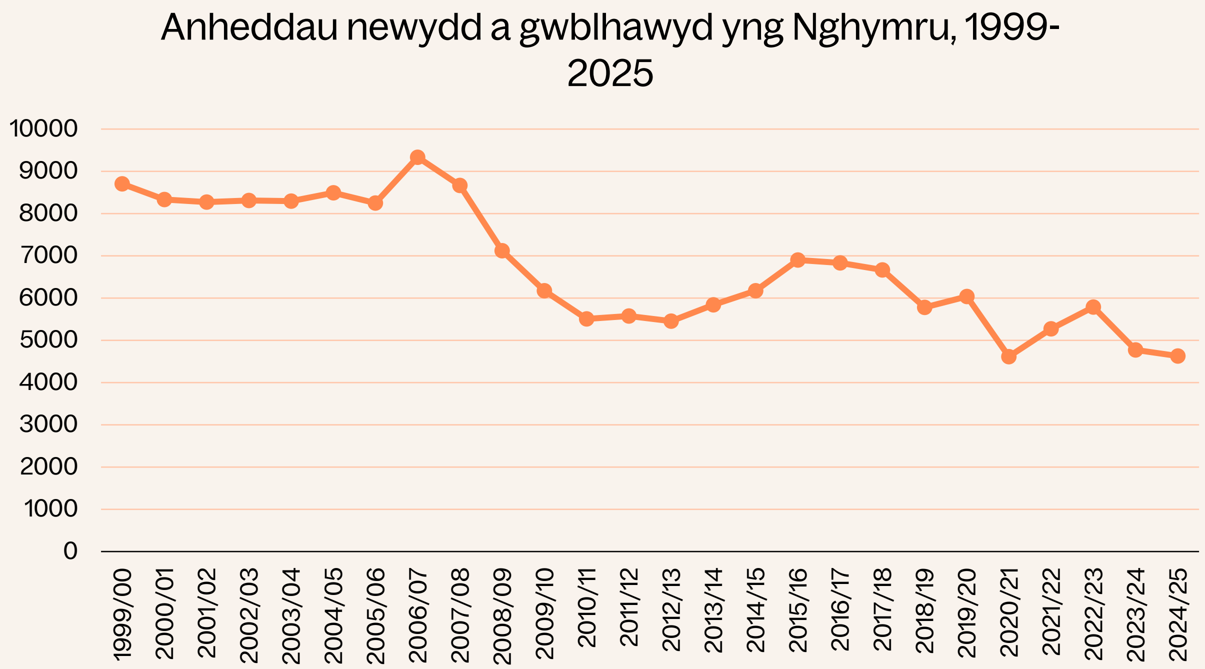
Yr HBF yw'r corff sy'n cynrychioli'r diwydiant adeiladu cartrefi yn Lloegr a Chymru. Mae ein aelodau yn gyfrifol am tua 80% o'r holl gartrefi newydd a gaiff eu hadeiladu mewn unrhyw un flwyddyn ac yn cynnwys cwmnïau o bob maint. Mae'r argymhellion a gyflwynir yma yn seiliedig ar wybodaeth o arolwg o aelodau'r HBF sy'n gweithredu yng Nghymru, a gynhaliwyd yn haf 2025.

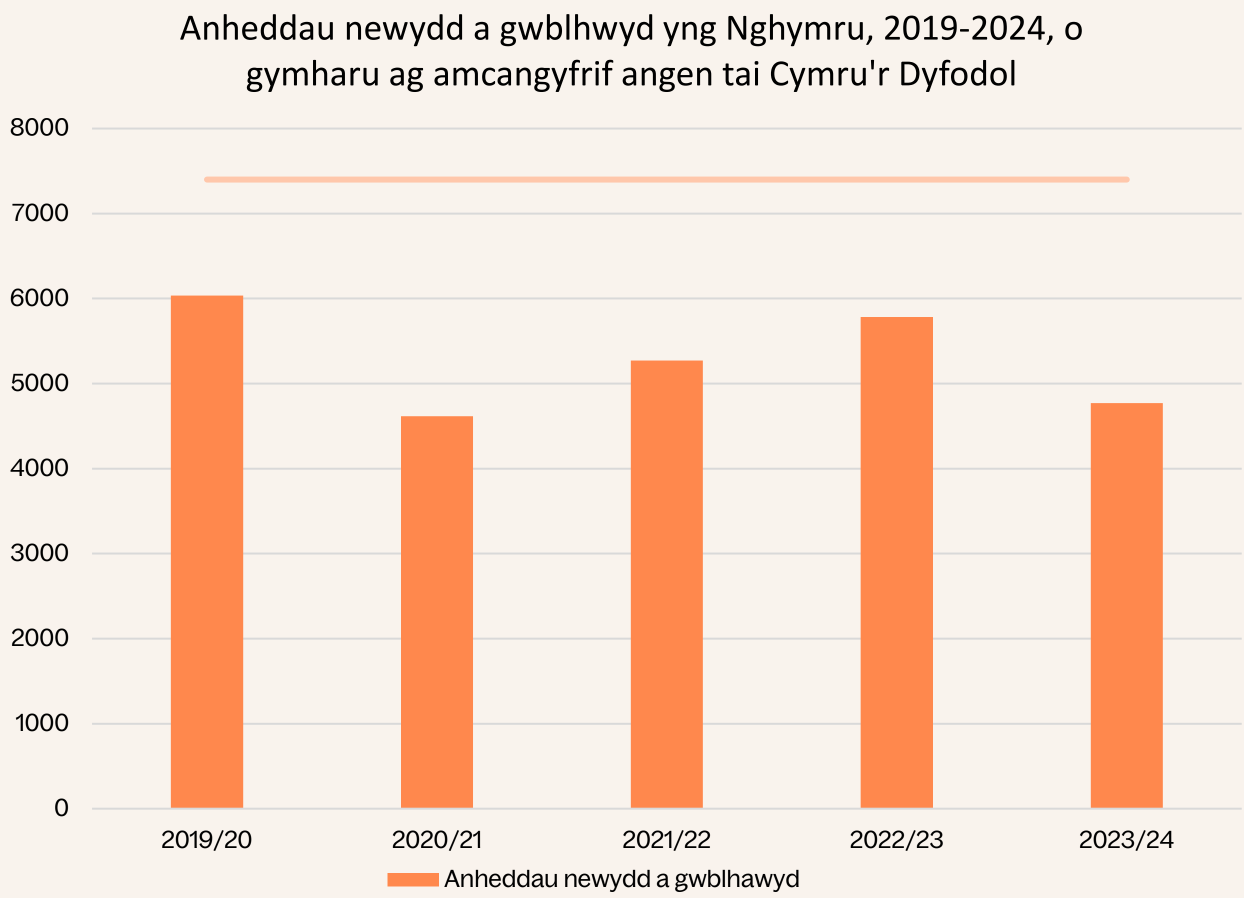
Cefndir: Cyflenwad tai a fforddiadwyedd yng Nghymru

Mae Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn amcangyfrif y bydd angen 110,000 o gartrefi newydd rhwng 2019 a 2039 i fynd i'r afael ag anghenion tai hanesyddol a'r dyfodol. Mae hyn yn cynnwys targed o 7,400 o gartrefi ychwanegol i gael eu cyflenwi'n flynyddol rhwng 2019/20 a 2023/24. Fodd bynnag, ar gyfartaledd dim ond 5,300 o gartrefi a adeiladwyd yn flynyddol yn ystod y pum mlynedd yma – diffyg o 28%.

Mae lefelau cyflenwi tai hefyd yn parhau i ostwng. Gostyngodd nifer y tai newydd a gwblhawyd gan 3% rhwng 2023/24 a 2024/25, gan nodi'r ail flwyddyn isaf ar gofnod, gyda'r cyflenwad tai bellach 50% yn is na'i frig o 9,334 cartref yn 2006/07.

Felly, wrth ystyried hefyd y lefelau cyflenwi isel yn 2024/25, mae prinder eisoes o dros 10,700 o gartrefi yn erbyn uchelgais Dyfodol Cymru, sy'n cyfateb i dros ddwy flynedd o adeiladu ar y lefelau cyfredol.


Anheddau newydd a gwblhawyd yng Nghymru, 1999-2025
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
1999/00
2000/01
2001/02
2002/03
2003/04
2004/05
2005/06
2006/07
2007/08
2008/09
2009/10
2010/11
2011/12
2012/13
2013/14
2014/15
2015/16
2016/17
2017/18
2018/19
2019/20
2020/21
2021/22
2022/23
2023/24
2024/25

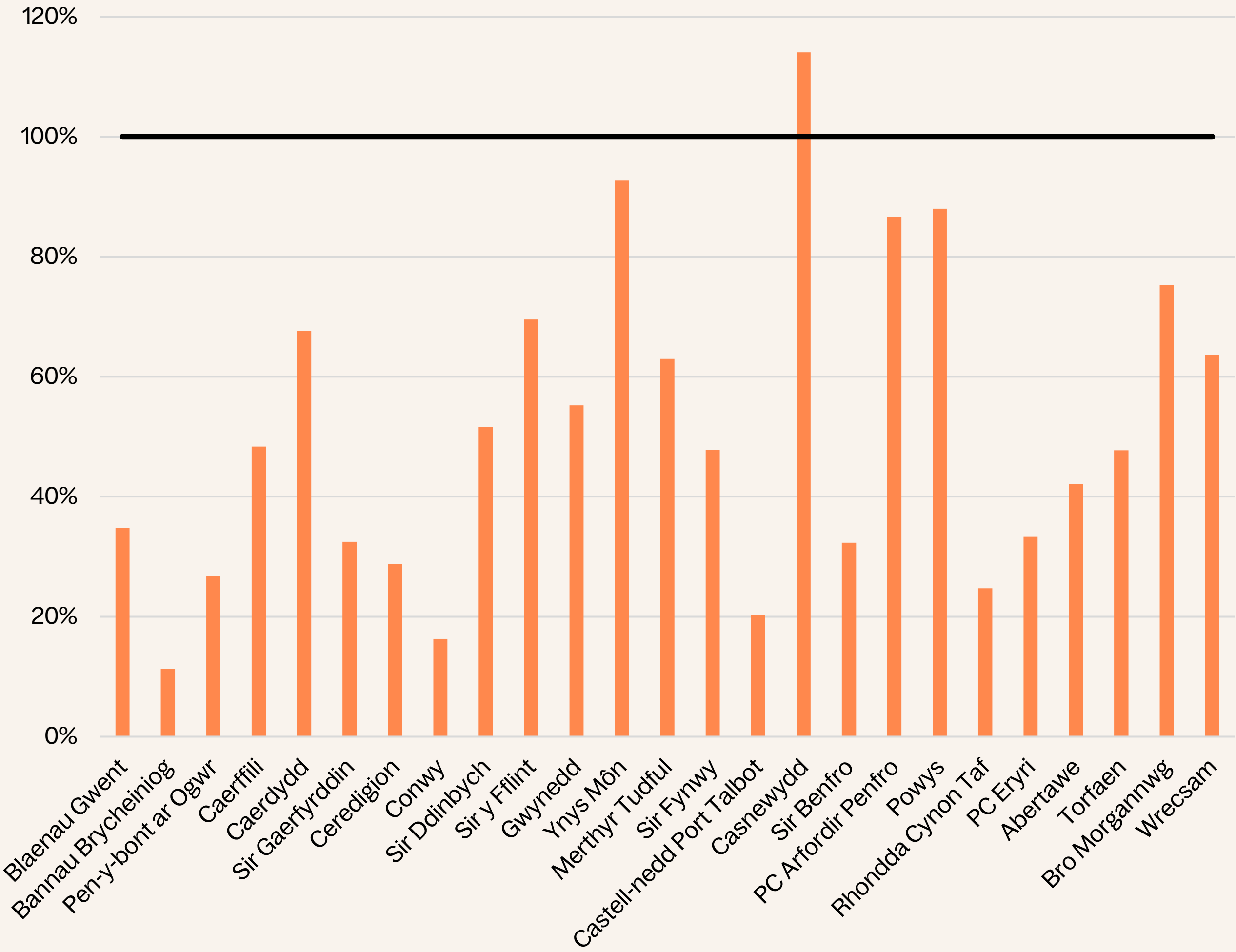

Anheddau newydd a gwblhwyd yng Nghymru, 2019-2024, o gymharu ag amcangyfrif angen tai Cymru'r Dyfodol
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
2019/20
2020/21
2021/22
2022/23
2023/24
Anheddau newydd a gwblhawyd

Mae dadansoddiad yr HBF o Adroddiadau Monitro Blynyddol – sy'n rhaid i awdurdodau lleol eu cyhoeddi'n flynyddol i asesu eu cynnydd wrth gyflawni targedau eu Cynllun Datblygu Lleol – yn rhoi tystiolaeth bellach fod y cyflenwad tai yn methu cadw fyny gyda'r angen.

Yn 2023/24, dim ond un awdurdod lleol (Casnewydd) gyflawnodd ei ofyniad tai blynyddol a nodir yn ei Gynllun Datblygu Blynyddol, ac ar gyfartaledd, dim ond 51% o'u gofyniad a gyflawnodd awdurdodau lleol. Dengys y dadansoddiad bod:

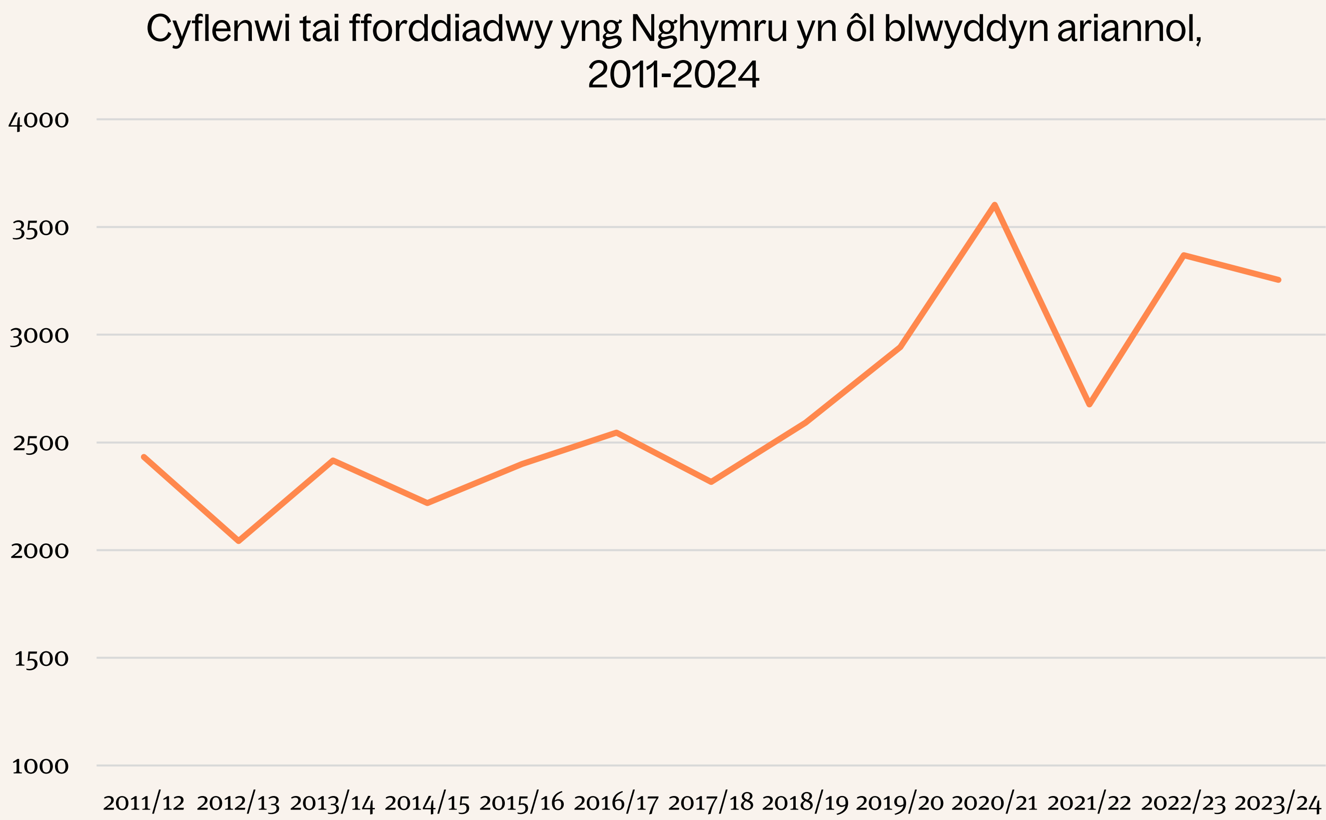
- Diffyg o tua 6,300 cartref yng Nghymru yn 2023/24 o gymharu â phe bai pob awdurdod lleol wedi cyflenwi 100% o'i ofyniad tai.
- Cyflenwodd awdurdodau lleol gyda Chynllun Datblygu Lleol cyfredol fwy o dai na'r rhai y daeth cyfnod eu Cynllun Datblygu Lleol i ben. Ar gyfartaledd, cyflawnodd y rhai gyda Chynllun Datblygu Lleol cyfredol 58% o'u gofyniad tai blynyddol yn 2023/24, o gymharu â 34% ar gyfer rhai heb Gynllun cyfredol.
- Ar gyfartaledd dros y pum mlynedd diwethaf, cyflenwodd awdurdodau lleol 64% o ofynion tai eu Cynllun Datblygu Lleol.

Cyflenwad tai fel canran o'r gofyniad tai blynyddol, 2023/24, awdurdodau lleol Cymru



Tai fforddiadwy

Mae'r cwymp mewn cyflenwi tai marchnad yn cael sgil-effeithiau ar gyflenwi tai fforddiadwy. Yn y tair blynedd ddiwethaf, cafodd 28% o'r holl gartrefi fforddiadwy newydd yng Nghymru eu cyflenwi gan y sector preifat drwy gytundebau Adran 106 – er fod hyn yn nes at 45% pan ystyrir adeiladu newydd a heb fod yn cynnwys caffaeliadau. Felly, gyda chyflenwi unedau fforddiadwy wedi'i gysylltu mor agos â datblygu preifat, mae'n anochel y bydd cwymp mewn cyflenwi tai marchnad yn gostwng y nifer o gartrefi fforddiadwy Adran 106 gaiff eu darparu.

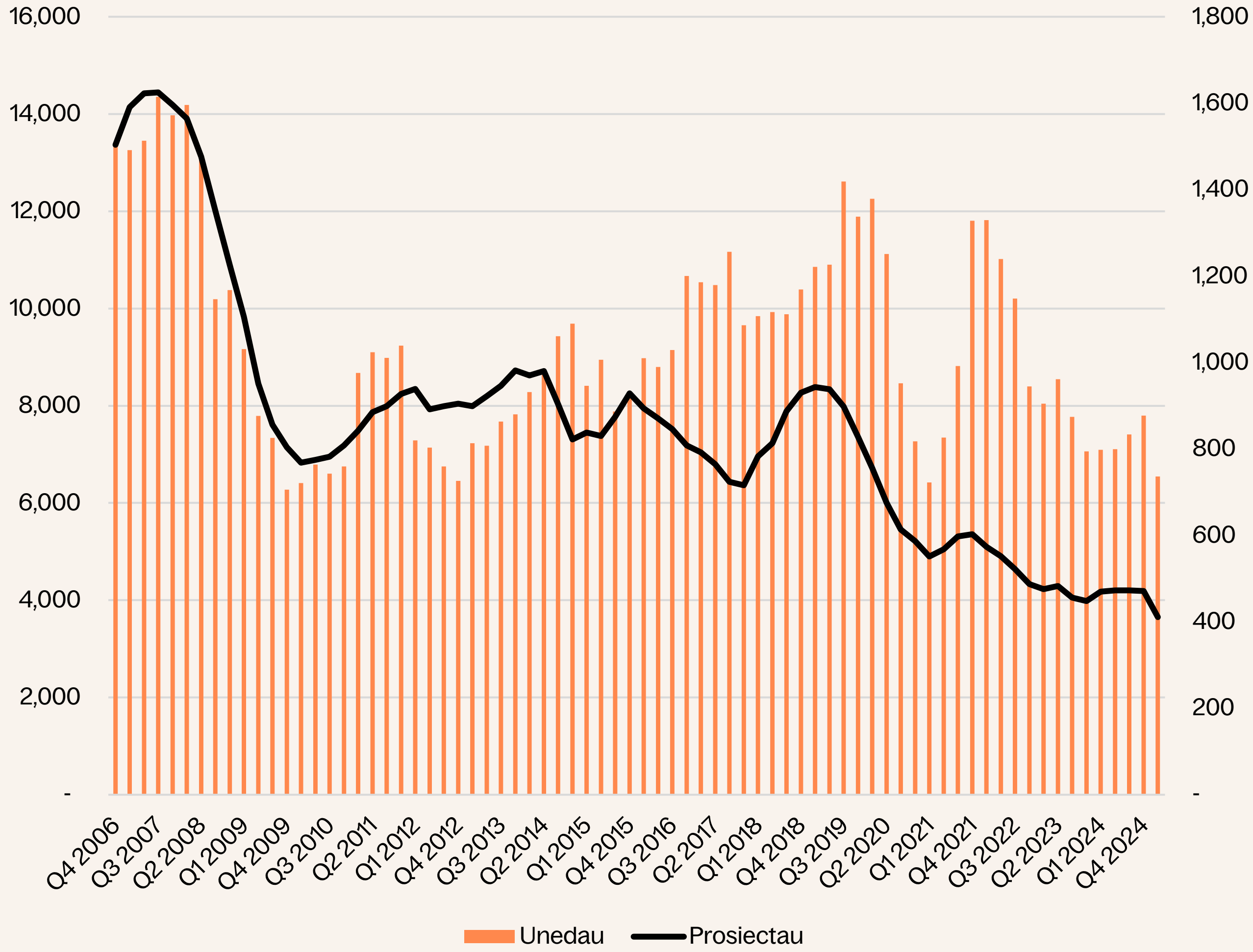


Cymeradwyaeth ceisiadau cynllunio

Wrth edrych at y misoedd a blynyddoedd i ddod, mae data yr HBF/Glenigan ar gymeradwyaeth ceisiadau cynllunio (dangosydd effeithiol o gyflenwad y dyfodol a hyder busnes) yn awgrymu fod y tueddiad ar i waered yn debygol o barhau.

Dengys y data diweddaraf hyd at Ch1 2025 y cafodd 6,458 uned eu cymeradwyo yn y flwyddyn hyd fis Mawrth 2025, y cyfanswm blynyddol isaf ers 2012, tra bod nifer y prosiectau a gymeradwywyd yn y flwyddyn hyd fis Mawrth y cyfanswm isaf ar gofnod, ar 411. O gymharu, ar eu brig cyn yr argyfwng ariannol, roedd nifer y ceisiadau cynllunio a gymeradwywyd tua 13,000 uned y flwyddyn ar gyfartaledd a'r nifer o brosiectau a gymeradwywyd ymhell dros 1,000 y flwyddyn.

Cyfanswm blynyddol treigl unedau a phrosiectau a gafodd ganiatâd cynllunio, 2006-Ch1 2025



Dylai Llywodraeth nesaf Cymru wneud ymyriadau ar frys i fynd i'r afael â phrif achosion prinder tai yng Nghymru a chreu amgylchedd polisi mwy ffafriol ar gyfer adeiladwyr tai i fuddsoddi yng Nghymru.

Achosion prinder cyflenwad

Mae cyfyngiadau daearyddol, costau adfer tir a gwerthoedd tir isel wedi cyfyngu buddsoddiad preifat mewn cyflenwi tai newydd yng Nghymru dros gyfnod maith, gyda chynnydd diweddar mewn cyfraddau llog yn her ychwanegol. Er fod y rhan fwyaf o'r ffactorau strwythurol hyn y tu allan i reolaeth Llywodraeth Cymru, mae'r fframwaith polisi cyffredinol a phenderfyniadau diweddar gan Lywodraeth Cymru wedi cyflymu'r gostyngiad mewn cyflenwi tai ac wedi gwneud y cyd-destun cyffredinol ar gyfer adeiladwyr tai hyd yn oed yn fwy heriol.

Mae'r prif heriau polisi sy'n gyrru'r prinder cyflenwad tai marchnad yng Nghymru yn cynnwys:

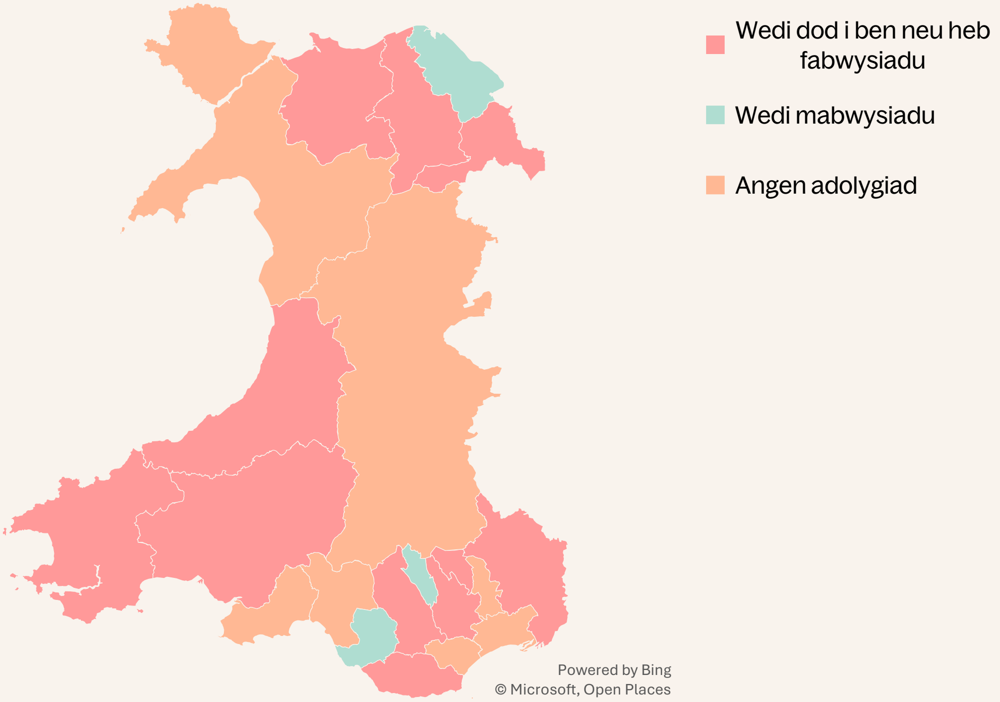
Cynlluniau Datblygu Lleol

Mae'r HBF a'i aelodau yn cefnogi system sy'n dilyn y cynllun, gan mai dyma'r dull gorau sydd ar gael i roi sicrwydd a galluogi datblygwyr i wneud penderfyniadau buddsoddi hirdymor ar gyfer cyflenwi cartrefi y mae eu mawr angen. Mae system sy'n dilyn y cynllun hefyd yn rhoi mwy o fewnbwn i gymunedau lleol ar ble y caiff tai eu cyflenwi a gwell dealltwriaeth o gynlluniau datblygu tymor hirach ar gyfer eu hardal.

Fodd bynnag, nid yw'r system yn gweithio fel y bwriedid iddi. Pan gafodd ei chyflwyno gyntaf yn 2005, rhagwelwyd y byddai Cynlluniau Datblygu Lleol yn cael eu disodli gan gynlluniau cyfatebol unwaith yr oeddent yn dod i ben ac yn cael eu hadolygu bob pedair blynedd. Fodd bynnag, mae 11 o'r 25 Cynllun Datblygu Lleol wedi dod i ben ar hyn o bryd ac felly yn methu rhoi asesiad cyfoes o anghenion datblygu a sut y dylent gael eu diwallu. Ymhellach, mae cynnydd ar y cynlluniau newydd yn araf tu hwnt, gyda nifer wedi penderfynu ar ôl sawl blwyddyn o waith i ddechrau'r broses eto, tra bod eraill wedi cael eu harafu gan ymyriadau gan Lywodraeth Cymru, megis yn Sir Fynwy, neu ddyfarniadau cyfreithiol, megis yn Wrecsam.

Yn y pen draw mae hyn i gyd yn arwain at i lai o gartrefi newydd ddod ymlaen, gan fod llawer o hen Gynlluniau Datblygu Lleol yn cynnwys dyraniadau anhyfyw ac na fedrir eu cyflawni, gan gyfyngu gallu adeiladwyr tai i ddod â cheisiadau newydd ymlaen. Yn syml, nid oes ar hyn o bryd ddigon o dir cyraeddadwy wedi ei ddyrannu mewn cynlluniau, gan ei wneud yn anodd i'r system sy'n dilyn cynllun i gyflenwi nifer y cartrefi sydd eu hangen.

Statws Cynllun Datblygu Lleol, awdurdodau lleol Cymru



Mae awdurdodau lleol gyda Chynllun Datblygu Lleol cyfredol yn tueddu i fod â lefelau uwch o gyflenwi tai a gwneud cynnydd gwell tuag at gyflenwi eu gofynion tai. Dyna pam fod yr HBF yn galw ar Lywodraeth nesaf Cymru i alluogi mabwysiadu cyflymach ar y Cynlluniau hyn drwy gynyddu'r defnydd o adolygiadau cyflym a chyflwyno amserlenni statudol cryfach ar gyfer mabwysiadu cynlluniau lleol unwaith y byddant yn dod i ben. Heb ddulliau priodol i sicrhau y caiff y Cynlluniau hyn eu cynhyrchu a'u mabwysiadu o fewn amserlenni priodol, bydd cyflenwad tai yn parhau i gael ei lesteirio.

Oedi mewn cynllunio

Mae oedi ar bob cam o'r broses cynllunio, yn cynnwys cyn gwneud cais, cais a rhyddhau amodau, yn un o'r rhwystrau mwyaf sylweddol sy'n wynebu adeiladwyr tai o bob maint. Prif achos oedi yw adnoddau annigonol gan randdeiliaid allweddol yn y broses ddatblygu, yn cynnwys Awdurdodau Cynllunio Lleol ac ymgyngoreion statudol.

Yn 2022 canfu Archwilio Cymru bod:

- Gwariant cynllunio net awdurdodau lleol wedi gostwng gan 50% mewn gwir dermau ers 2008/09.
- Yr amser cyfartalog a gymerir i benderfynu ceisiadau cynllunio mawr yn cynyddu ac yn uwch na thargedau Llywodraeth Cymru.

Mae llawer o adolygiadau ac adroddiadau eraill hefyd ei gwneud yn amlwg fod galluedd o fewn Awdurdodau Cynllunio Lleol yn fater hollbwysig sy’n arafu cyflenwi tai o bob daliadaeth ac yn effeithio ar forâl cynllunwyr. Yn fwyaf diweddar, soniodd Astudiaeth Marchnad Adeiladu Tai yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd yn 2024 ac adroddiad gan Archwilio Cymru, hefyd yn 2024, am broblem diffyg adnoddau. Mae diffyg safoni mewn cytundebau cyfreithiol, tebyg i gytundebau Adran 106, hefyd yn cyfrannu at oedi.

Croesawodd yr HBF gynigion diweddar Llywodraeth Cymru i godi ffioedd i adennill costau ceisiadau cynllunio. Fodd bynnag, er y gallai’r cynnydd mewn mewn ffioedd leihau oedi, mae’n rhaid i Lywodraeth Cymru gadw golwg agos ar berfformiad Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau fod perfformiad yn gwella wrth i ffioedd gynyddu. Ymhellach, mae rhanddeiliaid allweddol eraill yn y broses yn dal i fod angen mwy o adnoddau fel mater o frys, tebyg i Cyfoeth Naturiol Cymru, Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru, awdurdodau priffyrdd a Chyrff Cymeradwyo SuDS. Mae hefyd angen symud i gynyddu nifer y cynllunwyr a sicrhau gwell cadw hefyd yn y tymor canol i’r hirdymor, yn cynnwys cefnogaeth ar gyfer cyrsiau coleg a llwybrau mynediad eraill, tebyg i brentisiaethau.

Gofynion systemau draeniad cynaliadwy (SuDS)

Mae goblygiadau cyflwyno SuDS gorfodol yng Nghymru yn 2019 yn fater a symudodd yn gyflym i fyny agenda’r diwydiant. Mae’r diwydiant wedi cefnogi’r newid hwn ac yn ymroddedig i wneud i'r system bresennol weithio drwy gydweithio gyda Llywodraeth Cymru Fodd bynnag, bu gwahanol broblemau wrth weithredu sy’n golygu nad yw’r system yn gweithio cystal ag y bwriedid iddi, gan ychwanegu’n sylweddol at oedi a chost.

Mae aelodau’r HBF yng Nghymru yn cytuno yn unfrydol fod yr oedi a achosir gan Gyrff Cymeradwyo SuDS yn rhwystr i gynyddu cyflenwad tai. Caiff yr oedi hyn ei achosi’n bennaf gan ddiffyg adnoddau, canllawiau aneglur a’r angen i gyflwyno manylion technegol llawn cyn cynllunio mewn llawer o achosion.

Mae problemau eraill gyda’r broses yn cynnwys:

- Cost ac anghysondeb symiau cymudedig Cyrff Cymeradwyo SuDS sy’n amrywio rhwng £2,000 a £12,000 ac anaml y cânt eu deall ar ôl caffael safle.
- Dim ffurflenni cyfreithiol safonol i roi eglurdeb a strwythur yn y broses mabwysiadu.
- Gwrthdaro rhwng gofynion Cyrff Cymeradwyo SuDS, swyddogion cynllunio a swyddogion priffyrdd, nad ydynt yn cydweithio i sicrhau y gellir rhoi caniatâd ar yr un pryd ac na chaiff amodau eu dyblygu.

Soniodd adolygiad Llywodraeth Cymru o SuDS yn 2023 am lawer o'r problemau hyn. Fodd bynnag, er fod Llywodraeth Cymru yn parhau i ymwneud yn helaeth gyda'r HBF a rhanddeiliaid ehangach, yn cynnwys drwy ei Gymuned Ymarfer, bu'r cynnydd yn araf wrth weithredu'r argymhellion.

Dileu Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1)

Un penderfyniad diweddar gan Lywodraeth Cymru a gafodd oblygiadau dilynol neilltuol ar gyfer adeiladwyr tai yw diddymu TAN1 ym mis Mawrth 2020. Roedd TAN1 yn bolisi cynllunio a gyflwynodd Llywodraeth Cymru yn 2018 oedd yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol gynnal a dangos cyflenwad 5-mlynedd o dir ar gyfer tai. Os na fedrai awdurdodau ddangos y cyflenwad 5-mlynedd yma, roedd ceisiadau cynllunio tu allan i'r system yn dilyn y cynllun yn cael mwy o bwysau wrth wneud penderfyniadau. Yn bwysig, roedd hyn yn cynnwys cymhelliant i awdurdodau lleol fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol a chynnal cyflenwad o dir tai, a wnaeth helpu i gynyddu cyflenwi cartrefi newydd.

Er fod y diwydiant yn cefnogi cyflenwi tai o fewn y system sy'n dilyn y cynllun yn y lle cyntaf, mae'n achos pryder na fedrir cyflwyno ceisiadau tu allan i'r system honno ar yr un pryd gan fod llawer o gynlluniau lleol wedi mynd yn hen. Cafodd hyn effaith niweidiol uniongyrchol ar gyflenwad tai.

Mae ymatebwyr i arolwg diweddar yr HBF o aelodau yn unfrydol y dylai adfer TAN1 fod yn flaenoriaeth frys. Heb TAN1, nid oes atebolrwydd digonol ar gyfer Awdurdodau Cynllunio Lleol nad ydynt yn cyflawni eu targedau tai a llai o gymhellion iddynt i fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol cyfoes.

Argaeledd safleoedd bach

Mae busnesau adeiladwyr tai bach a chanolig yn rhan hanfodol o'r diwydiant, gan annog cystadleuaeth ac arloesi, gwneud cysylltiadau parhaus gyda chymunedau lleol a sicrhau y caiff ystod o feintiau a mathau o dai eu cyflenwi.

Fodd bynnag mae nifer y busnesau bach a chanolig yn y diwydiant adeiladu cartrefi wedi parhau i ostwng. Yn 2019 rhoddodd papur tystiolaeth Llywodraeth Cymru amcangyfrif fod nifer y cwmnïau bach a chanolig sy'n adeiladu tai wedi gostwng gan bron hanner yn dilyn yr argyfwng ariannol. Mae'n debyg i'r nifer hwn ostwng ymhellach eto yn y blynyddoedd ers hynny. Mae hyn yn parhau tueddiad hir mewn crynhoad diwydiant a achosir gan aneffeitholrwydd yn y broses cynllunio, costau uwch, mwy o risgiau a llai o argaeledd cyllid. Cafodd hyn i gyd ei waethygu gan y ergydion economaidd diweddar a welsom ac achosion newydd o oedi, tebyg i gymeradwyaeth SuDS.

Un o’r prif broblemau sy’n wynebu busnesau bach a chanolig yw diffyg tir ar gael, gyda 47% o ymatebwyr i arolwg gan yr HBC, Close Brothers a Travis Perkins ar draws Lloegr a Chymru yn sôn am hynny fel rhwystr sylweddol i dwf, i fyny o 44% yn 2023. Ymhellach, gyda mwy o alw nag o gyflenwad a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn aml yn cystadlu am dir gyda busnesau bach a chanolig yng Nghymru, mae costau yn cynyddu a dywedodd 53% fusnesau bach a chanolig fod pris tir yn rhwystr sylweddol i dwf.

Hyfywedd

Yn olaf, mae ffactorau strwythurol a daearyddol yn olygu fod costau a rhwystrau sylfaenol i ddatblygu eisoes yn fwy o her yng Nghymru nag mewn mannau eraill. Mae’r ffactorau hyn yn cynnwys gwerthoedd tir sy’n gyffredinol is, lefelau uchel o ofynion adfer tir oherwydd treftadaeth ddiwydiannol Cymru a bod Cymru yn fwy agored i wynt a glaw a gaiff ei yrru gan wynt, sy’n golygu fod angen waliau a cheudodau mwy o faint.

Gan fod hyfywedd eisoes yn heriol yng Nghymru oherwydd y ffactorau hyn sydd tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru, mae’n achos pryder fod yr amgylchedd rheoleiddiol yng Nghymru wedi dod yn sylweddol fwy beichus mewn blynyddoedd diweddar ac wedi ychwanegu pwysau pellach ar hyfywedd.

Mae gofynion polisi newydd diweddar a gyflwynwyd yn cynnwys:

- Systemau chwistrellwyr dŵr yn orfodol mewn cartrefi adeiladu newydd – 2016
- Systemau Draeniad Trefol Cynaliadwy – 2019
- Budd net ar gyfer bioamrywiaeth – 2019
- Safonau effeithiolrwydd ynni Rhan L – 2021

Yn ogystal â newidiadau polisi cenedlaethol, mae polisïau lleol ar dai fforddiadwy yn aml yn galw am gyfraniadau ar hyd yn oed y safleoedd preswyl lleiaf ac mae gofynion canran yn afrealistig mewn gormod o ardaloedd. Arferai’r gofynion canran ar gyfer tai fforddiadwy mewn llawer o awdurdodau lleol amrywio rhwng 10-40% ond mae adolygiadau cynllun cyfredol yn dechrau gweld cynnydd i ofynion 50% mewn rhai ardaloedd, fel sydd angen ym Mholisi Cynllunio Cymru 12.

Mae adeiladwyr tai yn ymroddedig i lawer o nodau’r polisïau hyn, tebyg i gyflawni sero net a chyflenwi tai fforddiadwy. Fodd bynnag, gyda’i gilydd, mae effaith gronnus gofynion polisi cynyddol wedi gwneud llai o safleoedd yn hyfyw ac wedi gyrru buddsoddiad posibl gan adeiladwyr tai cenedlaethol o Gymru i rannau eraill o’r Deyrnas Unedig. Dylai Llywodraeth nesaf Cymru roi ystyriaeth ofalus i’r effaith ar hyfywedd a chyflenwad tai cyn cyflwyno rheoliadau newydd.

Argymhellion ar gyfer Llywodraeth nesaf Cymru

Yn seiliedig ar adborth a gafodd yr HBF yn ei arolwg diweddar o aelodau, cafodd y 12 argymhelliad canlynol eu hamlygu fel blaenoriaeth ar gyfer Llywodraeth nesaf Cymru i fynd i'r afael â phrif achosion y prinder cyflenwad a amlinellir uchod. Gelir cyflawni'r holl gamau a amlinellir isod o fewn y pum mlynedd nesaf ac maent yn gyfres o enillion cyflym a all gael effaith ar unwaith ar hyder y diwydiant a'r cyflenwad tai.

Cyflenwi mwy o gartrefi

1. Gosod targed cenedlaethol ar gyfer cyflenwi tai ym mhob daliadaeth ar gyfer tymor nesaf y Senedd.

Mae Llywodraeth Cymru ar hyn o bryd wedi gosod targed o gyflenwi 20,000 o dai cymdeithasol yn ystod tymor hwn y Senedd. Fodd bynnag, nid oes targed cyfatebol ar gyfer cyflenwi tai marchnad neu ddaliadaethau fforddiadwy eraill. Byddai targed pob-daliadaeth yng Nghymru ar gyfer tymor nesaf y Senedd yn arwydd o fwriad fod cyflenwi tai yn flaenoriaeth, gan fod yn hwb i hyder ac annog newid ffordd o feddwl tuag at ddatblygu ar lefel genedlaethol a hefyd lefel leol. Yn Lloegr, mae'r uchelgais o 1.5 miliwn o gartrefi wedi helpu i ysgogi'r system a chanolbwyntio meddyliau ar yr hyn sydd ei angen i ddatgloi cyflenwi.

2. Gweithredu argymhellion adolygiad Llywodraeth Cymru o'r system draeniad cynaliadwy (SuDS) cyn gynted ag sy'n bosibl

Roedd diwydiant yn cefnogi argymhellion adolygiad SuDS 2023 ac mae'n parhau i ymwneud gyda Chymuned Ymarfer Llywodraeth Cymru ar y pwnc. Fodd bynnag, bu'r cynnydd ar weithredu'r argymhellion yn araf hyd yma. Dylai Llywodraeth nesaf Cymru roi blaenoriaeth i weithredu'r argymhellion, yn cynnwys mwy o gysondeb mewn symiau cymudedig, gan sicrhau fod ceisiadau SuDS yn rhedeg wrth ochr ceisiadau cynllunio a darparu adnoddau digonol ar gyfer Byrddau Cymeradwyo SuDS.

3. Darparu cyllid ar unwaith ar gyfer ymgyngoreion statudol a chyrff cymeradwyo SuDS i'w rhoi mewn sefyllfa ariannol gynaliadwy a lleihau oedi.

Er y croesewir cynnig Llywodraeth Cymru i gynyddu ffioedd cynllunio fynd i'r afael â chyfyngiadau adnoddau, nid Awdurdodau Cynllunio Lleol yw'r unig randdeiliaid allweddol sy'n rhan o'r broses ddatblygu – mae diffyg adnoddau a staffio yn broblem ar gyfer llawer o gyrff cyhoeddus eraill. Felly, mae angen cynnydd cyllid ar unwaith a pharhaus ar gyfer Cyfoeth Naturiol Cymru, Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd

Cymru, Cyrff Cymeradwyo SUDS a chyrff eraill i leihau oedi. Ymhellach, dylid cadw golwg agos ar Awdurdodau Cynllunio Lleol yn y blynyddoedd i ddod i sicrhau gwelliannau mewn perfformiad wrth i ffioedd gynyddu.

4. Cyhoeddi templedi safonol ar gyfer cytundebau Cyrff Cymeradwyo SuDS a chytundebau Adran 278, 38 a 106

Mae diffyg safoni wrth lunio cytundebau cyfreithiol amrywiol yn y broses ddatblygu yn aml yn arwain at drafodaethau maith, oedi ac anghysonderau ar draws cynghorau. Dylai Llywodraeth Cymru, ar y cyd ag awdurdodau cynllunio a'r sector datblygu, gynhyrchu canllawiau gweithdrefnau a chymalau safonol ar gyfer cytundebau Adran 278, 38 a 106, yn ogystal â chytundebau Cyrff Cymeradwyo SuDS, i leihau'r angen i lunio cytundebau o'r dechrau'n deg. Ynghyd â safoni swyddogol, dylai hefyd fod ganllawiau cliriach a disgwyliadau ar arfer da.

5. Darparu mwy o gymorth ar gyfer busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai.

Dylai busnesau bach a chanolig gael eu cefnogi ymhellach drwy becyn o fesurau polisi cynllunio a fyddai'n symleiddio'r broses ac yn gostwng costau ar gyfer safleoedd llai. Gallai hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol i Gynlluniau Datblygu Lleol ddyrannu safleoedd bach a gosod trothwy ar gyfer datblygiadau mawr o 50 uned, gan ostwng baich polisi o dan hynny. Byddai cynllun dirprwyo cenedlaethol yn y gyfraith, tebyg i'r hyn a gynigir yn Lloegr, hefyd yn manylu pa geisiadau sy'n mynd i bwyllgor a pha rai i swyddogion, gyda safleoedd llai o 10 neu lai o unedau bob amser yn cael eu dirprwyo i swyddogion. Gyda'i gilydd, byddai'r camau hyn yn cyflymu'r broses cynllunio ar gyfer busnesau bach a chanolig ac yn llacio cyfyngiadau llif arian a achosir gan oedi.

6. Sicrhau nad yw'r gofynion polisi a rheoliadau newydd yn her pellach i hyfywedd.

Mae effaith gronnus rheoleiddio a pholisi cyfredol yn gwneud hyfywedd yn heriol iawn mewn llawer rhan o Gymru. Dylai Llywodraeth nesaf Cymru geisio sicrhau nad yw'r gofynion a rheoliadau newydd yn cael mwy o effaith niweidiol ar hyfywedd, cyflenwad tai a cholli buddsoddiad i rannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

Gwneud i'r system sy'n dilyn y cynllun weithio

7. Galluogi mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol yn gyflymach drwy gynyddu'r defnydd o adolygiadau cyflym a chyflwyno

amserlenni statudol cryfach ar gyfer mabwysiadu cynlluniau lleol unwaith y deuant i ben

Gyda 11 Cynllun Datblygu Lleol bellach wedi dod i ben, mae angen gweithredu ar frys i annog awdurdodau lleol i ddiweddaru eu cynlluniau. Gallai mwy o ddefnydd gan Lywodraeth Cymru o adolygiadau cyflym a gorfodi amserlenni statudol annog awdurdodau lleol i roi blaenoriaeth i ddyrannu safleoedd a mabwysiadu Cynlluniau. Yn wir, er bod amserlenni ar awdurdodau lleol i ddechrau'r broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd, nid oes unrhyw amserlen statudol ar hyn o bryd ar gyfer mabwysiadu Cynlluniau unwaith y byddant wedi dod i ben. Gallai adolygiadau tymor byr hefyd alluogi diweddaru dyrannu safleoedd yn seiliedig ar asesiadau cyfredol o hyfywedd heb fod angen adnewyddu a diweddaru'r holl Gynllun Datblygu Lleol.

8. Adfer Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) a galluogi safleoedd cynaliadwy sy'n cydymffurfio â pholisi i ddod ymlaen tu allan i system yn dilyn y cynllun lle mae oedi wrth adolygu cynllun neu ddiffyg amlwg mewn cyflenwad tai.

Fe wnaeth dileu TAN1 yn 2020 ostwng y pwysau ar geisiadau ar hap mewn penderfyniadau cynllunio, ac ar yr un pryd daeth llawer o Gynlluniau Datblygu Lleol i ben a daeth dyraniadau safle Cynllun Datblygu Lleol yn hen. Byddai adfer TAN1 a/neu gyflwyno dull tebyg i alluogi safleoedd sy'n cydymffurfio â pholisi i ddod ymlaen tu allan i system yn ôl y cynllun yn hybu cyflenwad yn y tymor byr a hefyd yn gweithredu fel cymhelliant i awdurdodau lleol ddiweddaru eu Cynlluniau Datblygu Lleol ac felly gynyddu datblygiad drwy'r system yn ôl y cynllun.

9. Symud i ddull seiliedig ar stoc ar gyfer asesiadau lleol o angen tai, gan fynd i'r afael â phrinder hanesyddol.

Dylai stoc tai presennol ardal fod yn llinell sylfaen asesiadau lleol o angen, sy'n fwy empirig a sefydlog dros gyfnod. Byddai dull seiliedig ar stoc hefyd yn sicrhau fod y man dechrau ar gyfer pob awdurdod lleol a chymunedau yn gymesur i'w maint presennol, gan olygu y byddai pob awdurdod lleol yn cyfrannu'n gymesur at gyflenwad tai newydd. Mae'r dull presennol yn arwain at barhau cyfraddau cyflenwi isel blaenorol, gan arwain at i Gynlluniau Datblygu Lleol gynllunio ar gyfer llai bob tro y cânt eu hadolygu.

10. Sicrhau y caiff y pedwar Cynllun Datblygu Strategol eu mabwysiadu cyn diwedd tymor nesaf y Senedd

Mae'r diwydiant yn cefnogi Cynlluniau Datblygu Strategol fel dull o gydlynu tai gydag uchelgeisiau ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus a seilwaith ar draws ardaloedd daearyddol

ac economaidd ehangach. Fodd bynnag, mae'r oedi wrth fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Strategol yn creu hyd yn oed fwy o ansicrwydd ar gyfer adeiladwyr tai ac yn atal Awdurdodau Cynllunio Lleol rhag mabwysiadu cynlluniau lleol newydd tra'u bod yn aros i'r Cynlluniau Datblygu Strategol gael eu paratoi. Felly dylai Llywodraeth nesaf Cymru roi blaenoriaeth i fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Strategol i roi mwy o sicrwydd ar gyfer adeiladwyr tai ac awdurdodau lleol. Mae adnoddau ar gyfer y broses hon hefyd yn hollbwysig, gyda risg sylweddol y bydd rhoi secondiad i staff o dimau Cynlluniau Datblygu Lleol yn achosi oedi pellach i gyflenwi Cynlluniau Datblygu Lleol.

Cefnogi adeiladwyr a phrynwyr

11. Datblygu cynllun ar gyfer sefydlu'r talent arfaethedig sydd ei angen i gyflenwi tai newydd carbon-isel ac effeithiol o ran ynni.

Mae'n hanfodol cael y gweithlu gyda'r sgiliau angenrheidiol i gynyddu cyflenwi tai yn y blynyddoedd i ddod. Dylai Llywodraeth Cymru osod cynllun i gynyddu galluedd yn y diwydiant a'r gweithlu adeiladu ehangach. Dylai hyn gynnwys hyfforddi a recriwtio gosodwyr pympiau gwres yn ogystal â mesurau i sicrhau fod gan addysg ôl-16 a ddarperir drwy golegau Addysg Bellach ffocws digonol ar sgiliau ymarferol a thechnolegau gwyrdd newydd.

12. Ymestyn cynllun Cymorth i Brynu – Cymru tu hwnt i fis Medi 2021 i gefnogi prynwyr tro cyntaf, a chynyddu'r uchafswm pris prynu mewn rhai ardaloedd.

Rhoddwyd croeso mawr i ymestyn cynllun Cymorth i Brynu – Cymru tan fis Medi 2026, heb unrhyw gynllun cymorth i brynwyr tro cyntaf o'r fath ar gael yn Lloegr. Ar gyfartaledd, dengys ymchwil yr HBF fod y cynllun wedi cefnogi 4,400 o swyddi ac ysgogi £240 miliwn mewn gweithgaredd economaidd bob blwyddyn, ac wedi gwneud enilliad net i Lywodraeth Cymru o dros £40 miliwn hyd yma, yn ogystal â chefnogi dros 14,000 o aelwydydd.

Fodd bynnag, mae adeiladwyr tai yn aml yn gweithredu am dybiaethau am y farchnad dros orwelion cyfnod aml-flwyddyn, felly byddai ymestyn Cynllun Cymorth i Brynu – Cymru am weddill tymor y Senedd nesaf yn hwb pellach i hyder y diwydiant i fuddsoddi mewn cartrefi newydd ar gyfer y farchnad prynwyr tro cyntaf.

Caff yr uchafswm pris prynu hefyd ei osod ar yr un lefel ag yn 2014 (£300,000) ac mae defnydd y cynllun wedi gostwng fel canlyniad. I gynyddu'r defnydd i lefelau tebyg i'r hyn oeddent pan lansiwyd y cynllun gyntaf, dylid cynyddu'r pris prynu yn y rhannau

hynny o Gymru lle mae prisiau cyfartalog prynu tai tro cyntaf wedi codi uwchben £300,000.

Buddion cynyddu cyflenwad tai

Mae cyflawni'r argymhellion hyn a chynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd yn hanfodol i fynd i'r afael â'r argyfwng ta fforddiadwy a hefyd i fuddsoddi mewn cymunedau lleol, hybu twf economaidd a chyflenwi tai fforddiadwy newydd hollbwysig.

Gwneud tai yn fwy fforddiadwy

Mae fforddiadwyedd tai wedi gwaethygu'n sylweddol ledled Cymru mewn degawdau diweddar oherwydd prinder parhaus tai newydd. Dengys data diweddaraf y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar fforddiadwyedd tai bod:

- Cymhareb prisiau tai cyfartalog i enillion wedi dyblu o 3 i 6 yn y 25 mlynedd ddiwethaf, gan olygu fod pris cyfartalog tai bellach yn chwe gwaith enillion blynyddol cyfartalog.
- Fforddiadwyedd tai wedi gwaethygu ym mhob awdurdod lleol yn y chwarter canrif diwethaf, gan effeithio waethaf ar Sir Fynwy, Bro Morgannwg a Chasnewydd.
- Rhenti wedi cynyddu gan dros 8% yng Nghymru yn y flwyddyn ddiwethaf yn unig, cyfradd uwch nag ym mhob rhan arall o'r Deyrnas Unedig.

Mae oedran cyfartalog prynwyr tro cyntaf yng Nghymru hefyd wedi cynyddu i 31, yn ôl Halifax, gyda chenedlaethau iau yn byw adre neu yn y sector rhent preifat am fwy o amser cyn y gallant brynu eu tŷ cyntaf.

Dros yr hirdymor, gall newid sylweddol mewn lefelau blynyddol o gyflenwad ddod â chydbwysedd yn ôl i gyflogau a phrisiau tai, gan wneud tai yn fwy fforddiadwy. Byddai hyn yn agor perchnogaeth cartrefi i fwy o aelwydydd ac yn llacio pwysau fforddiadwyedd tai ar draws pob daliadaeth.

Ysgogi buddsoddiad mewn cymunedau lleol

Gyda phob cartref newydd a gyflenwir, mae adeiladwyr yn gwneud cyfraniadau Adran 106 i'r cyngor lleol fel rhan o sicrhau caniatâd cynllunio er budd preswylwyr newydd a phresennol. Mae'r buddsoddiad a roddir gan y cytundebau hyn yn sicrhau fod cymunedau lleol yn cael budd o ysgolion meddygfeydd, cysylltiadau trafnidiaeth a gofodau agored newydd a gwell, yn ogystal â thai fforddiadwy. Yn 2024/25 yn unig, dengys ffigurau yr HBF a Lichfields fod y cartrefi a adeiladwyd gan y diwydiant yng

Nghymru wedi arwain at fuddsoddiadau o dros £4 miliwn mewn gofodau agored a chyfleusterau hamdden, a dros £13 miliwn mewn ysgolion newydd a gwell.

Pe byddai lefelau cyflenwi tai i gynyddu i gyrraedd yr uchelgais a nodir yn Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, byddai'r buddsoddiad posibl mewn cymunedau yng Nghymru hyd yn oed yn fyw. Mae angen adeiladu tua 28,000 o gartrefi newydd yn nhymor nesaf y Senedd i sicrhau fod cyflenwi tai yn dychwelyd i'r trywydd a nodir yn Cymru'r Dyfodol. Byddai cyflenwi'r cartrefi hyn yn ysgogi buddsoddiad ychwanegol o £25 miliwn mewn gofodau agored, chwaraeon cymunedol a hamdden, a £176 miliwn ar gyfer seilwaith, yn cynnwys £79 miliwn mewn ysgolion newydd a gwell.

Cynyddu'r cyflenwad o tai fforddiadwy

Mae cytundebau Adran 106 yn ddull allweddol ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy a chymdeithasol, gyda'r sector preifat yn cyflenwi dros 850 o gartrefi fforddiadwy yng Nghymru yn 2023/24 a bron i 45% o'r holl gartrefi fforddiadwy newydd dros y tair blynedd ddiwethaf, pan eithrir caffaeliadau. Fodd bynnag, gyda gostyngiad yn y cyfanswm cyflenwad tai, mae llai o gartrefi fforddiadwy yn cael eu cyflenwi drwy gytundeb Adran 106 flwyddyn ar flwyddyn. Mae'n hanfodol cynyddu cyflenwi tai marchnad i gynyddu cyflenwi tai fforddiadwy, gan y byddai gwneud hynny yn agor mwy o gyfleoedd ar gyfer defnyddio dull Adran 106.

Hybu twf economaidd

Mae'r diwydiant adeiladu cartrefi yn ysgogydd allweddol yn economi Cymru ac yn gwneud cyfraniad enfawr i dwf mewn cymunedau ar draws y wlad. Yn 2024/25, dengys ffigurau yr HBF a Lichfield fod y cartrefi a adeiladwyd gan y diwydiant yng Nghymru wedi cefnogi 16,000 o swyddi ac ysgogi dros £1 biliwn o weithgaredd economaidd.

Fel y dengys rhagolwg diweddar y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR), gallai cynyddu cyflenwi tai ymhellach ychwanegu'n sylweddol at GDP ac allbwn economaidd. Er enghraifft, byddai cyflenwi 5,600 o gartrefi newydd y flwyddyn ar gyfartaledd yn nhymor nesaf y Senedd, sydd ei angen – fel isafswm – i aros ar y trywydd i gyflawni uchelgais Cymru'r Dyfodol erbyn 2039, yn ysgogi £1.3 biliwn mewn gweithgaredd economaidd ar gyfer economi Cymru bob blwyddyn. Byddai'r lefel hon o gyflenwi hefyd yn cefnogi cyflogaeth 20,000 o bobl ychwanegol a 240 o swyddi prentisiaid, graddedigion neu hyfforddeion bob blwyddyn.

HBF Home Builders Federation

Cymru | Wales

hbf.co.uk/research-insight/