# Effaith gymdeithasol ac economaidd adeiladu cartrefi yng Nghymru

Mehefin 2026

HBF Home Builders Federation
Cymru | Wales

“Mae cartrefi newydd yn helpu i greu lleoedd ffyniannus ar gyfer preswylwyr newydd yn ogystal â’r preswylwyr presennol”

# Rhagair gan Neil Jefferson, Prif Weithredwr

**Mae gan y diwydiant adeiladu cartrefi rôl hanfodol wrth gyflenwi'r cartrefi mae Cymru eu hangen, gan gefnogi perchen-feddiannaeth a hefyd wneud cyfraniad mawr i ddarpariaeth tai fforddiadwy.**

Fodd bynnag, aiff manteision adeiladu cartrefi ymhell tu hwnt i gyflenwi tai. Mae'r diwydiant yn cefnogi cymunedau ledled Cymru, gan fuddsoddi dros gan miliwn o bunnau bob blwyddyn mewn seilwaith a gwasanaethau lleol, tra'n cefnogi twf economaidd a chynyddu sgiliau medrus.

O ysgolion a chysylltiadau trafnidiaeth i fannau gwyrdd a chyfleusterau cymunedol, mae cartrefi newydd yn helpu i greu lleoedd ffyniannus ar gyfer preswylwyr newydd yn ogystal â'r preswylwyr presennol.

Dengys yr adroddiad hwn gyfraniad y diwydiant adeiladu cartrefi i gymunedau a'r economi yng Nghymru a'r hyn y gellid ei gyflawni pe byddai'r cyflenwad tai yn cynyddu dros dymor hwn y Senedd. O gael y gefnogaeth gywir ar gyfer cyflenwi, gallai cynyddu allbwn tai ddatgloi buddsoddiad pellach mewn cymunedau lleol, cefnogi mwy o swyddi a helpu i ddiwallu angen tai Cymru.

Mae'r cyfle yn sylweddol ac mae'r diwydiant adeiladu cartrefi yn barod i weithio gyda Llywodraeth Cymru i gynyddu cyflenwad yn y blynyddoedd i ddod.

# Cyflwyniad

Mae'r diwydiant adeiladu cartrefi yn cefnogi buddsoddiad, swyddi a chyflenwi tai fforddiadwy mewn cymunedau ledled Cymru.

Mae'r adroddiad hwn yn meintioli ôl-troed economaidd a chymdeithasol adeiladu cartrefi yng Nghymru, gan roi sylw i'r buddsoddiad, swyddi a gweithgaredd economaidd ehangach a gefnogir gan y diwydiant yn ogystal â'i gyfraniad i gymunedau lleol.

Mae'r dadansoddiad yn defnyddio ymchwil a modelu a gynhaliwyd gan Lichfields ar ran y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF), ynghyd â data Llywodraeth Cymru a Stats Cymru, yn ogystal ag ymchwil ehangach yr HBF. Mae amcangyfrifon o fuddion ehangach fesul blwyddyn yn seiliedig ar gyflenwad blynyddol cyfartalog cartrefi newydd dros y pum mlynedd ddiwethaf.

Mae'r adroddiad hefyd yn edrych ar yr hyn y gellid ei gyflenwi yn y dyfodol pe byddai adeiladwyr cartrefi yng Nghymru yn cael eu galluogi i gynyddu allbwn a helpu i ateb anghenion tai dros dymor hwn y Senedd.

# Crynodeb gweithredol

23,000 o gartrefi marchnad yw amcangyfrif Llywodraeth Cymru o'r angen tai erbyn 2030.

## Ar gyfartaledd, bob blwyddyn, mae'r diwydiant adeiladu tai yng Nghymru yn:

- Cyflenwi tua 900 o gartrefi fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106 – traean o'r holl dai fforddiadwy newydd
- Buddsoddi dros £100 miliwn mewn cyfleusterau cymunedol tebyg i ysgolion newydd a mannau agored
- Cefnogi 17,500 o swyddi a dros 200 o brentisiaid, graddedigion a hyfforddeion
- Ysgogi £1.1 biliwn o weithgaredd economaidd
- Cefnogi £142 miliwn o wariant mewn siopau lleol a'r stryd fawr

## Gallai cyflenwi 23,000 o gartrefi i'w gwerthu ar y farchnad y ystod tymor hwn y Senedd ddatgloi:

- Miloedd o gartrefi fforddiadwy newydd, a gefnogir gan £200 miliwn o fuddsoddiad sector preifat
- Tua 3,700 o leoedd ysgol – yn seiliedig ar £65 miliwn o fuddsoddiad mewn ysgolion newydd a gwell
- Gwariant gwerth £650 miliwn mewn cymunedau lleol a'r stryd fawr.
- Tua 110 o ardaloedd gemau cymunedol neu 180 llain pêl-droed – yn seiliedig ar fuddsoddiad o £21 miliwn mewn mannau agored
- Cynyddu refeniw treth ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus gan tua £650 miliwn

# Adeiladu cymunedau

**Ar draws Cymru, mae cartrefi newydd yn ysgogi dros £100 miliwn o fuddsoddiad mewn cymunedau lleol bob blwyddyn, gan helpu i sicrhau bod datblygu yn cefnogi cymunedau newydd yn ogystal â chymunedau presennol**

## £46 miliwn

o gymhorthdal uniongyrchol gan y sector preifat tuag at dai fforddiadwy

## £14 miliwn

ar gyfer ysgolion newydd a gwell

## £5 miliwn

ar gyfer mannau agored a chyfleusterau chwaraeon cymunedol

## £17 miliwn

ar gyfer seilwaith tebyg i ffyrdd a thrafnidiaeth gyhoeddus

## £20 miliwn

o gyfraniadau Ardoll Seilwaith Cymunedol tuag at yr ardal ehangach.

## Mae adeiladwyr cartrefi hefyd yn cefnogi cymunedau lleol tu hwnt i rwymedigaethau cynllunio, yn cynnwys drwy gyfraniadau elusennol, staff yn gwirfoddoli a chynlluniau hybu natur

Mae datblygwyr yn cyfrannu drwy rwymedigaethau cynllunio tebyg i gytundebau Adran 106 a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

Caiff y cyfraniadau hyn eu sicrhau drwy bolisïau a gyflwynir yn y Cynlluniau Datblygu Lleol ac mae cwmpas a maint y cyfaniadau hyn wedi cynyddu'n sylweddol dros amser.

Mae adeiladwyr cartrefi hefyd yn cefnogi cymunedau lleol tu hwnt i rwymedigaethau cynllunio, yn cynnwys drwy gyfraniadau elusennol, staff yn gwirfoddoli a chynlluniau hybu natur tebyg i lwybrau draenogod a mannau tyfu cymunedol.

Adeilad ysgol newydd a gyflenwyd gan Persimmon yn Llanedeyrn

# Cefnogi datblygu economaidd

## Mae'r diwydiant adeiladu cartrefi hefyd yn gwneud cyfraniad sylweddol i economi Cymru, gan gefnogi swyddi, buddsoddiad a thwf economaidd ar draws Cymru

Pob blwyddyn, mae'r diwydiant yn cefnogi:

- £1.1 biliwn o allbwn economaidd a £820 miliwn mewn Gwerth Ychwanegol Gros (GVA)
- Tua £150 miliwn mewn refeniw treth i gefnogi gwasanaethau cyhoeddus
- Dros £140 miliwn o wariant mewn siopau lleol a'r stryd fawr
- Tua £350 miliwn o wariant gyda chyflenwyr ac isgontractwyr – gan gefnogi ystod eang o fusnesau ar draws y cadwyn cyflenwi yng Nghymru

Prentisiaid Davies Homes, busnes bach a chanolig yn Ne Cymru

# Sgiliau, swyddi a gweithlu’r dyfodol

Mae’r diwydiant adeiladu cartrefi yn gyflogwr mawr, gan gefnogi 17,500 o swyddi ar draws safleoedd, y cadwyn cyflenwi a gweithgaredd economaidd ehangach - cyfwerth â 3.5 swydd fesul annedd.

Mae adeiladu cartrefi hefyd yn cefnogi datblygu sgiliau a gweithlu drwy brentisiaethau a lleoliadau hyfforddiant ar gyfer aelodau newydd. Caiff mwy na 200 o brentisiaid, graddedigion a hyfforddeion eu cefnogi bob blwyddyn.

Yn ddiweddar daeth Coleg Penybont yn un o golegau partner HBF, gan gryfhau ei rôl wrth hyfforddi’r crefftwyr sydd eu hangen i adeiladu cartrefi y dyfodol.

Fodd bynnag, bydd angen tua 12,000 o weithwyr newydd i gyflawni anghenion tai Cymru yn nhymor hwn y Senedd – gan ddangos maint yr her sgiliau.

Mae’r diwydiant yn galw am fap trywydd i gefnogi’r sgiliau a thalent arfaethedig sydd eu hangen i adeiladu cartrefi newydd carbon isel, effeithiol o ran ynni.

Caiff mwy na 200 o brentisiaid, graddedigion a hyfforddeion eu cefnogi bob blwyddyn.

# Cyflenwi tai fforddiadwy

## Adeiladwyr cartrefi preifat sy'n cyflenwi tua traean yr holl dai fforddiadwy newydd yng Nghymru

Drwy gytundebau Adran 106, mae'r diwydiant yn helpu i ddarparu cartrefi ar gyfer y rhai sydd fwyaf eu hangen.

Yn wahanol i dai fforddiadwy a gaiff eu cyflenwi'n uniongyrchol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu awdurdodau lleol, fel arfer caiff y cartrefi hyn eu cyflenwi heb fawr neu ddim cymhorthdal uniongyrchol gan y llywodraeth.

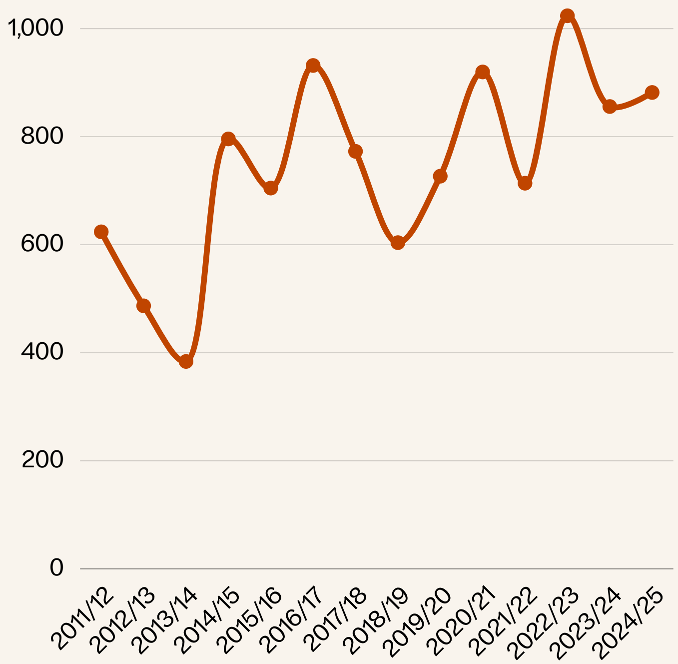
Caiff cyfran y tai fforddiadwy a gyflenwir ar bob safle ei osod drwy bolisïau a gynhwysir mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.

Mae blynyddoedd diweddar wedi gweld:

- Bron 900 o gartrefi fforddiadwy yn cael eu cyflenwi drwy gyfraniadau datblygwr bob blwyddyn ar gyfartaledd
- Tua traean yr holl dai fforddiadwy newydd yn cael croes-gymhorthdal gan y sector preifat
- £46 miliwn o gymhorthdal uniongyrchol bob blwyddyn

Heb y tai marchnad, ni fyddai llawer o'r cyflenwad hwn ar gael. Mae cynyddu'r cyflenwad o gartrefi marchnad felly yn hanfodol i ateb uchelgeisiau Cymru ar gyfer tai fforddiadwy.

### Tai fforddiadwy a gyflenwyd gan y sector preifat drwy gytundebau cynllunio



# Cymorth i Brynu - Cymru

## Cefnogi prynwyr tai cyntaf a chyflenwi tai

Ers ei gyflwyno ddegawd yn ôl bu gan gynllun Cymorth i Brynu – Cymru ran sylweddol wrth gynyddu mynediad i berchnogaeth cartrefi – gan gefnogi prynu tua 15,000 o gartrefi newydd a helpu 11,000 o aelwydydd i brynu eu cartref cyntaf, gan hefyd ysgogi enilliad o dros £40 miliwn i Lywodraeth Cymru.

Byddai ymestyn Cymorth i Brynu – Cymru tu hwnt i 2026 yn helpu i gynnal mynediad i berchnogaeth cartref ar gyfer prynwyr y dyfodol a chefnogi cyflenwi tai yn y blynyddoedd i ddod.

**65%**

Rhoddodd 65% o aelwydydd a gafodd fenthyciad rhannu ecwiti dan y gynllun ernes o 5%, gyda 84% yn rhoi ernes o hyd at 10%.

Dengys hyn fod y cynllun wedi helpu prynwyr a fyddai fel arall wedi cael anhawster i gael mynediad i forgeisi benthyciad-i-werth uwch.

**64%**

Roedd gan 64% o'r aelwydydd a gymerodd ran incwm o £40,000 neu lai – gan gefnogi'r rhai ar incwm isel a chanolig.

# Cartrefi newydd cynaliadwy

Mae gan tua 90% o gartrefi a adeiledir o'r newydd yng Nghymru raddiad EPC A neu B.

Mewn cenedl gyda stoc tai hynaf Ewrop, gall cynyddu'r cyflenwad o gartrefi modern ac effeithiol helpu i fynd i'r afael â chostau ynni a chefnogi uchelgais hinsawdd Cymru.

Mae gan tua 90% o gartrefi a adeiledir o'r newydd yng Nghymru raddiad EPC a neu B.

Mae cartrefi a adeiledir o'r newydd hefyd yn gollwng hyd at 74% yn llai o garbon nag eiddo hŷn a gallant arbed tua £420 y flwyddyn ar filiau ynni i aelwydydd o gymharu â chartrefi hŷn nodweddiadol.

Mae cwmnïau adeiladu cartrefi yn gynyddol yn cynnwys nodweddion tebyg i bympiau gwres, paneli solar ac awyriant adfer gwres mewn cartrefi newydd.

Bydd rheoliadau adeiladu newydd yn gwella effeithiolrwydd ynni ymhellach, mynd â chartrefi newydd i ffwrdd o'r grid newydd a gwneud paneli solar yn ofynnol ar bob cartref newydd.

# Beth fedrir ei gyflenwi yn nhymor hwn y Senedd?

## Mae angen 23,000 o gartrefi i'w gwerthu ar y farchnad erbyn 2030

Dengys amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o angen tai fod angen 5,700 o gartrefi ar gyfartaledd i'w gwerthu ar y farchnad bob blwyddyn hyd at 2030 – cyfanswm o bron 23,000 dros dymor hwn y Senedd.

Mae hyn cyn cyfrifo ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy a'r cefnlwyth presennol o angen na chaiff ei gyflawni.

Yn ogystal â helpu i ateb anghenion tai, byddai cynyddu'r cyflenwad yn datgloi buddion ehangach yn cynnwys mwy o fuddsoddiad seilwaith, gweithgaredd economaidd a swyddi medrus ledled Cymru.

### Gallai cyflenwi 23,000 o gartrefi newydd i'w gwerthu ar y farchnad erbyn 2030 gefnogi:

- Miloedd o gartrefi fforddiadwy newydd, a gefnogir gan dros £200 miliwn o fuddsoddiad sector preifat
- £65 miliwn o gyllid ar gyfer ysgolion newydd a gwell, gan greu capasiti yn gyfwerth â 3,700 o leoedd ysgol newydd
- Dros £20 miliwn o fuddsoddiad mewn mannau agored, chwaraeon cymunedol a hamdden, yn gyfwerth â 110 o ardaloedd gemau cymunedol neu 180 llain pêl-droed
- £650 miliwn o wariant ychwanegol mewn siopau lleol a'r stryd fawr
- Swyddi a thwf ledled Cymru – gan ysgogi dros £650 miliwn mewn refeniw treth ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus a £5.1 biliwn o allbwn economaidd

# Mae'r diwydiant yn barod i gyflenwi mwy o gartrefi

## Fodd bynnag, mae nifer o rwystrau yn atal cyflenwad

David Wilson Homes De Cymru

Mae diffyg Cynlluniau Datblygu Lleol cyfredol yn parhau yn her fawr. Mae busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu cartrefi yn wynebu rhwystrau anghymesur. Mae pwysau hyfywedd oherwydd baich cynyddol costau yn parhau i fygwth cyflenwad.

Gyda'r amgylchedd polisi cywir yn ei le, gellir diwallu angen tai yn ystod tymor hwn y Senedd.

I gynyddu cyflenwad tai a gwireddu'r manteision a nodir yn yr adroddiad hwn, mae HBF Cymru yn galw am fesurau fydd yn helpu i ddileu rhwystrau i ddatblygu ac yn sicrhau mwy o fuddsoddiad mewn cymunedau ledled Cymru.

### Yr hyn y mae'r diwydiant adeiladu cartref yn gofyn amdano gan Lywodraeth Cymru

#### Cefnogi adeiladwyr a phrynwyr

- Datblygu map trywydd ar gyfer y talent yn yr arfaeth sydd ei angen i gyflenwi cartrefi newydd carbon-isel ac effeithiol o ran ynni.
- Ymestyn Cymorth i Brynu – Cymru tu hwnt i fis Medi 2026 i gefnogi prynwyr tro cyntaf.

Byddai cynyddu’r cyflenwad yn datgloi buddion ehangach yn cynnwys mwy o fuddsoddiad seilwaith, gweithgaredd economaidd a swyddi medrus ledled Cymru.

## Cyflenwi mwy o gartrefi

- Gosod targed genedlaethol pob-daliadaeth ar gyfer cyflenwi tai.
- Cefnogi busnesau bach a chanolig sy’n adeiladu cartrefi.
- Darparu cyllid ychwanegol ar gyfer cyrff cyhoeddus sy’n ymwneud â’r broses cynllunio.
- Cyhoeddi templedi safonol ar gyfer cytundebau cyfreithiol, tebyg i Adran 106, i ostwng anghysondeb ac oedi.
- Gweithredu adolygiad Llywodraeth Cymru o systemau draeniad cynaliadwy.
- Cyflwyno moratoriwm ar ofynion polisi newydd a fyddai’n her pellach i hyfywedd.

## Gwneud i’r system a arweinir gan cynllun gweithio

- Sicrhau bod Cynlluniau Datblygu Lleol newydd ar gael ym mhobman.
- Adfer Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1), gan alluogi safleoedd cynaliadwy ac sy’n cydymffurfio â pholisi i ddod ymlaen tu allan i’r system a arweinir gan gynllun
- Symud at ddull gweithredu seiliedig ar stoc ar gyfer asesiadau lleol o angen tai, gan drin tan-ddarpariaeth hanesyddol.
- Sicrhau y caiff y pedwar Cynllun Datblygu Strategol eu mabwysiadu cyn diwedd tymor hwn y Senedd.

HBF Home Builders Federation

Cymru | Wales

Lawrlwytho'r adroddiad hwn yn Saesneg

Y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) yw'r prif gorff sy'n cynrychioli adeiladwyr tai y sector preifat a llais y diwydiant adeiladu cartrefi yn Lloegr a Cymru. Cwmnïau sy'n aelodau o'r HBF sy'n codi bron 80% o'r holl gartrefi newydd a adeiledir yn Lloegr a Chymru mewn unrhyw un flwyddyn a maent yn cynnwys cwmnïau o bob maint, gan amrywio o gwmnïau cenedlaethol amlwg hyd at fusnesau rhanbarthol a chwmnïau bach lleol.