Cynllun Datblygu Lleol – Monitro’r Mynegai Fforddiadwyedd (1 Ionawr 2018 – 31 Mawrth 2021)

Cyngor Sir Penfro

1. Cefndir a Diben

1. Mae Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Penfro yn gofyn i’r holl ddatblygiadau tai newydd ar y farchnad gyfrannu at yr angen lleol am ddarparu tai fforddiadwy. Datblygwyd y dull polisi hwn er mwyn cydnabod yr angen taer am dai fforddiadwy yn Sir Benfro.

2. Caiff y gofynion mynegol ar gyfer tai fforddiadwy eu nodi ar gyfer safleoedd preswyl a ddyrennir mewn tabl ym Mholisi GN.27 Dyraniadau Preswyl ac maen nhw’n amrywio o ‘hyd at 5%’ i ‘25%’. Mae Polisi GN.28 Anghenion Lleol Tai Fforddiadwy yn gosod y gofyniad ar gyfer safleoedd preswyl heb eu dyrannu – sef 10% mewn Trefi, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth.[1]

3. Mae polisi GN.28 yn nodi y bydd yr awdurdod lleol yn gofyn am gyfraniad canran uwch tuag at dai fforddiadwy lle gellir arddangos newid cadarnhaol parhaus yn hyfywedd ariannol y datblygiad trwy fonitro. Mae hefyd yn nodi y gallai darparu llai o dai fforddiadwy na’r targed fod yn briodol mewn Trefi, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth os caiff hyn ei gefnogi gan dystiolaeth hyfywedd economaidd.

4. Mae adran y Fframwaith Monitro yn y CDLl (a fabwysiadwyd ar 28/02/13) a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (a fabwysiadwyd ar 14/09/15) yn nodi gyda’i gilydd sut y bydd yr awdurdod lleol yn monitro p’un a oes newidiadau wedi bod yn amodau’r farchnad dai leol. Os ystyrir bod yr amodau’n ddigon arwyddocaol o ran eu natur i newid hyfywedd ariannol y datblygiad, bydd yr Awdurdod yn ailasesu’r dystiolaeth hyfywedd a ddylanwadodd ar dargedau’r CDLl ar gyfer Tai Fforddiadwy. Mae hyd oes y CDLl yn para o’r dyddiad mabwysiadu (2013) hyd nes mabwysiadu’r Cynllun olynol ac mae’r monitro hwn yn hanfodol er mwyn sicrhau ei fod yn ddigon hyblyg a chydnerth yn wyneb newidiadau economaidd a bod y targedau a ddefnyddir i negodi’r tai fforddiadwy’n parhau i fod yn gadarn. Bydd yr adolygiad diweddaraf hwn yn adlewyrchu effeithiau cychwynnol pandemig byd-eang Covid-19 ar yr economi yn gyffredinol ac ar y farchnad dai yn benodol.

[1] Mewn Pentrefi Lleol Mawr, dylai 50% o’r anheddau arfaethedig fod yn fforddiadwy ac mewn Pentrefi Lleol Bach, rhaid i’r holl anheddau newydd fod yn fforddiadwy. Mae’r Cynllun yn esbonio mai amcan datblygiadau preswyl mewn Pentrefi Lleol yw bodloni’r angen am ragor o gartrefi fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig ac, felly, nid yw pryderon am hyfywedd y datblygu yn cyfiawnhau llacio’r polisi mewn unrhyw ffordd.

5. Diben y ddogfen hon yw rhoi amlinelliad o’r gwaith monitro y mae’r Awdurdod wedi’i wneud ers mabwysiadu’r CDLl.

6. Daeth y dadansoddiad o ddangosyddion y farchnad dai hyd at ddiwedd Rhagfyr 2017 i’r casgliad nad oedd y newidiadau economaidd ehangach wedi bod yn ddigonol i effeithio’n sylweddol ar hyfywedd ariannol y datblygiad. Ar y pryd, daethpwyd i’r casgliad nad oedd cyfiawnhad dros ailasesu tystiolaeth hyfywedd datblygu a ddylanwadodd ar dargedau’r CDLl. Felly, ar hyn o bryd, nid oes modd cyfiawnhau ailasesu tystiolaeth hyfywedd datblygu, a ddylanwadodd ar dargedau’r CDLl. Fodd bynnag, roedd arwyddion cynnar o welliant diweddar posibl yn amodau’r farchnad dai. Felly, penderfynwyd y byddai’r mater yn cael ei ailystyried ar y cyd ag adolygiad o Gynllun Datblygu Lleol y Cyngor.

7. Mae’r diweddariad hwn o’r Mynegai Fforddiadwyedd wedi cynnwys ailgyfrifo cymarebau’r Prisiau Tai Canolrifol Chwarterol, yr Incwm Cartref Canolrifol Blynyddol a’r gymhareb Prisiau Tai i Incwm, yn ôl i 2011 ym mhob achos, i gysylltu’r rhain â setiau data a gyhoeddwyd yn genedlaethol. Diweddarwyd Costau Adeiladu Cyfartalog gan ddefnyddio gwybodaeth gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac aethpwyd â data arall ymlaen i chwarter olaf 2020 a, lle y bo ar gael, chwarter cyntaf 2021.

8. Casgliad allweddol yr adolygiad blaenorol oedd bod y Pris Tŷ Canolrifol Chwarterol wedi rhagori fwy na 5% ar ffigur gwaelodlin 2012, sef £155,000, (h.y. wedi bod yn uwch na £162,750) ar dri achlysur yn unig, sef yn chwarter 2 2012 ac yn chwarteri 3 a 4 2017. Mae’r adolygiad diweddaraf hwn, sy’n seiliedig ar ffigurau diwygiedig, yn dangos bod y Pris Tŷ Canolrifol wedi rhagori ar £162,750 yn chwarter 4 2017 ac yna yn chwarter 1 2018 ac, yn wir, ei fod wedi parhau i ragori ym mhob chwarter ers hynny hyd at chwarter 4 2020 (nid oes ffigur ar gael eto ar gyfer chwarter 1 2021). Felly, bu angen archwilio’r dangosyddion eilaidd a’r dangosyddion lleol hefyd.

9. Mae Incymau Cartref Canolrifol Blynyddol wedi parhau i godi. Fodd bynnag, mae Cymarebau Prisiau Tai i Incwm yn dangos darlun ychydig yn wahanol. Cofnodir y ffigurau uchaf ar gyfer 2011 a 2012, a bu amrywiadau ers hynny, gyda gostyngiadau sylweddol yn 2013*14, 2017 a 2019 ac uchafbwyntiau rhyngddynt ond, yn gyffredinol, ar lefel is na ffigurau 2011/12. Y sefyllfa bresennol yw cymhareb Pris Tŷ i Incwm o 5.12 – wrth i fenthycwyr morgais fenthyg ar sail 2.5 gwaith incwm ar y cyd a 3 gwaith incwm sengl. Er bod y gymhareb hon yn is nag uchafbwynt 2011/12, mae’n dangos o hyd yr heriau sylweddol sy’n wynebu nifer o aelwydydd yn Sir Benfro wrth brynu eiddo.

10. Hefyd, mae’n werth crybwyll bod costau adeiladu bellach yn uwch o lawer nag ar ddechrau’r cyfnod monitro a bod nifer yr anheddau sydd wedi’u cwblhau wedi amrywio’n sylweddol dros yr un cyfnod, gan adlewyrchu newidiadau yn amodau’r farchnad. Datgelodd gwerthiant anheddau duedd at i fyny hyd at ddechrau cyfnod clo cyntaf Covid-19, pan ostyngont yn sylweddol o ganlyniad i'r cyfnodau clo. Gwelwyd adfer ers hynny, ond mae oedi cyn rhoi gwybod am

werthiannau ac, felly, ni fydd graddau'r adfer hwn i'w weld hyd nes dadansoddi setiau data blwyddyn nesaf.

11. Mae dadansoddiad pellach o'r uchod yn dilyn yn nes ymlaen yn y ddogfen hon.

2. Fframwaith Monitro a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

1. Mae Fframwaith Monitro'r CDLl yn datgan:

> "Os bydd cyfartaledd prisiau tai yn codi 5% yn uwch na lefelau 2012 y sail prisiau ac fe'u cynhelir dros 2 chwarter, bydd yr Awdurdod yn ystyried trothwyon eraill a amlygwyd yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, a gallai gynnal profion hyfywedd ychwanegol ac addasu'r targedau a sefydlwyd yn GN.27 a GN.28."

2. Mae'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, Atodiad 4 (Monitro targedau CDLl y Cyngor ar gyfer Cyfraniadau), yn datgan:

   a. "Mae cyfrifo hyfywedd ariannol darpariaeth tai fforddiadwy yn gymhleth ac mae'n cynnwys sawl mewnbwn newidiol, lle gall unrhyw newidiadau effeithio ar y canlyniad cyffredinol (gwerth tir gweddilliol). Y prif ddylanwad ar hyfywedd yw prisiau tai yn newid, ond nid yw cynnydd yn arwain at wella hyfywedd o reidrwydd. O fewn fframwaith monitro'r CDLl, mae'r Cyngor wedi ymrwymo i fonitro prisiau tai lleol a lle ceir cynnydd o 5% wedi'i gynnal dros ddau chwarter yn olynol, bydd y Cyngor yn chwilio am newidiadau yn nangosyddion eraill y farchnad dai i asesu a fyddai'n briodol ailasesu tystiolaeth hyfywedd datblygu sydd wedi dylanwadu ar dargedau mynegol y CDLl. Bydd data o'r Gofrestrfa Tir yn cael ei ddefnyddio i fonitro canolrif pris annedd eiddo a werthwyd yn Sir Benfro yn erbyn gwaelodlin Medi-Rhagfyr 2012 fel chwarter mynegol.

   b. Bydd y dangosyddion eraill yn cynnwys:

      - Cyfartaledd costau adeiladu (Ffynhonnell: Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu Sefydliad Brenhinol y Syrfëwyr Siartredig);
      - Nifer yr anheddau newydd a gwblhawyd (Ffynhonnell: Adroddiad Monitro Blynyddol Cyngor Sir Penfro); a
      - Nifer yr anheddau a werthwyd (Ffynhonnell: data'r Gofrestrfa Tir).

   c. Os bydd y dangosyddion hyn yn awgrymu bod y farchnad dai wedi gwella, bydd y Cyngor yn cynnal profion hyfywedd pellach ar ddetholiad o ddyraniadau tai, gan ddefnyddio'r pecyn offer 3 Dragons. *Os, ar ôl*

hynny, y bydd y gwaith hyfywedd yn awgrymu y gellid darparu cyfraniadau tai fforddiadwy uwch, bydd y Cyngor yn cyhoeddi’r targedau tai fforddiadwy wedi’u diweddaru ar gyfer y safleoedd a ddyrannwyd (GN.27) a safleoedd ar hap (GN.27) ar ei wefan. Bydd y diweddariadau hyn hefyd yn cael eu cyfleu’n uniongyrchol i randdeiliaid, fel Cynghorwyr Sir, Cynghorwyr Tref a Chymuned, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Asiantau Cynllunio.

d. Byddai targedau newydd yn disodli’r rhai a gyhoeddwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol.”

3. Dangosyddion y Farchnad Dai

1. Mae Atodiad 1 yn nodi Dangosyddion y Farchnad Dai sy’n cael eu monitro gan yr Awdurdod. Gwaelodlin pris tŷ ar gyfer Medi - Rhagfyr 2012 oedd £155,000. Byddai cynnydd o 5% ar y waelodlin hon yn gynnydd o £7,750 (hynny yw, £162,750). Ers hynny, mae prisiau tai wedi bod yn is na’r lefel hon fel arfer, ond maent wedi bod yn uwch yn gyson ers Ch4, 2017. Gan y bu cynnydd o 5% neu fwy yn uwch na’r pris sylfaenol yn 2012 wedi’i gynnal dros ddau chwarter fel y gwelir o Ch4 2017 - Ch1 2018 ymlaen, mae angen canlyniadol i ystyried y dangosyddion eraill a amlygwyd yn Atodiad 4 y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Mae’r gwaith monitro sy’n berthnasol i’r dangosyddion pellach hyn hefyd yn cael ei gyflwyno yn y tabl sy’n dilyn adran 4. Rhoddir dadansoddiad o bob un isod, ac mae wedi llywio’r casgliad ynghylch p’un a oes angen profion hyfywedd ychwanegol ac addasu’r targedau a sefydlwyd yn GN.27 a GN.28.

2. O’r materion eraill y mae angen eu hystyried yn awr, amlygir y cyfartaledd costau adeiladu fel dangosydd sylfaenol hefyd. Rhwng 2011 a 2014, cyflwynir un ffigwr ar gyfer pob blwyddyn, sef ffigwr chwarter 1 y flwyddyn honno. O 2015 ymlaen, cofnodir ffigyrau ar gyfer pob chwarter o’r flwyddyn, a chofnodir ffigyrau ar wahân ar gyfer tai ystâd ac ar gyfer fflatiau. Mae’r ffigwr tai ystâd fel arfer yn is na’r ffigwr ar gyfer fflatiau. Mae’r ffigyrau hyn yn amrywio, ond cynyddodd costau adeiladu cyfartalog yn sylweddol ar gyfer tai ystâd a fflatiau yn 2017 a, chyda rhywfaint o amrywiadau, mae hynny wedi parhau ers hynny hyd at chwarter cyntaf 2021. Mae hyn wedi cynyddu’r costau hyn ymhell y tu hwnt i’r rhai a gofnodwyd ar gyfer y cyfnod rhwng 2011 a 2014 a hefyd yn uwch na’r ffigyrau manylach sydd ar gael ar gyfer 2015 a 2016.

3. Mae’r graffiau yn Atodiad 2 yn dangos newidiadau yn y prisiau tai canolrifol chwarterol a’r costau adeiladu cyfartalog ar gyfer tai ystâd a fflatiau ar gyfer y cyfnod rhwng 2015 a 2021, ac maent wedi’u seilio ar y data ar y materion hyn yn Atodiad 1.

4. Mae’r materion sydd ar ôl i’w hystyried yn cynnwys pedwar a amlygwyd fel dangosyddion eilaidd a dau arall a amlygwyd fel rhai pwysig yn lleol.

5. O’r dangosyddion eilaidd, mae cyfraddau llog morgais yn y DU wedi amrywio yn ystod y cyfnod sy’n cael ei ystyried ac, yn chwarter cyntaf 2021, roeddent yn is nag yr oeddent pan ddechreuwyd monitro yn 2011. Mae incwm canolrifol blynyddol cartrefi wedi cynyddu ers 2011, unwaith eto gyda rhai mân amrywiadau, ond gan ddangos tuedd gynyddol gyson, ar y cyfan. Mae cymarebau prisiau tai i incwm yn datgelu darlun tra gwahanol. Caiff y ffigurau uchaf eu cofnodi ar gyfer 2011 a 2012 a bu amrywiadau ers hynny, gyda gostyngiadau sylweddol yn 2013/14, 2017 a 2019 ac uchafbwyntiau rhyngddynt, ond ar lefel is yn gyffredinol na ffigurau 2011/12. Mae’r ffigurau diweddaraf sydd ar gael yng nghanol yr ystod, yn fras. Yn olaf, mae’n ymddangos fel petai’r gymhareb benthyca morgais i incwm yn adlewyrchu’r cymarebau prisiau tai i incwm yn agos, ond un ffigwr yn unig sydd ar gael, sef ffigwr chwarter 1 ar gyfer 2014.

6. Mae’r ddau ddangosydd lleol yn berthnasol i gwblhau anheddau a gwerthu anheddau. Cododd nifer yr anheddau a gwblhawyd yn sydyn rhwng 2011 a 2014, ond yna syrthiodd rhwng 2014 a 2017. Mae’r ffigwr ar gyfer 2017 yn uwch na ffigwr 2011, ond mae’n llai na hanner yr hyn a gofnodwyd yn 2014. Ers hynny, mae nifer yr anheddau a gwblhawyd wedi parhau i amrywio, gyda chwymp pellach yn 2019, ond adferodd y niferoedd hyn yn 2018 ac, i raddau llai, yn 2020, hyn er gwaethaf pandemig Covid-19. Fodd bynnag, mae’n bwysig nodi bod arolwg tai 2019 yn arolwg rhannol, seiliedig ar ddata rheoliadau adeiladu ac, felly, gallai ffigurau cwblhau 2020 gynnwys rhai anheddau a gwblhawyd yn 2019. Mae gan werthiannau anheddau elfen dymhorol gryf, felly mae amrywiadau sylweddol o fewn blwyddyn yn arferol, gyda chwympiadau o ran gwerthiant yn nodweddiadol yn chwarter 1 a thwf yn aml mewn cyfnodau eraill. Fodd bynnag, mae rhai ffigyrau unigol yn mynd yn groes i’r tueddiadau mwy cyffredinol. Yn fras, roedd gwerthiannau yn 2017 ar lefelau llawer uwch nag ar ddechrau’r cyfnod monitro. Parhaodd tuedd lefelau gwerthiannau uwch yn 2018 ac yn 2019, ond roedd cwymp sylweddol mewn gwerthiannau yn nau chwarter cyntaf 2020 (yn enwedig yr ail chwarter), gyda’r adferiad yn dechrau yn chwarter 3 ac yn parhau i chwarter 4. Dychwelwyd i lefelau gwerthiannau arferol yn ffigur chwarter 1, 2021.

4. Casgliadau

1. Mae twf o dros 5% wedi bod ar y ffigwr gwaelodlin ar gyfer prisiau tai yn ystod dau chwarter olynol Ch4 2017 / Ch1 2018, ond felly y bu hi hefyd ar gyfer pob cyfnod chwarterol olynol ers hynny. O ganlyniad, mae angen ystyried dangosyddion eraill hefyd, er mwyn dod i gasgliad ynghylch a oes angen profion hyfywedd ychwanegol ac addasu targedau GN.27 a GN.28.

2. Mae’r gwaith monitro a wnaed yn dangos y bu cynnydd sylweddol mewn costau adeiladu cyfartalog, yn enwedig yn ystod 2017, ac mae’r rhain wedi parhau ym mhob blwyddyn ers hynny (gyda rhai mân amrywiadau) hyd at Ch1 2021.

3. O’r dangosyddion eilaidd a ystyriwyd, mae cyfraddau llog morgais yn y DU wedi amrywio ac maent yn is yn Ch1 2021 na pha ddechreuwyd monitro yn 2011. Yn ei hanfod, mae incwm cartref canolrifol wedi dangos tuedd gyson at i fyny, gyda rhai amrywiadau. Mae cymarebau prisiau tai i incwm wedi amrywio dros y cyfnod monitro, gan gyrraedd uchafbwyntiau ac isafbwyntiau a safle presennol yng nghanol yr ystod, ond mae’r gymhareb gyffredinol, sef 5.12, yn gymhareb sy’n dangos y bydd prynu eiddo yn heriol i nifer fawr o aelwydydd Sir Benfro. Ystyrir bod cymarebau benthyca morgais i incwm yn dilyn yr un patrwm newid â chymarebau prisiau tai i incwm, ond mae’r adroddiad hwn yn cyflwyno ffigur Ch1 2014 yn unig.

4. Mae’r dangosyddion lleol yn dangos cynnydd sydyn ac yna cwymp o ran lefelau cwblhau tai yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2017, yna amrywiadau pellach ers hynny, gyda chynnydd yn 2018, gostyngiad yn 2019 ac adferiad llai yn 2020 (gan nodi mai arolwg rhannol oedd arolwg 2019 ac mae’n bosibl na chofnodwyd rhai ffigurau cwblhau tan 2020). Mae’r gwerthiannau anheddau’n dangos natur dymhorol iawn, gyda lefelau gwerthiannau yn uwch yn 2017 nag yr oeddent ar ddechrau’r monitro yn 2011. Ers hynny, fe wnaeth lefelau gwerthiannau uwch barhau yn 2018 a 2019, ond roedd gostyngiad nodedig yn nau chwarter cyntaf 2020 (gyda ffigurau Ch2 yn cyd-ddigwydd â chyfnod clo cyntaf Covid-19), yna adferiad yn nes ymlaen yn y flwyddyn a dychwelyd i gyfraddau gwerthiannau arferol, fwy neu lai, erbyn Ch1 2021. Mae’n bosibl bod y gwerthiannau gwell rhwng 2017 a 2019 wedi bod yn arwydd o farchnad dai fwy bywiog, ond gwelodd pandemig Covid-19 a’r cyfnod clo cysylltiedig ostyngiad clir mewn gwerthiannau, gyda rhywfaint o adfer wedi hynny. Awgrymodd data ar lafar gan Werthwyr Tai Lleol ar gyfer Asesiad Marchnad Dai Leol Sir Benfro (2021) farchnad leol fywiog a bydd yn ddoeth gweld a yw'r cynnydd mewn gwerthiannau’n cael ei gynnal dros gyfnod hwy.

5. Ar y cyfan, nid yw’r dystiolaeth a gesglir yn dangos yn sicr y bu digon o newid yn Nangosyddion y Farchnad Dai er mwyn galw am ailasesiad o’r dystiolaeth hyfywedd datblygu a ddylanwadodd ar dargedau’r CDLl ar gyfer Tai Fforddiadwy. Mae prisiau tai wedi codi, ond felly hefyd gostau adeiladu ac incymau, gyda chymarebau prisiau tai i incwm yn amrywio tipyn a’r sefyllfa bresennol yng nghanol ystod eang. Pan baratowyd y diweddariad diwethaf ar sail ffigurau hyd at Ch4 2017, roedd rhai bod y farchnad dai yn gwella, mae’n ymddangos. Er bod hyn wedi parhau i’r ddwy flwyddyn ganlynol i ryw raddau, ymddengys fod pandemig Covid-19 a’r cyfnod clo cychwynnol cysylltiedig wedi tawelu’r farchnad am gyfnod. Mae rhai arwyddion cyntaf o adfer, ar sail y data diweddaraf sydd ar gael ar werthiannau anheddau a nifer yr anheddau a gwblhawyd, ond mae angen monitro pellach er mwyn pennu ai cynnydd dros dro yw hwn yn amodau’r farchnad neu rywbeth a gynhelir am gyfnod hwy.

6. Dechreuodd yr adolygiad o Gynllun Datblygu Lleol y Cyngor yn 2017 a chyrhaeddodd y cam Adnau (ymgynghoriad llawn â’r cyhoedd ar Gynllun drafft) ddechrau 2020. Ers hynny, mae pandemig Covid-19 a chyhoeddi Canllawiau Ffosffadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Afonydd wedi oedi cynnydd pellach yn sylweddol. Cymerwyd y cyfle

i ailystyried materion hyfywedd ar y cyd ag adolygu'r Cynllun ac mae'r gwaith hwnnw'n parhau. Mae Polisïau GN.27 a GN.28 y CDLl presennol mewn grym o hyd a byddant yn parhau felly hyd nes bydd CDLl 2 yn cael ei fabwysiadu a daw polisïau olynol i rym. O ystyried yr ansicrwydd sy'n parhau ynghylch tueddiadau hirdymor y farchnad dai, ystyrir mai'r ffordd orau ymlaen yw parhau â thargedau polisi GN.27 a GN.28 CDLl 1 am y tro ac ystyried cyflwyno targedau newydd (os bydd eu hangen) pan fabwysiadir CDLl 2; erbyn hynny, dylai tueddiadau tymor hwy y farchnad a'u heffeithiau ar hyfywedd fod yn gliriach, gan gynnwys effeithiau tymor hwy pandemig Covid-19.

Paratowyd ym mis Rhagfyr 2021

Atodiad 1 – Fersiwn wedi'i diweddaru'n cwmpasu'r cyfnod rhwng Ch1 2011 a Ch1 2021

Dengys y tabl hwn y newidiadau i'r gymhareb prisiau tai i incwm o'r chwarter cyntaf yn 2011 i'r pedwerydd chwarter yn 2020, ochr yn ochr â'r wybodaeth a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r ffigurau hyn a deunydd cysylltiedig arall. Nid oedd yr wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer y gymhareb prisiau tai i incwm yn chwarteri 2021 ar gael yn llawn wrth baratoi'r tabl.

Dangosyddion Fforddiadwyedd

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**
Cyfnod [1]	Pris Tŷ Canolrifol Chwarterol (GBP) [2]	Cyfartaledd costau adeiladu (£/m^2 arwynebedd llawr mewnol gros) [3]	Cyfraddau llog morgais yn y DU (%) [4]	Incwm Cartref Canolrifol Blynyddol (GBP) [5]	Cymhareb prisiau tai i incwm[6]	Cymhareb benthyca morgais i incwm [7]	Nifer yr anheddau newydd a gwblhawyd [8]	Nifer yr anheddau a werthwyd [2]
2011 Ch1	160,000	814	4.07 (31/03/11)	23,397.00 x 1.25 = 29,246.25	160,000 / 29,246.25 = 5.47	amherthnasol	347 (hefyd yn cynnwys Ch2 i Ch4 2010)	230
2011 Ch2	155,000	amherthnasol	4.05 (30/06/11)	23,397.00 x 1.25 = 29,246.25	155,000 / 29,246.25 = 5.30	amherthnasol	203 rhwng Ch2 2011 a Ch1 2012	307
2011 Ch3	153,187	amherthnasol	4.12 (30/09/11)	23,397.00 x 1.25 = 29,246.25	153,187 / 29,246.25 = 5.24	amherthnasol	203 rhwng Ch2 2011 a Ch1 2012	317
2011 Ch4	152,500	amherthnasol	4.12 (31/12/11)	23,397.00 x 1.25 = 29,246.25	152,500 / 29,246.25 = 5.21	amherthnasol	203 rhwng Ch2 2011 a Ch1 2012	349

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2012 Ch1	153,000	799	4.10 (31/03/12)	23,617.00 x 1.25 = 29,521.25	153,000 / 29,521.25 = 5.18	amherthnasol	203 rhwng Ch2 2011 a Ch1 2012	240
2012 Ch2	156,000	amherthnasol	4.22 (30/06/12)	23,617.00 x 1.25 = 29,521.25	156,000 / 29,521.25 = 5.28	amherthnasol	397 rhwng Ch2 2012 a Ch1 2013	270
2012 Ch3	156,000	amherthnasol	4.29 (30/09/12)	23,617.00 x 1.25 = 29,521.25	156,000 / 29,521.25 = 5.28	amherthnasol	397 rhwng Ch2 2012 a Ch1 2013	310
2012 Ch4 (Ffigur gwaelodlin – £155,000 ar gyfer Medi i Ragfyr 2012)	155,000	amherthnasol	4.35 (31/12/12)	23,617.00 x 1.25 = 29,521.25	155,000 / 29,521.25 = 5.25	amherthnasol	397 rhwng Ch2 2012 a Ch1 2013	388
2013 Ch1	156,000	881	4.34 (31/03/18)	24,103.00 x 1.25 = 30,128.75	156,000 / 30,128.75 = 5.18	amherthnasol	397 rhwng Ch2 2012 a Ch1 2013	257
2013 Ch2	153,000		4.38 (30/06/13)	24,103.00 x 1.25 = 30,128.75	153,000 / 30,128.75 = 5.08	amherthnasol	459 rhwng Ch2 2013 a Ch1 2014	359
2013 Ch3	152,748		4.35 (30/09/13)	24,103.00 x 1.25 = 30,128.75	152,748 / 30,128.75 = 5.07	amherthnasol	459 rhwng Ch2 2013 a Ch1 2014	359
2013 Ch4	151,000		4.39 (31/12/13)	24,103.00 x 1.25 = 30,128.75	151,000 / 30,128.75 = 5.01	amherthnasol	459 rhwng Ch2 2013 a Ch1 2014	486

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**
2014 Ch1	149,475	872	4.43 (31/03/14)	24,453.00 x 1.25 = 30,566.25	149,475 / 30,566.25 = 4.89	5.20	459 rhwng Ch2 2013 a Ch1 2014	378
2014 Ch2	150,000		4.36 (30/06/14)	24,453.00 x 1.25 = 30,566.25	150,000 / 30,566.25 = 4.91	amherthnasol	588 rhwng Ch2 2014 a Ch1 2015	409
2014 Ch3	150,000		4.52 (30/09/14)	24,453.00 x 1.25 = 30,566.25	150,000 / 30,566.25 = 4.91	amherthnasol	588 rhwng Ch2 2014 a Ch1 2015	484
2014 Ch4	155,000		4.48 (31/12/14)	24,453.00 x 1.25 = 30,566.25	155,000 / 30,566.25 = 5.07	amherthnasol	588 rhwng Ch2 2014 a Ch1 2015	462
2015 Ch1	158,000	Tai ystâd – 818 (823 yn ne Sir Benfro, 813 ym Mhreseli) Fflatiau – 946 (952 yn ne Sir Benfro, 940 ym Mhreseli)	4.51 (31/03/15)	24,869.00 x 1.25 = 31,086.25	158,000 / 31,086.25 = 5.08	amherthnasol	588 rhwng Ch2 2014 a Ch1 2015	414

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2015 Ch2	157,000	Tai ystâd – 857 (862 yn ne Sir Benfro, 852 ym Mhreseli) Fflatiau – 992 (998 yn ne Sir Benfro, 986 ym Mhreseli)	4.49 (30/06/15)	24,869.00 x 1.25 = 31,086.25	157,000 / 31,086.25 = 5.05	amherthnasol	405 rhwng Ch2 2015 a Ch1 2016	466
2015 Ch3	158,000	Tai ystâd – 815 (820 yn ne Sir Benfro, 810 ym Mhreseli) Fflatiau – 942.5 (948 yn ne Sir Benfro, 937 ym Mhreseli)	4.50 (30/09/15)	24,869.00 x 1.25 = 31,086.25	158,000 / 31,086.25 = 5.08	amherthnasol	405 rhwng Ch2 2015 a Ch1 2016	534

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2015 Ch4	157,000	Tai ystâd – 821 (826 yn ne Sir Benfro, 816 ym Mhreseli) Fflatiau – 950 (956 yn ne Sir Benfro, 944 ym Mhreseli)	4.49 (31/12/15)	24,869.00 x 1.25 = 31,086.25	157,000 / 31,086.25 = 5.05	amherthnasol	405 rhwng Ch2 2015 a Ch1 2016	560
2016 Ch1	159,000	Tai ystâd – 833 (838 yn ne Sir Benfro, 828 ym Mhreseli) Fflatiau – 964 (970 yn ne Sir Benfro, 958 ym Mhreseli)	4.57 (31/03/16)	25,440.00 x 1.25 = 31,800.00	159,000 / 31,800.00 = 5.00	amherthnasol	405 rhwng Ch2 2015 a Ch1 2016	489

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2016 Ch2	160,000	Tai ystâd – 854 (859 yn ne Sir Benfro, 849 ym Mhreseli) Fflatiau – 988 (994 yn ne Sir Benfro, 982 ym Mhreseli)	4.52 (30/06/16)	25,440.00 x 1.25 = 31,800.00	160,000 / 31,800.00 = 5.03	amherthnasol	365 rhwng Ch2 2016 a Ch1 2017	365
2016 Ch3	160,000	Tai ystâd – 827 (832 yn ne Sir Benfro, 822 ym Mhreseli) Fflatiau – 957 (963 yn ne Sir Benfro, 951 ym Mhreseli)	4.24 (30/09/16)	25,440.00 x 1.25 = 31,800.00	160,000 / 31,800.00 = 5.03	amherthnasol	365 rhwng Ch2 2016 a Ch1 2017	476

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2016 Ch4	160,000	Tai ystâd – 854 (859 yn ne Sir Benfro, 849 ym Mhreseli) Fflatiau – 988 (994 yn ne Sir Benfro, 982 ym Mhreseli)	4.23 (31/12/16)	25,440.00 x 1.25 = 31,800.00	160,000 / 31,800.00 = 5.03	amherthnasol	365 rhwng Ch2 2016 a Ch1 2017	529
2017 Ch1	159,973	Tai ystâd – 902.5 (908 yn ne Sir Benfro, 897 ym Mhreseli) Fflatiau – 1044.5 (1051 yn ne Sir Benfro, 1038 ym Mhreseli)	4.28 (31/03/17)	26,026.00 x 1.25 = 32,532.50	159,973 / 32,532.50 = 4.92	amherthnasol	365 rhwng Ch2 2016 a Ch1 2017	434

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy’n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy’n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw’n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw’n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw’n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw’n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy’n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy’n benodol i Sir Benfro)
2017 Ch2	158,500	Tai ystâd – 981 (987 yn ne Sir Benfro, 975 ym Mhreseli) Fflatiau – 1135 (1142 yn ne Sir Benfro, 1128 ym Mhreseli)	4.28 (30/06/17)	26,026.00 x 1.25 = 32,532.50	158,500 / 32,532.50 = 4.87	amherthnasol	286 rhwng Ch2 2017 a Ch1 2018	495
2017 Ch3	162,000	Tai ystâd – 929.5 (935 yn ne Sir Benfro, 924 ym Mhreseli) Fflatiau – 1075.5 (1082 yn ne Sir Benfro, 1069 ym Mhreseli)	4.31 (30/09/17)	26,026.00 x 1.25 = 32,532.50	162,000 / 32,532.50 = 4.98	amherthnasol	286 rhwng Ch2 2017 a Ch1 2018	515

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2017 Ch4	164,000	Tai ystâd – 981 (987 yn ne Sir Benfro, 975 ym Mhreseli) Fflatiau – 1135 (1142 yn ne Sir Benfro, 1128 ym Mhreseli)	4.54 (31/12/17)	26,026.00 x 1.25 = 32,532.50	164,000 / 32,532.50 = 5.04	amherthnasol	286 rhwng Ch2 2017 a Ch1 2018	532
2018 Ch1	165,000	Tai ystâd – 1064 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1191 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.14 (31/03/18)	26,353.00 x 1.25 = 32,941.25	165,000 / 32,941.25 = 5.01	amherthnasol	286 rhwng Ch2 2017 a Ch1 2018	549

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**
2018 Ch2	168,000	Tai ystâd – 1064 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1191 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.06 (30/06/18)	26,353.00 x 1.25 = 32,941.25	168,000 / 32,941.25 = 5.10	amherthnasol	419 rhwng Ch2 2018 a Ch1 2019	528
2018 Ch3	170,000	Tai ystâd – 1068 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1195 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.39 (30/09/18)	26,353.00 x 1.25 = 32,941.25	170,000 / 32,941.25 = 5.16	amherthnasol	419 rhwng Ch2 2018 a Ch1 2019	675

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2018 Ch4	170,000	Tai ystâd – 1077 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1206 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.40 (31/12/18)	26,353.00 x 1.25 = 32,941.25	170,000 / 32,941.25 = 5.16	amherthnasol	419 rhwng Ch2 2018 a Ch1 2019	770
2019 Ch1	170,000	Tai ystâd – 1081 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1209 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.31 (31/03/19)	27,466.00 x 1.25 = 34,332.50	170,000 / 34,332.50 = 4.95	amherthnasol	419 rhwng Ch2 2018 a Ch1 2019	525

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2019 Ch2	170,000	Tai ystâd – 1094 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1224 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.29 (30/06/19)	27,466.00 x 1.25 = 34,332.50	170,000 / 34,332.50 = 4.95	amherthnasol	267 rhwng Ch2 2019 a Q1 2020 (defnyddiodd yr arolwg tai ddata Rheoliadau Adeiladu yn unig)	524
2019 Ch3	172,000	Tai ystâd – 1094 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1224 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.29 (30/09/19)	27,466.00 x 1.25 = 34,332.50	172,000 / 34,332.50 = 5.01	amherthnasol	267 rhwng Ch2 2019 a Q1 2020 (defnyddiodd yr arolwg tai ddata Rheoliadau Adeiladu yn unig)	620

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**
2019 Ch4	175,000	Tai ystâd – 1087 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1217 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.27 (31/12/19)	27,466.00 x 1.25 = 34,332.50	175,000 / 34,332.50 = 5.10	amherthnasol	267 rhwng Ch2 2019 a Q1 2020 (defnyddiodd yr arolwg tai ddata Rheoliadau Adeiladu yn unig)	681
2020 Ch1	180,000	Tai ystâd – 1094 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1224 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	4.10 (31/03/20)	28,125.00 x 1.25 = 35,156.25 (wedi'i seilio ar ffigur dros dro)	180,000 / 35,156.25 = 5.12	amherthnasol	267 rhwng Ch2 2019 a Q1 2020 (defnyddiodd yr arolwg tai ddata Rheoliadau Adeiladu yn unig)	490

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**	**Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)**
2020 Ch2	180,000	Tai ystâd – 1094 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1224 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	3.65 (30/06/20)	28,125.00 x 1.25 = 35,156.25 (wedi'i seilio ar ffigur dros dro)	180,000 / 35,156.25 = 5.12	amherthnasol	340 rhwng Ch2 2020 a Ch1 2021	285
2020 Ch3	180,000	Tai ystâd – 1077 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1206 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	3.65 (30/09/20)	28,125.00 x 1.25 = 35,156.25 (wedi'i seilio ar ffigur dros dro)	180,000 / 35,156.25 = 5.12	amherthnasol	340 rhwng Ch2 2020 a Ch1 2021	394

Monitro (Blynyddol a Chwarterol)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Sylfaenol (dau ddangosydd sylweddol sy'n effeithio ar hyfywedd)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion Eilaidd (nid ydynt yn effeithio ar hyfywedd ond maen nhw'n rhoi darlun gwell)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)	Dangosyddion lleol (yn rhoi syniad o nodweddion lleol sy'n benodol i Sir Benfro)
2020 Ch4	180,000	Tai ystâd – 1071 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1198 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	3.62 (31/12/20)	28,125.00 x 1.25 = 35,156.25 (wedi'i seilio ar ffigur dros dro)	180,000 / 35,156.25 = 5.12	amherthnasol	340 rhwng Ch2 2020 a Ch1 2021	564
2021 Ch1	Nid oes gwybodaeth ar gael eto	Tai ystâd – 1071 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli) Fflatiau – 1198 (yr un peth yn ne Sir Benfro ac ym Mhreseli)	3.62 (31/03/21)	Nid oes gwybodaeth ar gael eto	amherthnasol	amherthnasol	340 rhwng Ch2 2020 a Ch1 2021	539

1. Ch1: Ionawr i Fawrth; Ch2: Ebrill i Fehefin; Ch3: Gorffennaf i Fedi; Ch4 Hydref i Ragfyr.

2. Data Pris a Dalwyd y Gofrestrfa Tir – gwerthiannau tai sengl, tai pâr a thai teras a Fflatiau – pris canolrifol a dalwyd fesul Sir (Rhagfyr 1995 i Ragfyr 2020) – Sir Benfro.

3. Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) – o astudiaeth prisiau cyfartalog BCIS mewn £/m^2. Cyfradd fesul m^2 arwynebedd llawr mewnol gros ar gyfer yr adeilad – cost gan gynnwys y camau rhagarweiniol. Mae'r ffigyrau chwarterol ar gyfer Ch1 2015 ymlaen yn gyfartaledd ar gyfer y ffigyrau De Sir Benfro a Phreseli, a gymerwyd er mwyn darparu gwybodaeth am brisiau ar draws Sir Benfro, gyda ffigyrau ar wahân ar gyfer tai ystâd a fflatiau. Mae'r data cyn 2015 yn dod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) ac mae'n cofnodi'r ffigwr Q1 yn unig ar gyfer pob blwyddyn.

4. Banc Lloegr, Cyfradd llog misol morgais cyfradd newidiol sylfaenol sterling i gartrefi (mewn canran) sefydliadau ariannol y DU (ac eithrio'r Banc Canolog), heb ei haddasu'n dymhorol.

5. Swyddfa Ystadegau Gwladol – Tâl gweithwyr amser llawn fesul rhanbarth y DU, enillion blynyddol gros canolrifol (£) i Gymru, wedi'i luosi â 1.25 (yn fras, cymhareb amcangyfrif CACI Payckeck o incwm cartrefi i gyflog blynyddol gros canolrifol ASHE ar gyfer gweithwyr amser llawn).

6. Pris tŷ canolrifol chwarterol (GBP) / incwm cartref blynyddol canolrifol (GBP).

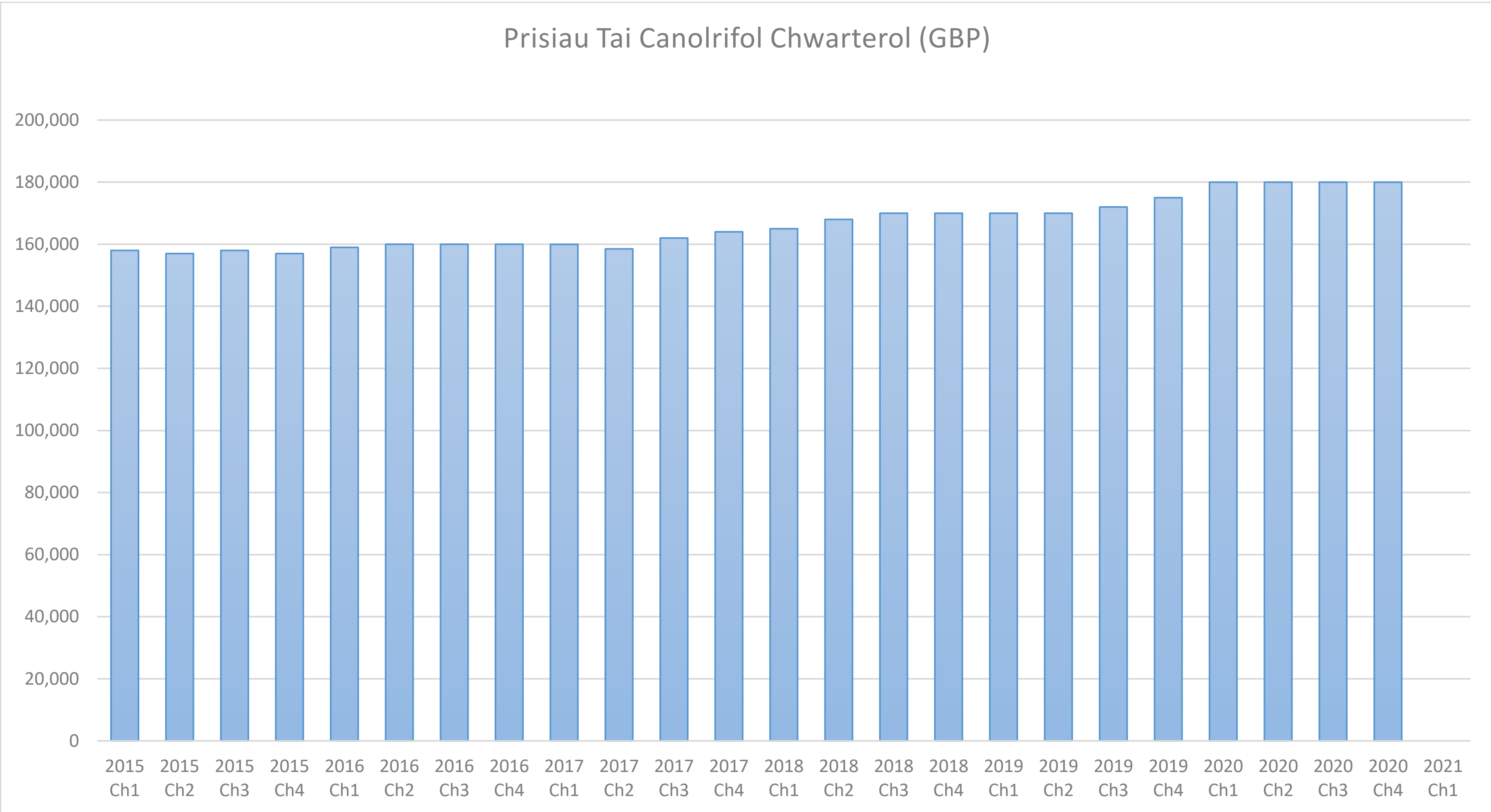
7. Cymhareb fynegol benthyca morgais i incwm – sampl o fenthycwyr morgais (Halifax a Barclays).

8. Adroddiad Monitro Blynyddol CDLl Cyngor Sir Penfro (ffigwr blynyddol, Ebrill i Fawrth), yn deillio o Gyd-astudiaethau ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai / Asesiadau Tai Llywodraeth Cymru.

Atodiad 2 – graffiau'n dangos y newidiadau mewn prisiau tai canolrifol chwarterol a chostau adeiladu cyfartalog ar gyfer tai ystâd a fflatiau, ar gyfer y cyfnod rhwng 2015 a 2021 (yn seiliedig ar ddata yn nhabl Atodiad 1)

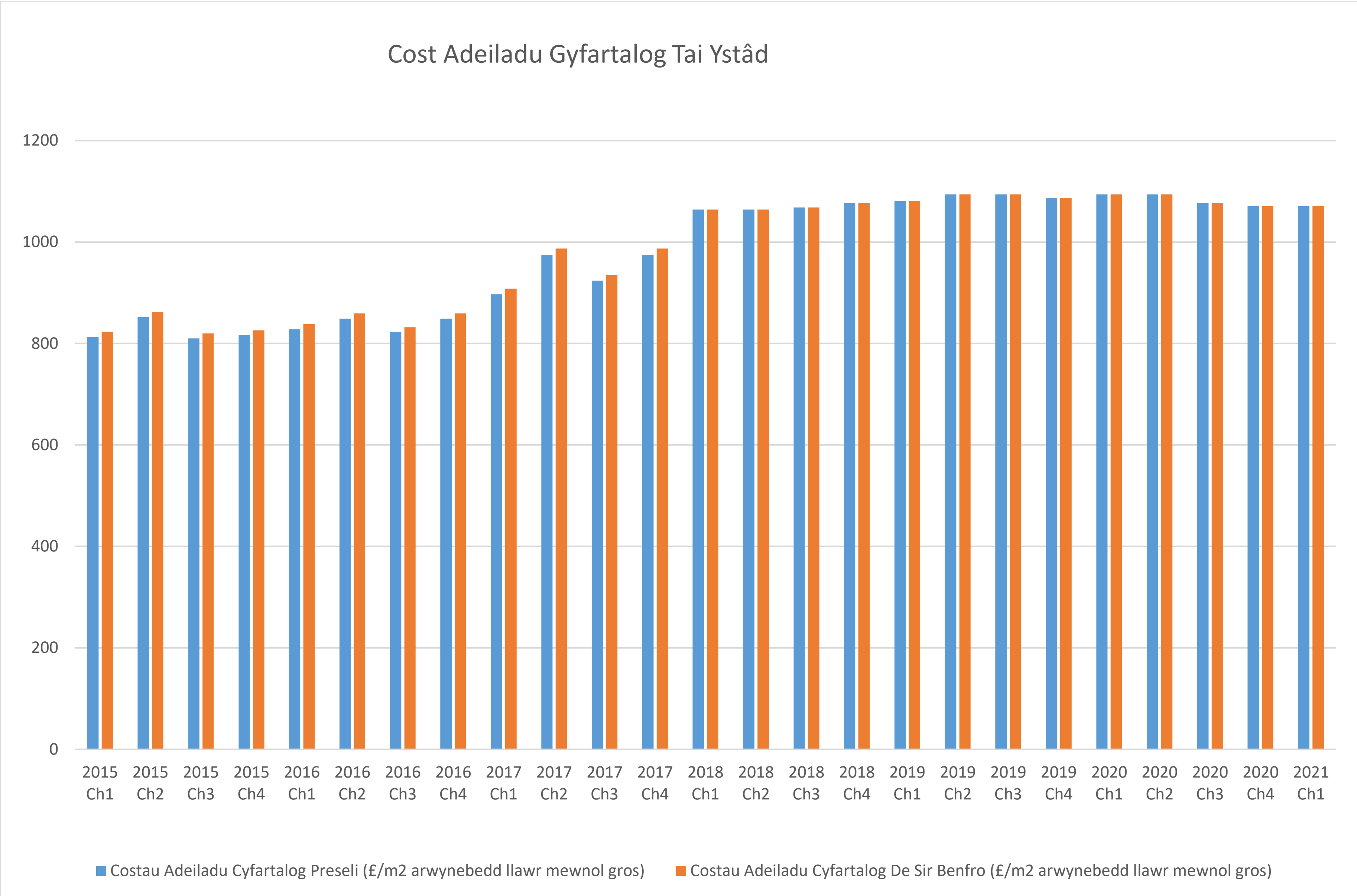
Dengys y graff hwn newidiadau i'r prisiau tai canolrifol chwarterol (mewn £) rhwng y chwarter cyntaf yn 2015 a'r pedwerydd chwarter yn 2020.

Prisiau Tai Canolrifol Chwarterol



Cost Adeiladu Gyfartalog Tai Ystâd

Dengys y graff hwn gostau adeiladu tai ystad ar gyfartaledd (mewn £ / m2 o arwynebedd llawr mewnol gros) rhwng y chwarter cyntaf yn 2015 a'r chwarter cyntaf yn 2021. Mae colofnau ar wahân ar gyfer pob chwarter ar gyfer ardal y Preseli ac ar gyfer ardal De Sir Benfro.



Cost Adeiladu Gyfartalog Fflatiau

Dengys y tabl hwn gost adeiladu fflatiau ar gyfartaledd (mewn £ / m2 o arwynebedd llawr mewnol gros) rhwng y chwarter cyntaf yn 2015 a'r chwarter cyntaf yn 2021. Mae colofnau ar wahân ar gyfer pob chwarter ar gyfer ardal y Preseli ac ar gyfer ardal De Sir Benfro.