Ymchwil Tai Newydd yng Ngwynedd

Adroddiad Canlyniadau

Dyddiad Cyflwyno: Awst 2019 (drafft terfynol)

Awduron: Tîm Ymchwil a Dadansoddeg

Cynnwys

1. Cyflwyniad 1
2. Methodoleg 3
3. Ystadegau am yr ymatebion gan breswylwyr tai newydd (Cam 1) 7
4. Rhesymau dros symud i dŷ newydd 11
5. Dilyn y ‘gadwyn’ tai ymlaen 14
6. Datblygiadau o 5 tŷ neu fwy 17
7. Tai Rhent Cymdeithasol newydd 19
8. Prif gasgliadau 21

Atodiad – Cwestiynau a holwyd 23

1. Cyflwyniad

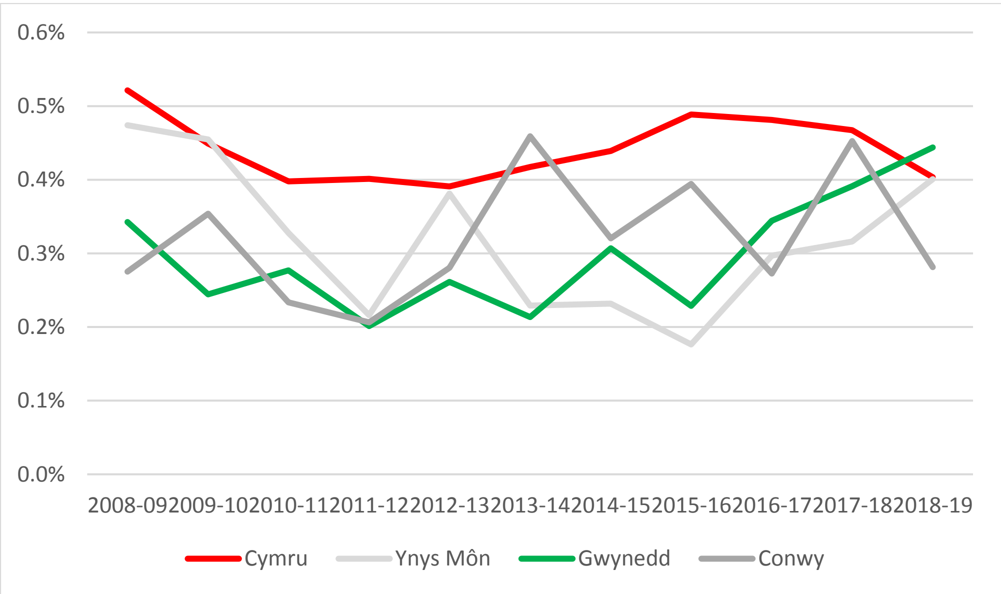
Caiff rhwng tua 100-300 o dai newydd eu hadeiladu yng Ngwynedd bob blwyddyn, gyda'r niferoedd wedi bod ar gynnydd ychydig yn ddiweddar (gweler Tabl 1 isod).

Tabl 1: Anheddau newydd a gwblhawyd yng Ngwynedd (Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru)

Blwyddyn	Nifer anheddau newydd
2008/09	206
2009/10	148
2010/11	169
2011/12	123
2012/13	160
2013/14	131
2014/15	189
2015/16	141
2016/17	213
2017/18	243
2018/19	277

O'i gymharu â'r nifer tai sydd yma eisoes, yn gyffredinol mae'r nifer tai newydd yng Ngwynedd dros y degawd diwethaf wedi bod yn is na'r patrwm cyffredinol yng Nghymru ac yng nghynghorau eraill cyfagos, er y bu cynnydd yn y niferoedd dros y ddwy neu dair blynedd diwethaf (**Ffigur 1)**.

Ffigur 1: Nifer tai newydd fel canran o'r holl stoc tai, 2008/09 i 2018/19



(Ffynhonnell: cyfrifiadau Tîm Ymchwil a Dadansoddeg ar sail data Tai Newydd ac Amcangyfrifon Stoc Anheddau; Ll. Cymru)

Er hynny, mae tai newydd, a'u heffaith ar y cymunedau lle maent wedi'u lleoli, yn gallu bod yn fater cynhennus sy'n pegynnu barn. Un rheswm am hyn ydi bod yna "fwlch gwybodaeth" ynglŷn â thai newydd (yng Ngwynedd ac yn ehangach) – 'does dim gwybodaeth ddibynadwy am pa grwpiau o bobl sy'n tueddu i symud i dai newydd, o lle mae'r bobl yma yn symud, a pam eu bod yn dewis symud i dŷ newydd; mae'r ychydig wybodaeth sydd ar gael yn tueddu i fod yn dameidiog ac anecdotaidd iawn. Mae hyn yn broblem i'r Cyngor hefyd wrth lunio polisïau ym maes tai a chynllunio ac wrth ymateb i ofynion statudol, er enghraifft wrth baratoi yr Asesiad Marchnad Tai Lleol.

Ein bwriad ni yn yr ymchwil yma felly, oedd llenwi rhywfaint ar y "bwlch gwybodaeth" drwy geisio holi preswylwyr pob tŷ sydd wedi'i godi yn ddiweddar yng Ngwynedd.

Mae'r ymchwil yma wedi mynd gam ymhellach hefyd, drwy geisio dilyn y "gadwyn" tai ymlaen i'r tŷ ddaeth yn wag wrth i bobl symud i'r tŷ newydd, wedyn i'r tŷ ddaeth yn wag wrth i bobl symud i hwnnw, ac yn y blaen. Nodwedd allweddol arall yr ymchwil yma oedd ein bod yn mynd i siarad efo'r preswylwyr i gael eu "stori" nhw, eu rhesymau nhw dros symud yno, ac ati, mor llawn â phosib, yn hytrach na dibynnu ar anfon holiadur 'ticio bocs' amhersonol.

Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno canlyniadau'r gwaith ymchwil. Er na all yr un darn o ymchwil o'r math yma roi'r darlun llawn (mwy am hyn ym mhennod 2 isod), 'rydym yn ffyddiog bod yr hyn a wnaed yn helpu i daflu peth goleuni ar faes lle bu gwybodaeth bendant yn eithaf prin.

Ni fyddem wedi gallu gwneud y gwaith yma heb gymorth a chefnogaeth nifer o adrannau a gwasanaethau eraill y Cyngor ac rydym yn ddiolchgar iawn iddynt am hynny; diolch hefyd i'r ymchwilwyr fu wrthi'n gwneud y gwaith holi a chofnodi. Ac yn bennaf oll diolch i drigolion Gwynedd fu'n fodlon rhannu eu storïau efo ni; mae pob ymateb wedi bod yn werthfawr i ni wrth roi'r darlun at ei gilydd.

2. Methodoleg

Tai newydd i'w holi

Er mwyn sicrhau bod gennym restr mor gywir a chyflawn â phosib o ddatblygiadau tai newydd yng Ngwynedd, fe wnaethom waith cywiro / cysoni ar wybodaeth o nifer o wahanol ffynonellau, sef:

- Tai newydd a gwblhawyd yn dilyn ceisiadau cynllunio (gan y Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd, a gan y Parc Cenedlaethol ar gyfer ardal y Parc)
- Tai newydd a brisiwyd ar gyfer y Dreth Gyngor (gan y Gwasanaeth Trethi a Budd-dal)
- Tai a werthwyd (gan y Gofrestrfa Tir)
- Unedau tai cymdeithasol newydd yng Ngwynedd (gan y Gwasanaeth Tai)

Er mwyn gallu dygymod â maint y dasg penderfynwyd yn y lle cyntaf y byddem yn cyfyngu'r ymchwil i dai newydd feddiannwyd dros y 3 neu 4 blynedd diwethaf (h.y. o'r flwyddyn 2015 ymlaen). Ond wrth edrych ar y niferoedd fe ddaeth i'r amlwg nad oes llawer o dai newydd o gwbl yn rhai rhannau o dde'r sir; fe aethom felly yn ôl ymhellach (tai a feddiannwyd o 2012 ymlaen) yn y mannau hynny.

Penderfynwyd **peidio cynnwys** rhai mathau o dai newydd oedd ar gyfer grwpiau penodol o bobl (ac felly byddai gwahanol farchnad i'w prynu / rhentu o'i gymharu â mwyafrif tai newydd Gwynedd), sef:

- llety gwyliau / chalets ayb
- tai gofal ychwanegol
- llety / neuaddau preswyl a adeiladwyd yn benodol ar gyfer myfyrwyr

Ond roedd y rhestr **yn cynnwys**:

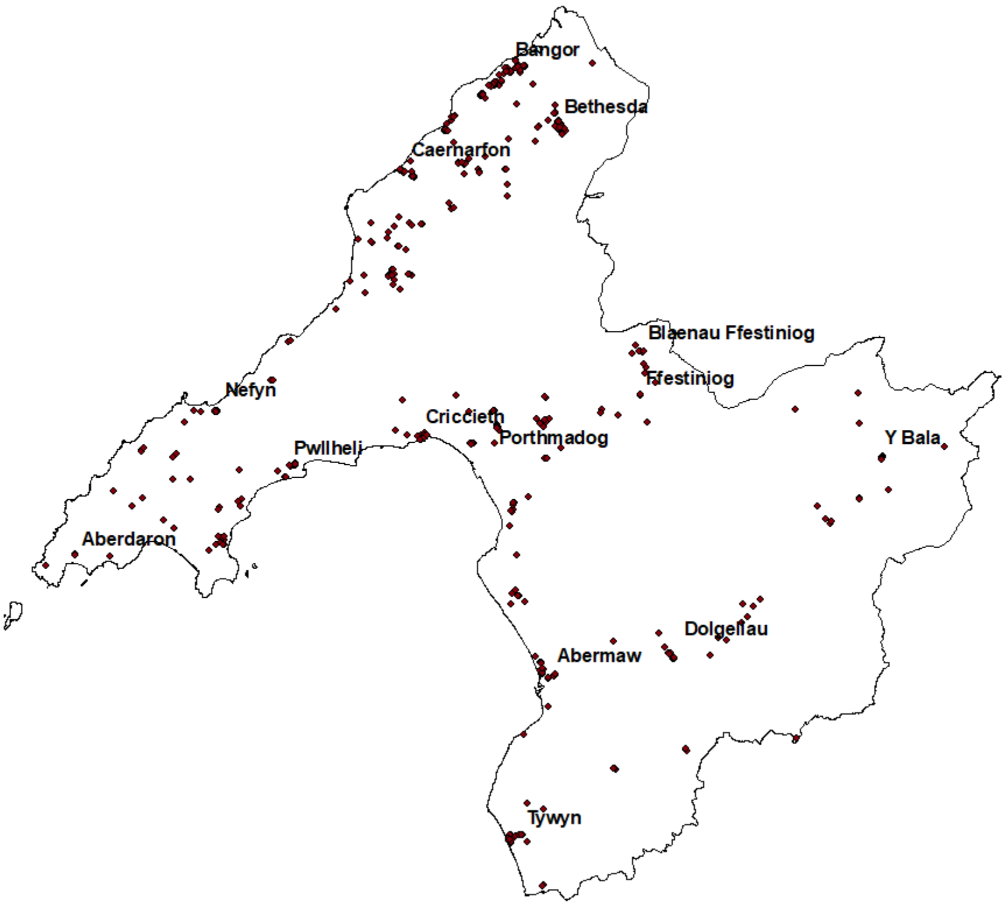
- tai cymdeithasol a thai fforddiadwy, yn ogystal â thai werthwyd ar y farchnad agored
- tai ag 'amod person lleol' arnynt, yn ogystal â rhai heb amod
- datblygiadau yn y Parc Cenedlaethol
- trosi adeiladau dibreswyl (siopau, beudai, capeli ayb) yn unedau preswyl
- rhannu tŷ yn fwy o unedau preswyl (er mae'n anodd weithiau gwybod pa rai yw'r tai 'newydd' yn yr achosion yma)
- stadau mawr, yn ogystal â datblygiadau bychain a rhai tai unigol.

Roedd y rhestr derfynol yn cynnwys 1,015 o dai newydd, gyda'r dosbarthiad yn cael ei ddangos yn Ffigur 2 isod.

Tabl 2: Nifer tai newydd

Nifer tai newydd (2015 ymlaen)	Ychwanegu tai 2012-2014 yn rhai rhannau o'r sir i gael mwy o sampl	Cyfanswm nifer tai newydd ar gyfer yr ymchwil
897	118	1,015

Ffigur 2: Lleoliad y tai newydd



Holi preswylwyr tai newydd (Cam 1)

Anfonwyd llythyr at breswylwyr yr holl dai newydd ar y rhestr, yn egluro pwrpas yr ymchwil ac y byddai ymchwilydd o’r Cyngor yn galw draw yn fuan i holi ychydig o gwestiynau. Rhoddwyd gwybod i holl aelodau etholedig y Cyngor am yr ymchwil hefyd.

Aeth yr ymchwilwyr o amgylch y tai yn ystod min-nosau ym Mehefin-Gorffennaf 2018. Roeddent yn holi rhai cwestiynau safonol am y tŷ, nifer ac oedran y preswylwyr, iaith y preswylwyr / aelwyd, a lle oedd y preswylwyr yn byw cyn symud i’r tŷ newydd. Hefyd roedd yna gwestiynau mwy penagored oedd yn holi am “stori” y preswylwyr (cwestiynau fel pam roeddent wedi dewis symud i’r ardal / y tŷ, a lle fydden nhw’n debygol o fod wedi symud pe bai’r tŷ hwnnw heb fod ar gael).

Roedd yr holiadur a’r cwestiynau wedi eu profi o flaen llaw drwy holi rhai o staff y Cyngor; gweler copi o’r cwestiynau yn **Atodiad A**.

Yn anochel, mewn nifer o dai ‘roedd y preswylwyr allan, neu’n rhy brysur i ateb ar y noson y gwnaethom alw draw; yn yr achosion hynny fe adawyd cerdyn gyda manylion gwefan y gallai’r

preswylwyr fynd iddi i ymateb yn eu hamser eu hunain. ‘Doedd hyn ddim yn ddelfrydol gan mai holl fwriad anfon ymchwilwyr allan oedd gallu siarad â phobl i egluro’r cwestiynau yn iawn a chael eu “stori”, ond roedd yn fodd o gynyddu’r ymateb a sicrhau bod pawb oedd wedi cael llythyr yn cael cyfle i gymryd rhan.

Llwyddodd yr ymchwilwyr i gyrraedd **967 o dai** (sef dros 95% o’r rhestr – methwyd rhai oherwydd problemau gyda’r cyfeiriadau neu nad oedd neb yn byw ynddynt eto). O’r rhain, fe gafwyd ymateb o **351 (36.3%)** o dai.

Tabl 3: Nifer atebion

Nifer tai newydd i’w holi	Nifer gyrhaeddwyd	Nifer atebodd	% atebodd o’r rhai gyrhaeddwyd
1,015	967	351	36.3

Holi preswylwyr y tai ddaeth yn wag wrth i bobl symud i’r tai newydd (Cam 2, 3 a 4)

Lle roedd ymatebwyr ‘Cam 1’ uchod wedi nodi eu bod wedi symud i’r tŷ newydd o rywle arall yng Ngwynedd, fe wnaed gwaith maes pellach wedyn gan fynd i’r tŷ hwnnw i holi cwestiynau tebyg i ‘Cam 1’ (ond gan eithrio’r cwestiynau oedd yn ymwneud yn benodol â’r rhesymau dros symud i dŷ newydd). Dyma ‘Gam 2’ yr ymchwil.

Wedyn os oedd preswylwyr tai ‘Cam 2’ wedi symud yno o rywle arall yng Ngwynedd, aed i’r tŷ hwnnw wedyn fel ‘Cam 3’, ac yn y blaen.

Gwnaed y gwaith maes pellach yma gyda’r nosau yn ystod Medi-Hydref 2018, gyda threfn debyg i ‘Cam 1’ ar gyfer rhoi cyfle i breswylwyr ymateb ar-lein os nad oeddent adref ar y noson.

Dangosir isod y niferoedd tai holwyd / ymatebodd yn y camau pellach yma. (Roedd yna nifer o achosion lle nodwyd bod rhywun wedi symud i dŷ newydd o rywle arall yng Ngwynedd ond bod dim tŷ wedi dod yn wag o ganlyniad i hyn – e.e. symud o dŷ rhieni, gwahanu ayb – yn amlwg nid oeddem yn mynd i’r tŷ blaenorol yn yr achosion yma).

Tabl 4: Nifer atebion fesul cam ymchwil

Cam	Nifer	Nifer gyrhaeddwyd	Nifer atebodd	Nifer o’r rhain o Wynedd gynt, ac wedi rhoi cyfeiriad llawn i allu holi ymhellach
1 (tai newydd)	1,015	967	351	136
2	136	136	44	22
3	22	22	10	4
4	4	4	0	-

Dehongli'r canlyniadau

Wrth edrych ar y niferoedd uchod gellir gweld bod hwn wedi bod yn ymarferiad ymchwil sylweddol a'i fod, mae'n debyg, yn rhoi darlun mwy cynhwysfawr nag a fu gennym erioed o dai newydd yng Ngwynedd a'r patrymau mudo sy'n deillio ohonynt.

Er hyn mae'n bwysig peidio gorddibynnu ar ganlyniadau'r ymchwil yma gan gymryd ei fod yn dweud y cyfan wrthym. Cynhaliwyd yr ymchwil yma ar bwynt penodol mewn amser; mae'n anodd cymryd yn ganiataol y byddai yr un patrymau yn union yn cael eu hailadrodd ar gyfer unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol ble gallai niferoedd / mathau / union leoliadau'r tai newydd, a chyflwr y farchnad dai yn lleol / yn gyffredinol, fod yn wahanol.

Yn ogystal, er y cafwyd nifer fawr o ymatebion mewn cyfanswm, mae'r niferoedd yn mynd yn llai yn enwedig wrth ddilyn y gadwyn tai ymlaen (Camau 2, 3 a 4). Mae hyn yn rheswm ychwanegol dros beidio â chymryd pob canlyniad fel un manwl gywir.

Gweddill yr adroddiad hwn

Mae **Pennod 3** yn rhoi ychydig o ystadegau am yr ymatebion ddaeth o dai newydd (Cam 1) ar draws Gwynedd, yn cynnwys y mathau o dai, nifer o bobl yn y tai, a'r ieithoedd maent yn eu siarad.

Mae **Pennod 4** yn edrych ar resymau pobl dros symud i'r tŷ newydd / yr ardal.

Mae **Pennod 5** yn edrych ar y canlyniadau gafwyd wrth geisio dilyn y 'gadwyn' tai ymlaen (Camau 2-4).

Mae **Pennod 6 a 7** yn ystyried p'run ai ydi'r canlyniadau yn wahanol ar gyfer mathau gwahanol o ddatblygiadau.

Mae **Pennod 8** wedyn yn bwrw golwg ar draws yr holl ganlyniadau gan amlygu'r prif gasgliadau.

3. Ystadegau am yr ymatebion gan breswylwyr tai newydd (Cam 1)

O'r 351 annedd newydd lle cafwyd ymateb, roedd bron 34% ohonynt yn cael eu rhentu un ai yn breifat neu gan gymdeithas dai.

Tabl 5: Cam 1 – Perchen neu rentu y tŷ

Perchen neu rentu y tŷ	Nifer	%
Perchen	227	64.7
Rhan-berchnogi	3	0.9
Rhentu preifat	59	16.8
Rhentu cymdeithasol	60	17.1
Heb ateb	2	0.6
Cyfanswm	**351**	**100.0**

Y math mwyaf cyffredin o dŷ newydd a gawsom ymateb ganddynt oedd tŷ "ar wahân".

Tabl 6: Cam 1 – Math o dŷ

Math o dŷ	Nifer	%
Ar wahân	150	42.7
Fflat neu maisonette	62	17.7
Semi	92	26.2
Teras	33	9.4
Byngalo	6	1.7
Arall	6	1.7
Heb ateb	2	0.6
Cyfanswm	**351**	**100.0**

Roedd mwyafrif y tai newydd a gawsom ymateb ganddynt â 2 neu 3 ystafell wely.

Tabl 7: Cam 1 – Nifer ystafelloedd gwely

Nifer ystafelloedd gwely	Nifer	%
1	24	6.8
2	97	27.6
3	146	41.6
4	70	19.9
5	10	2.8
7	3	0.9
Heb ateb	1	0.3
Cyfanswm	**351**	**100.0**

Yn y 351 o dai atebodd yr holiadur roedd cyfanswm o 891 o bobl yn byw ynddynt; sef tua 2.5 person i bob tŷ.

Tabl 8: Cam 1 – Nifer pobl yn y tŷ

Nifer pobl yn y tŷ	Nifer cartrefi	Cyfanswm Pobl
1	69	69
2	132	264
3	66	198
4	67	268
5	13	65
6	1	6
7	3	21
Cyfanswm	**351**	**891**

Mae mwyafrif y bobl sydd wedi symud i dŷ newydd yn y grŵp oedran 25-44 oed. O'r sampl oedd gennym, dim ond un person dros 85 oed oedd wedi symud i dŷ newydd yng Ngwynedd.

Tabl 9: Cam 1 – Oedran yr ymatebwyr

Oedran	Nifer	%
0-2	47	5.3
3-11	146	16.4
12-17	45	5.1
18-24	85	9.5
25-44	304	34.1
45-64	167	18.7
65-84	88	9.9
85+	1	0.1
Heb ateb	8	0.9
Cyfanswm	**891**	**100.0**

Iaith yr unigolion

O'r 891 o bobl, nododd 613 (69%) eu bod yn gallu siarad Cymraeg.

Tabl 10: Cam 1 – Nifer yn gallu siarad Cymraeg

	Gallu siarad Cymraeg	% gallu siarad Cymraeg
Ydi	613	68.8
Nac ydi	269	30.2
Heb ateb	9	1.0
Cyfanswm	**891**	**100.0**

O'r bobl 3 oed a throsodd roedd 68**%** yn gallu siarad Cymraeg (577 allan o 844), sy'n cymharu â chyfran o 65**%** ar gyfer Gwynedd yng Nghyfrifiad 2011. Felly **roedd y cyfran o breswylwyr tai newydd oedd yn gallu siarad Cymraeg yn debyg iawn i'r cyfran ymysg poblogaeth Gwynedd yn gyffredinol**.

Mae'r patrwm fesul grŵp oedran (tabl isod) yn awgrymu, o'r bobl sydd yn byw mewn tai newydd, fod pobl ieuengach yn fwy tebygol o fod yn gallu siarad Cymraeg na phreswylwyr hŷn.

Tabl 11: Cam 1 – grŵp oedran

Oedran	**Gallu siarad Cymraeg**		**Ddim yn gallu siarad Cymraeg**		**Heb ateb**	
0-2	36	77%	9	19%	2	4%
3-11	133	91%	13	9%	0	0%
12-17	38	84%	7	16%	0	0%
18-24	56	66%	29	34%	0	0%
25-44	207	68%	93	31%	4	1%
45-64	97	58%	70	42%	0	0%
65-84	41	47%	46	52%	1	1%
85+	1	100%	0	0%	0	0%
Heb ateb	4	50%	2	25%	2	25%
Cyfanswm	**613**	**69%**	**269**	**30%**	**9**	**1%**

Iaith y cartref

Ar gyfer y cartrefi un person – holwyd beth oedd eu hiaith gyntaf.

Tabl 12: Cam 1 – Cartrefi un aelwyd - Iaith gyntaf

Iaith	**Nifer Cartrefi**	**%**
Cymraeg	22	31.9
Saesneg	39	56.5
Arall	7	10.1
Heb ateb	1	1.5
Cyfanswm	**69**	**100.0**

Ar gyfer y cartrefi mwy nag un person – holwyd pa iaith oedd yn cael ei siarad fwyaf ar yr aelwyd.

Tabl 13: Cam 1 – Cartrefi mwy nag un person – Iaith yr aelwyd

Iaith	**Nifer Cartrefi**	**%**
Cymraeg	120	42.6
Saesneg	140	49.6
Arall	19	6.7
Heb ateb	3	1.1
Cyfanswm	**282**	**100.0**

O gyfuno'r ddau set o ganlyniadau uchod, fe welir (isod) fod y Gymraeg yn iaith gyntaf / iaith yr aelwyd i tua 40% o'r tai newydd a holwyd, a'r Saesneg i tua 50% ohonynt. Yn anffodus nid oes ystadegau cyfatebol yn bodoli am y patrwm ymysg poblogaeth Gwynedd yn gyffredinol.

Tabl 14: Cam 1: Iaith yr aelwyd / iaith gyntaf

Iaith	Nifer Cartrefi	%
Cymraeg	142	40.5
Saesneg	179	51.0
Arall	26	7.4
Heb ateb	4	1.1
Cyfanswm	**351**	**100.0**

O ble mae pobl yn symud

Roedd 72% o breswylwyr y tai newydd wedi symud yno o dŷ arall yng Ngwynedd. Roedd 9% wedi symud o Ynys Môn / Conwy, 11% o Loegr, ac 8% o weddill Cymru neu wledydd eraill.

Tabl 155: Cam 1 – O ble mae pobl yn symud

O lle	Nifer	%
O fewn Gwynedd	641	71.9%
Lloegr	100	11.2%
Conwy a Môn	77	8.6%
Gweddill Cymru	4	0.4%
Arall	69	7.7%
	891	**100.0%**

4. Rhesymau dros symud i dŷ newydd

Crynhoir isod y prif ymatebion i'r cwestiynau mwy 'penagored' oedd yn ceisio cael "stori" preswylwyr y tai newydd i gael at y rhesymau pam roeddynt wedi symud i eiddo newydd yn yr ardal.

Pam wnaethoch chi symud yma?

Roedd rhesymau'r ymatebwyr yn eithaf amrywiol ond nododd dros 20% mai lleoliad y tŷ newydd oedd y rheswm dros symud, gyda nifer hefyd wedi symud oherwydd eu bod eisiau tŷ mwy, eisiau tŷ eu hunain neu o'r farn bod tŷ newydd o safon uchel ac yn rhoi gwerth am arian.

Tabl 16: Rhesymau dros symud

	Nifer	%
Lleoliad y tŷ	100	20.2%
Angen tŷ mwy	40	8.1%
Eisiau eiddo ei hun / eu hunain	39	7.9%
Tŷ o safon / gwerth am arian	37	7.5%
Angen eiddo llai	32	6.5%
Wedi hoffi'r tŷ	31	6.3%
Newid mewn amgylchiadau bywyd - dechrau newydd	28	5.7%
Yr eiddo yma oedd ar gael ar y pryd	27	5.5%
Golygfeydd / Amgylchedd naturiol / Cefn gwlad	26	5.3%
Ddim yn hoffi lle roeddem yn byw e.e. lefel trosedd a sŵn	24	4.9%
Addasrwydd y tŷ i anghenion personol	22	4.5%
Ar gyfer ein ymddeoliad	19	3.8%
Rhent/prisiau fforddiadwy	14	2.8%
Angen mwy o le parcio/garej	11	2.2%
Nabod y person oedd yn rhentu'r tŷ	7	1.4%
Wedi cael ein gorfodi o'r tŷ blaenorol	6	1.2%
Eisiau ail gartref	3	0.6%
Heb ateb / Ddim eisiau dweud	28	5.7%
	494	

allan o 351 ymateb (rhai wedi rhoi mwy nac un rheswm)

Pam symud i'r ardal yma?

Roedd cyfran sylweddol o'r ymatebwyr wedi symud o dŷ arall yn yr un ardal. O'r gweddill, y prif reswm dros symud oedd lleoliad gwaith / bod yn agosach at waith, gyda nifer hefyd yn nodi eu bod eisiau bod yn agosach at deulu / ffrindiau neu'n agosach at gyfleusterau a chysylltiadau trafnidiaeth yn yr ardal.

Tabl 17: Pam symud i'r ardal?

	Nifer	%
Byw yn yr un ardal yn barod – aros o fewn yr ardal	174	35.7%
Lleoliad gwaith / agosach at gwaith	79	16.2%
I fod yn agosach at deulu / ffrindiau agos	60	12.3%
Cyfleusterau / cysylltiadau yn yr ardal	37	7.6%
Er mwyn ysgol i'r plant - safon addysgu / clybiau cyn ac ar ôl ysgol	35	7.2%
I gael bywyd distawach / llai poblog / bywyd brafiach	24	4.9%
I fynychu'r brifysgol	21	4.3%
Rhywle lle'n gallu fforddio prynu / rhentu	11	2.3%
Lle addas i fagu plant	6	1.2%
Llai o drosedd yn yr ardal	4	0.8%
Ardal Gymreig	4	0.8%
Arfer rhentu - wedi gallu prynu tŷ	2	0.4%
Heb ateb	31	6.4%
	488	

allan o 351 ymateb (rhai wedi rhoi mwy nac un rheswm)

Pam dewis tŷ newydd?

Yr ateb mwyaf cyffredin oedd oherwydd nad oes gwaith ar dŷ newydd, a'r gwarant / llai o gostau cynnal ynghlwm â thŷ newydd. Nododd bron draean yr ymatebwyr nad oeddent wedi chwilio am dŷ newydd fel y cyfryw (h.y. eu bod un ai wedi'u lleoli yno gan Gymdeithas Dai ayb, mai'r lleoliad oedd yn bwysig yn hytrach na'r ffaith ei fod yn dŷ newydd, neu fod y rhent yn is). Nododd cyfran hefyd ei bod yn haws neu'n rhatach cael plot o dir i adeiladu arno yn hytrach na phrynu tŷ adeiladwyd eisoes.

Tabl 18: Pam dewis tŷ newydd?

	Nifer	%
Cyfleustra - Dim gwaith ar dŷ newydd / llai o gostau cynnal / gwarant tŷ newydd	125	31.9%
Wedi ei gael gan y Cyngor / Cymdeithas Tai	57	14.5%
Lleoliad, nid tŷ newydd oedd y prif reswm	46	11.7%
Wedi medru cael plot i adeiladu arno	35	8.9%
Adeilad wedi ei drosi - h.y. dim tŷ newydd sbon	25	6.4%
Tŷ y gallem fforddio	23	5.9%
Cost y rhent oedd y rheswm a dim oherwydd mai tŷ newydd oedd o	20	5.1%
Cynllun Cymorth i Brynu Cymru	20	5.1%
Heb ateb	41	10.5%
	392	

allan o 351 ymateb (rhai wedi rhoi mwy nac un rheswm)

Lle fyddech chi'n debygol o fod wedi symud (os o gwbl) pe bai'r tŷ newydd yma heb fod ar gael?

Ar gyfer y cwestiwn yma fe welwyd rhywfaint o wahaniaeth yn yr ymatebion, yn dibynnu ar p'run ai oedd yr ymatebydd wedi symud i'r tŷ newydd o fewn yr un ardal neu wedi symud yno o ardal arall.

O'r rhai oedd yn byw yn weddol agos i'r tŷ newydd o'r blaen, byddai tua 80% ohonynt wedi symud i dŷ arall yn yr un ardal pe bai'r tŷ newydd heb fod ar gael. Ni fyddai tua 10% wedi symud tŷ o gwbl.

Ymhlith ymatebwyr oedd wedi symud ardal wrth symud i'r tŷ newydd, roedd y darlun ychydig yn fwy cymysg gyda tua'u hanner yn nodi y byddent wedi symud i dŷ arall o fewn yr un ardal leol, ond tua 15% yn fwy hyblyg o ran ardal ac yn meddwl y byddent wedi symud i ran arall o Wynedd neu o ogledd Cymru. Dywedodd tua 15% arall na fyddent wedi symud o gwbl.

Tabl 19: Lle fyddech chi'n debygol o fod wedi symud (os o gwbl) pe bai'r tŷ newydd yma heb fod ar gael?

	Nifer
Pobl oedd yn byw yn weddol agos i'r tŷ newydd o'r blaen:	
Symud i dŷ arall o fewn yr un ardal leol	124
Symud i ardal arall yng Ngwynedd	6
Symud i ran arall o ogledd Cymru, tu allan i Wynedd	4
Symud tu allan i ogledd Cymru	1
Ni fyddem wedi symud tŷ	18
Ddim yn siŵr	6
	159
Pobl oedd wedi symud i'r tŷ newydd o'r tu allan i'r ardal leol:	
Symud i dŷ arall yn yr un ardal leol	68
Symud i ardal arall yng Ngwynedd	10
Symud i ran arall o ogledd Cymru, tu allan i Wynedd	10
Symud tu allan i ogledd Cymru	2
Heb symud (wedi aros mewn ardal arall o Wynedd)	8
Heb symud (wedi aros mewn rhan arall o ogledd Cymru, tu allan i Wynedd)	4
Heb symud (wedi aros yn rhywle tu allan i ogledd Cymru)	6
Ddim yn siŵr	14
	122
Heb ateb	70
	351

5. Dilyn y 'gadwyn' tai ymlaen

Lle roedd ymatebwyr 'Cam 1' uchod wedi nodi eu bod wedi symud i'r tŷ newydd o rywle arall yng Ngwynedd, fe wnaed gwaith maes pellach wedyn gan fynd i'r tŷ hwnnw i holi cwestiynau tebyg i 'Cam 1' (ond gan eithrio'r cwestiynau oedd yn ymwneud yn benodol â'r rhesymau dros symud i dŷ newydd). Dyma 'Gam 2' yr ymchwil.

Wedyn os oedd preswylwyr tai 'Cam 2' wedi symud yno o rywle arall yng Ngwynedd, aed i'r tŷ hwnnw wedyn fel 'Cam 3', ac yn y blaen.

Ystadegau Cam 2

Bu i 44 tŷ ymateb allan o 136 y bu i ni holi (32%), gyda 120 o unigolion yn byw yn y tai yma.

Tabl 20: Cam 2 – O ble mae pobl yn symud

O lle	Nifer unigolion	%
O fewn Gwynedd	86	71.7%
Lloegr	19	15.8%
Conwy a Môn	8	6.7%
Gweddill Cymru	2	1.7%
Arall	5	4.2%
Cyfanswm	**120**	**100.0%**

Mae'r patrwm yn debyg iawn i ganlyniadau Cam 1 gyda 72% wedi symud o fewn Gwynedd yng Ngham 1 a Cam 2. Mae ychydig mwy wedi dod o Loegr i dai yng Ngham 2 (16%, o'i gymharu â 11% yng Ngham 1).

Tabl 21: Cam 2: Gallu siarad Cymraeg

Gallu siarad Cymraeg	Nifer unigolion	%
Ydi	80	66.7%
Nac ydi	39	32.5%
Heb ateb	1	0.8%
Cyfanswm	**120**	**100.0%**

Eto, mae'r patrwm yn debyg iawn o ran y canran sy'n gallu siarad Cymraeg (67% yn Cam 2, o'i gymharu â 69% yng Ngham 1).

Tabl 22: Cam 2: Iaith yr aelwyd / iaith gyntaf

Iaith y Cartref	Nifer Cartrefi	%
Cymraeg	18	40.9%
Saesneg	24	54.5%
Arall	1	2.3%
Heb ateb	1	2.3%
Cyfanswm	**44**	**100.0**

Eto, mae'r patrwm yn debyg iawn o ran y canran sy'n nodi mae Cymraeg yw prif iaith y cartref, gyda 41% yng Ngham 2 a Cham 1 fel ei gilydd.

Ystadegau Cam 3

Bu i 10 tŷ ymateb allan o 22 y bu i ni holi (45%), gyda 28 o unigolion yn byw yn y tai yma.

Tabl 23: Cam 3 – O ble mae pobl yn symud

O lle	Nifer unigolion	%
O fewn Gwynedd	19	67.9%
Lloegr	1	3.6%
Conwy a Môn	4	14.3%
Heb ateb	4	14.3%
Cyfanswm	**28**	**100.0%**

Mae'r patrwm yn debyg iawn i ganlyniadau Camau 1 a 2 gyda 72% wedi symud o fewn Gwynedd yng Ngham 1 a Cham 2 a 68% yng Ngham 3. Yng Ngham 3, 4% ddaeth o Loegr, sydd yn llai nag yng Ngham 1 (11%) a Cam 2 (16%).

Tabl 24: Cam 3: Gallu siarad Cymraeg

Gallu siarad Cymraeg	%
Ydi	46.4%
Nac ydi	53.6%
Heb ateb	0.0%
Cyfanswm	**100.0%**

Mae'r ganran sy'n gallu siarad Cymraeg yn Cam 3 yn gostwng i 46%, sydd yn sylweddol is na'r canran oedd yn gallu siarad Cymraeg yng Ngham 1 (69%) a Cam 2 (67%).

Tabl 2516: Cam 3: Iaith yr aelwyd / iaith gyntaf

Iaith y Cartref	Nifer Cartrefi	%
Cymraeg	0	0.0%
Saesneg	9	90.0%
Arall	1	10.0%
Heb ateb	0	0.0%
Cyfanswm	**10**	**100.0**

Erbyn Cam 3 nid oedd yr un o’r 10 tŷ ymatebodd wedi nodi mai Cymraeg yw prif iaith y cartref.

Camau dilynol

Fel nodwyd ym mhennod 2 nid oeddem yn gallu dilyn y ‘gadwyn’ ymhellach ar ôl Cam 3; 4 cyfeiriad yng Ngwynedd oedd ar ôl ar gyfer Cam 4 ac ni chawsom ymateb o’r rheiny.

6. Datblygiadau o 5 tŷ neu fwy

Mae'r bennod yma yn dadansoddi ar wahân y canlyniadau ar gyfer datblygiadau 'mawr' sef 5 tŷ neu fwy (defnyddir y trothwy yma er mwyn cysondeb â'r Canllaw Cynllunio Atodol drafft ar Gymunedau Nodedig a Chynaliadwy). Drwy hyn gellir gweld a oes gwahaniaeth o sylwedd yn y canlyniadau rhwng datblygiadau 'mawr' a datblygiadau 'bach' (llai na 4 tŷ).

O'r 351 annedd newydd lle cafwyd ymateb, roedd 238 (68%) ohonynt yn rhan o ddatblygiad 'mawr'. Roedd 604 o bobl wedi dod i fyw yn y tai yma ac o'r rhain roedd 66% ohonynt yn gallu siarad Cymraeg.

Tabl 26: Tai newydd yn rhan / ddim yn rhan o ddatblygiad o 5 tŷ neu fwy

	Nifer Tai	Nifer Pobl	% pobl gallu siarad Cymraeg
Rhan o ddatblygiad 5 tŷ neu fwy	238	604	66%
Ddim yn rhan o ddatblygiad 5 tŷ neu fwy	113	287	74%
Cyfanswm	**351**	**891**	**69%**

Prin iawn oedd y gwahaniaethau o ran lle roedd pobl yn byw cyn symud i'r tai newydd. Roedd 72% o breswylwyr datblygiadau 'mawr' wedi symud yno o fewn Gwynedd, sef yn union yr un canran ag yn y tai newydd mewn datblygiadau 'bach'. Yr un oedd y patrwm o ran y rhai symudodd o Loegr (10% yn y datblygiadau 'mawr', o'i gymharu ag 14% yn y datblygiadau 'bach').

Tabl 27: Tai newydd yn rhan / ddim yn rhan o ddatblygiad o 5 tŷ neu fwy – o ble mae pobl wedi symud

	Datblygiad 5 tŷ neu fwy	Datblygiad sy'n llai na 5 tŷ	Gwynedd
O fewn Gwynedd	71.9%	72.1%	71.9%
Lloegr	9.8%	14.3%	11.2%
Conwy a Môn	10.9%	3.8%	8.6%
Gweddill Cymru	0.3%	0.7%	0.4%
Arall	7.1%	9.1%	7.7%
	100.0%	**100.0%**	**100.0%**

O ran yr iaith Gymraeg, gwelwyd rhywfaint o wahaniaeth rhwng preswylwyr tai newydd mewn datblygiadau 'bach' (74% yn gallu siarad Cymraeg) a'r rhai mewn datblygiadau 'mawr' (66% yn gallu siarad Cymraeg).

Tabl 28: Tai newydd yn rhan / ddim yn rhan o ddatblygiad o 5 tŷ neu fwy – gallu i siarad Cymraeg

Gallu siarad Cymraeg	**Datblygiad 5 tŷ neu fwy**	**Datblygiad sy'n llai na 5 tŷ**	**Gwynedd**
Ydi	66.2%	74.2%	68.8%
Nac ydi	32.9%	24.4%	30.2%
Heb ateb	0.8%	1.4%	1.0%
Cyfanswm	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

O ran prif iaith yr aelwyd, gwelwyd rhywfaint o wahaniaeth rhwng preswylwyr tai newydd mewn datblygiadau 'bach' (46% yn dweud mai Cymraeg oedd prif iaith y cartref) a'r rhai mewn datblygiadau 'mawr' (37% yn dweud mai Cymraeg oedd prif iaith y cartref).

Tabl 29: Tai newydd yn rhan / ddim yn rhan o ddatblygiad o 5 tŷ neu fwy – prif iaith y cartref

Prif Iaith y cartref	**Datblygiad 5 tŷ neu fwy**	**Datblygiad sy'n llai na 5 tŷ**	**Gwynedd**
Cymraeg	37.0%	46.0%	40.5%
Saesneg	52.9%	49.6%	51.0%
Arall	8.8%	3.5%	7.4%
Heb ateb	1.3%	0.9%	1.1%
Cyfanswm	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

7. Tai Rhent Cymdeithasol newydd

Yn yr un modd mae'r bennod yma yn rhannu'r canlyniadau rhwng tai newydd rhent cymdeithasol a thai newydd eraill, er mwyn gweld a oes unrhyw wahaniaethau o sylwedd yn y canlyniadau.

O'r 351 annedd newydd lle cafwyd ymateb, roedd 60 (17%) ohonynt yn rhai Rhent Cymdeithasol. Roedd 177 o bobl wedi dod i fyw yn y tai yma ac o'r rhain roedd 74% ohonynt yn gallu siarad Cymraeg.

Tabl 30: Tai newydd oedd yn / ddim yn rhai Rhent Cymdeithasol

	Nifer Tai	Nifer Pobl	% pobl gallu siarad Cymraeg
Tŷ newydd rhent cymdeithasol	60	177	74%
Ddim yn dŷ rhent cymdeithasol	291	714	68%
Cyfanswm	**351**	**891**	**69%**

Roedd y symudiadau i dai newydd rhent cymdeithasol yn fwy "lleol" eu natur, ar y cyfan, na symudiadau i dai newydd nad oedd yn rhai rhent cymdeithasol. Roedd 92% o breswylwyr tai newydd rhent cymdeithasol wedi symud yno o fewn Gwynedd (o'i gymharu â 67% yn y tai newydd nad oeddynt yn dai cymdeithasol). Tua 2% oedd wedi symud o Loegr (o'i gymharu ag 13% yn y tai newydd nad oeddynt yn dai cymdeithasol).

Tabl 31: Tai newydd oedd yn / ddim yn rhai Rhent Cymdeithasol – o ble mae pobl wedi symud

	Rhent Cymdeithasol	Ddim yn Rhent Cymdeithasol	Gwynedd
O fewn Gwynedd	91.5%	67.1%	71.9%
Lloegr	2.3%	13.4%	11.2%
Conwy a Môn	4.5%	9.7%	8.6%
Gweddill Cymru	0.0%	0.6%	0.4%
Arall	1.7%	9.2%	7.7%
	100.0%	**100.0%**	**100.0%**

Roedd cyfran fymryn uwch o breswylwyr tai newydd rhent cymdeithasol yn siarad Cymraeg, o'i gymharu â phreswylwyr tai newydd nad oedd yn rhai rhent cymdeithasol (74% o'i gymharu â 68%).

Tabl 32: Tai newydd oedd yn / ddim yn rhai Rhent Cymdeithasol – gallu i siarad Cymraeg

Gallu siarad Cymraeg	Rhent Cymdeithasol	Ddim yn Rhent Cymdeithasol	Gwynedd
Ydi	74.0%	67.5%	68.8%
Nac ydi	25.4%	31.4%	30.2%
Heb ateb	0.6%	1.1%	1.0%
Cyfanswm	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

O ran prif iaith yr aelwyd, gwelwyd rhywfaint o wahaniaeth rhwng preswylwyr tai newydd nad oedd yn rhai rhent cymdeithasol (41% yn dweud mai Cymraeg oedd prif iaith y cartref) a'r rhai oedd mewn datblygiadau rhent cymdeithasol (37% yn dweud mai Cymraeg oedd prif iaith y cartref).

Tabl 33: Tai newydd oedd yn / ddim yn rhai Rhent Cymdeithasol – prif iaith y cartref

Prif Iaith y cartref	**Rhent Cymdeithasol**	**Ddim yn Rhent Cymdeithasol**	**Gwynedd**
Cymraeg	36.7%	41.2%	40.5%
Saesneg	60.0%	49.1%	51.0%
Arall	3.3%	8.2%	7.4%
Heb ateb	0.0%	1.4%	1.1%
Cyfanswm	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

8. Prif gasgliadau

Pwy sy'n symud i dai newydd, ac o lle

- Mewn cyfanswm, roedd 72% o breswylwyr y tai newydd wedi symud yno o dŷ arall yng Ngwynedd. Roedd y ganran yma yr un fath ar gyfer tai newydd oedd yn rhan o ddatblygiad o 5 tŷ neu fwy, ond yn sylweddol uwch ar gyfer tai rhent cymdeithasol newydd gyda 92% o'r preswylwyr wedi symud o dŷ arall yng Ngwynedd.

- Mewn cyfanswm roedd 9% wedi symud o Ynys Môn / Conwy, 11% o Loegr, ac 8% o weddill Cymru neu wledydd eraill. Eto mae'r canrannau ar gyfer tai newydd oedd yn rhan o ddatblygiad 5 tŷ neu fwy yn eithriadol o debyg, gyda llai o du allan i Wynedd yn symud i'r tai rhent cymdeithasol (2% o Loegr a 5% o Ynys Môn / Conwy).

- Roedd y canran uchaf o'r rhai symudodd yn y grŵp oedran 25 – 44 oed, sef 34%. Dim ond 10% o'r bobl symudodd i'r tai newydd oedd dros 65 oed. Roedd ychydig dros chwarter (27%) preswylwyr y tai newydd yn blant dan 18 oed.

Y tai lle 'roedd preswylwyr y tai newydd yn byw o'r blaen

- Mae'r dystiolaeth ynglŷn â symudiadau eraill yn y "gadwyn" tai – h.y. pwy oedd yn symud i dai ddaeth yn wag wrth i bobl symud i dai newydd – yn fwy amwys oherwydd nifer fychan yr ymatebion.

- Ond at ei gilydd, mae yna awgrym fod y symudiadau hynny yn cael eu cadw yn lleol gan mwyaf, gyda tua 60% o'r rhain yn cael eu cadw o fewn yr un ardal leol.

- Roedd tua 10% arall o'r symudiadau "pellach" yma o ardaloedd eraill o Wynedd, a tua 8% o Ynys Môn. Tua 13% oedd wedi symud o Loegr.

- At ei gilydd felly, mae yna awgrym bod y farchnad ar gyfer y tai yn y "gadwyn" (h.y. y tai ddaeth yn wag wrth i bobl symud i dai newydd) yn debyg i'r farchnad ar gyfer y tai newydd eu hunain, drwy bod cyfran uchel o'r tai yn mynd i bobl leol yn hytrach nag i bobl tu allan i'r sir. Ond unwaith eto rhaid pwysleisio ei bod yn anodd dweud i sicrwydd oherwydd niferoedd isel yr ymatebion.

Iaith

- Roedd y cyfran o breswylwyr y tai newydd oedd yn siarad Cymraeg (sef 68%) yn debyg iawn i'r cyfran ymysg poblogaeth Gwynedd yn gyffredinol yn y Cyfrifiad diwethaf (sef 65%).

- Mae'r patrwm fesul grŵp oedran yn dangos fod preswylwyr ieuengach tai newydd yn fwy tebygol o siarad Cymraeg na rhai hŷn, gyda 91% o blant 3 – 11 oed a 68% o bobl 25-44 oed yn gallu siarad Cymraeg. Mae'r cyfran isaf (sef 47%) ymhlith y grŵp oedran 65 – 84 oed.

- Roedd preswylwyr tai newydd mewn datblygiadau "bychan" (4 tŷ neu lai) ychydig yn fwy tebygol o fod yn gallu siarad Cymraeg na phreswylwyr datblygiadau mwy (74% o'i gymharu â 66%). Hefyd roedd cyfran fymryn uwch o breswylwyr tai newydd rhent cymdeithasol yn siarad Cymraeg, o'i gymharu â phreswylwyr tai newydd eraill (74% o'i gymharu â 68%).

Pam fod pobl yn symud i dŷ newydd

- Roedd y rhesymau pam roedd pobl wedi symud i dŷ newydd yn eithaf amrywiol – lleoliad y tŷ oedd y rheswm roddwyd amlaf, gyda'r angen am dŷ mwy o faint, yr angen i gael tŷ eu hunain a'r syniad bod tŷ newydd o 'safon' well ac yn rhoi gwell gwerth-am-arian yn ystyriaethau pwysig hefyd.

- O'r bobl oedd wedi symud ardal er mwyn symud i dŷ newydd, y prif reswm dros symud oedd lleoliad gwaith / bod yn agosach at waith, gyda nifer hefyd yn nodi eu bod eisiau bod yn agosach at deulu / ffrindiau neu'n agosach at gyfleusterau a chysylltiadau trafnidiaeth yn yr ardal.

- O ran y rheswm dros ddewis tŷ newydd yn benodol, cyfleustra (dim costau / gwaith cynnal a chadw, a gwarant ar dŷ newydd) oedd yr ateb mwyaf cyffredin. 'Doedd tua traean yr ymatebwyr ddim wedi chwilio am dŷ newydd fel y cyfryw (y lleoliad oedd yn bwysig, neu'r ffaith fod y rhent yn is neu y cawsant eu lleoli yno gan gymdeithas dai). Nododd cyfran hefyd ei bod yn haws neu'n rhatach cael plot o dir i adeiladu arno yn hytrach na phrynu tŷ adeiladwyd eisoes.

- Roedd tua 80% o'r bobl oedd wedi symud i dŷ newydd o dŷ arall yn yr un ardal yn nodi y byddent wedi chwilio am dŷ arall yn yr ardal honno pe bai'r tŷ newydd heb fod ar gael.

- Ymhlith pobl oedd wedi symud o ardaloedd eraill roedd y darlun yn fwy cymysg; roedd gan tua'u hanner awydd penodol i symud i'r ardal honno, ond byddai eraill wedi chwilio mewn ardaloedd / siroedd cyfagos fel arall.

I'r dyfodol, byddai'n ddefnyddiol cadw llygad ar dueddiadau prynu a rhentu tai newydd i weld a fydd y patrymau uchod yn parhau'n gyson neu a fyddent yn newid mewn ymateb i ffactorau fel newid ym math / lleoliad y tai fydd ar gael, tueddiadau yn y farchnad dai yn lleol ac yn genedlaethol, newid yn y boblogaeth ac yn nyheadau prynwyr, ayb. I'r perwyl yma efallai fod lle i edrych ar y posibiliadau ar gyfer cydweithio efo datblygwyr tai, cymdeithasau tai ayb i geisio casglu gwybodaeth o'r math yma wrth i dai newydd gael eu prynu a'u rhentu.

Atodiad – Cwestiynau a holwyd

Am y tŷ

1. Chi ydi perchennog/tenant cyntaf y tŷ?
   - Ia / Na

2. Perchen neu rentu y tŷ?
   - Perchen / Rhentu preifat / Rhentu cymdeithasol / Rhan-berchnogi

3. Blwyddyn prynu/rhentu i ddechrau?

   ____

4. Math o dŷ?
   - Ar wahân / Semi / Teras / Byngalo / Fflat neu maisonette / Arall

5. Sawl ystafell wely?

   ______

Amdanoch chi + eraill sy'n byw yn y tŷ

1. Faint o bobl sy'n byw yma fel arfer?

   ______

Am y bobl sy'n byw yma fel arfer:

	2. Oedran (0-2)(3-11)(12-17)(18-24)(25-44)(45-64)(65-84)(85+)	3. Gallu siarad Cymraeg?	4. Lle yn byw fel arfer cyn symud i'r tŷ yma? *(+ manylion e.e. gwerthu? symud o adref?)*
Person 1		Ydi / Nac ydi	
Person 2		Ydi / Nac ydi	
Person 3		Ydi / Nac ydi	
Person 4		Ydi / Nac ydi	
Person 5		Ydi / Nac ydi	
Person 6		Ydi / Nac ydi	
Person 7		Ydi / Nac ydi	
Person 8		Ydi / Nac ydi	

Iaith y cartref

<u>Os oes 2+ o bobl yn byw yn y tŷ:</u>
Pa iaith sy'n cael ei siarad fwyaf yn y cartref? - Cymraeg / Saesneg / Arall (bocs i sgwennu pa un) / Mwy nag un iaith yn gyfartal (bocs i sgwennu pa rai)

<u>Os oes 1 person yn byw yn y tŷ:</u>
Pa iaith yw eich iaith gyntaf? – Cymraeg / Saesneg / Arall *(bocs i sgwennu pa un)*

Rheswm dros symud yma

Pam wnaethoch chi symud yma?

Pam symud i'r ardal yma?

Pam dewis tŷ newydd?

Lle fyddech chi'n debygol o fod wedi symud (os o gwbl) pe bai'r tŷ newydd yma heb fod ar gael?

Os wedi symud o ardal arall – cysylltiad blaenorol efo'r ardal?