Perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru

Roger Burrows a Steve Wilcox

Mae'r adroddiad hwn yn disgrifio maint a phriodweddau'r grŵp o aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru, ac yn trafod rhai o'r prif faterion polisi sy'n deillio o'r canfyddiadau hynny.

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys dadansoddiad newydd o berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru, ac yn dangos eu bod, o ystyried nifer o fesurau, yn rhoi cyfrif am hanner yr aelwydydd tlotaf yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys mesurau tlodi newydd a ddatblygwyd gan yr awduron sy'n rhoi ystyriaeth lawnach i gostau tai perchentywyr na'r mesurau HBAI swyddogol. Dengys tystiolaeth o'r Arolwg o Gyflwr Tai Cymru hefyd fod mwyafrif y tai yn y stoc dai sydd mewn cyflwr gwael yn rhai y mae perchentywyr yn byw ynddynt. Mae'r adroddiad yn disgrifio'r cymorth cyfyngedig y mae'r llywodraeth yn ei roi i berchentywyr ar incwm isel ac yn trafod amrediad o faterion yn ymwneud â threthiant a pholisïau tai, gan ganolbwyntio ar faterion sydd wedi'u datganoli i Gynulliad Cenedlaethol Cymru.

Dengys yr adroddiad fod perchentyaeth incwm isel yn fwy cyffredin yng Nghymru nag mewn rhannau eraill o Brydain, a bod y grŵp hwn yn cynnwys dwy ran o dair o'r holl aelwydydd sy'n bensiynwyr ar incwm isel yng Nghymru a dwy ran o bump o'r plant sy'n byw mewn aelwydydd ar incwm isel. Mewn cyferbyniad, un rhan o bump yn unig o'r arian y mae'r llywodraeth yn ei gyfrannu ar ffurf grantiau tai, cymorthdaliadau a budd-daliadau yng Nghymru sy'n cael ei roi i aelwydydd sy'n berchentywyr.

PRIS £9.95
ISBN 1 85935 213 8

JR JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION 1904 2004

ISBN 1-85935-213-8
9 781859 352137 >

Perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru

Roger Burrows a Steve Wilcox

JR
JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION
1904
2004

Mae Sefydliad Joseph Rowntree wedi rhoi cymorth i'r prosiect hwn fel rhan o'i raglen o brosiectau ymchwil a datblygu arloesol, y mae'n gobeithio y bydd o werth i wneuthurwyr polisïau, ymarferwyr a defnyddwyr gwasanaethau. Serch hynny, mae'r ffeithiau a gyflwynir a'r safbwyntiau a gyflëir yn yr adroddiad hwn yn eiddo i'r awduron ac nid ydynt o anghenraid yn eiddo i'r Sefydliad.

Sefydliad Joseph Rowntree Foundation
The Homestead
40 Water End
York YO30 6WP
Gwefan: www.jrf.org.uk

© University of York 2004

Cyhoeddwyd am y tro cyntaf yn 2004 gan Sefydliad Joseph Rowntree

Cedwir pob hawl. Caniateir atgynhyrchu'r adroddiad hwn trwy lungopïo neu drwy ddulliau electronig at ddibenion anfasnachol. Fel arall, ni chaniateir i unrhyw ran o'r adroddiad hwn gael ei hatgynhyrchu, ei haddasu, ei chadw mewn system adfer neu ei throsglwyddo trwy unrhyw ddull, boed yn electronig, yn fecanyddol, trwy lungopïo, neu drwy unrhyw ddull arall heb ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan Sefydliad Joseph Rowntree.

ISBN 1 85935 213 8 (clawr meddal)
ISBN 1 85935 214 6 (pdf: ar gael yn www.jrf.org.uk)

Mae cofnod catalog CIP ar gyfer yr adroddiad hwn ar gael o'r Llyfrgell Brydeinig.

Dyluniwyd y clawr gan Adkins Design

Paratowyd a chyhoeddwyd gan:
York Publishing Services Ltd
64 Hallfield Road
Layerthorpe
York YO31 7ZQ
Ffôn: 01904 430033; Ffacs: 01904 430868; Gwefan: www.yps-publishing.co.uk

Gellir cael copïau pellach o'r adroddiad hwn, neu unrhyw gyhoeddiad arall gan JRF nail ai drwy wefan JRF (www.jrf.org.uk/bookshop/) neu oddi wrth ein dosbarthwyr, York Publishing Services Ltd, yn y cyfeiriad uchod.

Cynnwys

Crynodeb gweithredol vi

Cyflwyniad 1

1 Cymru a pherchentyaeth 2
Lefelau incwm 3
Prisiau tai 5
Incwm isel a pherchentyaeth 5

2 Perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru 7
Mesur llawnach o gostau tai perchentywyr 8
Perchentywyr ar incwm isel mewn oed pensiwn 10
Perchentywyr ar incwm isel mewn oed gwaith 10
Plant tlawd 11
Dod yn berchentywr tlawd 12
Newidiadau mewn amgylchiadau ar ôl dod yn berchentywyr 13
Nodweddion perchentywyr ar incwm isel 13

3 Amodau tai yn y sector perchentyaeth yng Nghymru 15
Anffitrwydd 16
Costau atgyweirio 17
Diffyg cyfleusterau sylfaenol 17
Gwres canolog 19
Gwydro dwbl 19
Dwysedd meddiannaeth 20
Crynodeb 21

4 Polisïau a gwariant ym maes tai yng Nghymru 22
Gostyngiad yn y ddarpariaeth grantiau gwella 22
Effeithlonrwydd ynni 24
Cymorth tai cyfyngedig ar y cyfan i berchentywyr 25
Disgowntiau hawl i brynu 25
Credydau treth 27
Perchentywyr a threthiant 28

5 Polisïau ar gyfer perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru 31
Mynd i'r afael â thlodi 31
Effeithlonrwydd ynni a thlodi tanwydd 33
Adfeddiannu 33
Polisïau gwella cartrefi 34
Y gyfundrefn newydd 35

Cyfeiriadau 37

Crynodeb gweithredol

Mae adroddiadau cynharach wedi tynnu sylw at y gyfran fawr o berchentywyr sydd ymysg yr aelwydydd tlotaf yn y DU, sut bynnag y diffinnir 'tlawd'.

Ers sawl degawd bellach, mae cyfran yr aelwydydd sy'n berchentywyr wedi bod yn uwch yng Nghymru nag yn unrhyw un o'r gwledydd eraill yn y DU.

Yng Nghymru hefyd mae incwm ac enillion aelwydydd ar gyfartaledd yn is nag yn Lloegr a'r Alban. Hefyd mae cyfran uwch o'i phoblogaeth yn 60 neu'n hŷn.

Mae'r holl ffactorau hyn yn awgrymu bod lefelau perchentyaeth incwm isel yng Nghymru hefyd yn debygol o fod yn uwch na chyfartaledd y DU.

Dadansoddiad newydd o'r FRS

Mae'r astudiaeth hon yn cynnwys dadansoddiad newydd o faint a nodweddion y grŵp o aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru, o'i chymharu â Lloegr a'r Alban. Mae'n seiliedig yn bennaf ar ddadansoddiad o'r Arolwg o Adnoddau Teuluoedd (FRS)1999/2000.

Pan gaiff incwm ei fesur cyn didynnu costau tai (BHC), mae 57 y cant o'r boblogaeth sydd yn y ddengradd incwm isaf yn byw mewn aelwydydd perchentywyr. Mae pumdeg a phedwar y cant yn y cwintel isaf, ac mae gan 52 y cant incwm is na 60 y cant o'r canolrif. Gyda phob un o'r tri mesur mae cyfran y perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru'n uwch nag yn Lloegr a'r Alban.

Pan gaiff incwm ei fesur ar ôl costau tai (AHC), gan ddilyn y fethodoleg Aelwydydd Islaw'r Cyfartaledd Incwm (HBAI), mae 43 y cant o'r boblogaeth sydd yn y ddengradd incwm isaf yn byw mewn aelwydydd sy'n berchentywyr. Mae deugain ag un y cant yn y cwintel isaf, ac mae gan 49 y cant incwm sy'n llai na 60 y cant o'r canolrif.

Serch hynny, nid yw'r HBAI yn ystyried costau atgyweirio perchentywyr, na'u gwariant ar y polisïau yswirio morgais a hybir gan bolisi'r Llywodraeth (MPPI – yswiriant diogelu taliadau morgais), na'r ad-daliadau cyfalaf a wnânt ar eu morgeisi.

Pan ystyrir y ffactorau hyn, ceir fod cyfran y perchentywyr ar incwm isel yn uwch nag a awgrymir gan y mesurau HBAI, yn enwedig pan gymerir ad-daliadau cyfalaf morgeisi i ystyriaeth.

Pan gymerir y costau tai ychwanegol hyn ar gyfer aelwydydd perchentywyr i ystyriaeth mae cyfran y boblogaeth ar incwm isel sydd yn y dengradd incwm isaf yn codi o 43 y cant i 55 y cant, ac mae'r gyfran sydd yn y cwintel incwm isaf yn codi o 41 y cant i 48 y cant.

Wrth ystyried yr holl fesurau hyn gyda'i gilydd, gellir dadlau'n fras bod aelwydydd sy'n berchentywyr yng Nghymru, yr un fath ag yn Lloegr, yn cynnwys 'hanner y tlodion'.

Yng Nghymru mae nifer arbennig o uchel o aelodau o aelwydydd sy'n berchentywyr ac sydd mewn oed pensiwn ar incwm isel. Maent yn rhoi cyfrif am 68 y cant o'r holl bensiynwyr yn y cwintel incwm isaf (pan ddefnyddir y ffigwr BHC), a rhwng 56 a 58 y cant pan ddefnyddir y ffigwr AHC.

Mewn cyferbyniad, mae ychydig yn llai o achosion o incwm isel ymhlith aelwydydd sy'n berchentywyr ac nad ydynt yn cynnwys pensiynwyr. Maent yn rhoi cyfrif am 45 y cant o'r holl aelwydydd nad ydynt yn cynnwys pensiynwyr yn y cwintel incwm isaf pan gaiff incwm ei fesur gan ddefnyddio'r ffigwr BHC. Maent yn rhoi cyfrif am 35 y cant i 44 y cant pan ddefnyddir y ffigwr AHC, gan ddibynnu ai'r HBAI ynteu'r mesur ehangach o gostau tai perchentywyr a ddefnyddir.

Mae cyfran uchel hefyd o blant yn byw mewn aelwydydd sy'n berchentywyr tlawd. Pan gaiff incwm ei fesur gan ddefnyddio'r dull AHC, gan ddefnyddio'r diffiniad ehangach o gostau tai perchentywyr, ceir fod 41 y cant o'r holl blant yn y cwintel incwm isaf yn byw mewn aelwydydd sy'n berchentywyr.

Mae tystiolaeth o ddeinameg perchentywyr ar incwm isel yn awgrymu bod llai o aelwydydd ar incwm isel yn dod yn rhan o'r grŵp deiliadaeth hwn nag sy'n ei adael. Gellir egluro'r twf yn nifer yr aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel felly'n bennaf drwy gyfeirio at newidiadau mewn amgylchiadau wedi i aelwydydd ddod yn berchentywyr, megis diweithdra, coll enillion, damweiniau, salwch hirdymor, perthynas yn chwalu ac ymddeoliad.

Mae aelwydydd sy'n berchentywyr yn fwy tebygol o fod yn dlawd os ydynt yn sengl, yn rhieni sengl, yn Bacistanaidd/Bangladeshaidd, wedi ymddeol neu'n ddi-waith.

Nid yw lleoliad ynddo'i hun yn egluro'r nifer uchel o berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru. Mae a wnelo'n hytrach â'r nifer uwch o nodweddion cymdeithasol ac economaidd o fewn poblogaeth aelwydydd yng Nghymru.

Perchentywyr ac amodau tai gwael

Mae'r astudiaeth yn seiliedig ar ddadansoddiadau cyhoeddedig a rhai newydd o amodau tai perchentywyr gan ddefnyddio'r Arolwg o Gyflwr Tai Cymru (WHCS) 1998 (CCC, 2001). Serch hynny, ychydig o wybodaeth am incwm sydd yn y WHCS, a chyfran fechan yn unig o'r holl aelwydydd yn yr arolwg a atebodd y cwestiynau hynny. Mae'r dadansoddiad felly'n canolbwyntio'n bennaf ar fesurau syml o'r nifer o achosion o amodau tai gwael yn y grwpiau deiliadaeth ar gyfer pob aelwyd.

Mae deuddeg a thrigain y cant o'r holl dai anffit yn y sector perchentywyr. Mae'r gost ar gyfartaledd i wneud y gwaith atgyweirio angenrheidiol i bob tŷ anffit sy'n eiddo i berchentywr yn £4,800, ac mae cyfanswm y buddsoddiad sydd ei angen i ymdrin â'r atgyweiriadau hynny ar gyfer yr holl sector yn £439 miliwn, sef 69 y cant o'r buddsoddiad sydd ei angen ar gyfer pob categori deiliadaeth.

Mae cyfanswm y buddsoddiad sy'n ofynnol er mwyn ymdrin ag atgyweiriadau angenrheidiol i dai ffit yn y sector yn £439 miliwn, sef 73 y cant o'r buddsoddiad sy'n ofynnol ar gyfer pob math o ddeiliadaeth.

O'r nifer fach iawn o aelwydydd sy'n byw mewn anheddau heb yr holl gyfleusterau sylfaenol mae 63 y cant yn y sector perchentywyr.

Mae tri o bob pump o'r holl aelwydydd sy'n byw mewn anheddau heb wresogi canolog yn y sector perchentywyr, ac felly hefyd ychydig yn fwy na hanner yr aelwydydd sy'n byw mewn anheddau heb wydro dwbl.

Hefyd, perchentywyr yw ychydig dros hanner yr holl aelwydydd sy'n byw mewn anheddau dwysedd uchel (mwy nag un unigolyn i bob ystafell gyfannedd).

Ar y cyfan, mae mwy o dai sydd mewn cyflwr gwael yn y sector perchentywyr nag sydd yn yr holl gategorïau deiliadaeth eraill gyda'i gilydd. Dengys astudiaethau eraill mai'r aelwydydd ar incwm isel o fewn y grŵp deiliadaeth sydd yn llawer mwy tebygol o fyw mewn tai sydd mewn cyflwr gwael.

Polisïau a gwariant ym maes tai yng Nghymru

Yn y 1990au roedd Cymru'n rhoi blaenoriaeth uchel iawn i ariannu gwelliannau yn y sector preifat; serch hynny, yn y blynyddoedd ers datganoli mae'r Cynulliad Cenedlaethol wedi gostwng gwariant yn y maes hwn yn sylweddol, yn unol â thueddiadau tebyg yn Lloegr a'r Alban.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru (LlCC) yn rhoi cymorth i gynllun effeithlonrwydd ynni cymedrol ar gyfer aelwydydd ar incwm isel ym mhob categori deiliadaeth, ac aelwydydd yn y sector perchentyaeth sy'n elwa fwyaf. Serch hynny, mae lefel y cymorth sydd ar gael yn ôl y cynllun sylfaenol yn isel, a chyfyngir ar y rheiny sy'n gymwys gan nifer isel y perchentywyr sy'n derbyn credydau treth, sef y prif benderfynydd cymhwyster ar gyfer y cynllun sylfaenol.

Mae'r gostyngiad mewn nawdd ar gyfer grantiau gwella, ynghyd â thoriadau yn y cynllun cymhorthdal incwm ar gyfer llog morgais (ISMI) a gostyngiad yn y cymorth i gynlluniau perchentyaeth gost-isel, yn golygu bod cyfanswm y cymorth y mae'r Llywodraeth yn ei roi i aelwydydd yn y sector perchentywyr wedi gostwng o £200 miliwn a mwy y flwyddyn yn y 1990au cynnar i £84 miliwn yn unig yn 2002/03. Mae hyn yn gyfystyr ag un rhan o bump o gyfanswm yr arian y mae'r Llywodraeth yn ei roi i'r sector tai er bod y sector perchentyaeth, fel a welir uchod, yn cynnwys hanner y tlodion a mwy na hanner yr aelwydydd sy'n byw mewn amodau tai gwael.

O ystyried nad ydynt wedi'u cynnwys yn y cynllun budd-dal tai, mae credydau treth yn fath pwysig o gymorth i aelwydydd yn y sector perchentyaeth. Ym mis Mai 2002, roedd 80,000 o deuluoedd yng Nghymru'n derbyn credyd treth i deuluoedd sy'n gweithio (WFTC) yn ôl cyfradd o £82 yr wythnos ar gyfartaledd, ac mae nifer yr hawlyddion wedi cynyddu'n sylweddol ers cyflwyno'r cynlluniau credyd treth gwaith a phlant newydd ym mis Ebrill 2003.

Fodd bynnag, roedd y dystiolaeth ddiweddaraf o arolygon yn dangos mai ychydig dros un rhan o bump o'r rheiny a oedd yn hawlio credyd treth i deuluoedd sy'n gweithio oedd yn berchentywyr. Mae lefel y perchentywyr a allai fod wedi elwa lawer yn uwch, gan mai tua hanner yr holl aelwydydd cymwys yn y sector perchentyaeth a oedd yn hawlio WFTC, o'i gymharu â thri chwarter yr aelwydydd cymwys a oedd yn y sector tenantiaid.

Mae aelwydydd sy'n berchentywyr yn elwa ar gyfundrefn dreth ffafriol, er gwaethaf diddymu rhyddhad treth llog morgais. Maent yn dal wedi'u heithrio rhag treth ar enillion cyfalaf, ac amcangyfrifir fod y rhyddhad hwnnw'n werth £357 miliwn i berchentywyr yng Nghymru yn 2002/03. Serch hynny, dylid bod yn ofalus iawn wrth ddefnyddio'r ffigwr hwn gan nad yw'n ystyried y rhyddhad 'treigl' sy'n nodweddiadol o dreth enillion cyfalaf yn y gwledydd hynny, fel Sweden, sy'n codi treth enillion cyfalaf ar berchentywyr, a lle nad yw'r gwir gynnyrch ond yn 40 y cant o'r lefel dybiannol.

Caiff y sefyllfa dreth net ar gyfer perchentywyr ei gwrthbwyso'n rhannol gan effaith toll stamp a'r elfen o dreth etifeddiaeth y gellir ei dosrannu i werth anheddau preswyl mewn etifeddiaethau cyfansymiol. Cododd y rhain gyfanswm o £90 miliwn o Gymru yn 2002/03.

Polisïau ar gyfer perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru

Mae amrediad eang o bolisïau y gellid eu mabwysiadu er mwyn gwella'r cymorth a roddir i aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd ar incwm isel yng Nghymru; serch hynny, mae nifer o'r polisïau hynny'n dal i gael eu llunio ar lefel y DU. Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio'n bennaf ar y materion polisi hynny y gall Cynulliad Cenedlaethol Cymru (CCC) fynd i'r afael â hwy.

Bydd angen i Lywodraeth y DU wneud gwelliannau pellach i'r gyfundrefn credydau treth er mwyn cyrraedd ei thargedau ar gyfer lleihau tlodi ymysg plant. Bydd angen cymryd camau pellach hefyd er mwyn cynyddu nifer y rhai sy'n hawlio credydau treth, yn enwedig aelwydydd yn y sector perchentyaeth. Yng Nghymru mae hwn yn fater y gallai CCC fynd i'r afael ag ef, ynghyd â benthycwyr morgeisi, awdurdodau lleol ac asiantaethau cynghori.

Byddai cynyddu nifer y rhai sy'n hawlio credydau treth yn lleihau'r bygythiad o ailfeddiannu. Mae credydau treth yn rhwyd ddiogelwch ar gyfer perchentywyr sy'n dioddef coll enillion a hefyd yn galluogi perchentywyr di-waith i ddiogelu'u cartrefi trwy gael gwaith y maent yn cael cyflog isel amdano, yn enwedig mewn achosion pan nad ydynt yn gymwys i gael ISMI a phan nad oes ganddynt bolisi MPPI.

Byddai'r camau hynny hefyd yn cynyddu nifer yr aelwydydd sy'n gymwys i gael cymorth gyda mesurau effeithlonrwydd ynni yn ôl y cynlluniau yng Nghymru. Serch hynny, gellid dadlau y dylid codi'r lefel isel iawn o gymorth a ddarperir yn ôl y cynllun sylfaenol. Mae dadl gref iawn hefyd o blaid gwneud yr holl aelwydydd sydd ar incwm isel ac sy'n cynnwys plant, yn hytrach na'r rheiny sy'n cynnwys rhiant sengl yn unig, yn gymwys i dderbyn cymorth ar y lefel uwch.

Dylai CCC adolygu effeithiolrwydd y cynllun dewisol newydd ar gyfer cymorth gyda gwelliannau i'r cartref, yn unol â'i darged i haneru nifer y cartrefi yn y sector preifat sydd mewn cyflwr gwael erbyn 2005.

Os bydd y polisïau newydd yn methu ag arwain at ostyngiad sylweddol ym maint y broblem amodau tai gwael ar gyfer aelwydydd agored i niwed ac ar incwm isel yn y sector perchentyaeth yng Nghymru, yna dylai CCC fynd ati'n ddiymdroi i gyflwyno polisïau sydd wedi'u bwriadu i fod yn effeithiol, yn hytrach na pholisïau sy'n cael eu fframio gan ddisgwyliadau tybiannol am allu neu barodrwydd perchentywyr i gymryd rhan mewn cynlluniau rhyddhau ecwiti neu gynlluniau tebyg.

Cyflwyniad

Mae adroddiadau cynharach wedi tynnu sylw at y gyfran uchel iawn o berchentywyr ymysg yr aelwydydd tlotaf yn y DU, sut bynnag y diffinnir 'tlawd' (Burrows a Wilcox, 2000; Bramley *et al.*, 2001; Burrows, 2003).

Mae'r adroddiad hwn yn egluro canlyniadau dadansoddiad o faint a nodweddion y grŵp o aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru, o'i gymharu â'r un grŵp yn Lloegr, yr Alban a Phrydain yn gyffredinol. Yn ganolog i'r adroddiad hwn ceir dadansoddiad newydd gan ddefnyddio data o 1999/2000 a gafwyd yn yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd (FRS).

Mae Pennod 1 yr adroddiad yn egluro cyd-destun y dadansoddiad newydd, ac yn amlygu rhai o'r nodweddion perthnasol o safbwynt economaidd, demograffig ac o ran y farchnad dai yng Nghymru. Wedyn, mae Pennod 2 yn disgrifio'r dadansoddiad newydd o ddata FRS sy'n dangos faint o berchentywyr ar incwm isel sydd yng Nghymru ynghyd â nodweddion yr aelwydydd hynny. Mae Pennod 3 yn canolbwyntio ar faint problem amodau tai gwael ar gyfer perchentywyr yng Nghymru.

Mae Pennod 4 yn disgrifio polisïau tai a gwariant cyhoeddus ar dai perchentywyr yng Nghymru, ac yn cymharu hyn â'r polisïau a gwariant yng nghyswllt tai rhent cymdeithasol. Mae'r casgliad, ym Mhennod 5 yr adroddiad, yn nodi rhai o'r prif faterion polisi sy'n deillio o'r dadansoddiad newydd hwn, gan roi sylw'n benodol i feysydd polisi sydd wedi'u datganoli i'r Cynulliad Cenedlaethol.

1 Cymru a pherchentyaeth

Mae gan Gymru gyfran uwch o aelwydydd sy'n berchentywyr na Lloegr, ac mae gan y ddwy wlad yn eu tro gyfran sydd lawer yn uwch na'r Alban. Nid ffenomenon diweddar mo hwn ychwaith; yn wir gellir ei olrhain dros gyfnod hir. Dengys Tabl 1 fod perchentyaeth yn rhoi cyfrif am 48 y cant o'r stoc dai yng Nghymru ym 1961, o'i gymharu â 44 y cant yn Lloegr a 30 y cant yn unig yn yr Alban.

Dros y degawdau ers hynny, mae'r bwlch rhwng y lefelau perchentyaeth yng Nghymru a'r rheiny yn Lloegr wedi cau ychydig, ond mae'n dal i fod tua 2 y cant yn uwch yng Nghymru nag yn Lloegr. Mae'n dilyn o hyn na ellir priodoli'r nifer uwch o berchentywyr yng Nghymru, o'i chymharu â gwledydd eraill ym Mhrydain Fawr, i Hawl i Brynu.

Serch hynny, os yw'r lefel perchentyaeth yn uwch yng Nghymru nag ydyw ar gyfartaledd yn Lloegr gyfan, nid yw'n uwch na'r lefel o fewn pob rhanbarth yn Lloegr. Yn wir, mae lefelau perchentyaeth yn uwch mewn pedwar rhanbarth yn Lloegr nag ydyw yng Nghymru – yn Nwyrain Lloegr, yn Nwyrain Canolbarth Lloegr, yn Ne Ddwyrain Lloegr ac yn Ne Orllewin Lloegr (gweler Tabl 2).

Tabl 1 Perchentyaeth yng Nghymru o'i chymharu â gweddill Prydain Fawr (canrannau o gyfanswm y stoc anheddau)

	1961	1971	1981	1991	2000
Cymru	48	55	62	71	72
Lloegr	44	52	58	68	70
Yr Alban	30	31	36	52	63
Prydain Fawr	43	51	56	66	69

Ffynonellau: Ystadegau Tai 2001; Ystadegau Tai Cymru 2003 (CCC, 2004).

Tabl 2 Perchentyaeth yng Nghymru o'i chymharu â rhanbarthau Lloegr (canrannau o gyfanswm y stoc anheddau)

	1991	2002
Cymru	70.7	72.5
Rhanbarthau Lloegr		
Gogledd Ddwyrain	59.5	64.8
Swydd Efrog a Humber	66.2	67.7
Gogledd Orllewin	60.6	70.6
Gorllewin y Canolbarth	67.7	70.8
Dwyrain y Canolbarth	71.2	73.3
Dwyrain	71.9	73.6
Llundain	59.0	58.1
De Ddwyrain	75.4	75.8
De Orllewin	73.6	75.0
Lloegr	68.0	70.1

Ffynhonnell: Adolygiad o Dai'r DU 2003/04.

Lefelau incwm

Ni ellir priodoli'r nifer uwch o berchentywyr yng Nghymru i incwm uwch ychwaith; fel arall y mae hi mewn gwirionedd. Mae incwm aelwydydd yng Nghymru ar gyfartaledd yn is nag ym mhob rhan o'r DU, heblaw am Ogledd Iwerddon. Maent nid yn unig yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Lloegr a'r Alban, ond hefyd yn is nag incwm aelwydydd ar gyfartaledd ym mhob rhanbarth yn Lloegr (Tabl 3).

Mae'n rhaid ystyried un ffaith wrth ddefnyddio'r asesiad hwnnw, sef: er bod lefel incwm gros aelwydydd yng Nghymru ychydig yn llai na lefel incwm gros aelwydydd yng Ngogledd Ddwyrain Lloegr, a'r lefel honno yn ei thro'n llawer is nag yn yr Alban ac mewn rhanbarthau eraill yn Lloegr, mae lefelau incwm gwario aelwydydd yng Nghymru a Gogledd Ddwyrain Lloegr yr un fath.

Ceir darlun tebyg wrth edrych ar ddata am lefelau enillion ym Mhrydain Fawr. Mae lefelau enillion dynion yng Nghymru'n is na rhai dynion yn yr Alban a phob rhanbarth yn Lloegr, er nad yw lefelau enillion dynion sy'n gwneud gwaith â llaw ond ychydig yn is na'r rheiny yn y rhanbarthau yn Lloegr sydd â'r lefelau isaf (y De Orllewin, Swydd Efrog a Humber, Dwyrain Canolbarth Lloegr) (gweler Tabl 4).

Tabl 3 Incwm aelwydydd yng Nghymru o'i gymharu â gweddill y DU, 1998–99 i 2000–01

	Incwm wythnosol aelwydydd (£)			Ffynonellau incwm (canrannau)			
	Gros	Gwario	Gwaith	Buddsoddiadau	Blwyddaliadau a phensiynau	Buddaliadau nawdd cymdeithasol	Eraill
Cymru	376	318	70	3	7	18	1
Rhanbarthau Lloegr							
Gogledd Ddwyrain	379	318	70	3	8	19	1
Swydd Efrog a Humber	439	359	74	4	7	14	1
Gogledd Orllewin	429	355	73	4	7	14	1
Gorllewin y Canolbarth	463	382	76	4	6	13	1
Dwyrain y Canolbarth	450	367	75	4	7	12	1
Dwyrain	510	413	76	5	8	10	1
Llundain	616	486	82	4	5	8	1
De Ddwyrain	586	463	78	6	7	9	1
De Orllewin	449	373	72	5	9	13	1
Lloegr	496	402	76	4	7	11	1
Yr Alban	418	343	74	6	3	15	2
Gogledd Iwerddon	371	316	71	2	6	21	1
Y Deyrnas Unedig	480	390	76	4	7	12	1

Ffynhonnell: ONS, Gwariant Teuluoedd 2000–01.

Tabl 4 Enillion yng Nghymru o'u cymharu â gweddill Prydain Fawr, 2001

	Enillion wythnosol gros ar gyfartaledd (£)						
	Pob dyn a menyw	Dynion			Menywod		
		Gwaith â llaw	Heb fod yn waith â llaw	I gyd	Gwaith â llaw	Heb fod yn waith â llaw	I gyd
Cymru	381.8	342.6	478.9	412.3	225.2	346.9	327.4
Rhanbarthau Lloegr							
Gogledd Ddwyrain	380.8	356.1	481.3	418.6	225.1	335.3	318.4
Swydd Efrog a Humber	392.1	345.8	501.5	427.1	222.9	350.8	330.2
Gogledd Orllewin	408.3	351.5	533.8	451.1	232.4	355.8	337.2
Gorllewin y Canolbarth	419.1	353.2	556.1	462.1	236.4	362.9	340.9
Dwyrain y Canolbarth	394.3	346.4	506.2	430.9	229.0	346.7	322.3
Dwyrain	438.7	371.0	561.9	482.9	242.1	378.3	357.5
Llundain	593.7	406.9	759.7	667.7	281.9	503.0	483.1
De Ddwyrain	473.0	379.9	607.0	526.6	265.2	401.8	381.6
De Orllewin	438.7	343.4	534.8	451.8	235.1	352.1	333.5
Lloegr	451.5	361.9	591.8	498.3	243.4	393.7	371.6
Yr Alban	404.5	349.1	528.9	448.5	233.1	363.6	342.3
Prydain Fawr	444.3	359.9	582.4	490.5	241.8	388.8	366.8

Ffynhonnell: Arolwg Enillion Newydd 2001.

Dalier Sylw: Mae'r data'n seiliedig ar weithleoedd ac nid trigfannau. Mae hyn yn arbennig o bwysig yn achos Llundain a'r De Ddwyrain.

Tabl 5 Dosbarthiad oedran y boblogaeth yng Nghymru o'i gymharu â gweddill y Deyrnas Unedig, 1997 (canrannau)

	Oedran y boblogaeth									
	0–4	5–15	16–19	20–24	25–44	45–59	60–64	65–79	80+	Cyfanswm
Cymru	6.0	14.5	4.9	5.8	27.6	18.7	5.1	13.0	4.3	100.0
Rhanbarthau Lloegr										
Gogledd Ddwyrain	6.0	14.5	5.1	6.1	29.2	18.2	5.0	12.4	3.6	100.0
S. Efrog a Humber	6.3	14.4	4.9	6.2	29.5	18.1	4.8	11.8	4.0	100.0
Gogledd Orllewin	6.2	14.8	4.8	6.0	29.3	18.3	4.8	11.8	3.9	100.0
Gorll. y Canolbarth	6.4	14.6	4.9	6.0	29.2	18.5	4.8	11.9	3.7	100.0
Dwyr. y Canolbarth	6.1	14.2	4.8	6.1	29.4	18.8	4.7	12.0	3.9	100.0
Dwyrain	6.3	13.9	4.6	5.9	29.8	18.7	4.8	11.9	4.1	100.0
Llundain	7.1	13.6	4.9	7.0	34.2	16.2	4.0	9.5	3.6	100.0
De Ddwyrain	6.2	13.9	4.7	5.8	29.9	18.7	4.6	11.7	4.4	100.0
De Orllewin	5.8	13.5	4.6	5.7	28.2	18.7	5.0	13.4	5.1	100.0
Lloegr	6.3	14.1	4.8	6.1	30.0	18.2	4.7	11.7	4.1	100.0
Yr Alban	6.0	13.9	5.0	6.5	30.3	18.0	5.0	11.7	3.5	100.0
Gogledd Iwerddon	7.3	17.4	6.0	7.1	28.9	16.1	4.2	9.9	3.1	100.0
Y Deyrnas Unedig	6.3	14.2	4.9	6.1	29.9	18.1	4.7	11.7	4.0	100.0

Ffynhonnell: Tueddiadau Rhanbarthol 1999.

Er bod lefelau enillion menywod yng Nghymru hefyd yn is na lefelau enillion ar gyfartaledd yn Lloegr a'r Alban, nid ydynt yn is na'r rheiny ym mhob rhanbarth yn Lloegr. Mae lefelau enillion merched sy'n gwneud gwaith â llaw yng Nghymru ychydig yn uwch nag yng Ngogledd Ddwyrain Lloegr a Swydd Efrog a Humber, ac mae lefelau enillion merched nad ydynt yn gwneud gwaith â llaw ychydig yn uwch na'r rheiny yng Ngogledd Ddwyrain Lloegr a Dwyrain Canolbarth Lloegr. Ar y cyfan mae enillion yng Nghymru'n is nag ym mhob rhanbarth yn Lloegr heblaw am y Gogledd Ddwyrain.

Un nodwedd arall ar y boblogaeth yng Nghymru sy'n werth ei nodi ac sy'n berthnasol yw bod cyfran uwch o bobl hŷn nag sydd yn Lloegr a'r Alban (Tabl 5). Mae rhyw 22.4 y cant o gyfanswm y boblogaeth yng Nghymru'n 60 neu'n hŷn, o'i gymharu â 20.5 y cant yn Lloegr a 20.2 y cant yn yr Alban. Yn Lloegr, y De Orllewin yw'r unig ranbarth sydd â chyfran uwch o'r boblogaeth yn 60 neu'n hŷn (23.5 y cant).

Prisiau tai

Mae'r lefelau perchentyaeth uwch yng Nghymru i'w priodoli'n rhannol i'r prisiau tai sy'n gymharol isel. Am nifer o flynyddoedd mae prisiau tai yng Nghymru wedi bod yn is nag yn Ne a Dwyrain Lloegr a Gorllewin Canolbarth Lloegr. Serch hynny, mae'r berthynas rhwng prisiau tai yng Nghymru a'r rheiny yn yr Alban ac yn rhanbarthau gogledd Lloegr wedi bod yn gyfnewidiol dros gyfnod o amser. Ar hyn y bryd mae prisiau tai ar gyfartaledd yn uwch na'r rheiny yn yr Alban ac yng ngogledd Lloegr (Tabl 6), ond ychydig yn is na'r rheiny yn rhanbarthau Swydd Efrog a Humber a rhanbarthau'r Gogledd Orllewin.

Mae'r prisiau tai cymharol isel yn golygu bod mynediad at berchentyaeth yng Nghymru'n fwy ymarferol er gwaethaf y lefelau incwm isel. Serch hynny mae'r cymarebau cost morgais/incwm ar gyfartaledd ar gyfer rhai sy'n prynu am y tro cyntaf yng Nghymru ychydig yn uwch nag yn yr Alban a'r tri rhanbarth yng ngogledd Lloegr.

Incwm isel a pherchentyaeth

Mae eisoes yn amlwg o'r dadansoddiad syml hwn o ddata economaidd, demograffig a data'n gysylltiedig â'r farchnad dai bod Cymru'n wahanol oherwydd ei chyfluniad arbennig iawn o lefelau perchentyaeth uchel, lefelau incwm isel a phoblogaeth gymharol oedrannus. Yn y cyd-destun hwn ni fyddai'n syndod cael bod lefel uchel o berchentyaeth incwm isel yng Nghymru, fel yn wir y mae'r dadansoddiad yn y bennod nesaf yn tystio.

Tabl 6 Prisiau tai ar gyfartaledd fesul rhanbarth(£)

	1970	1975	1980	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Gogledd	3,942	9,601	17,710	22,786	43,655	46,005	48,347	49,337	50,181	47,062	52,195	53,229	57,765	63,501	64,995	71,100	79,457
S. Efrog a Humberside	3,634	9,058	17,689	23,338	47,231	52,343	52,278	54,346	54,364	54,353	57,334	59,890	62,419	67,588	72,109	76,265	88,041
Gogledd Orllewin	4,184	9,771	20,092	25,126	50,005	53,178	56,377	54,890	57,180	56,537	58,232	63,558	65,730	71,997	78,166	82,495	92,417
Dwyr. y Canolbarth	3,966	9,989	18,928	25,539	52,620	55,740	54,599	53,370	55,096	55,050	59,743	61,798	66,244	72,523	79,272	87,238	104,981
Gorll. y Canolbarth	4,490	10,866	21,663	25,855	54,694	58,659	57,827	58,315	59,106	62,133	64,571	67,623	71,899	79,924	88,181	97,510	112,018
Dwyrain Anglia	4,515	11,528	22,808	31,661	61,427	61,141	56,770	58,039	59,537	60,898	62,944	69,694	75,354	79,445	92,548	103,797	129,984
Llundain Fawr	6,882	14,918	30,968	44,301	83,821	85,742	78,254	78,399	87,493	89,527	94,524	105,644	115,183	142,690	163,288	182,536	206,839
Gweddill y De Ddwyrain	6,223	14,664	29,832	40,487	80,525	79,042	74,347	74,605	80,579	80,949	86,296	92,651	104,323	118,176	137,217	152,836	176,014
Y De Orllewin	4,879	12,096	25,293	32,948	65,378	65,346	61,460	60,791	64,805	65,095	68,406	72,811	80,385	89,395	101,104	118,308	142,183
Cymru	4,434	10,083	19,363	25,005	46,464	48,989	49,685	52,072	53,059	52,992	55,347	58,731	61,180	67,669	72,243	79,850	87,950
Yr Alban	5,002	11,139	21,754	26,941	41,744	48,772	49,224	49,553	50,551	53,105	57,431	57,697	64,083	69,366	69,877	73,704	76,893
Gogledd Iwerddon	4,387	10,023	23,656	23,012	31,849	35,352	37,775	38,878	38,642	42,804	47,850	53,322	59,645	66,200	72,471	80,103	112,865
Y Deyrnas Unedig	4,975	11,787	23,596	31,103	59,785	62,455	60,821	61,223	64,755	65,641	70,534	75,959	81,991	92,715	101,466	112,865	128,634

Ffynhonnell: Housing Finance, Cyngor y Benthycwyr Morgeisi, gwybodaeth o arolwg sampl 5%y DoE/BSA, ac o'r Arolwg ehangach o Fenthycwyr Morgeisi 1994.

Dalier Sylw: Ni chaiff y prisiau ar gyfartaledd eu newid yn unol â newidiadau yn y cymysgedd o fathau o eiddo y rhoddir morgeisi ar eu cyfer gan gymdeithasau tai. Mae diffyg dilyniant yn y gyfres rhwng 1993 a 1994, oherwydd y newid i'r Arolwg o Fenthycwyr Morgeisi ehangach. Mae effaith y toriad hwn yn y gyfres yn amrywio o un rhanbarth i'r llall, ond yr effaith ar y cyfan ar gyfer y DU yw bod y prisiau a nodir yn uwch o ryw 2 y cant. Mae rhanbarthau Lloegr yn rhanbarthau safonol, yn hytrach na rhanbarthau swyddfeydd y Llywodraeth.

2 Perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru

Mae'r bennod hon yn disgrifio canlyniadau dadansoddiad newydd o ddata o'r Arolwg o Adnoddau Teuluoedd (FRS) sy'n dangos faint o berchentywyr ar incwm isel sydd yng Nghymru, o'i chymharu â gweddill Prydain Fawr.

Mae'r dadansoddiadau cychwynnol yn dilyn y fethodoleg a'r diffiniadau a ddefnyddir mewn dadansoddiadau blynyddol swyddogol o Aelwydydd Islaw'r Cyfartaledd Incwm (HBAI) (DWP, 2003). Caiff cyfyngiadau'r fethodoleg swyddogol, yn enwedig y driniaeth o gostau tai perchentywyr, eu trafod ymhellach isod. Mae dadansoddiadau HBAI yn seiliedig ar incwm 'wedi'i gyfwerthu'. Y brif uned fesur ar eu cyfer yw'r unigolyn. Ceir ffigwr ar gyfer incwm unigolion drwy gymhwyso amrediad o ffactorau cyfwerthu i incwm aelwydydd sy'n cymryd maint yr aelwyd ac oedran a nodweddion eraill aelodau o'r aelwydydd i ystyriaeth.

Gan ddilyn y fethodoleg hon, dengys Tabl 7 gyfrannau'r unigolion mewn aelwydydd yn y sector perchentyaeth mewn amrediad o gategorïau yn y boblogaeth incwm isel, wedi'u mesur ar sail incwm cyn costau tai (BHC).

Dangosir tri mesur incwm isel: cyfran yr unigolion mewn aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd yn y ddengradd (10%) isaf, yn y cwintel (20 y cant) isaf ac sydd ag incwm sydd islaw 60 y cant o'r incwm canolrifol.

Dengys y dadansoddiad batrwm clir yn nosbarthiad perchentyaeth incwm isel rhwng Cymru, Lloegr a'r Alban. Ar bob mesur, mae cyfran y perchentywyr ar incwm isel ar ei hisaf yn yr Alban ac ar ei huchaf yng Nghymru.

Tabl 7 Canran y boblogaeth mewn aelwydydd sydd ag incwm isel (gan ddefnyddio'r holl fesurau HBAI o incwm isel, cyn didynnu costau tai), gan gynnwys yr hunangyflogedig, sy'n berchentywyr yng ngwledydd Prydain Fawr

	10% Isaf	20% Isaf	60% o'r canolrif
Prydain Fawr	54	49	49
Cymru	57	54	52
Yr Alban	33	33	33
Lloegr	56	51	50

Unwaith eto, gan ddilyn y fethodoleg HBAI, dengys Tabl 8 gyfrannau'r unigolion mewn aelwydydd sy'n berchentywyr o fewn yr un amrediad o gategorïau yn y boblogaeth incwm isel, wedi'u mesur ar sail incwm ar ôl didynnu costau tai (AHC).

Tabl 8 Canran y boblogaeth mewn aelwydydd sydd ag incwm isel (gan ddefnyddio'r holl fesurau HBAI o incwm isel, ar ôl didynnu costau tai), gan gynnwys yr hunangyflogedig, sy'n berchentywyr yng ngwledydd Prydain Fawr

	10% Isaf	20% Isaf	60% o'r canolrif
Prydain Fawr	39	41	46
Cymru	43	41	49
Yr Alban	27	26	34
Lloegr	40	42	47

Ym mhob achos, mae cyfrannau'r perchentywyr o fewn y grwpiau incwm isel yn is na phan gaiff incwm ei fesur cyn didynnu costau tai. Mae hyn yn rhannol yn adlewyrchu'r gyfran fawr o berchentywyr ar incwm isel sydd naill ai'n berchen yn llwyr ar eu tai neu nad oes ganddynt ond morgais bychan. Fodd bynnag, mae'r ffigyrau hefyd yn adlewyrchu'r mesur arbennig o gyfyngedig o gostau tai perchentywyr sydd wedi'i gynnwys yn y fethodoleg HBAI. Serch hynny, mae proffil y canlyniadau, o ran y gymhariaeth rhwng Lloegr, yr Alban a Chymru, yn debyg iawn i'r un yn Nhabl 7.

Ar y cyfan dengys y mesurau BHC fod rhwng 52 y cant a 57 y cant o unigolion sydd ar incwm isel yng Nghymru'n byw mewn aelwydydd sy'n berchentywyr, gan ddibynnu pa fesur o dlodi a ddefnyddir. Yn yr un modd mae'r mesurau AHC, wrth ddilyn y fethodoleg HBAI, yn dangos bod rhwng 41 y cant a 49 y cant o unigolion sydd ar incwm isel yng Nghymru'n byw mewn aelwydydd sy'n berchentywyr.

Mesur llawnach o gostau tai perchentywyr

Un o wendidau pwysig y mesur HBAI AHC yw nad yw'n ystyried gwariant yr aelwydydd eu hunain ar atgyweirio tai, ac mae hyn yn arbennig o bwysig i aelwydydd sy'n berchentywyr. Nid yw costau atgyweirio ar gael yn yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd. Serch hynny, cânt eu casglu yn yr Arolwg o Wariant Teuluoedd, a chafwyd data o'r ffynhonnell honno, gan ei rannu yn ôl categori deiliadaeth a chwintel incwm, a'i gyfuno â data'r FRS. Nid yw'r fethodoleg HBAI yn ystyried yr elfen cyfalaf o gostau morgais aelwydydd ychwaith. O safbwynt economaidd gellir cyfiawnhau'r dull hwn gan fod yr elfen cyfalaf o gostau morgais yn golygu cael ased cyfalaf, yn hytrach na thalu am ddefnyddio a byw mewn tai. Serch hynny, nid dyna'r unig safbwynt pwysig yng nghyswllt polisïau tai a dadansoddiadau o dlodi.

Mae'n angenrheidiol i aelwydydd sy'n prynu tai wneud ymrwymiad er mwyn cwrdd â'r costau cyfalaf o gaffael eu cartref, naill ai trwy forgais ad-dalu confensiynol neu bolisi morgais gwaddol. Nid yw hyn yn rhywbeth dewisol. O ganlyniad, nid yw'r arian a ddefnyddir i wneud ad-daliadau cyfalaf ar gael fel mater o ddewis ar gyfer gwariant

Tabl 9 Mesurau eraill o'r canran o'r boblogaeth sydd mewn aelwydydd yn y cwintel incwm isaf (ar ôl didynnu costau tai), gan gynnwys yr hunangyflogedig, sy'n berchentywyr yng ngwledydd Prydain Fawr

	Y mesur HBAI	+ atgyweiriadau + MPPI	+ atgyweiriadau + MPPI + ad-daliadau cyfalaf
Prydain Fawr	41	42	49
Cymru	41	42	48
Yr Alban	26	28	31
Lloegr	42	44	51

nad yw'n ymwneud â thai. O'r safbwynt hwn dylai'r mesur AHC ystyried ad-daliadau cyfalaf prynwyr tai hefyd. Gellir cyflwyno dadleuon tebyg yng nghyswllt amrediad o gostau yswiriant yn gysylltiedig â morgais nad ydynt yn cael eu hystyried yn y mesur HBAI.

Caiff effeithiau defnyddio mesurau mwy cynhwysol o gostau tai perchentywyr eu disgrifio yn Nhabl 9, ar gyfer unigolion yn y cwintel incwm isaf.

Er bod y gyfres arbennig hon o fesurau'n dangos bod cyfran ychydig yn is o berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru nag sydd yn Lloegr, mae'r tabl serch hynny'n dangos yn eglur faint o gynnydd sydd yn y gyfran o berchentywyr ar incwm isel pan ddefnyddir mesur mwy cynhwysol o gostau tai. Yn yr un modd, mae'r mesur mwy cynhwysol o gostau tai yn achosi i gyfran yr aelwydydd sy'n berchentywyr yn y ddengradd incwm isaf yng Nghymru godi o 43 y cant i 55 y cant.

Un pwynt y mae'n bwysig ei nodi am y dadansoddiadau uchod yw eu bod yn dangos cyfrannau'r unigolion mewn aelwydydd yn y sector perchentyaeth ym mhob gwlad sydd yn perthyn i grwpiau incwm isel Prydain ar y cyfan. Nid yw hyn yr un fath yn union â'r cyfrannau o fewn y grwpiau incwm isaf ar gyfer pob gwlad pan gânt eu mesur ar wahân.

Felly, er enghraifft, mae cyfran y perchentywyr yn y cwintel incwm isaf yng Nghymru yn unig yn 42 y cant, pan gaiff incwm ei gyfrifo ar ôl didynnu costau tai yn unol â'r diffiniad HBAI, ac yn 49 y cant pan gaiff incwm ei gyfrifo ar ôl didynnu costau tai gan ddefnyddio'r mesur llawnach o gostau tai perchentywyr. Yn y ddau achos mae cyfrannau perchentywyr ar incwm isel ychydig yn uwch nag ydynt pan ddefnyddir y mesurau safonol yn seiliedig ar grwpiau incwm isel ym Mhrydain Fawr i gyd.

Yn fras, a chan ystyried yr amryw fesurau hyn gyda'i gilydd, gellir yn hawdd dadlau ei bod yn wir yng Nghymru, fel ag y mae yn Lloegr, bod aelodau o aelwydydd yn y sector perchentyaeth yn rhoi cyfrif am 'hanner y tlodion'.

Perchentywyr ar incwm isel mewn oed pensiwn

Pan gaiff incwm ei fesur cyn didynnu costau tai, mae perchentywyr y mae'u pen teulu mewn oed pensiwn yn rhoi cyfrif am fwy na dwy ran o dair o'r holl aelwydydd sydd mewn oed pensiwn yn y cwintel incwm isaf. Mae'r gyfran hon gryn dipyn yn uwch nag yn Lloegr. Hyd yn oed ar ôl ystyried costau tai, mae perchentywyr y mae'u pen teulu mewn oed pensiwn yn dal i roi cyfrif am fwy na hanner yr holl aelwydydd sydd mewn oed pensiwn yn y cwintel incwm isaf. Yn wir, yng Nghymru mae rhwng 56 a 58 y cant o'r holl aelwydydd sydd mewn oed pensiwn yn y cwintel incwm isaf yn berchentywyr, gan ddibynnu ar y mesur incwm AHC a ddefnyddir. Ym mhob achos, mae'r cyfrannau yng Nghymru unwaith eto gryn dipyn yn uwch nag yn Lloegr (gweler Tabl 10).

Ar gyfer aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd mewn oed pensiwn ychydig o wahaniaeth sydd pan ddefnyddir gwahanol fesurau o gostau tai perchentywyr. Y rheswm yw mai lleiafrif bychan yn unig sydd ag unrhyw gostau morgais. Felly, er bod cynnwys costau atgyweirio'n achosi cynnydd bychan yng nghyfran y perchentywyr mewn oed pensiwn sy'n dlawd, mae cynnwys ad-daliadau cyfalaf morgais yn cael effaith groes sy'n gwella'u sefyllfa o'u cymharu â'r aelwydydd hynny a chanddynt forgeisi, sydd yn bennaf yn ifancach.

Perchentywyr ar incwm isel mewn oed gwaith

Mewn cyferbyniad, mae aelwydydd y mae'u pen teulu mewn oed gwaith yn rhoi cyfrif am 45 y cant o'r holl aelwydydd sydd mewn oed gwaith yn y cwintel incwm isaf yng Nghymru (cyn didynnu costau tai), sydd ychydig yn uwch nag yn Lloegr. Serch hynny, pan gaiff incwm ei fesur ar ôl didynnu costau tai, mae cyfrannau'r aelwydydd y mae'u pen teulu mewn oed gwaith yn y cwintel incwm isaf yn is na'r lefelau cyfatebol yn Lloegr. Yng Nghymru, mae'r cyfrannau'n amrywio o 35 y cant i 44 y cant o'r holl aelwydydd sydd mewn oed gwaith yn y cwintel incwm isaf, gan ddibynnu ar y mesur AHC (gweler Tabl 11).

Tabl 10 Mesurau eraill o ganran yr aelwydydd mewn oed pensiwn yn y ciwntel incwm isaf (ar ôl costau tai), gan gynnwys yr hunangyflogedig, sy'n berchentywyr yng ngwledydd Prydain Fawr

		Mesurau ar ôl didynnu costau tai		
	Cyn didynnu costau tai	Y mesur HBAI	+ atgyweiriadau + MPPI	+ atgyweiriadau + MPPI + ad-daliadau cyfalaf
Prydain Fawr	61	51	52	51
Cymru	68	56	58	58
Yr Alban	45	35	37	35
Lloegr	62	52	53	52

Tabl 11 Mesurau eraill o ganran yr aelwydydd sydd mewn oed gwaith yn y cwintel incwm isaf (ar ôl didynnu costau tai), gan gynnwys yr hunangyflogedig, sy'n berchentywyr yng ngwledydd Prydain Fawr

	Cyn didynnu costau tai	Mesurau ar ôl didynnu costau tai		
		Y mesur HBAI	+ atgyweiriadau + MPPI	+ atgyweiriadau + MPPI + ad-daliadau cyfalaf
Prydain Fawr	42	36	38	48
Cymru	45	35	36	44
Yr Alban	27	22	24	30
Lloegr	44	37	39	50

O ran perchentywyr sydd mewn oed gwaith, y mae gan y rhan fwyaf ohonynt forgais, mae gwahaniaeth sylweddol yn y canlyniadau gan ddibynnu pa ddull o fesur costau tai perchentywyr a ddefnyddir. Er nad yw cynnwys costau atgyweirio a MPPI ond yn gwneud gwahaniaeth bychan, mae cynnwys ad-daliadau cyfalaf morgais yn achosi cynnydd mawr yn y gyfran o aelwydydd mewn oed gwaith yn y sector perchentyaeth sydd wedyn yn dod yn rhan o'r cwintel incwm isaf.

Mae effaith y mesur ehangach o gostau tai, er ei fod yn dal yn arwyddocaol, ychydig yn llai amlwg yng Nghymru nag yn Lloegr, sy'n adlewyrchu lefelau is ar gyfartaledd o ran costau morgais ac, yn sgîl hynny, ad-daliadau cyfalaf, yng Nghymru.

Plant tlawd

Mae'n wir hefyd bod cyfran sylweddol o blant sy'n byw mewn aelwydydd ar incwm isel i'w chael o fewn grŵp deiliadaeth y perchentywyr. Mae mesurau o dlodi ymysg plant yn uwch pan gaiff incwm ei fesur ar ôl, yn hytrach na chyn, didynnu costau tai. Mae mesurau BHC yn tueddu i gynnwys mwy o aelwydydd sydd wedi ymddeol, gan gynnwys aelwydydd sy'n llwyr berchen ar eu tai ac nad oes ganddynt gostau morgais.

Mae mesurau AHC yn tueddu i gynnwys mwy o aelwydydd mewn oed gwaith, y mae'u hincwm BHC yn cael ei wrthbwyso'n fwy sylweddol gan gostau tai uwch. Mae hyn yn cynnwys aelwydydd sy'n berchen ar eu tai ac sydd wedi prynu'r tai ers ychydig o flynyddoedd yn unig, sy'n golygu bod y morgeisi'n gyfran gymharol uchel o incwm aelwydydd.

Dengys Tabl 12 fod cyfran y plant sy'n byw mewn aelwydydd yn y sector perchentyaeth yng Nghymru, o fewn y cwintel incwm isaf, yn codi o 28 y cant yn ôl y mesur HBAI o gostau tai i 41 y cant yn ôl y mesur mwy cynhwysol o gostau tai perchentywyr. O'r rhain, mae'r gyfran fwyaf mewn aelwydydd yn y sector perchentyaeth a chanddynt forgeisi.

Tabl 12 Dadansoddiad fesul grŵp deiliadaeth o blant yng Nghymru sydd yn y cwintel incwm isaf gan ddefnyddio'r mesur incwm HBAI AHC a'r mesur AHC llawnach

	Y mesur HBAI AHC	Y mesur AHC llawnach
Morgeiswyr	18	30
Perchenogion llwyr	10	11
Tai rhent cymdeithasol	57	47
Tai rhent preifat	15	14

Mae'r canlyniadau'n arbennig o arwyddocaol i Gymru, gan fod yno gyfran lawer yn uwch o blant yn byw mewn tlodi ym mhob grŵp deiliadaeth (31 y cant) nag yn Lloegr (27 y cant) a'r Alban (26 y cant). Yn wir, mewn un ardal yn unig yn Lloegr (y Gogledd Ddwyrain – 33 y cant) y mae cyfran uwch o blant yn byw mewn tlodi nag yng Nghymru. Mae'r holl ffigyrau hyn o 2000/01 yn seiliedig ar y mesurau HBAI AHC confensiynol o blant sy'n byw yn y cwintel incwm isaf.

Dod yn berchentywr tlawd

Nid oes ffynhonnell ddata ar gael yn rhwydd er mwyn dysgu am y prosesau y mae aelwydydd ar incwm isel yn eu dilyn i ymuno â, neu adael, y sector perchentyaeth yng Nghymru, neu ddod yn dlawd ar ôl ymuno â'r grŵp deiliadaeth hwn. Serch hynny, gallwn gyfeirio at dystiolaeth debyg a gafwyd o'r Arolwg o Dai yn Lloegr.

Roedd ein dadansoddiad ni o symudiadau dros y cyfnod o dair blynedd o 1995/96 i 1997/98 yn dangos bod llawer mwy o aelwydydd ar incwm isel wedi gadael grŵp deiliadaeth y perchentywyr yn ystod y cyfnod hwnnw nag a oedd wedi ymuno ag ef (Burrows a Wilcox, 2000). Dylid nodi bod y cyfnod hwn cyn y cynnydd mawr a gafwyd yn ddiweddar ym mhrisiau tai yng Nghymru a Lloegr, a byddai wedi dod yn anos byth i aelwydydd ar incwm isel ymuno â'r grŵp deiliadaeth yn y blynyddoedd wedi hynny.

Mae'n rhaid cydnabod yn ogystal bod nifer o aelwydydd ar incwm is yn ymuno â'r grŵp deiliadaeth heb symud tŷ, trwy arfer eu Hawl i Brynu. Serch hynny, mae lefelau incwm aelwydydd sy'n arfer yr Hawl i Brynu'n amrywio'n fawr o fewn holl ystod y dosbarthiad incwm. Roedd gan lai nag un o bob pump incwm o fewn y cwintel incwm isaf.

Os caiff y rheiny sy'n arfer eu Hawl i Brynu eu hychwanegu at y 'symudwyr' mae'n dal yn wir bod dwywaith yn fwy o berchentywyr ar incwm isel wedi gadael y grŵp deiliadaeth dros y cyfnod o dair blynedd nag a ymunodd ag ef. Bydd lefel yr aelwydydd ar incwm isel sy'n gadael y sector hwn yn cynnwys nifer o aelwydydd

oedrannus sy'n symud i gartref ble cânt ofal a chymorth, ond mae hefyd yn adlewyrchu'r anhawster y mae aelwydydd ar incwm isel yn ei gael wrth geisio aros yn y sector perchentyaeth.

Newidiadau mewn amgylchiadau ar ôl dod yn berchentywyr

Yn fwy sylfaenol, mae'r ffigyrau hyn yn dangos na ellir egluro'r cynnydd yn nifer y perchentywyr ar incwm isel drwy gyfeirio at y newid yn nodweddion yr aelwydydd sy'n ymuno â'r grŵp deiliadaeth. Maent yn hytrach yn dangos yn rhesymegol bod y cynnydd yn nifer y perchentywyr ar incwm isel i'w briodoli i'r newidiadau sy'n digwydd yn amgylchiadau bywyd aelwydydd yn y sector perchentyaeth wedi iddynt ymuno â'r grŵp deiliadaeth.

Mae'r newidiadau hollbwysig mewn amgylchiadau'n cynnwys rhai y gellir eu rhagweld, megis ymddeoliad, a rhai na ellir eu rhagweld, megis diweithdra, coll enillion, damweiniau, salwch hirdymor a pherthynas yn chwalu. Mae pob un o'r rhain, heblaw am ymddeoliad, yn fathau o newidiadau sydd i'w cael drosodd a throsodd mewn dadansoddiadau o aelwydydd yn y sector perchentyaeth sy'n wynebu anawsterau gyda'u taliadau morgais (Ford *et al.*, 1995).

Nodweddion perchentywyr ar incwm isel

Gellir dadansoddi nodweddion aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd ar incwm isel mewn nifer o wahanol ffyrdd. Rydym wedi gwneud nifer o ddadansoddiadau atchwel er mwyn dangos pa mor debygol yw y bydd aelwydydd yn y sector perchentyaeth a chanddynt wahanol nodweddion cymdeithasol ac economaidd yn dlawd. Gan gadw'r holl ffactorau eraill ar wahân, dengys hyn fod aelwydydd yn y sector perchentyaeth ym Mhrydain gyfan yn llawer mwy tebygol o fod yn dlawd os ydynt yn ddi-waith (9.90), wedi ymddeol (2.15), o dras Indiaidd (2.30), o dras Pacistanaidd/Bangladeshaidd (3.78), yn cynnwys rhiant sengl (4.76) neu'n bobl sengl (5.53). Ym mhob achos mae'r tebygolrwydd yn ymwneud â bod yn y cwintel incwm isaf, pan gaiff incwm ei fesur ar ôl didynnu costau tai gan ddefnyddio ein mesur ehangach o gostau tai.

Dengys ein dadansoddiad hefyd nad yw'r nifer uwch o berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru i'w briodoli i leoliad yn unig. Nid yw byw yng Nghymru ynddo'i hun yn golygu bod perchentywyr yn fwy tebygol o fod yn dlawd. Mae'r lefelau uchel i'w priodoli yn hytrach i'r ffaith bod mwy o'r nodweddion cymdeithasol ac economaidd allweddol eraill yn perthyn i aelwydydd yng Nghymru.

Mae'n rhaid i'r tebygolrwydd y bydd gwahanol nodweddion ar gyfer aelwydydd yn arwain at dlodi gael ei ystyried ar y cyd ag amlder y nodweddion hynny ar y cyfan. O ran tebygolrwydd mae aelwydydd sy'n denantiaid yn llawer mwy tebygol o fod yn dlawd nag aelwydydd sy'n berchentywyr (Burrows, 2003); ond oherwydd bod llawer mwy o aelwydydd yn berchentywyr mae aelwydydd sy'n berchentywyr serch hynny'n rhoi cyfrif am 'hanner y tlodion' o ran nifer.

3 Amodau tai yn y sector perchentyaeth yng Nghymru

Mae'r adran hon yn defnyddio canlyniadau'r Arolwg o Gyflwr Tai Cymru (WHCS) 1998 i ddangos bod mwyafrif y stoc dai sydd mewn cyflwr gwael, o gryn dipyn, yn y sector perchentyaeth. Mae'r adran yn cynnwys data a gafwyd o adroddiad cyhoeddedig yr arolwg (CCC, 2001) a chanlyniadau dadansoddiadau ychwanegol o ddata'r WHCS a wnaed yn benodol at ddibenion yr adroddiad hwn.

Mae'r WHCS yn cynnwys data cyfyngedig am incwm aelwydydd. Mae'n cynnwys data am gyfanswm incwm gros aelwydydd mewn bandiau eang, yn hytrach na gwybodaeth fanwl am yr union lefelau incwm o bob ffynhonnell unigol (megis yn yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd). Ceir cyfyngiad pellach am mai 64 y cant yn unig o aelwydydd yn yr arolwg a roddodd atebion i'r cwestiwn ynglŷn ag incwm aelwydydd, gyda chyfran ychydig yn is o aelwydydd sy'n berchentywyr yn ateb y cwestiynau nag aelwydydd sy'n denantiaid.

Mae canlyniadau'r dadansoddiad WCHS o incwm aelwydydd fesul grŵp tenantiaeth, ar gyfer yr aelwydydd hynny a roddodd fanylion incwm, i'w gweld yn Nhabl 13. Dengys mai aelwydydd sy'n berchentywyr oedd 36 y cant o'r aelwydydd a ddywedodd fod incwm gros eu haelwyd yn £4,000 y flwyddyn neu'n is, a 49 y cant o'r rheiny yr oedd eu hincwm rhwng £4,001 a £7,000 y flwyddyn. Wrth gyfuno'r ystadegau hyn, perchentywyr oedd 44 y cant o'r holl aelwydydd yr oedd eu hincwm blynyddol yn £7,000 neu'n llai. Ar y cyfan roedd gan 38 y cant o'r holl aelwydydd yng Nghymru incwm islaw £7,000.

Tabl 13 Incwm gros aelwydydd fesul grŵp deiliadaeth, wedi'u haddasu ar gyfer diffyg ymateb differol (%)

	Hyd at £4,000	£4,001–£7,000	£7,001–£10,000	£10,001–£15,000	£15,001–£20,000	£20,001–£30,000	Dros £30,000	Cyfanswm
Perchentywyr	35.7	49.3	63.2	78.9	87.4	92.8	94.9	67.4
Cyngor	41.2	34.2	24.1	12.1	6.6	2.0	0.9	20.5
Cymdeithas Dai	9.1	6.8	4.7	2.4	1.2	0.5	0.0	4.2
Landlord preifat	14.0	9.7	8.0	6.7	4.8	4.7	4.2	8.0
Cyfanswm	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Ffynhonnell: Dadansoddiad o gyfres ddata WHCS 1998.

Dalier Sylw: Dangosir cyfrannau ar gyfer y 63 y cant o aelwydydd a atebodd y cwestiynau am incwm yn yr arolwg. Fe atebodd cyfran is o berchentywyr y cwestiynau nag aelwydydd mewn grwpiau deiliadaeth eraill.

Oherwydd y diffyg ymateb differol i'r cwestiynau am incwm mae'r ffigyrau hyn yn debygol o roi amcangyfrif rhy isel o gyfrannau'r aelwydydd yn y sector perchentyaeth a chanddynt incwm isel. Yn fwy cyffredinol, mae'r gyfradd ymateb isel yn golygu y dylid trin y canlyniadau hyn, ar gyfer pob grŵp deiliadaeth, gyda phwyll.

Yn wyneb y gyfradd ymateb isel honno, ni wnaed unrhyw ddefnydd pellach o'r data'n ymwneud ag incwm o'r gyfres ddata WHCS yn y dadansoddiadau canlynol. Serch hynny, efallai y dylid nodi bod ein dadansoddiad cynharach o'r Arolwg o Gyflwr Tai yn Lloegr ym 1996 wedi cael, yn ansyfrdanol, bod amodau tai gwael yn y sector perchentyaeth yn llawer mwy amlwg ymhlith aelwydydd ar incwm isel nag ymhlith aelwydydd ar incwm uwch.

Anffitrwydd

Mae rhyw 72 y cant o'r holl anheddau anffit yng Nghymru yn y sector perchentyaeth (Tabl 14). Mae'r gyfran ychydig yn uwch ymhlith yr anheddau a godwyd cyn 1919, sy'n rhoi cyfrif am ymron i ddwy ran o bump o'r holl anheddau anffit yng Nghymru. Mae'r gyfran yn is ar gyfer y niferoedd llai o lawer o anheddau anffit a godwyd ar ôl y rhyfel, gydag ychydig yn fwy na hanner y rheiny i'w cael yn y sector tai rhent cymdeithasol.

Tabl 14 Anffitrwydd yn ôl dyddiad adeiladu a grŵp deiliadaeth

		Perchen-tyaeth	Tai cymdeithasol	Tai rhent preifat	Y cwbl
Nifer yr anheddau					
Anffit:	Cyn 1919	41,400	1,500	12,100	55,100
	1919–944	9,100	4,200	1,700	14,900
	1945–964	8,000	9,800	1,100	18,900
	Ar ôl 1964	4,500	4,800	–	9,300
	Cyfanswm	63,000	20,300	14,900	98,200
Holl anheddau:	Cyfanswm	828,400	248,000	80,900	1,157,300
Canrannau					
Anffit:	Cyn 1919	75.1	2.7	22.0	100.0
	1919–44	61.1	28.2	11.4	100.0
	1945–64	42.3	51.9	5.8	100.0
	Ar ôl1964	48.4	51.6	0.0	100.0
	Cyfanswm	64.2	20.7	15.2	100.0
Holl anheddau:	Cyfanswm	71.6	21.4	7.0	100.0

Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998.

Dalier Sylw: Mae pob ffigwr wedi'i dalgrynnu i'r cant agosaf, a phob degolyn i un lle degol.

Costau atgyweirio

Mae cost yr atgyweiriadau sy'n ofynnol ar gyfer pob annedd anffit sy'n eiddo i berchentywr bron yn £4,800 (Tabl 15). Gellir cymharu hyn â'r gost ar gyfartaledd o ryw £2,500 am anheddau anffit yn y sector tai rhent cymdeithasol, ac yn agos at £5,800 am anheddau anffit yn y sector tai rhent preifat. Mae cyfanswm y buddsoddiad sy'n ofynnol i wneud y gwaith atgyweirio angenrheidiol i anheddau anffit yn y sector perchentyaeth yn £301 miliwn, sef rhyw 69 y cant o'r buddsoddiad o £439 miliwn sy'n ofynnol i atgyweirio eiddo anffit ym mhob grŵp deiliadaeth.

Er nad yw'n gymaint ar gyfer anheddau unigol, mae cyfanswm y buddsoddiad sy'n ofynnol ar gyfer gwaith atgyweirio angenrheidiol i anheddau nad ydynt yn anffit yn fwy byth. Mae angen cyfanswm gwariant o £636 ar gyfartaledd ar gyfer pob annedd yn y sector perchentyaeth, ond mae angen cyfanswm o ryw £487 miliwn, neu 73 y cant o'r holl fuddsoddiad er mwyn gwneud gwaith atgyweirio i'r holl anheddau nad ydynt yn anffit ym mhob grŵp deiliadaeth.

Wrth ystyried yr holl anheddau, gan gynnwys y rhai ffit a'r rhai anffit, mae cyfanswm y buddsoddiad sy'n angenrheidiol i atgyweirio anheddau yn y sector perchentyaeth yn £788 miliwn, neu 71.5 y cant o'r £1,103 miliwn sy'n angenrheidiol i atgyweirio'r holl stoc dai ym mhob grŵp deiliadaeth. O hyn, £162 miliwn, neu 15 y cant yn unig, sydd ar gyfer tai yn y sector tai rhent cymdeithasol.

Un nodwedd amlwg yn y dadansoddiad o gostau atgyweirio yn Lloegr oedd bod y costau atgyweirio ar gyfer aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd yn y cwintel incwm isaf gryn dipyn yn uwch nag ar gyfer aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd yn y bandiau incwm uwch. Mewn cyferbyniad, nid oedd perthynas rhwng lefelau incwm a chostau atgyweirio ar gyfer tenantiaid yn y sector tai rhent cymdeithasol.

Diffyg cyfleusterau sylfaenol

Mae'r mwyafrif llethol o aelwydydd ym mhob grŵp deiliadaeth erbyn hyn yn elwa ar gyfleusterau sylfaenol (Tabl 16). Mae llai nag 1 y cant o'r aelwydydd yn y sector perchentyaeth a'r sector tai rhent cymdeithasol heb unrhyw un o'r cyfleusterau sylfaenol, tra bo 3.6 y cant yn unig o aelwydydd yn y sector tai rhent preifat heb gyfleusterau.

Tabl 15 Costau atgyweirio yn ôl dyddiad adeiladu a grŵp deiliadaeth

		Perchentyaeth		Tai Cymdeithasol		Tai rhent preifat		Pob un	
		Cyf y costau (£ miliynau)	Ar gyfartaledd (£)	Cyf y costau (£ miliynau)	Ar gyfartaledd (£)	Cyf y costau (£ miliynau)	Ar gyfartaledd (£)	Cyf y costau (£ miliynau)	Ar gyfartaledd (£)
Anffit:	Cyn 1919	232.4	5,610	5.4	3,529	73.2	6,036	311.0	5,646
	1919–44	33.1	3,647	11.5	2,765	8.7	5,165	53.3	3,573
	1945–64	28.1	3,515	29.0	2,946	4.3	4,032	61.4	3,248
	Ar ôl 1964	7.4	1,640	5.8	1,221	13.2	1,424		
	Cyfanswm	301.0	4,777	51.8	2,547	86.2	5,794	439.0	4,470
Ffit:	Cyn1919	260.1	991	10.0	700	49.8	1,280	319.9	1,013
	1919–44	93.4	874	22.7	707	7.0	969	123.2	842
	1945–64	74.3	556	47.2	588	2.9	586	124.5	569
	Ar ôl 1964	59.1	225	30.5	302	6.4	430	96.0	254
	Cyfanswm	487.0	636	110.4	485	66.1	1,002	663.5	627
Pob un:	Cyn 1919	492.5	1,620	15.4	974	123.0	2,410	630.9	1,701
	1919–44	126.5	1,091	34.2	942	15.7	1,765	176.5	1,095
	1945–64	102.4	724	76.2	846	7.2	1,189	185.9	782
	Ar ôl 1964	66.5	249	36.3	343	6.4	430	109.2	282
	Cyfanswm	788.0	951	162.2	654	152.3	1,883	1,102.5	953

Tabl 16 Nifer y cyfleusterau sylfaenol yn ôl grŵp deiliadaeth a math o aelwyd

	Defnydd o bob un o'r pum cyfleuster		Ddim yn gallu defnyddio'r holl gyfleusterau Nifer y cyfleusterau sylfaenol mewn unig ddefnydd							Pob aelwyd
	Oes	%	0	1	2	3	4	0–4 amwynder	%	(100%)
Perchentyaeth	811,100	99.1	300	800	1,300	1,700	3,600	7,700	0.9	818,800
Tai cymdeithasol	248,600	99.4	–	100	–	400	800	1,400	0.6	250,000
Tai preifat	85,300	96.4	800	600	400	500	900	3,200	3.6	88,500
Cyfanswm	1,144,900	98.9	1,100	1,500	1,700	2,700	5,400	12,300	1.1	1,157,300

Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998.

Serch hynny, oherwydd bod y sector perchentyaeth yn fwy, mae'r 7,700 o aelwydydd sy'n berchen ar dai ac sydd mewn aelwydydd heb yr holl gyfleusterau sylfaenol yn cynrychioli 63 y cant o'r holl aelwydydd sy'n byw dan y fath amgylchiadau.

Gwres canolog

Mae gan gyfran uwch o aelwydydd yn y sector perchentyaeth wresogi canolog nag mewn grwpiau deiliadaeth eraill (90.7 y cant). Serch hynny, nid yw'r gyfran ond ychydig yn uwch nag ydyw yn y sector tai rhent cymdeithasol (88.5 y cant), a hyd yn oed yn y sector tai rhent preifat mae tua thri chwarter yr holl aelwydydd yn elwa ar wresogi canolog (Tabl 17).

O ran nifer, serch hynny, mae'r 76,000 o aelwydydd sydd heb wresogi canolog fwy neu lai yn gyfystyr â thair rhan o bump o'r cyfanswm o 127,200 o aelwydydd ym mhob grŵp deiliadaeth sydd heb wresogi canolog yng Nghymru.

Gwydro dwbl

Mae gan gyfran debyg o berchentywyr a thenantiaid cymdeithasau tai wydro dwbl cynhwysfawr (57.3 y cant a 56.6 y cant yn y drefn honno). Mae gwydro dwbl cynhwysfawr yn llawer llai cyffredin yn y sector tai cyngor a'r sector tai rhent preifat

Tabl 17 Gwresogi yn ôl grŵp deiliadaeth a math o aelwyd

	Yn meddu ar wresogi canolog		Heb wresogi canolog		Pob aelwyd
	Nifer.	%	Nifer.	%	
Perchentyaeth	742,800	90.7	76,000	9.3	818,800
Tai cymdeithasol	221,300	88.5	28,700	11.5	250,000
Tai preifat	66,100	74.7	22,400	25.3	88,500
Cyfanswm	1,030,100	89.0	127,200	11.0	1,157,300

Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998.

(28.3 y cant). Serch hynny, mae'r 190,000 o aelwydydd yn y sector perchentyaeth nad oes ganddynt wydro dwbl yn rhoi cyfrif am ychydig dros hanner (51.2 y cant) o'r holl aelwydydd sydd heb wydro dwbl (Tabl 18).

Er bod yr Arolwg o Gyflwr Tai Cymru'n cynnwys llawer o wybodaeth sy'n berthnasol i effeithlonrwydd ynni mewn anheddau, nid yw'n cynnwys sgôr ffurfiol am effeithlonrwydd ynni. Serch hynny, mae tystiolaeth o'r Arolwg o Gyflwr Tai Lloegr 2001 yn dangos perthynas eglur rhwng oedran yr annedd a'r math o wresogi, a sgôr isel am effeithlonrwydd ynni. Mae ychydig dros dair rhan o bump o'r holl anheddau yn Lloegr sydd â sgôr Gweithdrefn Asesu Safonol (SAP) o lai na 30 (allan o gyfanswm o 120) yn y sector perchentyaeth (ODPM, 2003).

Dwysedd meddiannaeth

Mae aelwydydd yn y sector perchentyaeth, ar y cyfan, yn llawer mwy tebygol o fyw mewn tŷ â dwysedd meddiannaeth is nag aelwydydd sy'n denantiaid. Ar y cyfan mae 55 y cant o'r aelwydydd ym mhob grŵp deiliadaeth yn byw mewn tai sydd â dwysedd o lai na 0.5 unigolyn i bob ystafell gyfannedd. Mae 40 y cant arall yn byw mewn tai sydd â dwysedd rhwng 0.5 ac 1.0 o unigolion i bob ystafell

Tabl 18 Gwydro dwbl a grwpiau deiliadaeth

(a) Canran yr aelwydydd o fewn pob grŵp deiliadaeth a chanddynt neu nad oes ganddynt wydro dwbl

	I gyd	Rhywfaint	Dim	Cyfanswm
Perchentyaeth	57.3	19.5	23.3	100.0
Cyngor	36.4	6.6	57.0	100.0
Cymdeithas Dai	56.6	6.4	36.9	100.0
Landlord preifat	28.3	16.2	55.5	100.0
Cyfanswm	51.3	16.5	32.2	100.0

(b) Canran yr aelwydydd a chanddynt neu nad oes ganddynt wydro dwbl fesul deiliadaeth

	I gyd	Rhywfaint	Dim	Cyfanswm
Perchentyaeth	79.2	84.0	51.2	71.0
Cyngor	12.6	7.1	31.5	17.8
Cymdeithas Dai	4.0	1.4	4.2	3.6
Landlord preifat	4.2	7.4	13.1	7.6
Cyfanswm	100.0	100.0	100.0	100.0

Ffynhonnell: Dadansoddiad o gyfres ddata WHCS 1998.

Serch hynny, perchentywyr hefyd yw ychydig dros hanner yr holl aelwydydd sydd â dwysedd uchel iawn. Mae gan 4.3 y cant yn unig o'r holl aelwydydd ddwysedd o fwy nag 1.0 unigolyn i bob ystafell gyfannedd. O'r rhain mae 52 y cant yn aelwydydd yn y sector perchentyaeth.

Crynodeb

Gyda phob mesur o gyflwr y stoc dai, mae'n amlwg bod llawer mwy o dai o ansawdd gwael yn y sector perchentyaeth nag mewn grwpiau deiliadaeth eraill. Mae'n dilyn felly, os yw'n un o'r amcanion clir mewn polisïau i wella cyflwr stoc ar gyfer pob aelwyd ar incwm isel, ei bod lawn cyn bwysiced sicrhau effeithiolrwydd polisïau i ymdrin ag amodau gwael yn y sector perchentyaeth ag ydyw yn y sectorau tai rhent.

4 Polisïau a gwariant ym maes tai yng Nghymru

Drwy gydol y 1990au roedd llawer mwy o arian cyhoeddus yn cael ei wario ar dai yng Nghymru nag yn Lloegr a'r Alban. Roedd Cymru'n arbennig yn rhoi blaenoriaeth uchel i ariannu gwelliannau i gartrefi yn y sector preifat. Fodd bynnag, yn y blynyddoedd ers datganoli, mae CCC wedi rhoi blaenoriaeth is i dai, ac mae erbyn hyn yn gwario llai ar dai (o ran y gyfran o'i gyllideb ar y cyfan) na'r Alban, ac ychydig yn unig yn fwy na Lloegr.

Gostyngiad yn y ddarpariaeth grantiau gwella

Yn yr un modd â Lloegr a'r Alban mae CCC hefyd wedi cyflwyno gostyngiad sylweddol yn y gwariant ar welliannau i'r cartref yn y sector preifat o'r lefelau a gafwyd ym mlynyddoedd cynnar y degawd diwethaf, fel a ddangosir yn Nhabl 19. Mae'r tabl hefyd yn dangos, er bod y cyfanswm wedi gostwng ar y cyfan, bod y gwariant ar grantiau i ddarparu cyfleusterau i bobl anabl wedi cynyddu. Mae'r gostyngiad net mewn grantiau gwella tai sylfaenol wedi bod gymaint â hynny'n fwy o ganlyniad. Mae gwariant ar grantiau gwella tai sylfaenol yng Nghymru'n llai na hanner y lefel a gafwyd ym 1998, ac yn un rhan o dair o'r lefel ym 1995.

Cafodd y gostyngiadau hyn yn lefelau'r grantiau gwella eu hachosi'n bennaf gan ddiwygiadau i bolisïau ledled y DU, yn seiliedig ar y syniad y dylai perchentywyr fod yn gyfrifol am gynnal eu tai fel eu bod o safon weddus, ac y dylent, os oes ganddynt incwm cyfyngedig, allu manteisio er gwaethaf hynny ar werth eu cartref er mwyn ariannu unrhyw waith atgyweirio neu wella mawr.

Yng Nghymru a Lloegr mae'r dull hwn hefyd wedi golygu diddymu'r gyfundrefn dan Ddeddf 1989 a oedd yn ymorol am grantiau gwella â phrawf moddion mandadol i aelwydydd yn y sector perchentyaeth a oedd ar incwm isel, gan fod y galw am grantiau o'r fath lawer yn uwch na'r nawdd a oedd ar gael i awdurdodau lleol a pharodrwydd y Llywodraeth ganolog i ymateb i'r galw am arian a oedd yn deillio o'r gyfundrefn orfodol.

Mae'r newid hwn mewn polisïau, sydd wedi arwain at lai o arian, wedi parhau er gwaethaf y dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr adran flaenorol sy'n dangos bod mwyafrif y tai mewn cyflwr gwael yn dal yn y sector perchentyaeth. Caiff cyfyngiadau'r gyfundrefn polisïau bresennol eu trafod ym mhennod olaf yr adroddiad hwn.

Tabl 19 Grantiau gwella yn y sector preifat a grantiau cyfleusterau i bobl anabl (£ miliwn)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Grantiau gwella												
Lloegr	316.7	281.6	349.9	361.3	385.6	336.7	316.5	232.1	233.6	247.8	236.7	268.2
Yr Alban	117.2	107.1	109.5	99.2	87.4	78.5	70.1	49.3	46.2	42.4	34.2	41.7
Cymru	85.0	94.3	143.1	156.2	137.1	148.7	146.7	132.6	111.2	91.5	71.6	50.2
Cyfanswm y grantiau gwella (A)	518.9	483.0	602.5	616.7	610.1	563.9	533.3	414.0	391.0	381.7	342.5	360.1
Grantiau cyfleusterau i bobl anabl												
Lloegr	68.3	52.3	61.8	70.4	86.7	96.3	99.0	101.3	104.7	116.5	124.0	133.6
Cymru	0.1	4.5	9.5	12.2	11.8	14.8	15.7	19.1	20.5	21.7	24.8	27.6
Cyfanswm grantiau cyfleusterau i bobl anabl (B)	68.4	56.8	71.3	82.6	98.5	111.1	114.7	120.4	125.2	138.2	148.8	161.2
Cyfanswm yr holl grantiau (A + B)	587.3	539.8	673.8	699.3	708.6	675.0	648.0	534.4	516.2	519.9	491.3	521.3

Ffynonellau: Ystadegau Tai ac Adeiladu; Ystadegau Tai Cymru 2003; Bwletinau Ystadegau Tai Yr Alban.

Dalier Sylw: Mae'n cynnwys grantiau yn unol â Deddfau 1985 (1987 yn yr Alban), 1989 a 1996 ar gyfer atgyweiriadau a gwelliannau. Nid yw'r grantiau ar gyfer cyfleusterau i bobl anabl yn unol â Deddfau 1989 a 1996 ond yn berthnasol yng Nghymru a Lloegr. Mae Deddf 1987 yn dal yn weithredol yn yr Alban, ac nid yw'n cynnwys unrhyw ddarpariaeth ar wahân o ran grantiau ar gyfer cyfleusterau i bobl anabl.

Effeithlonrwydd ynni

Mae dull mwy cadarnhaol wedi cael ei fabwysiadu yng nghyswllt mesurau effeithlonrwydd ynni. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n cynnal cynllun â phrawf moddion (Cynllun Effeithlonrwydd Ynni yn y Cartref neu HEES), a gaiff ei weithredu ledled y wlad gan y Bartneriaeth Eaga sy'n gwmni nid er elw. Mae'r cynllun ar gael i aelwydydd sy'n denantiaid a rhai sy'n berchentywyr, ac yn 2002/03 arweiniodd at welliant yn effeithlonrwydd ynni ymron i 14,500 o anheddau am gost o £10.3 miliwn (LlCC, 2003a).

Mae'r cynllun sy'n darparu mwy o gymorth ar gyfer aelwydydd oedrannus a phobl ag anableddau'n rhoi cymorth yn bennaf gyda gwahanol fathau o inswleiddio a systemau gwresogi, ac mae'n nodweddiadol yn rhoi nifer o fathau o gymorth i bob aelwyd.

Er mai gwahanol ddulliau inswleiddio yw'r eitemau a ddarperir amlaf, mae'r rhan fwyaf o'r gyllideb HEES wedi'i neilltuo i ddarparu systemau gwresogi gwell, fel a ddangosir yn Nhabl 20.

Mae'r hawl i gael cymorth trwy HEES yn gysylltiedig â derbyn budd-daliadau eraill, neu gredydau treth. Yn wir, credydau treth yw'r budd-dal mwyaf cyffredin a ddefnyddir i benderfynu a yw aelwydydd yn gymwys i dderbyn cymorth ar lefel sylfaenol trwy HEES. Serch hynny, £1500 yw cyfanswm y cymorth y gellir ei roi trwy'r cynllun HEES sylfaenol, ac mae hyn yn rhoi cyfrif am lai nag un rhan o bump o'r ymgeiswyr y rhoddir cymorth iddynt fel rhan o'r cynllun.

Mae mwy na phedair rhan o bump o'r ymgeiswyr yn, a chyfran hyd yn oed yn uwch o'r cymorth ariannol yn cael ei rhoi i, bobl oedrannus ac anabl, a rhieni sengl, fel rhan o'r cynllun 'HEES a Mwy' sy'n fwy hael ac yn rhoi grantiau hyd at gyfanswm o £2,700.

Tabl 20 Gwariant HEES ar fesurau effeithlonrwydd ynni, 2002/03 (£ miloedd)

	Perchentywyr	Tai rhent preifat	Tai rhent cymdeithasol	Cyfanswm
Inswleiddio	2,162	139	739	3,040
Gwresogi	4,927	345	1,637	6,909
Diogelwch	93	8	68	170
Larymau mwg	7	0	0	8
CFL	103	9	45	157
Cyfanswm	7,292	501	2,490	10,285

Dalier Sylw: mae CFL yn cyfeirio at olau di-garbon ynni isel.

Er mai aelwydydd yn y sector perchentyaeth yw ymron i ddwy ran o dair o'r aelwydydd sy'n cael cymorth trwy'r cynlluniau â phrawf moddion hyn, dylid ystyried hyn ynghyd â'r lefel uwch o lawer o wariant ar gynlluniau moderneiddio ystadau ar gyfer ystadau cynghorau (£85 miliwn yn 2001/02), y mae mesurau gwresogi ac inswleiddio yn rhan bwysig ohonynt.

Mae'r grant uchaf posib y gellir ei gael yn ôl y cynllun lawer yn is na chost gosod system gwresogi canolog lawn. Mae nifer isel y perchentywyr sy'n derbyn credydau treth hefyd yn cyfyngu ar eu mynediad at gymorth trwy HEES (gweler isod).

Cymorth tai cyfyngedig ar y cyfan i berchentywyr

Yn fwy cyffredinol mae'r cymorth gyda chostau tai yng Nghymru yn canolbwyntio i raddau helaeth ar y sector tai rhent cymdeithasol, ac ychydig o arian sy'n cael ei wario ar aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd ar incwm isel. Dengys Tabl 21 sut y mae'r anghydbwysedd o ran y cymorth gyda chostau tai wedi dod yn fwy amlwg wrth i wariant ar grantiau gwella ostwng.

Dros y ddwy flynedd ddiwethaf mae cyfanswm y cymorth i berchentywyr ar incwm isel wedi bod yn un rhan o bump yn unig o'r cymorth tai a roddir i'r holl aelwydydd ar incwm isel yng Nghymru. Eto i gyd, fel a welir uchod, mae aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yn rhoi cyfrif am tua hanner yr holl aelwydydd ar incwm isel yng Nghymru.

Yr elfen fwyaf o gymorth a roddir i'r sector tai rhent cymdeithasol yw gwariant ar fudd-dal tai. Yn ogystal â grantiau gwella, mae'r cymorth i aelwydydd sy'n berchentywyr yn cynnwys cymhorthdal incwm ar gyfer llog morgais (ISMI), gwerth net disgowntiau Hawl i Brynu (gweler isod), a'r elfen o grantiau cymdeithasau tai y gellir eu priodoli i gynlluniau perchentyaeth gost-isel.

Disgowntiau hawl i brynu

Mae gwerth net y disgowntiau Hawl i Brynu (RTB) wedi cael ei gyfrifiannu ar y sail bod gwerthiannau Hawl i Brynu'n cael eu gwneud i rai sy'n denantiaid eisoes, ac felly nid yw eu gwerth yr un faint â gwerthiannau pan fo'r eiddo'n wag. Mae tystiolaeth ddiweddar am y cyfnodau y mae prynwyr yn byw mewn tai ar ôl RTB yn awgrymu mai 60 y cant yn unig o gost y farchnad agored yw cost cyfle gwerthiannau RTB. Mae disgownt o 40 y cant o'r gwerth yn y farchnad agored felly yn adlewyrchiad economaidd cywir o werth y gwerthiant i rai sy'n denantiaid eisoes (Wilcox, 2003b). Felly, y gwir ddisgowntiau RTB, sef disgowntiau sy'n fwy na 40 y cant o'r gwerth yn y farchnad agored, yw'r unig rai sydd wedi'u cynnwys yn Nhabl 21 fel elfen bellach o gymorth i aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel.

Tabl 21 Cymorth gyda chostau tai yng Nghymru (£ miliwn)

	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03
Tai cymdeithasol													
Cymhorthdal cyngor	7	–10	–20	–37	–51	–67	–76	–80	–92	–93	–87	–87	–91
Grant cymdeithas dai	110	114	150	124	117	92	85	62	64	65	51	54	54
Budd-dal tai (cyngor)	168	186	210	227	250	261	270	268	266	268	270	273	280
Budd-dal tai (cymdeithasau)	15	20	29	38	51	61	71	72	81	84	87	96	109
Cyfanswm	300	310	369	352	367	347	350	322	319	324	321	336	352
Perchentywyr													
ISMI	32	49	60	52	46	47	40	32	33	28	26	27	22
Grantiau adnewyddu	81	90	136	148	130	141	139	126	106	87	68	48	54
Disgowntiau RTB	18	11	9	9	9	6	5	7	7	9	7	8	8
Grant LCHO	6	19	24	17	10	14	14	9	3	3	4	4	4
Cyfanswm	137	169	229	226	195	208	198	173	148	127	105	87	88
Cyfran perchentywyr o gyfanswm y cymorth	31.3	35.2	38.3	39.1	34.7	37.5	36.1	35.0	31.7	28.2	24.6	20.5	20.0

Ffynonellau: UK Housing Review 2003/04; Ystadegau Tai Cymru.

Dalier Sylw: Mae grantiau adnewyddu'n seiliedig ar 95 y cant o gyfanswm grantiau'r sector preifat; caiff 5 y cant eu dosrannu i'r sector tai rhent preifat.

Credydau treth

Er nad yw perchentywyr wedi'u cynnwys o fewn rhychwant y cynllun budd-dal tai, a bod cyfyngiadau amser yn cael eu gosod ar eu hawl i gael cymorth gyda'u costau morgais fel rhan o'r cynllun cymhorthdal incwm, mae un math pwysig o fudd-dal sy'n cyfrannu'n rhannol at liniaru effeithiau peidio â chynnwys perchentywyr yn y cynllun budd-dal tai.

I berchentywyr mewn swyddi y maent yn cael cyflog isel amdano mae credyd treth gwaith a chredyd treth plant yn ategiad pwysig i'r incwm y maent yn ei ennill. Er ei bod yn wir yng nghyswllt aelwydydd sy'n denantiaid bod cyfran sylweddol o'r enillion yn sgîl credydau treth yn cael ei gwrthbwyso gan golledion yn eu hawl i fudd-dal tai, yng nghyswllt perchentywyr nid oes unrhyw beth yn gwrthbwyso'r enillion a geir yn sgîl credydau treth, heblaw am y gostyngiadau cymharol fach o bosib yn eu hawl i fudd-dal treth y cyngor.

O fis Mai 2002 roedd ymron i 80,000 o deuluoedd yng Nghymru'n derbyn credyd treth i deuluoedd sy'n gweithio, yn ôl cyfradd o £82 yr wythnos ar gyfartaledd. O ran amgylchiadau'r derbynyddion, roedd cydbwysedd gweddol gyfartal rhwng cyplau â phlant a rhieni sengl. O fis Mai 2003, yn dilyn cyflwyno'r gyfundrefn credyd treth gwaith a chredyd treth plant ddiwygiedig, roedd nifer y teuluoedd a oedd yn derbyn y credydau treth wedi codi i dros 120,000. Yn ogystal â hynny, roedd 90,000 o deuluoedd eraill yn derbyn yr 'elfen deuluol' o'r gyfundrefn credydau treth, a ddisodlodd yr hen 'lwfans dyn priod' yn y system dreth, yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

Nid yw ffigyrau sy'n dangos lefelau'r dyfarniadau a wnaed fel rhan o'r gyfundrefn newydd ar gael eto gan bod hawl derbynyddion, yn wahanol i'r hen system, yn cael ei hadolygu ar ddiwedd y flwyddyn dreth, er mwyn ystyried unrhyw newid mewn amgylchiadau yn ystod y flwyddyn.

Mae niferoedd y teuluoedd sy'n derbyn credydau treth yng Nghymru felly'n is na chyfanswm yr aelwydydd sy'n derbyn budd-dal tai (ychydig dros 200,000 yn 2002), ond mae gryn dipyn yn uwch na'r 57,000 o hawlyddion budd-dal tai nad oeddent hefyd yn hawlio cymhorthdal incwm.

Er bod credydau treth yn cael eu talu i aelwydydd sy'n denantiaid ac sy'n berchentywyr nid oes data gweinyddol ar gael fel rhan o'r drefn i ddangos faint o hawlyddion sy'n perthyn i bob grŵp deiliadaeth. Serch hynny, roedd data o arolwg yn awgrymu bod 43 y cant o'r rheiny a hawliodd gredyd treth i deuluoedd sy'n gweithio yn 2000 yn aelwydydd yn y sector perchentyaeth, o'u cymharu â 52 o aelwydydd yn y sector tenantiaid a 5 y cant a oedd yn byw gyda ffrindiau neu berthnasau a.y.b. (McKay, 2002).

Roedd dadansoddiad o'r data o'r un arolwg hefyd yn awgrymu bod llai o lawer o aelwydydd yn hawlio WFTC yn y sector perchentyaeth nag a oedd yn ei hawlio yn y sector tenantiaid. Roedd rhyw dri chwarter o'r holl aelwydydd cymwys yn y sector tenantiaid yn hawlio WFTC, o'u cymharu â hanner yr aelwydydd cymwys yn unig yn y sector perchentyaeth.

Felly, er y gellir ystyried credydau treth, ar un olwg, fel budd-dal sy'n rhannol yn cymryd lle budd-dal tai i aelwydydd yn y sector perchentyaeth, mae'n amlwg y cyfyngir ar botensial y gyfundrefn credydau treth i wella lefelau tlodi ymhlith perchentywyr gan nifer isel y rhai sy'n eu hawlio. Ar ben hynny, tra bod nifer y perchentywyr sy'n hawlio'n dal i fod mor isel, mae mwy o aelwydydd yn y sector tenantiaid yn derbyn credydau treth nag aelwydydd yn y sector perchentyaeth, ac mae cyfran o'r rhain hefyd yn derbyn budd-dal tai.

Perchentywyr a threthiant

Gellir dadlau'n gywir hefyd y dylid ystyried y darpariaethau treth sy'n ymwneud ag aelwydydd yn y sector perchentyaeth, a chaiff y rhain eu nodi yn Nhabl 22. Fodd bynnag, er bod y darpariaethau cymorth a nodir yn Nhabl 21 i gyd fwy neu lai wedi'u bwriadu ar gyfer aelwydydd sydd ar incwm is, mae a wnelo'r darpariaethau treth yn Nhabl 22 â phob aelwyd yn y sector perchentyaeth ac nid y rheiny sydd ar incwm isel yn unig.

Nid yw mantais net y darpariaethau hynny i aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel felly ond yn ffracsiwn bychan o gyfanswm y ffigyrau a ddangosir yn Nhabl 22. Mae aelodau o aelwydydd sy'n berchentywyr ac sydd yn y cwintel incwm isaf, er enghraifft, yn rhoi cyfrif am lai nag un rhan o saith o'r holl aelwydydd sy'n berchentywyr yng Nghymru.

Ar ben hynny, mae angen bod yn arbennig o ofalus wrth ystyried y ffigyrau ar gyfer rhyddhad treth enillion cyfalaf. Maent yn seiliedig ar yr amcangyfrifon blynyddol ar gyfer y DU a ddarperir gan Gyllid y Wlad. Serch hynny, fel a nodir uchod, nid yw'r amcangyfrifon hyn yn ystyried y rhyddhad 'treigl' a roddir yn nodweddiadol mewn gwledydd megis Sweden sy'n codi treth enillion cyfalaf ar anheddau perchentywyr.

Mae'r darpariaethau treigl yn caniatáu i berchentywyr drosglwyddo'r derbyniadau a gânt yn sgîl gwerthu'u cartrefi ymlaen, yn ddi-dreth, ar yr amod bod y derbyniadau'n cael eu defnyddio'n llwyr i brynu tŷ arall maes o law. Dim ond pan fo'r perchentywr yn prynu eiddo llai, neu'n rhoi'r gorau i fod yn berchentywr yn gyfan gwbl, y codir treth enillion cyfalaf ar yr enillion oes o werth annedd/anheddau y perchentywr. Yn ymarferol, gan ystyried y darpariaethau hyn, byddai'r elw posib o dreth enillion

Tabl 22 Darpariaethau treth ar gyfer perchentywyr yng Nghymru (£ miliwn)

	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03
MITR	270	230	190	150	130	110	100	110	80	70	0	0	0
Rhyddhad treth enillion cyfalaf	125	85	44	39	37	22	25	33	55	115	123	221	357
namyn													
Toll stamp	20	15	10	10	10	10	15	20	20	30	30	40	65
Treth etifeddiaeth	19	15	13	14	15	15	16	17	18	22	24	26	27
Rhyddhad treth net	357	285	211	165	142	106	94	106	97	133	69	155	265

Ffynhonnell: Ystadegau Cyllid y Wlad.

Dalier Sylw: Nid yw'r amcangyfrifon ar gyfer rhyddhad treth enillion cyfalaf yn ystyried rhyddhad 'treigl' a dylid eu trin gyda gofal. Gweler y testun am drafodaeth.

cyfalaf ar anheddau perchentywyr lawer yn llai felly nag y mae ffigyrau moel Cyllid y Wlad yn ei awgrymu.

Ar ben hynny, dylid nodi nad yw'r gyfundrefn treth enillion cyfalaf bresennol yn y DU ond yn trethu 60 y cant o'r enillion cyfalaf a geir o asedau nad ydynt yn rhai busnes ac a ddaliwyd am ddeng mlynedd neu fwy. Nid yw'r amodau hyn yn cael eu hystyried yn amcangyfrifon Cyllid y Wlad o werth rhyddhau perchentywyr rhag treth enillion cyfalaf. Felly, hyd yn oed pe bai TEC yn cael ei ymestyn i anheddau perchentywyr heb ryddhad treigl, sy'n annhebygol iawn, byddai'r amodau 'cadw asedau' ar gyfer asedau nad ydynt yn perthyn i fusnes yn lleihau'r cynnyrch treth.

Yn Sweden, er enghraifft, mae'r ddarpariaeth rhyddhad treigl a chodi TEC ar ddwy ran o dair yn unig o enillion cyfalaf y perchentywyr yn arwain at gynnyrch treth blynyddol o ryw 40 y cant o'r cynnyrch gros a fyddai'n deillio heb y darpariaethau hynny (Wilcox, ar fin ymddangos).

Nid yw hyn wedi'i fwriadu o gwbl fel dadl yn erbyn diwygio'r gyfundrefn treth ar gyfer anheddau perchentywyr. Yn wir, mae'r ddadl o blaid cyflwyno rhyw fath o dreth enillion cyfalaf ar anheddau yn y sector perchentyaeth yn un gref mewn egwyddor. Fodd bynnag, mae angen cydnabod y byddai'r enillion net i'r Trysorlys yn sgîl polisi o'r fath gryn dipyn yn is nag a awgrymir gan y ffigyrau pennawd moel ar gyfer gwerth rhyddhad TEC i anheddau yn y sector perchentyaeth.

Yn bwysicach byth, ni ddylai'r dadleuon o blaid diwygio'r rheolau treth ar gyfer pob aelwyd yn y sector perchentyaeth amharu ar y materion sy'n deillio o lefelau cyfyngedig iawn y cymorth gyda chostau tai wedi'i dargedu a ddarperir ar gyfer aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel, y mae cyfran helaeth ohonynt hefyd yn byw mewn tai o ansawdd gwael. Caiff y materion polisi hyn eu trafod ymhellach yn yr adran sy'n dilyn.

5 Polisïau ar gyfer perchentywyr ar incwm isel yng Nghymru

Mae amrediad eang o bolisïau y gellid eu mabwysiadu er mwyn gwella'r cymorth a roddir i aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru. Ar y cyfan, serch hynny, mae'r rhain yn bolisïau a gaiff eu llunio ar lefel y DU, neu Gymru a Lloegr. Caiff polisïau trethiant a budd-daliadau lles eu pennu gan lywodraeth y DU, ac ychydig o gyfraniad os o gwbl a wneir ar lefel llywodraeth yng Nghymru.

Mae polisïau tai wedi'u datganoli i Gynulliad Cenedlaethol Cymru, ond yng nghyd-destun fframwaith deddfwriaethol a arweinir yn bennaf gan y weinidogaeth dai yn Lloegr (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog ar hyn o bryd). Felly mae penderfyniadau CCC ynghylch polisïau'n gyfyngedig i'r amrediad o ddewisiadau y gellir canlyn arni gyda hwy drwy'r rheoliadau manwl a wnaed dan y pwerau a ddatganolwyd yn neddfwriaeth Lloegr (a Chymru), ac yn dilyn dyrannu nawdd o'i gyllideb ddatganoledig.

Mae'n dilyn na all CCC, ar ei ben ei hun, ond cymryd camau cyfyngedig i wella'r cymorth a roddir i aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel yng Nghymru. Yn y rhan fwyaf o feysydd polisi, gan lywodraeth y DU y mae'r pwerau holl bwysig, ac felly iddynt hwy y mae angen cyflwyno mwyafrif yr argymhellion yng nghyswllt polisïau. Serch hynny, mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar y meysydd polisi hynny y gall penderfyniadau gan CCC wneud gwahaniaeth pwysig ynddynt. Bwriedir mynd i'r afael â'r materion sy'n ymwneud â'r DU mewn mwy o fanylder mewn adroddiad yn nes ymlaen.

Mynd i'r afael â thlodi

Mae llywodraeth y DU wedi gosod targed uchelgeisiol i gael gwared ar dlodi ymhlith plant 'o fewn cenhedlaeth'. Y brif fenter polisi ganddi wrth fynd ar drywydd yr amcan hwn, hyd yn hyn, fu diwygio'r system credydau treth a'i gwneud yn fwy hael. Mae hefyd wedi cynyddu budd-daliadau plant, ac wedi gwneud lefelau uwch y credyd treth plant newydd yn berthnasol i aelwydydd sydd yn gweithio ac aelwydydd nad ydynt yn gweithio.

Mae'r camau hyn wedi dechrau atal y cynnydd hir mewn lefelau tlodi ymhlith plant a gafwyd drwy gydol y 1980au ac ar ddechrau'r 1990au. Ym 1996/97 roedd rhyw 4.4 miliwn o blant yn y DU yn byw mewn aelwydydd a chanddynt incwm a oedd islaw'r lefel o 60 y cant o'r canolrif (wedi'i fesur ar ôl costau tai). Erbyn 2001/02 roedd y ffigwr wedi gostwng i 3.8 miliwn; ond roedd hyn yn dal i fod yn 30 y cant o holl blant y DU.

Yng Nghymru roedd y gyfran yn 2001/02 yn debyg (31 y cant), ac mae hyn yn golygu bod 200,000 o blant yn byw mewn aelwydydd yr oedd eu hincwm islaw 60 y cant o'r lefel AHC ganolrifol.

Gellir disgwyl y bydd y diwygiadau a wnaed wedyn i'r system credydau treth wedi gostwng y niferoedd hyn ymhellach, ond mae'r un mor eglur y bydd yn rhaid wrth ddiwygiadau sylfaenol yn y blynyddoedd sydd i ddod er mwyn i'r llywodraeth ddal i wneud cynnydd wrth fynd ar drywydd ei tharged i gael gwared ar dlodi ymhlith plant.

Er mwyn cyrraedd y targedau hynny, bydd yn rhaid nid yn unig wrth gynnydd pellach yn y lefelau budd-dal plant a chredydau treth a'r rheiny'n berthynol i enillion ar gyfartaledd, ond hefyd wrth gynnydd sylweddol yn nifer yr aelwydydd sy'n hawlio credydau treth, yn enwedig aelwydydd yn y sector perchentyaeth.

Mae'r ffigyrau diweddaraf sydd ar gael yn awgrymu bod tua 30,000 o deuluoedd yn y sector perchentyaeth a 15,000 o aelwydydd yn y sector tenantiaid yng Nghymru'n methu â hawlio credyd treth i deuluoedd sy'n gweithio cyn dyfodiad y gyfundrefn credydau treth newydd. Bydd yn rhaid aros i weld i ba raddau y mae'r twf yn nifer y rheiny sy'n hawlio credydau treth ers hynny'n adlewyrchu natur fwy hael y cynllun newydd, a pha un a yw'r gyfundrefn newydd wedi llwyddo i gynyddu nifer y rheiny sy'n eu derbyn, ac os felly, i ba raddau. Ond, yn ddiau, bydd yn rhaid wrth ymdrechion pellach er mwyn cynyddu nifer y rheiny sy'n eu derbyn, yn enwedig ymhlith aelwydydd yn y sector perchentyaeth.

Mae gan CCC ran i'w chwarae yma, ar y cyd â benthycwyr morgeisi, awdurdodau lleol ac asiantaethau cynghori lleol yng Nghymru, er mwyn gweithio i annog mwy o bobl i hawlio'r credydau treth newydd. Mae cynyddu nifer y rheiny sy'n hawlio nid yn unig yn elfen sy'n hanfodol i bolisi ar gyfer lleihau ac, yn y pen draw, cael gwared ar dlodi ymhlith plant, ond hefyd yn faes polisi y gall CCC ymyrryd ynddo heb gostau dilynol gan nad yw mwy o hawliadau'n golygu gwariant o gyllideb CCC.

Ar lefel y DU, mae benthycwyr morgeisi eisoes wedi cytuno mewn egwyddor i gydweithredu trwy hyrwyddo credydau treth, yn enwedig ymysg perchentywyr sy'n wynebu anawsterau gyda'u morgeisi, ond nid yw hyn wedi arwain eto at raglen hyrwyddo eang wedi'i hanelu at aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel (Wilcox, 2003a).

Yn y tymor hirach gellir dadlau o blaid cynllun credydau treth tai i bob grŵp deiliadaeth, a fyddai'n gysylltiedig â'r gyfundrefn credydau treth newydd. Byddai ychwanegu at y cynllun credydau treth fel hyn yn ei gwneud yn haws cyfleu'r neges bod credydau treth yn berthnasol i aelwydydd sy'n berchentywyr yn ogystal â rhai

sy'n denantiaid. Byddai hefyd yn ffordd fwy effeithiol o arwain at leihad pellach yn y gorgyffwrdd parhaus sydd rhwng y cynlluniau credydau treth a budd-dal tai ar gyfer lleiafrif yr aelwydydd. Cyfrifoldeb Trysorlys EM a'r Adran Gwaith a Phensiynau, fodd bynnag, yw'r newidiadau hynny.

Effeithlonrwydd ynni a thlodi tanwydd

Byddai camau i gynyddu nifer y rheiny sy'n hawlio credydau treth hefyd yn cynyddu nifer yr aelwydydd sy'n gymwys i gael cymorth gyda mesurau effeithlonrwydd ynni, trwy'r cynlluniau HEES a HEES a Mwy.

Serch hynny, mae'r grantiau cyfyngedig sydd ar gael fel rhan o'r cynllun HEES sylfaenol yn cyfyngu ar ei ddefnyddioldeb a nifer y rheiny sy'n debygol o ymgeisio am grantiau. Mae hefyd yn anodd deall pam nad yw cymorth ar y lefel HEES a Mwy uwch ar gael i deuluoedd sy'n cynnwys dau riant a phlant ifanc, yn yr un modd ag y mae ar gael i rieni sengl a chanddynt incwm yr un mor isel.

Nid yw effaith anheddau sydd wedi'u gwresogi'n wael yn llai o gwbl oherwydd eu bod yn cynnwys dau riant yn hytrach nag un. Mae'r gwahaniaethu hwn yn y meini prawf cymhwyster ar gyfer y ddau gynllun yn anachronistig yng nghyd-destun y strwythur cyfredol ar gyfer budd-daliadau lles yn y DU.

Adfeddiannu

Nid yng nghyd-destun tlodi ymhlith plant yn unig y mae cynyddu nifer y rheiny sy'n hawlio credydau treth yn bwysig. Mae'r gyfundrefn credydau treth hefyd yn bwysig i berchentywyr yng nghyd-destun y rhwyd ddiogelwch gyfyngedig sydd ar gael i berchentywyr yn y sector perchentyaeth sy'n wynebu newidiadau er gwaeth yn eu hamgylchiadau sy'n ei gwneud yn anodd iddynt barhau i wneud taliadau morgais.

Mae perchentywyr nid yn unig wedi'u heithrio o'r cynllun budd-dal tai, ond maent hefyd erbyn hyn, pan eu bod yn dod yn ddi-waith, yn gorfod aros am naw mis cyn cael cymorth gyda'u costau morgais fel rhan o'r cynllun cymhorthdal incwm. Roedd y cyfyngiadau hyn, a gyflwynwyd ym 1995 ac sy'n berthnasol i bob aelwyd a gafodd forgais wedi'r dyddiad hwnnw, wedi'u bwriadu i gynyddu nifer y rheiny sy'n cychwyn polisïau yswiriant diogelu taliadau morgais (MPPI).

Yn ymarferol, nifer cyfyngedig o aelwydydd sydd wedi cychwyn polisïau MPPI, ac mae'u rhychwant yn amrywio. Mae morgeisi 'hyblyg' hefyd yn cynnig dull diogelu i rai aelwydydd, ond mae bylchau sylweddol yn dal i fod yn y rhwyd ddiogelwch lles sydd ar gael i aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd allan o waith.

Yn y cyd-destun hwn mae'r gyfundrefn credydau treth yn bwysig am ei bod yn rhoi cyfle rhwydd i'r rhan fwyaf o aelwydydd sicrhau incwm sydd uwchlaw lefelau cymhorthdal incwm, hyd yn oed ar ôl ystyried eu costau morgais. Felly, gallai sicrhau bod aelwydydd yn y sector perchentyaeth sydd allan o waith yn ymwybodol ei bod yn bosib ailddechrau gweithio trwy gael swydd y telir cyflog isel iawn amdani a dal i fod (gyda chymorth credydau treth) ar eu hennill fod o gymorth hefyd i leihau'r perygl o ailfeddiannu a digartrefedd.

Polisïau gwella cartrefi

Gwella cartrefi yw'r prif faes polisi sy'n berthnasol i berchentywyr ar incwm isel y mae'r CCC yn dal i fod yn gyfrifol amdano i raddau helaeth. Er bod y fframwaith cyfreithiol ar gyfer grantiau gwella'n gyffredin i Gymru a Lloegr fe'i newidiwyd yn ddiweddar (Mehefin 2002) i roi llawer mwy o ryddid i awdurdodau lleol wneud penderfyniadau yng nghyswllt darparu grantiau a mathau eraill o gymorth ar gyfer aelwydydd yn y sector preifat sy'n byw dan amodau tai gwael.

Yn y cyd-destun hwnnw, mae'n bosib bod gan CCC fwy o gyfleoedd wrth ddrafftio polisïau a chanllawiau ym maes grantiau gwella nag a roddir iddo yn y rhan fwyaf o feysydd dan ddeddfwriaeth sylfaenol San Steffan. Mater i CCC yn llwyr yw penderfynu i ba raddau y mae'n dymuno rhoi cymorth ariannol i grantiau gwella o gyllideb CCC.

Yn hanesyddol, fel a welir uchod, mae hwn yn faes polisi y mae llywodraethau yng Nghymru wedi darparu mwy o gymorth ynddo yn ôl cyfran (yn berthynol i faint y sector) na llywodraethau yn Lloegr a'r Alban. Yn wir, felly y mae hi o hyd er gwaethaf cwtogi diweddar ar bolisïau gwella ar gyfer y sector preifat ym mhob un o'r tair gwlad. Ar yr un pryd, gellid ystyried hyn yng nghyd-destun y gyfran uwch o aelwydydd oedrannus a'r lefelau incwm perthynol is yng Nghymru, yn ogystal â'r dystiolaeth bod mwyafrif yr anheddau sydd mewn cyflwr gwael yng Nghymru o fewn y sector perchentyaeth.

Caiff cyllid tai ei ddarparu fel rhan o system grantiau cyfalaf integredig. Mae rhwydd hynt i gynghorau benderfynu sut y caiff gwariant ei rannu rhwng y gwahanol wasanaethau a pholisïau. Mae'n amlwg mai diddymu'r darpariaethau grant â phrawf moddion mandadol ym 1996 (heblaw am grantiau ar gyfer cyfleusterau i'r anabl) a achosodd y gostyngiad diweddar yn lefel y gwariant ar grantiau gwella, wrth i gynghorau ymateb i'r cyfle i newid y cydbwysedd o ran eu blaenoriaethau ar gyfer gwariant.

Y gyfundrefn newydd

Mae'r gyfundrefn newydd 'hyblyg' a gyflwynwyd yn 2003 (dan reoliadau 2002) yn debygol o arwain at ostyngiad pellach yn y lefelau cymorth a roddir ar gyfer atgyweiriadau a gwelliannau yn y sector preifat. Erbyn hyn mae gan awdurdodau bwerau i ddarparu benthyciadau, yn ogystal â grantiau a mathau eraill o gymorth ariannol, i hybu adnewyddiad cartrefi yn y sector preifat. Mae nifer o wahanol fathau o fenthyciadau: rhai di-log, neu rai sy'n golygu bod y benthyciwr yn cael cyfran o'r elw yn sgîl cynnydd yng ngwerth yr eiddo yn y dyfodol.

Y pwynt allweddol ynglŷn â benthyciadau o safbwynt yr awdurdodau lleol yw eu bod yn cyfrif yn erbyn cyfyngiadau benthyg y sector cyhoeddus yn y rownd gyntaf, ond wedyn pan gânt eu had-dalu maes o law gellir ailgylchu'r 'derbyniad' i ddarparu benthyciad ar gyfer aelwyd arall, ac yn y blaen. Efallai y bydd colled refeniw net ar fenthyciadau di-log neu ecwiti, ond mae'r gost net yn debygol o fod yn llawer llai na chost grant llwyr.

O ran polisïau, serch hynny, y mater hollbwysig yw a yw'r polisïau newydd, mwy hyblyg yn cael mwy o effaith ar ymdrechion i fynd i'r afael ag amodau tai gwael aelwydydd yn y sector perchentyaeth sy'n agored i niwed. Mae'r cwestiwn o ran a yw'r gwelliannau hynny'n cael eu gwneud gyda chymorth grantiau, benthyciadau ynteu trwy bolisïau eraill yn bwysig, ond nid yw mor bwysig â maint yr effaith y maent yn ei chael gyda'i gilydd wrth wella tai sydd mewn cyflwr gwael.

Mae canllawiau CCC ar gyfer y gyfundrefn newydd yn cydnabod cyfyngiadau cynlluniau rhyddhau ecwiti'r sector preifat. Y farn yw nad yw'r cynlluniau hynny'n rhoi gwerth am arian, ac nad ydynt ond ar gael i aelwydydd oedrannus beth bynnag (Appleton, 2003). Ar ben hynny, mae llai o gyfleoedd ar gyfer cynlluniau o'r fath mewn ardaloedd y mae gwerth eiddo'n gymharol isel ynddynt, megis cymoedd de Cymru.

Mae'r canllawiau hefyd yn rhybuddio yn erbyn polisïau cyffredinol gan awdurdodau i ddiddymu'r holl grantiau a chynnig benthyciadau yn eu lle. Y dyb wirioneddol, serch hynny, yw y bydd awdurdodau'n mynd ati i raddau amrywiol i gynnig benthyciadau i aelwydydd y byddent wedi darparu grantiau ar eu cyfer yn ôl y cyfundrefnau blaenorol.

Bydd yn rhaid aros i weld a fydd aelwydydd yn y sector perchentyaeth sy'n agored i niwed ac ar incwm isel yn barod ai peidio i dderbyn benthyciadau i ariannu gwaith atgyweirio mawr a gwelliannau mawr i'w cartrefi. Er y gallai benthyciadau di-log a benthyciadau sy'n golygu rhoi cyfran o'r ecwiti fod yn fwy manteisiol na benthyciadau

ad-dalu i aelwydydd sy'n berchentywyr, mae'n dal yn debygol y bydd rhywfaint o wrthwynebiad i'r syniad o fod â dyledion o unrhyw fath, yn enwedig ymhlith aelwydydd hŷn.

Dylid cofio hefyd bod costau atgyweiriadau (a gwelliannau) aelwydydd sy'n denantiaid ar incwm isel wedi'u cynnwys yn y budd-dal tai, ond nad yw perchentywyr sydd â'r un incwm yn derbyn unrhyw gymorth gyda'u costau atgyweirio hyd yn oed os byddant yn y pen draw'n gymwys i gael ISMI. Yn y cyd-destun hwn, mae atal grantiau gwella yn enghraifft pellach o'r ddau begwn o ran y ffordd y caiff aelwydydd tlawd eu trin yn y sector perchentyaeth a'r sector tenantiaid.

Er ei bod yn gwbl briodol i'r llywodraeth ystyried ecwiti perchentywyr yn eu tai wrth fframio'i pholisïau, a'r rheolaeth fwy sydd gan berchentywyr ar eu materion tai, cyfrifoldeb y llywodraeth yw effeithiolrwydd cyffredinol y polisïau hyn o hyd.

Os yw'n dymuno bod â pholisïau sy'n cyflawni amcanion, nid o ran amodau tai aelwydydd yn y sector perchentywyr sy'n agored i niwed ac ar incwm isel yn unig, ond hefyd o ran polisïau cysylltiedig (megis iechyd, tlodi ymhlith plant, tlodi tanwydd a thargedau Kyoto) yna mae'n hollbwysig ystyried 'yr hyn sy'n gweithio'.

Felly mae angen i CCC fonitro effaith ymarferol y gyfundrefn polisïau newydd ar gyfer adnewyddu tai yn fanwl, gan ei chymharu â'i darged i haneru nifer y cartrefi yn y sector preifat sydd mewn cyflwr difrifol wael erbyn 2005 (LICC, 2003b). Os bydd y polisïau newydd yn methu â lleihau maint y broblem amodau tai gwael ar gyfer aelwydydd sy'n berchentywyr agored i niwed ac ar incwm isel yng Nghymru yna dylai CCC fynd ati ar fyrder i gyflwyno polisïau sydd wedi'u bwriadu i fod yn *effeithiol*, yn hytrach na pholisïau a fframiwyd gan ddisgwyliadau tybiannol sy'n cyfyngu ar y cymorth a gynigir i aelwydydd sy'n berchentywyr ar incwm isel, o'i gymharu â'r cymorth a roddir i aelwydydd ar incwm isel mewn llety ar rent.

Cyfeiriadau

Appleton, P. (2003) *Ready, Steady … But Not Quite Go: Older Homeowners and Equity Release: A Review*. Caer Efrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Bramley, G., Ford, J., Ford, T., Morgan, J. a Wilcox, S. (2001) *The Future of Owner Occupation in Scotland: Issues of Sustainability*. Caeredin: Communities Scotland

Burrows, R. (2003) *Poverty and Home Ownership in Contemporary Britain*. Bryste: Policy Press

Burrows, R. a Wilcox, S. (2000) *Half the Poor: Homeowners with Low Incomes*. Llundain: Cyngor y Benthycwyr Morgeisi

CCC (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) (2001) *Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998*. Ystadegau Cenedlaethol

CCC (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) (2004) *Ystadegau Tai Cymru 2003*. Cynulliad Cenedlaethol Cymru

DWP (Yr Adran Gwaith a Phensiynau) (2003) *Households Below Average Income 1994/95–2001/02*. Leeds: Corporate Document Services

Ford, J., Kempson, E. a Wilson, M. (1995) *Mortgage Arrears and Possessions: Perspectives from Borrowers, Lenders and the Courts*. Llundain: Llyfrfa EM

LlCC (Llywodraeth Cynulliad Cymru) (2003a) *Benefits from the Home Energy Efficiency Scheme in Wales 2002–2003*. Gwefan Llywodraeth Cynulliad Cymru

LlCC (Llywodraeth Cynulliad Cymru) (2003b) *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Strategaeth Dai Genedlaethol– Cynllun Gweithredu* (diweddarwyd ym mis Ebrill 2003). Gwefan Llywodraeth Cynulliad Cymru

McKay, S. (2002) *Low/Moderate-Income Families in Britain: Work, Working Families' Tax Credit and Childcare in 2000* (DWP Adroddiad Ymchwil Rhif 161). Leeds: Corporate Document Services

ODPM (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog) (2003) *English House Condition Survey 2001*. Llundain: ODPM

Wilcox, S. (2003a) *Giving Credit Where It's Due: Homeowners and Tax Credits.* Llundain: Cyngor y Benthycwyr Morgeisi

Wilcox, S. (2003b) *UK Housing Review 2003/04*. Coventry a Llundain: Y Sefydliad Tai Siartredig a Chyngor y Benthycwyr Morgeisi

Wilcox, S. (ar fin ymddangos) *UK Housing Review 2004/05*. Coventry a Llundain: Y Sefydliad Tai Siartredig a Chyngor y Benthycwyr Morgeisi