



Cymdeithas Adeiladu Principality

Mynegai Prisiau Tai

Cymru Ch3 2024

Lle mae cartref yn bwysig
principality.co.uk
0330 333 4000*



Arparwyd y data gan



* Er mwyn ein helpu i gynnal ein safonau gwasanaeth a diogelwch, efallai y bydd galwadau ffôn yn cael eu monitro neu eu recordio.
Mae Cymdeithas Adeiladu Principality wedi'i hawdurdodi gan yr Awdurdod Rheoleiddio Darbodus, a'i rheoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol a'r Awdurdod Rheoleiddio Darbodus, rhif cyfeirnod 155998. Cymdeithas Adeiladu Principality, Tŷ Principality, Heol y Brodyr Llwydion, Caerdydd, CF10 3FA. principality.co.uk

Adferiad Graddol yn y Farchnad

Gostyngodd pris cyfartalog cartref a werthwyd yng Nghymru i tua £232,400 yn y drydydd chwarter – 2.9% yn is na lefel y flwyddyn flaenorol a bron 7% yn is na'i uchafbwynt o £249,000 ar ddiwedd 2022.

Mae'r ffigurau wedi'u rhyddhau gan Fynegai Prisiau Tai Cymru Cymdeithas Adeiladu Principality ar gyfer Ch3 2024 (Gorffennaf-Hydref), sy'n dangos cynnydd a gostyngiad mewn prisiau tai ym mhob un o'r 22 o awdurdodau lleol ledled Cymru.

Mae'r cynnydd mewn trafodion yn y trydydd chwarter wedi gwrthbwyso'r dirywiad bach mewn prisiau tai, gan ddangos adferiad graddol yn y farchnad.



Newid blynyddol %

-2.9



Newid chwarterol %

-1.7



Cynnydd mewn trafodion %

18 Ch2 2024 vs Ch3 2024



Pris Cyfartalog Tai

£232,430



Dywedodd Shaun Middleton, Pennaeth Dosbarthu Cymdeithas Adeiladu Principality:

“ Mae trydydd chwarter 2024 yn dynodi adferiad araf a chyson yn y farchnad dai, er i brisiau tai addasu tuag i lawr ychydig yn y trydydd chwarter, yn dilyn cynnydd yn yr ail chwarter.

Ledled Cymru, mae datblygiadau ar lefel awdurdod yn gymysg, gan nodi nad oes cyfeiriad clir gyda thueddiadau prisiau tai. Serch hynny, mae tuedd amlwg tuag i fyny mewn gwerthiant, sy'n dangos bod gweithgaredd y farchnad yn edrych yn gadarnhaol ar y cyfan.

Gostyngodd pris cyfartalog cartref yng Nghymru i £232,430 yn nhrydydd chwarter 2024, gan ostwng 1.7%, sydd dal yn -2.9% yn is na lefel y flwyddyn flaenorol a bron 7% yn is na'i uchafbwynt o £249,000 ar ddiwedd 2022. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol wedi nodi gostyngiadau ar gyfer y chwarter hwn, er bod pocedi o gynnydd na ddylid eu hanwybyddu.

Ymddengys fod Merthyr Tudful wedi dod drwyddi gyda chynnydd o 9.1% ers yr ail chwarter, yn dilyn cyfnod o gwmpyadau blynyddol sylweddol yn gynharach, ac yna Wrecsam gyda chynnydd o 5.3%.

Er bod y data crai yn awgrymu y gallai tueddiad y farchnad ar lefel leol fod yn ddigyfeiriad, ceir ffactorau cyfrannol cadarnhaol eraill na ddylid eu hanwybyddu. Roedd tua 11,200 o drafodion yng Nghymru yn y trydydd chwarter, sef 18% yn fwy nag yn yr ail chwarter ac 11% yn uwch na'r un cyfnod flwyddyn yn ôl. Mae hyn yn cefnogi adferiad mewn gwerthiant eiddo a ddechreuodd yn ail chwarter eleni, yn dilyn cyfnod o ddirywiad cyson. Ers dwy flynedd, roedd pwysau costau byw a chyfraddau llog uwch wedi lleihau'r galw'n sylweddol ac wedi arafu gweithgarwch ar draws y rhan fwyaf o'r DU, gan gynnwys Cymru.

Datgelodd arolwg diweddar a gynhaliwyd gan Principality fod bron i hanner (48%) yr aelodau a ymatebodd yn dweud bod lefel cyfradd sylfaenol Banc Lloegr wedi effeithio ar eu gallu i

gynilo. Gyda hynny mewn golwg, mae'r gostyngiad diweddar yn y gyfradd sylfaenol i 5%, a rhagfynegiadau economegwyr y gallai hyn ostwng ymhellach, yn annog gwell amodau yn y farchnad. Mae hyn ynghyd â'r adfywiad yng ngwerthiant tai sengl, tai pâr a thai teras yn awgrymu bod fforddiadwydd ar gynnydd yng Nghymru.

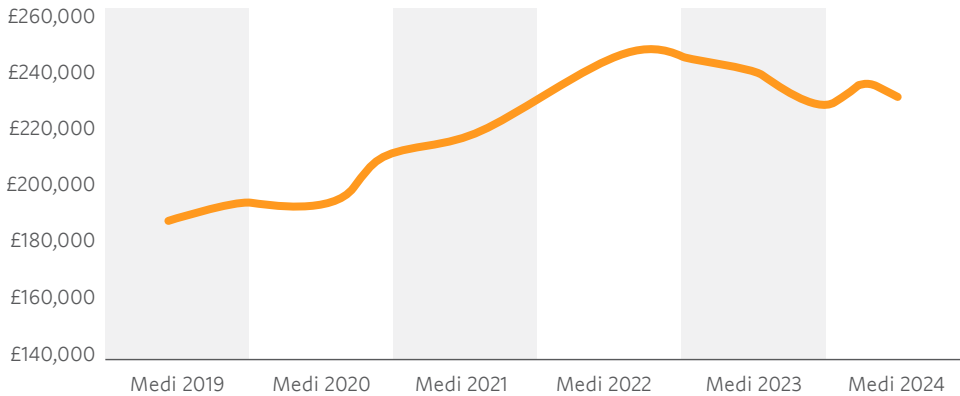
Parhaodd Shaun, “O ystyried effeithiau tymhorol fel yr Etholiad Cyffredinol ac adeg o'r flwyddyn, mae'r data yn cefnogi gwelliant graddol yn y farchnad yn gyffredinol, gyda Chymru yn dangos llygedyn o welliant cyson.

Wrth edrych tua'r dyfodol, mae cyhoeddiad cyllideb mis Hydref ar y gorwel, ac mae Llywodraeth y DU wedi awgrymu ei bod yn canolbwyntio'n helaeth ar yr argyfwng tai yn ei chyllideb sydd ar ddod, gan nodi ymrwymiad i ddiwygiadau cynllunio helaeth, nodau at ddarparu a chynyddu tai cymdeithasol a fforddiadwy, a chymorth ychwanegol i brynwyr tro cyntaf gyda chefnogaeth i'r rhai sy'n cael trafferth gyda blaendaliadau mawr.

Yn gyffredinol, y neges yw, er bod prisiau tai yn dal i addasu tuag i lawr, mae gweithgarwch gwerthu yn cyflymu, sy'n awgrymu y gallai adferiad araf ond cyson fod ar y gorwel. Fodd bynnag, mae cyflymder a natur yr adferiad yn amrywio yn ôl rhanbarth a math o eiddo, felly dylai cyfranogwyr y farchnad aros yn wybodus am amodau lleol.



Prisiau cyfartalog tai yng Nghymru, Mehefin 2019 i Medi 2024



Siart 1, Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

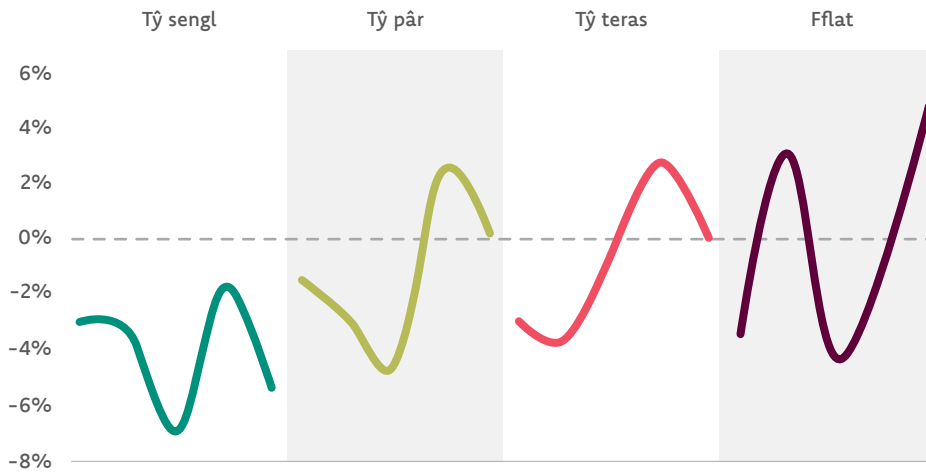
Mae siart 1 isod yn dangos pris cyfartalog cartrefi yng Nghymru dros y pum mlynedd diwethaf, wedi'i addasu'n briodol ar gyfer y cymysgedd o fathau o eiddo ac effeithiau tymhorol. Gostyngodd prisiau yn ôl yn y trydydd chwarter, gan wrthdroi'r enillion a welwyd yn y chwarter blaenorol yn rhannol.

Ar ôl cyrraedd uchafbwynt o ychydig dros £249,000 ar ddiwedd 2022, mae pris cyfartalog cartref yng Nghymru £17,000 yn is erbyn hyn, sef tua £232,400.

Mae hyn yn cynrychioli gostyngiad o bron 7% mewn termau nominal a llawer mwy mewn termau real – hynny yw ar ôl addasu ar gyfer pwysau chwyddiant defnyddwyr. Gyda'r uchafbwynt "termau real" ychydig yn gynharach yn 2022, mae gwrthdroad y trydydd chwarter yn golygu bod prisiau 13% yn is na'u huchafbwynt yn 2022 mewn termau real – dim llawer yn wahanol i gynharach eleni. Yn hyn o beth, nid yw'r farchnad dai yng Nghymru wedi adfer yn llawn eto o'i chyfnod gwannaf ers canlyniad yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2009.

Wedi dweud hynny, mae yna arwyddion cadarnhaol. Ffactorau tymhorol gwannach na'r arfer yn bennaf oedd yn llusgo prisiau cyfartalog i lawr 1.7% o gymharu â'r ail chwarter – sydd efallai'n adlewyrchu ansicrwydd yn sgil cyfnod yr Etholiad Cyffredinol a gobeithion am ostyngiadau pellach yn y gyfradd morgeisi yn ddiweddarach yn 2024. Mae prisiau gwirioneddol, hynny yw cyn cynnwys ffactorau addasu tymhorol, wedi bod yn ddigyfnewid fwy neu lai dros y misoedd diwethaf. Hyd yn oed gyda'r arafiad yn Ch3, mae prisiau cyfartalog yn uwch na'r pwynt isel a nodwyd yn y chwarter cyntaf ac mae'r gostyngiad o 2.9% o'r naill flwyddyn i'r llall yn llai na'r hyn a welwyd yn gynharach yn 2024.

Newid canrannol blynyddol mewn prisiau yn ôl math o eiddo, Cymru, 12 mis hyd at fis Medi 2024



Siart 2, Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

Er bod y dirywiad yn y farchnad wedi effeithio'n andwyol ar bob math o eiddo dros y blynyddoedd diwethaf, mae perfformiad gwahanol fathau o eiddo wedi dargyfeirio (gweler Siart 2)..

Er bod prisiau tai pêr a thai teras wedi gostwng yn ôl yn y trydydd chwarter, maent yn parhau i ddangos enillion cymedrol (iawn) o'r naill flwyddyn i'r llall.

Er na ddylem ddarllen gormod i'r wybodaeth am fflatiau, o ystyried bod gwerthiannau cyfyngedig mewn llawer o ardaloedd yn golygu bod prisiau fflatiau yr adroddwyd amdanynt yn fwy cyfnewidiol – mae prisiau wedi cynyddu'n gymedrol dros y chwarter ac wedi codi bron i 5% o'r naill flwyddyn i'r llall. Mae symudiadau mewn prisiau fflatiau dros y flwyddyn ddiwethaf yn cymharu'n ffafriol â thai yn y rhan fwyaf o awdurdodau lleol (lle mae nifer y gwerthiannau yn sylweddol) ac eithrio Abertawe.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog yn ôl awdurdod lleol

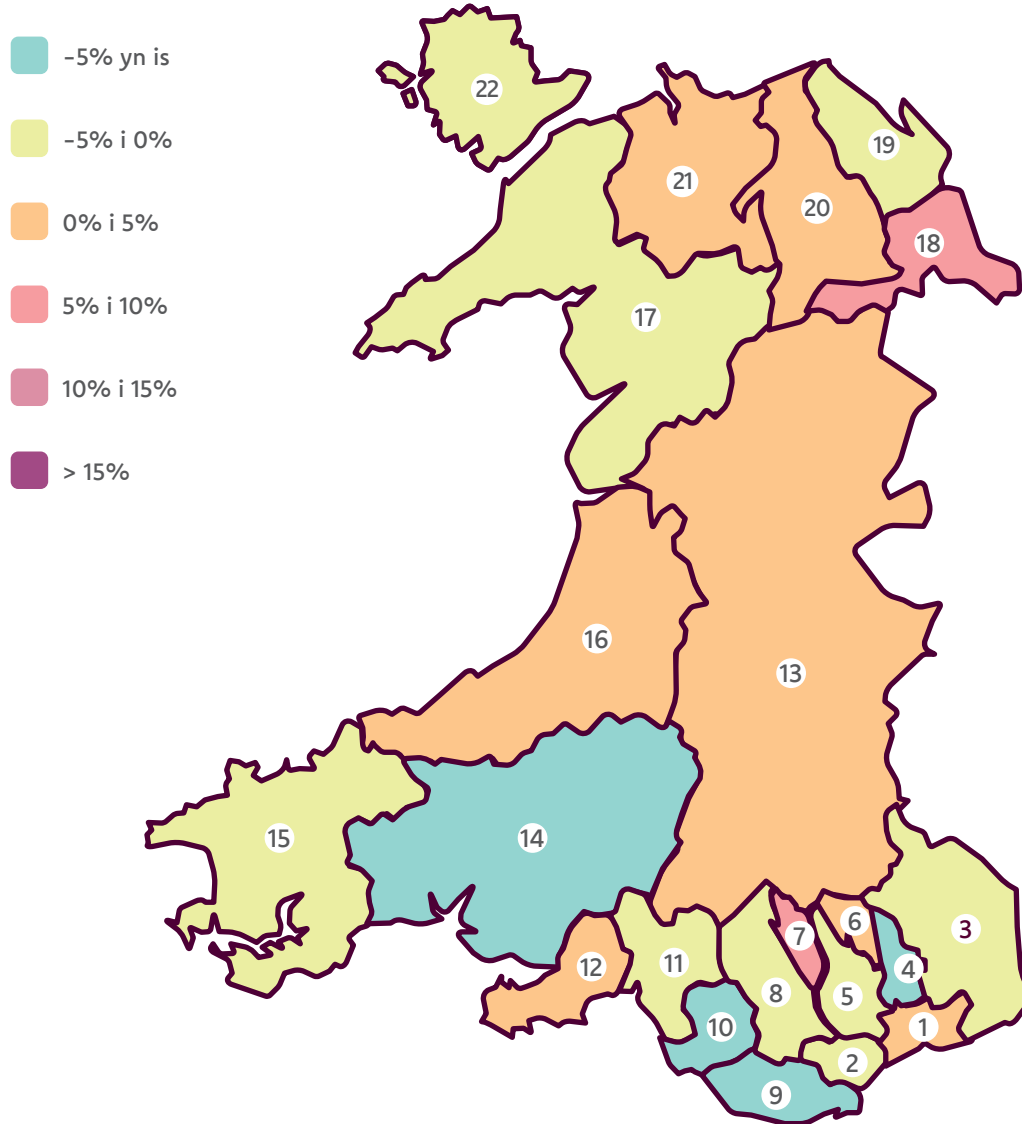
Awdurdod Lleol	Medi 2023	Mehefin 2024	Medi 2024	Newid Blynyddol %	Newid Chwarterol %
Blaenau Gwent	£143,710	£146,924	£151,294	5.3	3.0
Pen-y-bont ar Ogwr	£209,315	£241,415	£226,785	8.3	-6.1
Caerffili	£199,662	£203,956	£198,052	-0.8	-2.9
Caerdydd	£292,627	£303,399	£292,725	0.0	-3.5
Sir Gaerfyrddin	£216,005	£217,614	£203,356	-5.9	-6.6
Ceredigion	£267,606	£270,573	£269,585	0.7	-0.4
Conwy	£247,669	£238,703	£233,573	-5.7	-2.1
Sir Ddinbych	£211,102	£209,453	£213,092	0.9	1.7
Sir y Fflint	£227,792	£224,596	£223,089	-2.1	-0.7
Gwynedd	£231,724	£224,235	£215,268	-7.1	-4.0
Ynys Môn	£289,787	£256,012	£253,794	-12.4	-0.9
Merthyr Tudful	£162,717	£169,328	£185,436	14.0	9.5
Sir Fynwy	£366,976	£371,049	£358,558	-2.3	-3.4
Castell-nedd Port Talbot	£168,487	£178,563	£174,458	3.5	-2.3
Casnewydd	£245,550	£242,770	£244,234	-0.5	0.6
Sir Benfro	£256,145	£251,354	£250,756	-2.1	-0.2
Powys	£264,414	£259,024	£263,241	-0.4	1.6
Rhondda Cynon Taf	£178,574	£179,486	£171,711	-3.8	-4.3
Abertawe	£231,493	£223,791	£233,418	0.8	4.3
Bro Morgannwg	£340,931	£339,245	£299,812	-12.1	-11.6
Torfaen	£217,234	£230,740	£207,103	-4.7	-10.2
Wrecsam	£215,828	£210,013	£221,050	2.4	5.3
Cymru	£239,378	£236,369	£232,430	-2.9	-1.7

Tabl 1, Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

Mae metrigau diweddaraf awdurdodau lleol (gweler Tabl 1) yn awgrymu bod y farchnad wedi bod braidd yn ddigwyfeiriad yn ystod y misoedd diwethaf.

Roedd nifer yr awdurdodau a nododd enillion prisiau o'r naill chwarter i'r llall (7) ac o'r naill flwyddyn i'r llall (8) wedi gostwng o gymharu â Ch2 ond yn debyg i chwarteri blaenorol diweddar.

Newidiadau prisiau chwarterol fesul awdurdod lleol, Ch3 2024



Ffigur 1, Ffynhonnell: Amcangyfrifon Cofrestrfa Tir EF ac Acadata

1 Casnewydd	2 Caerdydd	3 Sir Fynwy	4 Torfaen	5 Caerffili	6 Blaenau Gwent
0.6%	-3.5%	-3.4%	-10.2%	-2.9%	3.0%
7 Merthyr Tudful	8 RCT	9 Bro Morgannwg	10 Pen-y-bont	11 Castell-nedd Port	12 Abertawe
9.5%	-4.3%	-11.6%	-6.1%	-2.3%	4.3%
13 Powys	14 Sir Gaerfyrddin	15 Sir Benfro	16 Ceredigion	17 Gwynedd	18 Wrecsam
1.6%	-6.6%	-0.2%	-0.4%	-4.0%	5.3%
19 Sir y Fflint	20 Sir Ddinbych	21 Conwy	22 Ynys Môn		
-0.7%	1.7%	2.1%	-0.9%		

[Cliciwch yma](#) i weld map MPT Cymru Principality

Mae ffigur 1 yn rhoi cynrychiolaeth weledol o'r symudiadau prisiau chwarterol diweddar fesul awdurdod lleol. Mae'r lliwiau coch tywyllach yn dynodi awdurdodau lleol lle mae prisiau wedi codi gyflymaf ers yr ail chwarter i'r lliw glas lle bu cwmpadau.

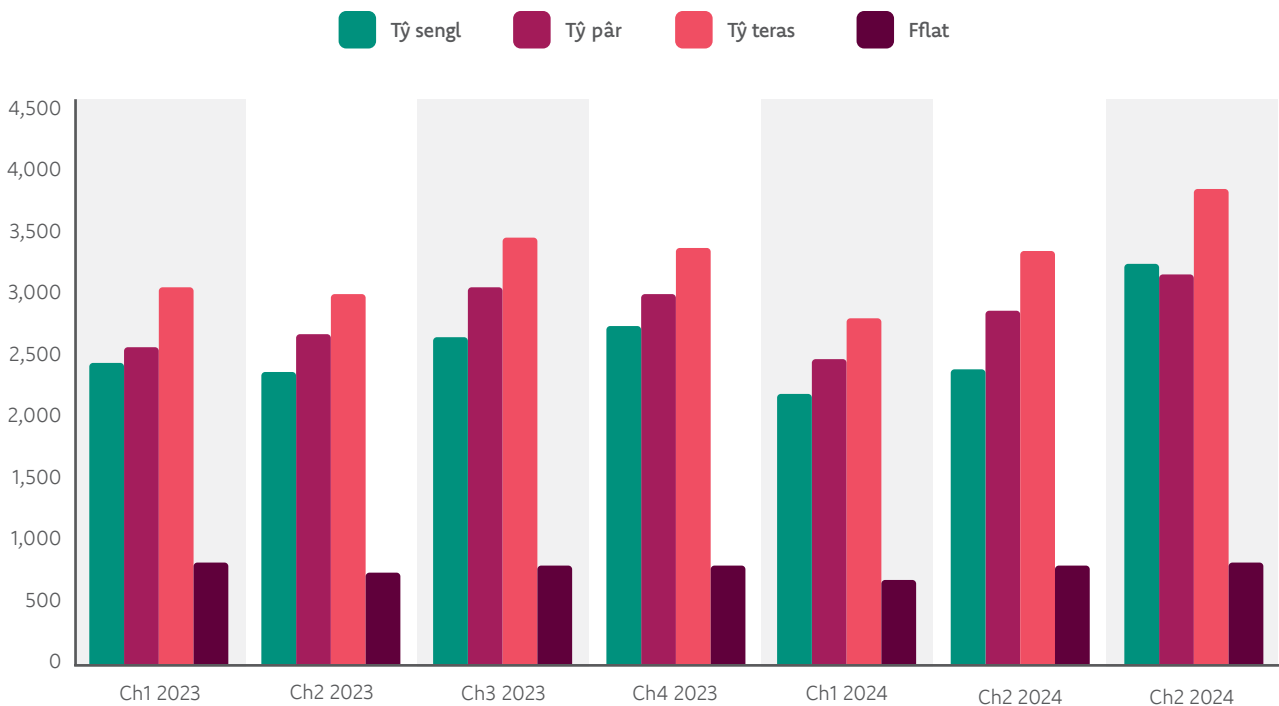
Nid oedd y patrwm chwarterol cyffredinol yn y trydydd chwarter yn wahanol i Ch1, er bod ychydig mwy o awdurdodau lleol yn perfformio'n fwy cadarnhaol.

Dim ond dau awdurdod lleol a nododd enillion prisiau o 5% neu fwy dros y chwarter, gyda Merthyr Tudful wrth y llyw a'r unig awdurdod i gofnodi uchafbwynt newydd o fwy na £185,000.

Merthyr hefyd oedd y codwr cryfaf o'r naill flwyddyn i'r llall. Mae hyn yn dipyn o newid, yn dilyn cyfnod o gwmpadau blynyddol sylweddol yn gynharach. Roedd Blaenau Gwent yn awdurdod arall lle mae ffawd wedi gwella, gyda sawl gwelliant chwarterol gefn wrth gefn yn troi'r gymhariaeth flynyddol yn gadarnhaol o'r diwedd.

Gan ganolbwyntio ar newidiadau blynyddol, mae Sir Gaerfyrddin a Phowys yn sefyll allan fel awdurdodau sydd bellach wedi gweld pum chwarter neu fwy yn olynol lle mae prisiau wedi gostwng o'r naill flwyddyn i'r llall.

Trafodion chwarterol yn ôl math o eiddo, 2023 a 2024



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Cofrestrfa Tir EF ac Acadata

Mae Acadata yn amcangyfrif bod tua 11,200 o drafodion yng Nghymru yn y trydydd chwarter, sef 18% yn fwy nag yn yr ail chwarter ac 11% yn uwch na'r un cyfnod flwyddyn yn ôl.

Mae hwn yn adeiladu ar yr adferiad mewn gwerthiant eiddo a ddechreuodd yn Ch2, ac mae'n dilyn cyfnod hir o ddirywiad parhaus mwy neu lai wrth i bwysau costau byw a chyfraddau llog uwch fod yn rhwystr mawr ar alw a gweithgaredd ar draws y rhan fwyaf o'r DU ac yn cynnwys Cymru.

Ar gyfer y pedwar chwarter diweddaraf, dim ond 4% oedd y gostyngiad mewn gweithgarwch gwerthu yng Nghymru o gymharu â blwyddyn ynghynt.

Mae gwerthiannau wedi gwella'n gyffredinol yn Ch3, ond yn arbennig ar gyfer eiddo sengl – cynnydd o 36% ar y chwarter a 22% ar y flwyddyn flaenorol.

Rhagolygon ar gyfer y Dyfodol

Mae'r tueddiadau diweddaraf yn cefnogi'r farn bod hon yn farchnad lle mae'r gwaethaf y tu ôl i ni, ond nad yw wedi cyrraedd ei hanterth eto.

Mae arolygon asiantau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig diweddaraf yn rhoi darlun gweddol optimistaidd o'r farchnad bresennol yng Nghymru o ran cynnydd mewn cyfarwyddiadau gwerthu ac ymholiadau gan brynwyr, er bod rhywfaint o ansicrwydd ynghylch prisiau.

Er bod y galw am dai wedi dychwelyd, a hefyd y cyflenwad ohonynt, ac er bod pwysau fforddiadwyedd yn llai yng Nghymru nag mewn mannau eraill, dim ond cwmplas cyfyngedig sydd ar gyfer prisiau uwch nes bod codiadau i gyflogau a gostyngiadau i gyfraddau morgais yn gwella fforddiadwyedd. Rydym eisoes wedi gweld benthycwyr yn cynnig cytundebau morgais mwy cystadleuol, ond mae llawer yn dal i ddibynnu ar bolisi ariannol Banc Lloegr a pha mor gyflym y mae'n torri cyfraddau llog swyddogol.

Mae rhywfaint o bwyll hefyd cyn Cyllideb y DU ddiwedd mis Hydref. Gyda thai yn gyfrifoldeb datganoledig, y cynllun Cymorth i Brynu wedi'i gadw tan fis Ebrill 2025, a Chymru'n cael rhagolygon mwy cytbwys o ran cyflenwad a galw na rhannau eraill o'r DU, mae'n bosibl y bydd unrhyw fesurau yn y Gyllideb i hybu adeiladau newydd a fforddiadwyedd prynwyr tro cyntaf gael llai o effaith yma yng Nghymru. Fodd bynnag, mae sylwebwyr hefyd yn rhagweld ystod ehangach o fesurau cyllidol ledled y DU, ac mae gan y rhain y potensial i ddylanwadu ar y farchnad dai yng Nghymru yn uniongyrchol a hefyd yn anuniongyrchol drwy unrhyw effeithiau ar hyder a chyllid aelwydydd.

Yn ein barn ni, mae'r farchnad dai yng Nghymru wedi newid er gwell. Mae'r momentwm yn cynyddu, ac wrth i gyflogau godi a chyfraddau morgeisi ostwng, dylem ddisgwyl i amodau'r farchnad dai gryfhau'n gymedrol dros y misoedd nesaf ac i mewn i 2025.