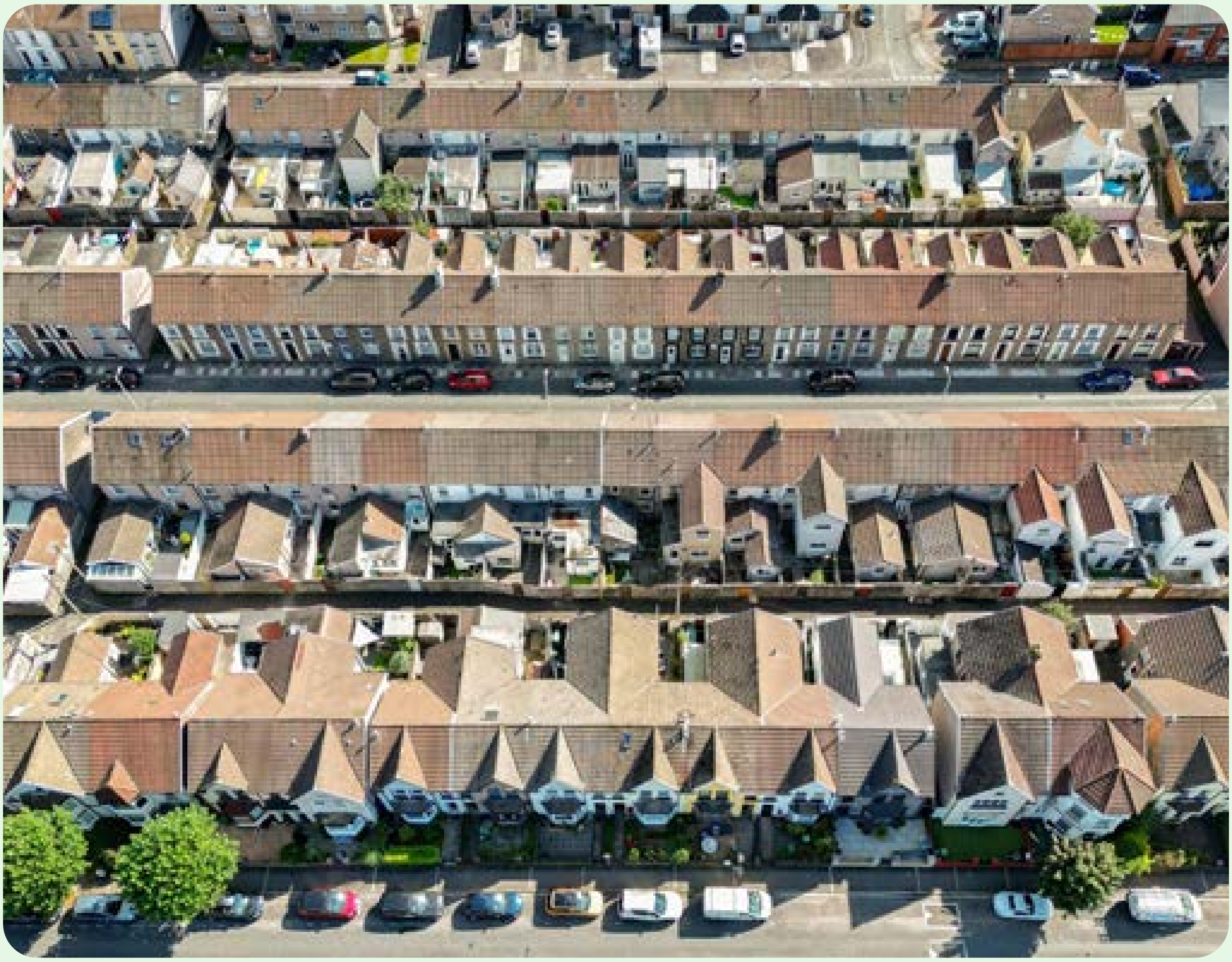
Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Mudo a phwysau tai yng Nghymru

Papur Briffio

Medi 2026



Rhagor o wybodaeth:
ymchwil.senedd.cymru

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl.

Mae'r Senedd fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NS

Tel: **0300 200 6565**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd Cymru 2026
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Senedd Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Mudo a phwysau tai yng Nghymru

Papur Briffio

Medi 2026

Caiff ei dderbyn yn eang bod Cymru yn wynebu argyfwng tai parhaus sy'n gysylltiedig â phrinder cyflenwad strwythurol, pwysau fforddiadwyedd, a galw mawr. Mae'r briff hwn yn amlinellu'r wybodaeth bresennol am achosion yr argyfwng hwn, gan gynnwys rôl mudo wrth lunio'r galw.

Mae'r briff yn cyflwyno dadansoddiad newydd o ddata Cyfrifiad 2021 ar ddeiliadaeth tai pobl a gafodd eu geni yng Nghymru, a gafodd eu geni mewn mannau eraill yn y DU, ac a gafodd eu geni mewn gwledydd nad ydynt yn rhan o'r DU, gan gynnig darlun wedi'i ddiweddaru o sut y cafodd gwahanol grwpiau poblogaeth fynediad at dai cymdeithasol, tai rhent preifat, a thai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yn 2021.

Mae'n crynhoi tystiolaeth ddiweddar ar newid poblogaeth, ffurfio aelwydydd a llifau mudo, yn trafod y prif ffactorau strwythurol sy'n gyfrifol am yr argyfwng tai, ac yn tynnu sylw at faterion sy'n gysylltiedig â digartrefedd ceiswyr lloches a ffoaduriaid.

Yn olaf, mae'n amlinellu ymyriadau polisi allweddol y system dai sydd ar gael i Lywodraeth Cymru.

Rhagor o wybodaeth:
ymchwil.senedd.cymru

Cynnwys

1. Beth mae Cyfrifiad 2021 yn ei ddweud wrthym am wlad enedigol a mynediad at dai? 8

2. Pa rôl y mae mudo yn ei chwarae yn y galw am dai yng Nghymru? 15

3. Beth ydym yn ei wybod am y ffactorau ehangach o ran yr argyfwng tai yng Nghymru? 23

4. Beth rydym yn ei wybod am ddigartrefedd ceiswyr lloches a ffoaduriaid? 31

5. Beth y gall Llywodraeth Cymru ei wneud am yr argyfwng tai? 37

Diffiniadau

Ystyr **mudo net** yw' cydbwysedd rhwng pobl yn symud i mewn i ardal a phobl yn symud allan ohoni.

Er bod gwahanol ffyrdd o ddehongli'r term 'mudwr', mae'r briff hwn yn gyffredinol yn cyfeirio at breswylwyr Cymru a gafodd eu geni y tu allan i Gymru. Mae hyn yn cynnwys:

- Preswylwyr Cymru sydd **wedi'u geni y tu allan i'r DU**, gan gynnwys ffoaduriaid, dinasyddion yr UE, mudwyr o'r Gymanwlad, pobl a gyrhaeddodd ar fisâu gwaith (gan gynnwys gweithwyr y GIG a'r sector gofal), mudwyr llwybr teuluol a ymunodd â phartneriaid neu blant Prydeinig, a phreswylwyr hirdymor a ddaeth yn ddinasyddion Prydeinig yn ddiweddarach ond y mae eu gwlad geni yn parhau i gael ei chofnodi fel un y tu allan i'r DU.
- Preswylwyr Cymru sydd **wedi'u geni mewn gwledydd eraill yn y DU**, gan gynnwys y rhai a gafodd eu geni yn Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon.

Mae'r briff hwn hefyd yn cyfeirio at ffoaduriaid a cheiswyr lloches. Mae'r Confensiwn Ffoaduriaid yn diffinio'r rhain fel a ganlyn:

- **Ceiswyr lloches:** Unigolyn sydd wedi croesi ffin ryngwladol i chwilio am amddiffyniad, ond nad oes penderfyniad wedi'i wneud eto ynghylch ei gais am statws ffoadur. Hyd nes y ceir penderfyniad ynghylch a ydyw'n ffoadur ai peidio, caiff ei alw'n geisiwr lloches.
- **Ffoadur:** Unigolyn y tu allan i'w wlad, sydd ag ofn ar sail dda o erledigaeth oherwydd ei hil, ei grefydd, ei genedligrwydd, ei aelodaeth o grŵp cymdeithasol penodol neu ei farn wleidyddol. Nid yw'n gallu neu'n amharod i ddychwelyd yno, rhag ofn cael ei erlid.

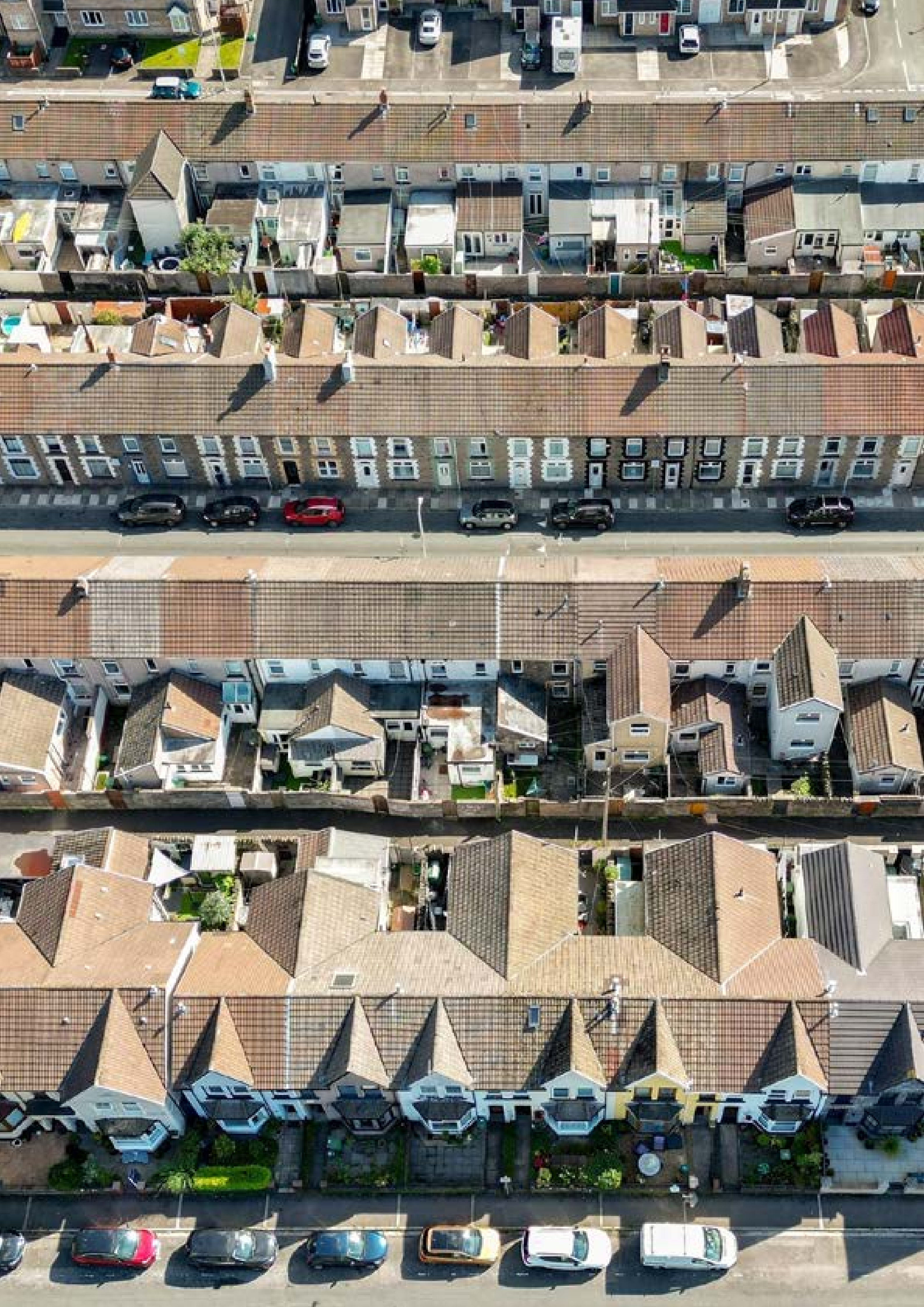
Eglurhad: Cymhwysedd ar gyfer tai cymdeithasol a budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai

Mae statws mewnfudo person yn effeithio ar p'un a yw'n gymwys i wneud cais am dai cymdeithasol neu fudd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai.

Fel arfer, nid yw mudwyr sydd ag amod **Heb Hawl i Gyllid Cyhoeddus** sy'n gysylltiedig â'u statws mewnfudo, neu'r rhai sy'n bresennol yn anghyfreithlon yn y DU, yn gymwys i gael taliadau budd-dal sy'n gysylltiedig â thai na dyraniad tai cymdeithasol.

Mae mudwyr sydd wedi ennill dinasyddiaeth, caniatâd amhenodol i aros, statws ffoadur, amddiffyniad dyngarol, neu fathau eraill o ganiatâd sy'n cynnwys defnyddio arian cyhoeddus yn gymwys. Mae rhai grantiau **caniatâd yn ôl disgresiwn** yn cynnwys mynediad at arian cyhoeddus, ond nid yw pob un yn cynnwys hyn.

Mae awdurdodau lleol yn dyrannu tai cymdeithasol **yn ôl polisi dyrannu lleol**, sy'n gosod rheolau cymhwysedd a blaenoriaeth. Mae'r polisïau hyn fel arfer yn cynnwys gofyniad i gael **cysylltiad lleol** i'r ardal, er y gall awdurdodau lleol ddewis datgymhwyso hyn mewn rhai amgylchiadau (er enghraifft, ar gyfer ffoaduriaid sydd wedi'u hadsefydlu).



1. Beth mae Cyfrifiad 2021 yn ei ddweud wrthym am wlad enedigol a mynediad at dai?

Mae'r bennod hon yn cyflwyno dadansoddiad newydd o ddata Cyfrifiad 2021, gan ddangos sut mae gwahanol grwpiau poblogaeth yng Nghymru yn cael mynediad at dai cymdeithasol, tai rhent preifat, a thai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr.

Mae'n seiliedig ar **set ddata** a gynhyrchwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol mewn ymateb i gais gan Ymchwil y Senedd ym mis Mehefin 2026.

Nid yw Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi ystadegau tai sy'n gysylltiedig â mudo yn rheolaidd. Nid oes unrhyw ddata cyffredinol ar ansawdd tai mudwyr, fforddiadwyedd, dyraniadau tai cymdeithasol, na nifer y bobl ddigartref.

Er bod Llywodraeth y DU wedi cyhoeddi'n flaenorol **amcangyfrifon ddwywaith y flwyddyn o'r boblogaeth yn ôl gwlad enedigol**, cafodd y rhain eu **diddymu yn 2022** oherwydd problemau gyda chasglu data a dibynadwyedd yr amcangyfrifon hyn.

O ganlyniad i hyn, **Cyfrifiad 2021 yw'r unig ffynhonnell gynhwysfawr** i ddeall sut mae pobl a gafodd eu geni yng Nghymru, mewn mannau eraill yn y DU a'r tu allan i'r DU, wedi'u dosbarthu ar draws gwahanol fathau o dai.

Cynhelir y Cyfrifiad nesaf **yn 2031**. At hynny, mae Llywodraeth Cymru yn cynllunio **Arolwg Tai Cymru** ar gyfer 2027-28, sy'n cynnwys arolwg cymdeithasol ac arolwg cyflwr yn seiliedig ar archwiliadau ffisegol o gartrefi. Bydd y prif ganlyniadau ar gael o 2028-29. Nid yw'n hysbys eto a fydd yr arolwg yn cynnwys cwestiynau ar fudo.

Ffeithiau allweddol o'r dadansoddiad hwn

Poblogaeth gyffredinol

Canfu Cyfrifiad 2021 fod 28.7% o 3,051,547 o breswylwyr Cymru wedi'u geni y tu allan i Gymru, gan gynnwys 21.9% (667,731) a gafodd eu geni yng ngwledydd eraill y DU (Lloegr, yr Alban, Gogledd Iwerddon), a 6.8% (206,702) a gafodd eu geni y tu allan i'r DU.

O'r rhai sydd **wedi'u geni mewn gwledydd eraill yn y DU**, cafodd 95.6% eu geni yn lloegr, 3.2% yn yr Alban ac 1.1% yng Ngogledd Iwerddon.

Pobl a gafodd eu geni y tu allan i Gymru

Roedd preswylwyr yng Nghymru a **gafodd eu geni y tu allan i'r DU** yn ffurfio 5.8% o'r rhai sy'n byw mewn tai cymdeithasol, 16.6% o'r rhai sy'n byw mewn tai rhent preifat, a 4.8% o'r rhai sy'n byw mewn tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr.

Roedd preswylwyr yng Nghymru a **gafodd eu geni yng ngwledydd eraill y DU** yn ffurfio 15.0% o'r rhai sy'n byw mewn tai cymdeithasol, 24.7% o'r rhai sy'n byw mewn tai rhent preifat, a 22.9% o'r rhai sy'n byw mewn tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr.

Tueddiadau o ran deiliadaeth

Roedd cyfran uwch o breswylwyr yng Nghymru a **gafodd eu geni yng Nghymru** yn byw mewn tai cymdeithasol (17.9%) na'r rhai a gafodd eu geni yng ngwledydd eraill y DU (11.1%) neu y tu allan i'r DU (13.7%).

Roedd cyfran uwch o breswylwyr yng Nghymru a **gafodd eu geni y tu allan i'r DU** yn byw mewn tai rhent preifat (35.9%) na'r rhai a gafodd eu geni yng Nghymru (12.0%) neu yng ngwledydd eraill y DU (16.5%).

Roedd cyfran uwch o breswylwyr yng Nghymru a **gafodd eu geni yng ngwledydd eraill y DU** yn byw mewn tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr (70.1%) na'r rhai a gafodd eu geni yng Nghymru (67.7%) neu y tu allan i'r DU (47.0%).

Hyd preswylio yn y DU

Roedd Cyfrifiad 2021 yn cyfrif 22,054 o breswylwyr Cymru a oedd wedi byw yn y DU am lai na dwy flynedd. Roeddent wedi'u crynhoi'n bennaf mewn tai rhent preifat (68.7%), gyda 17.0% mewn tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr, 7.0% mewn tai cymdeithasol, a 7.2% mewn mathau eraill o dai.

O'r holl bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol yng Nghymru, roedd 0.3% wedi byw yn y DU am lai na dwy flynedd, ac roedd 0.9% wedi byw yn y DU am lai na phum mlynedd.

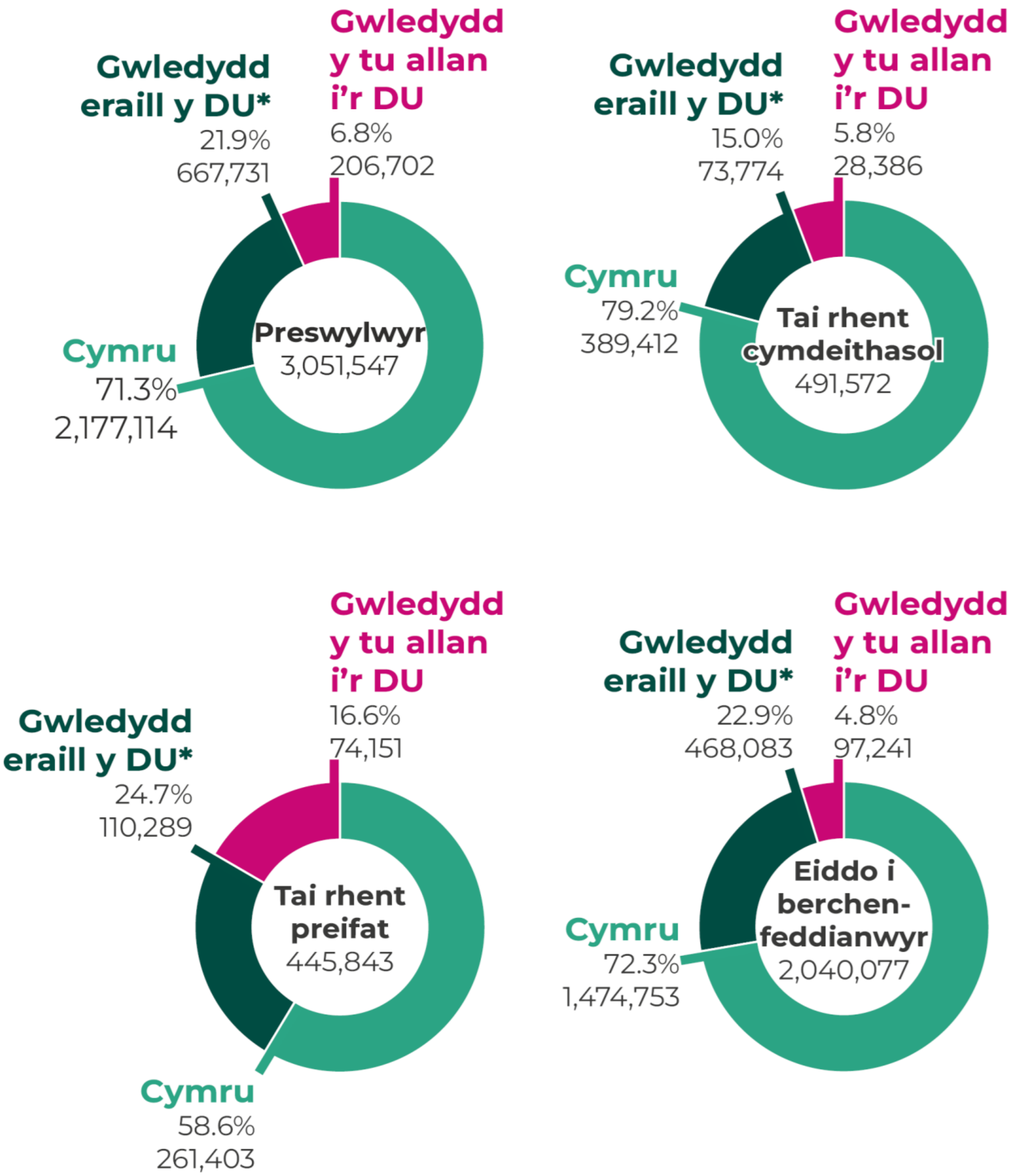
Yn fras, cynyddodd y tebygolrwydd o fyw mewn tai cymdeithasol neu dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yng Nghymru yn unol â hyd preswylio yn y DU.

Tabl 1: Gwlad enedigol yn ôl deiliadaeth, pob preswylydd arferol, 2021

Gwlad enedigol	Eiddo i berchen-feddianwyr	Rhentu cymdeithasol	Rhentu preifat (landlord preifat neu asiantaeth gosod)	Rhentu preifat arall neu'n byw heb rhent	Cyfanswm
Cymru	1,474,753	389,412	261,403	51,546	2,177,114
Gwledydd eraill y DU	468,083	73,774	110,289	15,585	667,731
Gwledydd nad ydynt yn rhan o'r DU	97,241	28,386	74,151	6,924	206,702
Cyfanswm	2,040,077	491,572	445,843	74,055	3,051,547

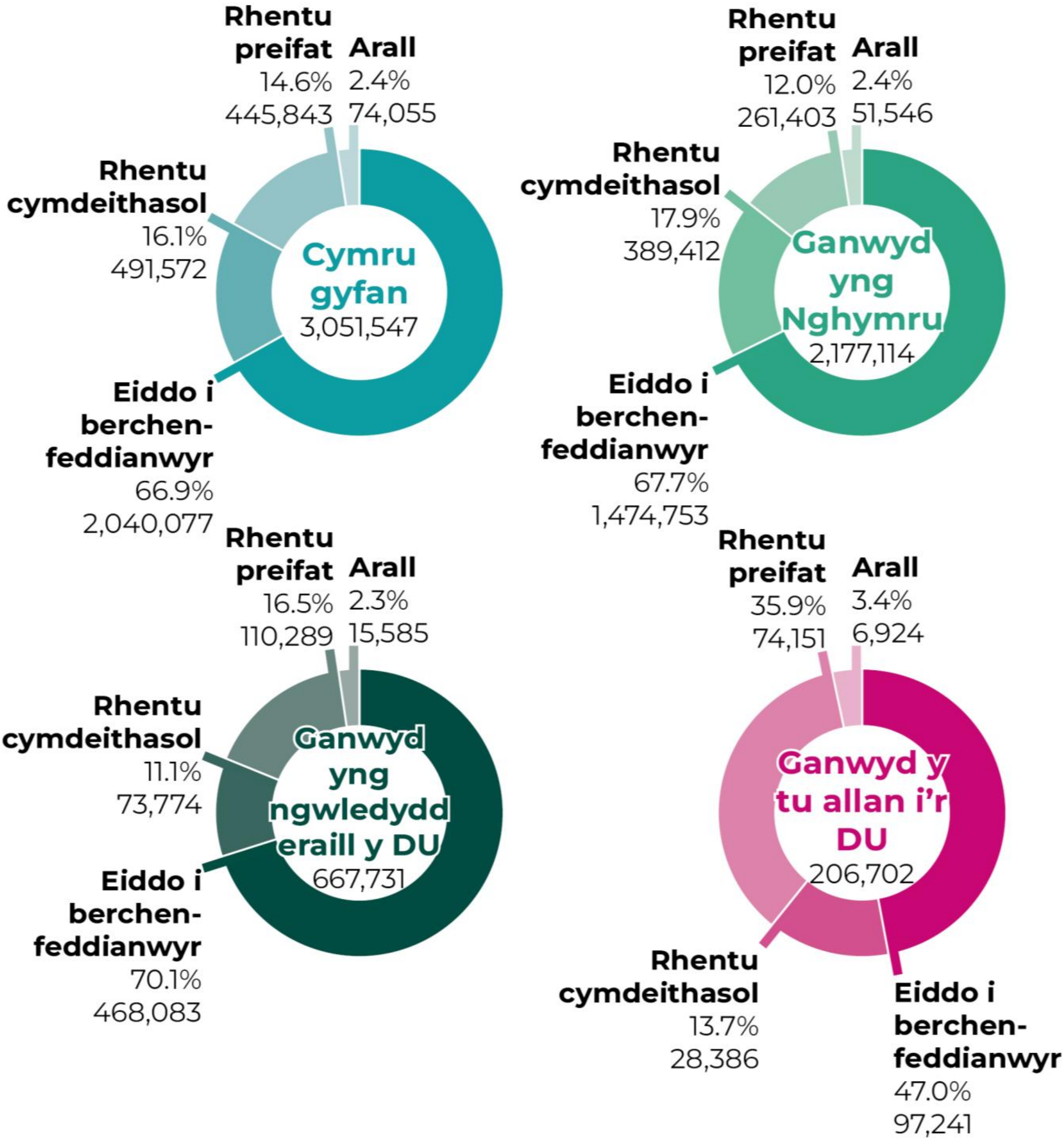
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

Siart 1: Deiliadaeth yn ôl gwlad enedigol, Cymru gyfan (Cyfrifiad 2021)

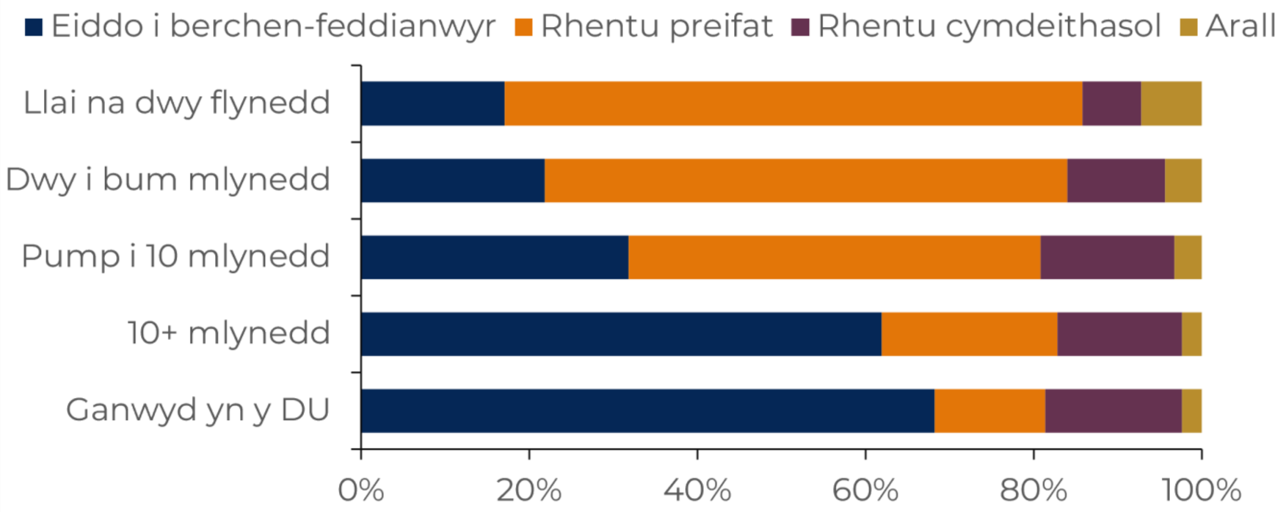


* gan gynnwys Lloegr (95.6%), yr Alban (3.2%), G Iwerddon (1.1%), a Phrydain Fawr/DU heb ei nodi (0.05%)

Siart 2: Gwlad enedigol yn ôl deiliadaeth, Cymru gyfan (Cyfrifiad 2021)



Siart 3: Hyd cyfnod preswylio yn y DU yn ôl deiliadaeth, Cymru gyfan (Cyfrifiad 2021)



2. Pa rôl y mae mudo yn ei chwarae yn y galw am dai yng Nghymru?

Mae'r bennod hon yn amlinellu'r prif ffactorau sy'n llunio'r galw am dai, a'r ffyrdd y gall mudo gyfrannu at y galw am dai yng Nghymru.

Mae galw am dai yn cael ei ddylanwadu gan **amrywiaeth o ffactorau demograffig, economaidd a chymdeithasol**, gan gynnwys twf poblogaeth, cyfraddau ffurfio aelwydydd, incwm aelwydydd, argaeledd credyd morgais, patrymau buddsoddi, polisi lles, a dewisiadau a disgwyliadau pobl o ran tai. Felly, mae'n **anodd asesu'n uniongyrchol** yr effaith y mae mudo yn ei chael yng Nghymru ochr yn ochr â'r ffactorau eraill hyn sy'n ymwneud â'r galw.

Gall mudo gyfrannu at y galw drwy gynyddu'r boblogaeth. Yn gyffredinol, mae twf yn y boblogaeth yn arwain at fwy o alw am dai, gan y bydd angen mwy o gartrefi fel arfer ar nifer fwy o bobl i'w lletya. Fodd bynnag, mae **twf aelwydydd a chyfraddau ffurfio aelwydydd** fel arfer yn fesur mwy defnyddiol wrth edrych ar y galw am dai, gan eu bod yn adlewyrchiad gwell o faint o gartrefi (ac o ba faint neu fath) sydd eu hangen i letya pobl.

Yng Nghymru, mae poblogaeth hŷn a chyfraddau ffrwythlondeb sy'n gostwng yn golygu bod bron yr holl dwf poblogaeth yn ystod y blynyddoedd diwethaf wedi dod o fudo (yn rhyngwladol ac o fewn y DU). Fodd bynnag, mae galw newydd am dai hefyd yn deillio o dwf yn nifer yr aelwydydd, sydd yn hanesyddol wedi'i yrru gan ddisgwyliadau oes uwch a symudiad tuag at aelwydydd llai.

Pa newidiadau demograffig sy'n cyfrannu at y galw am dai?

Newid yn y boblogaeth

Mae mudo net i Gymru wedi amrywio'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf. Yn y blynyddoedd yn dilyn y pandemig COVID-19, bu cynnydd mewn mudo rhyngwladol net a mudo net o wledydd eraill y DU i Gymru.

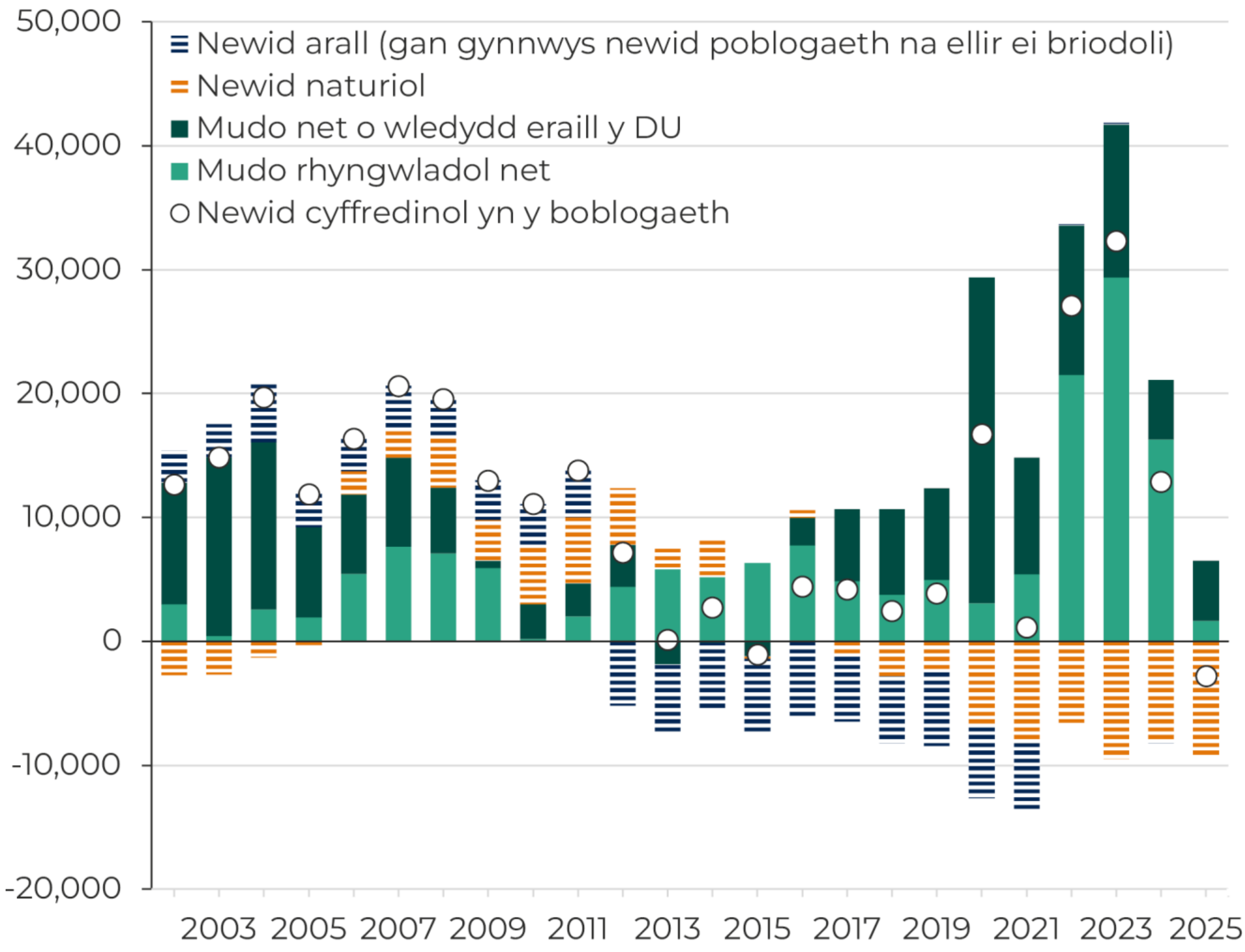
Ar lefel y DU, priodolodd y **Pwyllgor Cynghori ar Fudo** y cynnydd yn dilyn y pandemig mewn mudo rhyngwladol net yn y DU i'r canlynol:

- cynnydd mewn fisâu gwaith (yn enwedig ym maes iechyd a gofal cymdeithasol);
- cynnydd mewn fisâu myfyrwyr; ac
- agor llwybrau dyngarol fel cynlluniau Cenedlaethol Prydain (Tramor) ac Wcráin.

Mae amcangyfrifon poblogaeth ar gyfer 2024-25 yn dangos bod mudo rhyngwladol net i Gymru bellach wedi **gostwng i'w lefel isaf ers 2010**. Mae'r Arsyllfa Fudo **wedi tynnu sylw at y ffaith bod** y rhan fwyaf o fewnfudwyr rhyngwladol yn dod i'r DU am gyfnod o ychydig flynyddoedd yn unig, cyn ymfudo eto. Mae hyn yn golygu bod cyfnodau o fewnfudo uchel yn tueddu i gael eu dilyn gan gyfnod o ymfudo uchel.

Cododd mudo net o wledydd eraill y DU ychydig (1.6%) yn 2024-25 o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol, ond mae'n is na'i uchafbwynt yn 2019-20. Ynghyd ag effaith newid naturiol negyddol – hynny yw, llai o enedigaethau na marwolaethau – roedd hyn yn golygu yr amcangyfrifwyd bod poblogaeth Cymru wedi gostwng ychydig (0.1%) y llynedd am y tro cyntaf ers 2014-15.

SIART 4: Cydrannau blynyddol o newid poblogaeth amcangyfrifedig yng Nghymru, 2001-2025



*Ffynhonnell: **Amcangyfrifon o'r boblogaeth ar gyfer Cymru a Lloegr** (argraffiadau canol 2001 i ganol 2011, a chanol 2011 i ganol 2025), y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae newidiadau eraill yn cynnwys 'Newid Poblogaeth na ellir ei Briodoli', sef **gwahaniaethau rhwng amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn ac amcangyfrifon poblogaeth sy'n seiliedig ar y Cyfrifiad** na ellir eu hegluro gan gydrannau mesuredig o newid yn y boblogaeth.*

Mae data cyfyngedig i nodi pa gyfran o fudwyr diweddar sy'n aros yng Nghymru ac a fyddent, neu sut y byddent, felly'n cyfrannu at dwf mewn aelwydydd neu alw uwch am dai dros y tymor hwy. Ar lefel y DU, mae'r data diweddaraf yn dangos, yn 2025, bod gan **tua 55%** o'r bobl a ddaeth i mewn i'r DU yn 2020 ganiatâd dilys i aros pum mlynedd yn ddiweddarach.

Fodd bynnag, mae hyd yr amser y mae mudwyr rhyngwladol yn aros yn y DU yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y llwybr y gwnaethant ei ddefnyddio i gyrraedd, a'u gwlad wreiddiol. Mae'r Arsyllfa Fudo **wedi amcangyfrif** y gallai cyfraddau aros wyth mlynedd yn y dyfodol amrywio rhwng 26% i'r rhai sy'n

cyrraedd ar fisâu astudio, i 89% i'r rhai sy'n cyrraedd ar fisâu teulu. Mae hefyd yn nodi bod cyfraddau aros yn ansicr ac yn debygol o newid dros amser. Canfu **adroddiad ym mis Mai 2026** ar gyfer y Pwyllgor Cynghori ar Fudo fod 78% o fudwyr sy'n Weithwyr Medrus yng Nghymru yn dal i fod yng Nghymru ar ôl pum mlynedd. Dyma oedd un o'r cyfraddau aros isaf yng ngwledydd a rhanbarthau'r DU ar ôl yr Alban (73%).

Nid oes unrhyw ddata ar **nifer y mudwyr heb awdurdod** yng Nghymru, er bod rhai astudiaethau wedi ceisio **amcangyfrif niferoedd ar lefel y DU**.

Twf aelwydydd a sut y cânt eu ffurfio

Erbyn 2024, roedd **nifer yr aelwydydd yng Nghymru** wedi tyfu 6.0% o'i gymharu â chanol 2012, gan ragori ar y twf o 3.5% yn y boblogaeth dros yr un cyfnod. Y tueddiadau allweddol sy'n sbarduno'r twf hwn yw:

- **Poblogaeth sy'n heneiddio:** erbyn 2034, amcangyfrifir y bydd **1 o bob 4 (25.5%) o bobl** yng Nghymru yn 65 oed neu'n hŷn. Yn gyffredinol, mae disgwyliad oes cynyddol yn golygu bod pobl yn aros yn eu cartrefi am gyfnodau hirach, gyda llai o eiddo ar gael i'w defnyddio gan aelwydydd newydd.
- **Symudiad tuag at aelwydydd llai:** mae meintiau aelwydydd llai yn golygu bod y boblogaeth wedi'i gwasgaru dros nifer fwy o gartrefi. Mae llawer o'r twf yn nifer yr aelwydydd wedi dod o gynnydd mewn aelwydydd un person, yn enwedig ymhlith pobl hŷn. Rhwng canol 2012 a chanol 2024, tyfodd nifer yr aelwydydd un person tua 42,900, sy'n cyfateb i tua 54.5% o gyfanswm y cynnydd mewn aelwydydd. O'r rhain, roedd tua 58.9% yn 65 oed neu'n hŷn. **Rhagwelir y bydd y duedd hon yn parhau** dros y degawd nesaf, wrth i'r **genhedlaeth 'baby boomer'** fynd yn hŷn.
- **Lefelau cynyddol o fudo:** mudo (o fewn y DU ac yn rhyngwladol) yw'r prif ffactor sy'n sbarduno twf y boblogaeth yng Nghymru. Heb unrhyw fudo, mae amcangyfrifon yn awgrymu y byddai poblogaeth Cymru wedi gostwng tua 44,900 rhwng 2011 a 2025. Mae hyn oherwydd bod **nifer y marwolaethau wedi bod yn fwy na nifer y genedigaethau yng Nghymru** ers 2017. Amcangyfrifir bod mudo rhyngwladol net wedi ychwanegu tua 120,500 o bobl at gyfanswm y boblogaeth rhwng 2011 a 2025, tra bod mudo net o wledydd eraill y DU wedi ychwanegu tua 92,300 o bobl.

Mae data cyfyngedig ar y graddau y mae cyfraddau uwch o fudo net i Gymru wedi trosi'n gynnydd yn nifer yr aelwydydd.

Yn ogystal â newidiadau yn y boblogaeth, mae **galw heb ei fodloni** ar gyfer tai o fewn y boblogaeth bresennol. Dyma lle gall aelwyd fod yn chwilio am gartref ond yn methu dod o hyd i un sydd ar gael ac yn fforddiadwy iddynt. Gall mathau eraill o alw heb ei fodloni **godi** o aelwydydd sy'n ddigartref, neu'n byw mewn llety sy'n anaddas, yn anfforddiadwy neu'n orlawn. Mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif **ar hyn o bryd bod angen heb ei ddiwallu am 9,400 o gartrefi** yng Nghymru, yn seiliedig ar nifer yr aelwydydd sy'n ddigartref neu mewn llety gorlawn.

Beth ydym yn ei wybod am y galw am dai ymhlith mudwyr o fewn y DU a’r tu allan iddi?

Nid yw mudwyr yn grŵp o’r un math. Mae eu defnydd o dai yn debygol o **ddibynnu ar ffactorau lluosog**, gan gynnwys hyd yr amser y maent wedi byw yn y DU, p'un a ydynt yn gweithio neu'n astudio, a'u hawliau i gael mynediad at dai cymdeithasol. Mae hyn ar ben ffactorau ehangach, fel oedran a chyfansoddiad yr aelwyd, incwm, a dewisiadau unigol ar gyfer deiliadaeth neu leoliad. Nid yw twf y boblogaeth oherwydd mudo yn trosi'n awtomatig i dwf aelwydydd, yn enwedig os yw mudwyr yn iau, yn byw mewn aelwydydd mwy, neu'n aros dros dro yn unig.

Ychydig iawn o waith ymchwil ffurfiol sydd ar nodweddion tai neu'r galw am dai sy'n gysylltiedig â phobl sy'n symud i Gymru o fannau eraill yn y DU. Mae’r rhan fwyaf o'r dystiolaeth sydd ar gael ar fudo mewnol a thai **yn ymwneud â Chymru a Lloegr, neu'r DU gyfan**, yn hytrach na Chymru yn benodol.

Fodd bynnag, mae gwaith ymchwil **wedi tynnu sylw at rai tueddiadau eang** yn nodweddion tai mudwyr rhyngwladol ar sail y DU gyfan. Mae’r rhain yn cynnwys:

- **crynodiad uwch mewn llety rhent preifat:** yn gyffredinol, mae mudwyr rhyngwladol i'r DU yn **llai tebygol o fod yn berchnogion tai** ac yn fwy tebygol o fod yn byw mewn llety rhent preifat;
- **tebygolrwydd cymharol debyg o fod mewn tai cymdeithasol:** mae gan fudwyr rhyngwladol i'r DU lefelau **cymharol debyg** o ran meddiannaeth tai cymdeithasol i'r rhai a gafodd eu geni yn y DU;
- **maint aelwyd cyfartalog mwy:** Mae data ledled y DU yn dangos bod aelwydydd sy'n cynnwys pobl a gafodd eu geni y tu allan i'r DU yn **fwy**

ar gyfartaledd nag aelwydydd poblogaeth a gafodd ei geni yn y DU. Canfu astudiaeth yn 2011 fod mudwyr nad ydynt o'r UE ac sy’n dod i'r DU yn defnyddio llai o dai y pen, o ganlyniad i faint aelwydydd mwy a chyfraddau is o ffurfio aelwydydd; a

- **thebygolrwydd uwch o orlenwi:** mae aelwydydd sy'n cynnwys rhywun a gafodd ei eni y tu allan i'r DU hefyd yn fwy tebygol o gael eu dosbarthu fel gorlawn.

Mae astudiaethau wedi tynnu sylw at ystod o ffactorau a chyfyngiadau sy'n debygol o ddylanwadu ar ganlyniadau tai pobl sy'n mudo i'r DU. Mae'r rhain yn cynnwys mynediad at gyflogaeth, mynediad at adnoddau a chronni cyfoeth, effaith gwahanol bolisïau tai neu les, gwahaniaethu, hyfedredd iaith, a gwybodaeth am systemau tai.

Fodd bynnag, mae gwaith ymchwil wedi canfod bod nodweddion tai mudwyr rhyngwladol yn y DU yn gyffredinol yn cydgyfeirio â rhai'r boblogaeth gyffredinol dros amser, er bod hyn yn amrywio rhywfaint yn ôl gwlad wreiddiol, ac ar draws gwahanol genedlaethau o fudwyr.

Sut mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif yr angen am dai?

Cafodd amcangyfrifon diweddaraf Llywodraeth Cymru o’r angen am dai ychwanegol eu cyhoeddi yn 2026. Mae'r amcangyfrifon hyn yn edrych ar nifer yr unedau tai ychwanegol a allai fod eu hangen yng Nghymru dros y blynyddoedd nesaf.

Ar gyfartaledd, amcangyfrifir y bydd angen rhwng 7,300 a 9,800 o gartrefi ychwanegol yng Nghymru bob blwyddyn rhwng 2025 a 2030. Amcangyfrifir hefyd bod diffyg cyfredol o 9,400 o dai fforddiadwy, er bod y ffigur hwn yn debygol o fod yn dangyfrif.

Mae'r ffigurau hyn yn seiliedig yn bennaf ar amcangyfrifon o’r angen am dai sydd **newydd godi** (gan ddefnyddio amcangyfrifon aelwydydd awdurdodau lleol yn seiliedig ar 2022) ac amcangyfrifon o’r angen **presennol** am dai sydd heb ei ddiwallu (gan gynnwys aelwydydd presennol sy'n orlawn neu'n ddigartref).

I amcangyfrif yr angen am dai sy'n codi o'r newydd, mae ystadegwyr yn edrych ar y nifer a ragwelir o aelwydydd ar gyfer y blynyddoedd i ddod. Mae'r rhagamcanion yn seiliedig ar dybiaethau am dueddiadau diweddar yn y gorffennol yn y boblogaeth, gan gynnwys

genedigaethau, marwolaethau a mudo. Mae rhagamcanion aelwydydd hefyd yn **ystyried** gwybodaeth hanesyddol am gyfansoddiad a nodweddion aelwydydd.

Beth yw effaith mudo ar y farchnad dai?

Mae adolygiadau annibynnol yn canfod y gall mudo rhyngwladol ychwanegu at y galw mewn ardaloedd lle mae'r cyflenwad yn araf i ymateb, ond mae ei effaith hirdymor ar dwf prisiau tai yn **gymedrol o'i gymharu â ffactorau eraill** megis twf incwm, amodau credyd, cyfraddau llog, a chyfyngiadau cyflenwad hirdymor. Amcangyfrifodd **adroddiad yn 2026 ar gyfer y Pwyllgor Cynghori ar Fudo** y gall mewnfudo rhyngwladol egluro tua 4-6% o gyfanswm y cynnydd ym mhrisiau tai yn y DU dros y tri degawd diwethaf.

Mae dadansoddiad gan y **Ganolfan Astudiaethau Polisi** yn ychwanegu awgrym cynnil pellach: ni fyddai **lleihau mudo i sero** yn datrys prinder tai y DU, oherwydd bod degawdau o dan-adeiladu wedi gadael diffyg strwythurol o gartrefi.

Mae gwaith ymchwil cyfyngedig i fesur effaith mudo mewnol y DU ar brisiau tai yng Nghymru. Archwiliodd **astudiaeth yn 2024** effeithiau dileu tollau croesfan Hafren, a nododd fod hyn wedi arwain at gynnydd mewn prisiau tai o hyd at 13.1% ar gyfer eiddo o fewn radiws o 10 cilometr i'r bont, gydag eiddo yng Nghasnewydd a Sir Fynwy yn cael eu heffeithio'n fwy na'r rhai yn ne-orllewin Lloegr. Fodd bynnag, roedd yr astudiaeth hon yn astudio effaith ymyrraeth drafnidiaeth a newidiodd batrymau cymudo trawsffiniol, yn hytrach nag ynysu rôl ehangach mudo mewnol ym marchnad dai Cymru.

Roedd astudiaeth achos a **gyhoeddwyd yn 2023** yn archwilio sut mae'r farchnad dai leol ym Mharc Cenedlaethol Aberhonddu wedi cael ei heffeithio gan bwysau o ran y galw sy'n deillio o bobl sy'n chwilio am ail gartrefi, eiddo ymddeol, neu gartrefi mewn ardal wledig. Mae'n awgrymu bod gan wahanol ardaloedd gapasiti amrywiol i amsugno'r galw ychwanegol hwn, ac felly bod yr ymyriadau sydd eu hangen i reoli newid hefyd yn debygol o amrywio yn dibynnu ar yr ardal leol.

I grynhoi: mae mudo yn un cyfrannwr at y galw, ond mae'r argyfwng tai yn adlewyrchu grymoedd strwythurol dyfnach. Mae'r bennod nesaf yn nodi'r tueddiadau demograffig hyn o fewn dadleuon ehangach ynghylch cyflenwad, cyllid, tir, lles, a'r ffactorau hirdymor sy'n achosi'r argyfwng tai.

Ffynonellau a deunydd darllen pellach ar fudo a'r galw am dai

- Yr Arsyllfa Fudo, **The Impact of Migration on UK Population Growth** (2026)
- Yr Arsyllfa Fudo, **Migrants and housing in the UK** (2024)
- Yr Arsyllfa Fudo, **Why are the latest net migration figures not a reliable guide to future trends?** (2024)
- Y Sefydliad Tai Siartredig, **The growth in migration to the UK and its effects on housing** (2024)
- Meen, G. a Whitehead, C., Dylanwadau ar ffurfio aelwydydd a deiliadaeth, yn **Understanding Affordability: The Economics of Housing Markets** (2020)
- Civitas, **Rise and Fall: The shift in household growth rates since the 1990s** (2019)
- Bramley, G., Pawson, H., Pleace, N., Watkins, D. a Pleace, N., **Estimating Housing Need** (2010)

3. Beth ydym yn ei wybod am y ffactorau ehangach o ran yr argyfwng tai yng Nghymru?

Mae'r bennod hon yn gosod y galw am dai o fewn fframwaith ehangach o gyflenwad, cyllid a ffactorau strwythurol. Mae'n amlinellu lle mae gwahanol safbwyntiau sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar achosion sylfaenol yr argyfwng tai yng Nghymru.

Mae llawer o ddadansoddiadau'n canolbwyntio ar symptomau – rhestrau aros hir, rhenti sy'n codi, llety dros dro – ond mae corff cynyddol o waith ymchwil yn tynnu sylw at achosion strwythurol dyfnach ledled Cymru a'r DU.

Mae'r rhan fwyaf o academyddion yn cytuno bod yr argyfwng tai yn deillio o gyfuniad o bwysau ochr y galw a phwysau ochr y cyflenwad.

Ar **ochr y cyflenwad**, mae academyddion yn cytuno bod degawdau o dan-adeiladu wedi gadael Cymru gyda **phrinder strwythurol o gartrefi**. Mae costau adeiladu a **gwerthoedd tir** yn chwarae rhan fawr wrth lunio beth sy'n cael ei adeiladu, ac am ba bris. Mae **costau deunyddiau cynyddol** a **phrinder llafur** yn cyfyngu ar ba mor gyflym y gall cyflenwad newydd ymateb i'r galw, tra bod prisiau tir uchel – sydd wedi'u llunio gan gyfyngiadau cynllunio, lleoliad, a disgwyliadau buddsoddwyr – yn gwthio cost cartrefi newydd i fyny hyd yn oed mewn ardaloedd sydd â thwf poblogaeth araf.

Ar **ochr y galw**, mae academyddion hefyd yn cytuno, er bod mudo yn ffactor galw cydnabyddedig, nad yw twf poblogaeth yn unig yn egluro chwyddiant prisiau tai. Mae dadansoddiad o **dueddiadau tai hirdymor y DU** yn dangos bod rhai ardaloedd sydd â thwf poblogaeth arafach – yn enwedig rhannau o Lundain a de-ddwyrain Lloegr – wedi profi'r chwyddiant mwyaf, tra nad yw rhanbarthau sydd â thwf poblogaeth cryfach wedi gweld y codiadau prisiau mwyaf serth yn gyson. Mae galw am dai yn cael ei ddylanwadu gan set eang o rymoedd, fel yr amlinellwyd yn y bennod flaenorol.

Dyma'r **pwyntiau y mae'r rhan fwyaf o arbenigwyr yn cytuno arnynt**, er y gallent anghytuno ynghylch faint o bwysau sydd gan bob ffactor.

Y ddwy garfan o feddylwyr

Er bod y sail dystiolaeth yn eang, mae'r ddadl yn aml yn canolbwyntio ar ddau esboniad amlwg. Nid yw'r ddau safbwynt hyn yn eithrio ei gilydd nac yn cystadlu â'i gilydd, ond gall gwahanol arbenigwyr bwysleisio un yn fwy na'r llall.

Esboniadau dan arweiniad cynllunio

Mae'r traddodiad hwn yn dadlau bod cyfyngiadau cynllunio, cymhlethdod ac oedi yn **cynyddu ansicrwydd a phwysau cost i adeiladwyr**. Maen hefyd yn dadlau bod Cynlluniau Datblygu Lleol yn **cyfyngu ar argaeledd tir mewn modd artiffisial**, gan chwyddo gwerthoedd ymhellach mewn pocedi prin o dir y gellir ei ddatblygu.

Mae ymchwilwyr yn y traddodiad hwn, fel **Paul Cheshire a Christian Hilber**, yn pwysleisio bod y cyflenwad wedi cael trafferth cadw i fyny â'r angen ers sawl degawd. Maent yn dadlau y gallai lleihau rhwystrau leihau costau a chynyddu'r cyflenwad.

Mae rhai ymchwilwyr cynllunio yn dadlau y gall dadreoleiddio **gael canlyniadau anfwriadol**, megis ansawdd dylunio is neu ddifrod ecolegol. Mae'r ymchwilwyr hyn yn dadlau bod cynllunio yn cyflawni swyddogaethau amgylcheddol a chymunedol pwysig, ac yn rhybuddio yn erbyn llacio rheolau cynllunio ar raddfa fawr.

Esboniadau dan arweiniad cyllidoli

Mae ail draddodiad yn pwysleisio galw buddsoddwyr, chwyddiant gwerth tir a thrin tai fel ased ariannol (a elwir yn 'gyllidoli'). Roedd cyfnodau o gyfraddau llog isel a benthyca mwy hyblyg – yn enwedig ddiwedd yr 1980au, dechrau'r 2000au ac eto o 2013 i 2019 – yn caniatáu **credyd morgais i dyfu'n gyflymach na chyflogau**, gan gynyddu pŵer prynu a chyfrannu at chwyddiant prisiau tai.

Mae economegwyr yn disgrifio'r ffactorau hyn fel 'amodau credyd' – y rheolau a'r costau sy'n pennu faint y gall aelwydydd ei fenthyg. Pan fydd credyd yn dod yn rhatach neu'n fwy hael, gall prynwyr gynnig mwy am dai, ac mae prisiau'n codi hyd yn oed os yw twf y boblogaeth yn gymedrol.

Mae galw gan fuddsoddwyr a landlordiaid – gan gynnwys prynu-i-osod, ail gartrefi, a chyfalaf byd-eang – wedi ychwanegu mwy o gystadleuaeth am gartrefi, yn enwedig mewn ardaloedd sydd â galw uchel.

Mae academyddion fel **Josh Ryan-Collins** a **John Muellbauer** yn dadlau bod y deinameg ariannol hyn wedi gwthio prisiau ymhell y tu hwnt i gyflogau.

Mae economegwyr yn y traddodiad hwn hefyd yn pwysleisio effeithiau ansefydlogi wrth ehangu morgeisi-credyd ar yr economi ehangach. Maent yn dadlau bod twf cyflym mewn dyled aelwydydd a gwerthoedd tir cynyddol wedi gwneud marchnadoedd tai yn fwy anwadal ac wedi cyfrannu'n uniongyrchol at y cwymp ariannol yn 2007-08. Yn y farn hon, nid yn unig mae cyllidoli yn sbardun chwyddiant prisiau tai ond yn ffynhonnell risg macro-economaidd systemig.

Fodd bynnag, mae rhai economegwyr yn dadlau bod **effaith cyllidoli wedi'i gorbwysleisio**, gan awgrymu bod amodau credyd a thueddiadau buddsoddi yn bwysig ond eu bod yn eilradd i gyfyngiadau cyflenwad hirdymor, y maent yn eu gweld fel y prif ffactor sy'n sbarduno pwysau o ran fforddiadwyedd.

Safbwyntiau pwysig eraill

Ochr yn ochr â'r ddau draddodiad amlwg hyn, mae llinynnau ymchwil eraill yn tynnu sylw at bwysau strwythurol ychwanegol:

- **Lles a thlodi:** mae dadansoddiadau gan **Suzanne Fitzpatrick, Glen Bramley** ac eraill yn dangos sut mae cyflogau disymud, cyflogaeth ansicr a diwygiadau lles yn **dwysáu pwysau o ran tai** ar ben cost isaf y farchnad.
- **Dirywiad tai cymdeithasol:** mae degawdau o **fuddsoddiad isel** wedi gwthio mwy o aelwydydd i'r sector rhentu preifat, gan gynyddu'r galw yn y farchnad.
- **Dosbarthiad ac anghydraddoldeb:** mae gan Gymru **lawer mwy o ystafelloedd gwely nag sydd eu hangen ar y boblogaeth** ar y cyfan, ond mae tanfeddiannu a gorlenwi yn cydfodoli; mae'r lens ddosbarthiadol hon yn dangos nad yw pwysau'n ymwneud â chyfanswm y cyflenwad yn unig ond hefyd sut mae lle mewn tai yn cael ei ddyrannu.

Y prif beth i'w ddysgu

Mae consensws bod yr argyfwng yn strwythurol ac yn hirdymor, ond mae gwahanol draddodiadau academaidd yn rhoi gwahanol bwysau i gyllid, cynllunio, tir, dosbarthu, lles a mudo. Gyda'i gilydd, maent yn dangos **nad un broblem gydag un ateb yw'r argyfwng tai**. Dyma ganlyniad set o systemau cysylltiedig y mae'n rhaid eu deall a'u datrys gyda'i gilydd.

Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb byr o'r dadleuon cyfredol ar achosion sylfaenol ac yn cyfeirio at ddeunydd darllen pellach. Trafodir yr ystod o atebion polisi sydd ar gael i Lywodraeth Cymru ym Mhennod Pump.

Beth yw capasiti stoc dai Cymru?

Mae data o'r Cyfrifiad yn 2021 yn awgrymu bod tua 4 miliwn o ystafelloedd gwely mewn cartrefi â phobl yn byw ynddynt yng Nghymru.

Hyd yn oed gan ddefnyddio dehongliad gofalus iawn o'r data hyn, **mae gan Gymru fwy na 1.5 miliwn o ystafelloedd gwely sbâr** – hynny yw, ystafelloedd gwely y tu hwnt i'r rhai sy'n ofynnol o dan fesur safonol y Cyfrifiad o angen.

Dywedodd mwy nag un miliwn o aelwydydd (1,028,445) wrth y Cyfrifiad fod ganddynt o leiaf un ystafell wely sbâr, gyda thros hanner y rhain (561,237) yn nodi dwy neu fwy o ystafelloedd gwely sbâr.

Gan gynnwys cartrefi gwag hirdymor – yr oedd ychydig dros 22,500 ohonynt yn 2025–26 – **yn ychwanegu tua 50,000 o ystafelloedd gwely**, yn seiliedig ar gymhwyso cyfartaledd gofalus o 2.2 ystafell wely fesul cartref.

Canfu'r Cyfrifiad hefyd fod 2.2% o aelwydydd (29,700) yn byw mewn cartrefi gorlawn.

Mae'r rhan fwyaf o'r lle 'sbâr' hwn mewn cartrefi sy'n eiddo i berchnogion tai. Mae'r syniad o annog pobl i 'ddewis y maint cywir' mewn tai o faint mwy priodol yn aml yn cael ei drafod yng nghyd-destun tai cymdeithasol. Yn y sector preifat, fodd bynnag, mae'r opsiynau sydd ar gael i'r llywodraeth i gefnogi neu annog symudiadau o'r fath yn fwy cyfyngedig. Mae llawer o'r rhain yn aelwydydd hŷn, ac nid yw'r system dai bob amser yn darparu dewisiadau amgen addas a

fyddai'n caniatáu i bobl symud pe byddent yn dymuno. O ganlyniad i hyn, gall angen heb ei ddiwallu a thanfeddiannu gydfodoli yn yr un system dai.

Yr hyn y mae'r ffigurau hyn yn ei awgrymu yw nad mater o gyflenwad a galw yn unig yw argyfwng tai Cymru. Er mor bwysig yw'r ffactorau hynny, mae'r argyfwng hefyd yn adlewyrchu materion dyfnach o ran dosbarthiad ac anghydraddoldeb – ynghylch pwy sydd â mynediad at dai, ac a yw'n diwallu eu hanghenion.

Tabl 2: Crynodeb o'r dadleuon cyfredol ar achosion sylfaenol yr argyfwng tai, gyda deunydd darllen pellach

Gyrrwr allweddol	Crynodeb	Deunydd darllen pellach
Cwymp hirdymor mewn adeiladu tai	Mae nifer y tai newydd a gwblhawyd wedi gostwng dros gyfnod o ddegawdau.	Y Ganolfan Astudiaethau Polisi, **The Case for Housebuilding** (2023) Charlie Winstanley, **Bricking It: The UK Housing Crisis and the Failure of Policy** (2025) Policy Press Kenneth Gibb a Nicholas Harrington, **Wicked Problems: Long-Term Trends and Structural Complexity in UK Housing** (2025) Palgrave Macmillan
Gwerthoedd tir	Mae o leiaf hanner gwerth cartref yn ymwneud â gwerth y tir lle mae. Mae gwerthoedd tir yn achosi anfforddiadwyedd tai drwy gyfyngiadau cynllunio sy'n cyfyngu ar faint o dir y gellir adeiladu arno, a chystadleuaeth rhwng buddsoddwyr am	Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd a Laurie MacFarlane, **Rethinking the Economics of Land and Housing** (2022) Bloomsbury Academic Edward Shepherd a Sahiti Bhalla, **Land value capture and viability in Wales** (2026) Prifysgol Caerdydd

	dir prin sydd mewn lleoliad da.	
Costau adeiladu	Mae costau deunyddiau a phrinder llafur wedi gwthio cost darparu cartrefi i fyny.	Sefydliad Tai Siartredig Cymru, **Ymateb i ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar gyflenwad tai cymdeithasol (Chweched Senedd)** (2024) Y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, **State of Play Report: Challenges and opportunities facing SME home builders** (2025)
Rhwystrau cynllunio	Mae oedi a chymhlethdod yn y system gynllunio yn gwthio prisiau tir i fyny, yn cyfyngu ar gyflenwad tir yn artiffisial, ac yn cynyddu ansicrwydd a chostau i ddatblygwyr.	Paul Cheshire a Christian A. L. Hilber, **Housing and Planning: X election series**. (2024) Y Ganolfan Perfformiad Economaidd Castell Group, **Ymateb i ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar gyflenwad tai cymdeithasol (Chweched Senedd)** (2024) Centre for Cities, **The Housebuilding Crisis** (2023)
Buddsoddiad tai cymdeithasol	Mae cynnydd diweddar mewn buddsoddiad ar lefel Cymru mewn adeiladu tai cymdeithasol wedi dilyn degawdau o lefelau isel o fuddsoddiad.	Cartrefi Cymunedol Cymru, **Ymateb i ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar gyflenwad tai cymdeithasol (Chweched Senedd)** (2024) Archwilio Cymru, **Tai Fforddiadwy** (2024)
Cyllidoli	Ers yr 1980au, mae newidiadau mewn polisi treth, rheoleiddio morgeisi, cyfraddau llog a	Emmet Kiberd ac Abi O'Connor, **The Foundations of the Housing Crisis: how our extractive land and**

	pholisi cynllunio wedi dylanwadu ar y galw am dai a fforddiadwyedd tai yn y DU, er bod dadl ynghylch effaith gymharol y ffactorau hyn a'r amcanion polisi y maent yn eu gwasanaethu.	**development models work against public good** (2024) New Economics Foundation Charlie Winstanley, **Bricking It: The UK Housing Crisis and the Failure of Policy** (2025) Policy Press Kenneth Gibb a Nicholas Harrington, **Wicked Problems: Long-Term Trends and Structural Complexity in UK Housing** (2025) Palgrave Macmillan
Arferion benthyca morgeisi	Mae systemau bancio modern yn ehangu'r cyflenwad arian drwy fenthyca morgeisi. Gan fod cyflenwad tir yn sefydlog, mae ehangu credyd yn cynyddu pŵer prynu, gan arwain yn uniongyrchol at brisiau uwch.	Josh Ryan-Collins, **Why Can't You Afford a Home?** (2018) Polity
Diwygiadau lles a thlodi	Mae anfforddiadwyedd tai a risg digartrefedd yn cael eu hystyried yn symptomau cyflogau disymud, cyflogaeth ansicr a diwygiadau lles.	Suzanne Fitzpatrick a Glen Bramley, **Homelessness in the UK: Who is most at risk?** (2018) Astudiaethau Tai 33:1
Mudo a thwf poblogaeth	Mae prisiau tai yn cael eu pennu gan y galw o'i gymharu â'r cyflenwad, ac mae'r galw yn cael ei yrru i raddau helaeth gan incwm ac amodau credyd, gyda niferoedd y boblogaeth yn cael effaith fach ond gyfyngedig o'i	John Muellbauer, **Housing, Debt and the Economy: a tale of two countries** (2018) Oxford, Papurau Trafod yr Adran Economeg, Rhif 855 Paul Cheshire, A.L. Hilber a H.R.A. Koster, **Empty homes, longer commutes: the unintended consequences of more restrictive local**

	gymharu â ffactorau eraill o ran galw.	**planning.** (2018) Journal of Public Economics Thomas Rabensteiner, Navjot Sangwan a Luca Tasciotti, **Migration and housing costs: What does international evidence imply for the UK?** (2026) Y Pwyllgor Cynghori ar Fudo Y Ganolfan Astudiaethau Polisi, **The Case for Housebuilding** (2023)
Dosbarthiad y stoc dai bresennol	Mae stoc dai bresennol Cymru yn cynnwys llawer mwy o ystafelloedd gwely nag sydd eu hangen ar y boblogaeth, ond mae'r ystafelloedd gwely hynny wedi'u meddiannu'n anwastad, gyda thanfeddiannu eang a rhywfaint o orlenwi.	Danny Dorling, **All That Is Solid: How the Great Housing Disaster Defines Our Times, and What We Can Do About It** (2015) Penguin

4. Beth rydym yn ei wybod am ddigartrefedd ceiswyr lloches a ffoaduriaid?

Mae'r bennod hon yn trafod pwysau digartrefedd systemig sy'n gysylltiedig â'r system loches a chynlluniau adsefydlu ffoaduriaid yng Nghymru. Mae'n dilyn ymlaen o'r bennod flaenorol drwy archwilio sut mae pwysau strwythurol ar dai yn croestorri â'r broses loches.

Mae ffoaduriaid a cheiswyr lloches yn cynrychioli cyfran fach o fudwyr, ond tynnodd gwaith craffu yn y Chweched Senedd sylw at sut mae dyluniad y system loches, trefniadau symud ymlaen, a bylchau data yn creu pwysau penodol ar awdurdodau lleol Cymru.

Llety lloches yng Nghymru: systemau a chyfyngiadau

Sut mae llety lloches yn cael ei drefnu, a phwy sy'n penderfynu ble mae'n mynd?

Nid yw polisi mewnfudo wedi'i ddatganoli, ac felly Swyddfa Gartref y DU sy’n gyfrifol am ddarparu gwasanaethau tai a chymorth i geiswyr lloches ledled y DU.

Yn 2019, **dyfarnodd y Swyddfa Gartref saith contract rhanbarthol** (Contractau Llety a Chymorth i Geiswyr Lloches) i ddarparwyr preifat ar gyfer darparu llety i geiswyr lloches. Yng Nghymru, y darparwr Contractau Llety a Chymorth i Geiswyr Lloches yw **Clearsprings Ready Homes**, a bydd y contract yn rhedeg hyd at 2029.

Pa fathau o lety lloches sy'n bodoli?

Mae'r system gymorth lloches yn defnyddio tri math o lety, wedi'u cynllunio i ddiwallu anghenion tymor byr, tymor hwy ac wrth gefn:

- **Llety cychwynnol:** preswylfeydd arddull hostel bwrdd llawn fel arfer, a ddefnyddir tra bod ceisiwr lloches yn aros i benderfyniad gael ei wneud ar ei gais am lety a chynhaliaeth tymor hwy.
- **Llety gwasgaru:** tai, fflatiau neu ystafelloedd wedi'u dodrefnu, fel arfer mewn tai amlfeddiannaeth.
- **Llety lloches 'wrth gefn':** y mae'r defnydd ohono wedi cynyddu yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd y diffyg llety cychwynnol a gwasgaru sydd ar gael. Fe'i darparwyd yn bennaf ar ffurf ystafelloedd gwesty.

Ble mae llety lloches wedi'i leoli a beth mae'r data yn eu dangos?

Mae'r **data diweddaraf (diwedd y flwyddyn ym mis Mawrth 2026)** yn dangos bod **3,391 o geiswyr lloches yn derbyn cymorth** yng Nghymru, sy'n cyfateb i 3.5% o boblogaeth lloches a gefnogir y DU. Roedd hyn yn cynnwys:

- 65 mewn llety cychwynnol;
- 3,143 mewn llety gwasgaru;
- 100 mewn llety gwesty wrth gefn (**i gyd yng Nghaerdydd**); ac
- 83 yn derbyn cymorth cynhaliaeth yn unig.

Roedd y crynodiadau uchaf yng Nghaerdydd (1,418), Abertawe (677) a Chasnewydd (344).

Roedd cyfanswm y ceiswyr lloches a oedd yn derbyn cymorth yng Nghymru ym mis Mawrth 2026 (3,391) 2.2% yn uwch nag ym mis Mawrth 2025 (3,317) ac 17.6% yn uwch nag ym mis Mawrth 2023 (2,884).

O'i gymharu â Chymru, roedd gan yr Alban 6,587 o geiswyr lloches yn derbyn cymorth (sy'n cyfateb i 6.8% o boblogaeth lloches a gefnogir y DU), roedd gan Ogledd Iwerddon 2,379 (2.4%) ac roedd gan Loegr 85,162 (87.3%). Mae'r cyfrannau hyn yn dangos bod Cymru a'r Alban yn cefnogi llai o geiswyr lloches nag a ddisgwylid pe baent yn cael eu dosbarthu'n union yn ôl **cyfran o boblogaeth y DU**, tra bod Lloegr yn cefnogi mwy, a bod cefnogaeth Gogledd Iwerddon yn cyfateb i'w chyfran o'r boblogaeth.

Mae'r Swyddfa Gartref yn defnyddio teclyn mynegeio i bennu lleoliad llety gwasgaru, sy'n ystyried argaeledd y farchnad, poblogaeth a phwysau cymdeithasol. Mae awdurdodau lleol wedi **croesawu'r egwyddor** y tu ôl i'r

offeryn mynegeio, ond mynegodd bryderon ynghylch tryloywder ac a yw seilwaith lleol yn cael ei ystyried yn ddigonol.

Clywodd ymchwiliad pwyllgor Chweched y Senedd dystiolaeth am **ansawdd gwael** rhai llety lloches.

Pa bryderon y mae awdurdodau lleol Cymru ac eraill wedi'u mynegi?

Tensiynau cymunedol

Mae sylw yn y wasg yng Nghymru wedi adrodd am brotestiadau y tu allan i westai yng **Nghaerdydd** a **Llanelli**, yn codi ar ôl newid defnydd sydyn a rhybudd cyfyngedig i breswylwyr. Mae rhai protestiadau wedi wynebu gwrth-brotestiadau ac arddangosiadau undod.

Nododd erthyglau yn y wasg sut y cafodd **camwybodaeth ei chylchredeg yn gyflym** ar y cyfryngau cymdeithasol, gan gynnwys honiadau wedi'u gorliwio am niferoedd neu ddiogelwch, gan gyfrannu at anesmwythyd lleol.

Mae tensiynau cymunedol hefyd wedi cael eu hadlewyrchu ym musnes y Senedd, lle mae Aelodau unigol wedi **mynegi pryderon** ynghylch effaith llety lloches ar gymunedau lleol.

Caffael ac effeithiau ar y farchnad

Mae **Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC)** wedi adrodd bod darparwyr yn aml yn dod o hyd i lety gwasgaru heb ystyried barn awdurdodau lleol ar addasrwydd, gan greu galwadau heb eu hariannu ar awdurdodau lleol ac asiantaethau partner.

Disgrifiodd Cyngor Sir y Fflint **ddull caffael** Clearsprings fel ffordd o ymosod y farchnad, gan leihau argaeledd tai rhent preifat.

Diogelu a rhannu gwybodaeth

Adroddodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru nad yw'r Contractau Llety a Chymorth i Geiswyr Lloches yn gwneud darpariaeth ar gyfer ymgysylltiad cymunedol, a bod y bwlch hwn mewn ymgysylltiad wedi arwain at densiynau a phrotestiadau cymunedol difrifol, a lledaenu twyllwybodaeth. Disgrifiodd hefyd fylchau yn y wybodaeth ddiogelu a rennir rhwng Clearsprings, y Swyddfa

Gartref ac awdurdodau lleol, sy'n golygu nad yw darparwyr gwasanaethau bob amser yn ymwybodol o fregusrwydd a risgiau defnyddwyr gwasanaethau.

Sut mae llwybrau adsefydlu ffoaduriaid yn llunio pwysau tai lleol?

Ochr yn ochr â'r system loches, mae Cymru hefyd yn derbyn ffoaduriaid drwy sawl llwybr diogel a chyfreithlon, gan gynnwys rhaglenni ar gyfer Affganistan, Wcráin a Hong Kong. Yn y flwyddyn a ddaeth i ben ym mis Mawrth 2026, roedd **8,517 o Wcreiniaid a 943 o Affganiaid** wedi cyrraedd yng Nghymru.

Mae bylchau data yn parhau i fod yn sylweddol. **Nid oes data ar** nifer y deiliaid statws Dinasyddion Prydeinig (Tramor) o Hong Kong sy'n cyrraedd Cymru, a dim data ar ble mae pobl yn symud ar ôl gadael llety adsefydlu cychwynnol.

Mae gan y bylchau hyn oblygiadau o ran sut mae awdurdodau lleol yn cynllunio tai a chymorth. Ym mis Mehefin 2026, **pwysleisiodd** Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus Senedd y DU yr angen am rannu data yn amserol fel y gall awdurdodau lleol gynllunio tai a chymorth.

Dywedodd y Swyddfa Gartref wrth y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus ei bod yn rhannu'r **Offeryn Gwelededd yn Seiliedig ar Leoedd** gydag awdurdodau lleol, gan ddarparu golwg draws-gohort misol o fewnfudwyr sy'n seiliedig ar amddiffyniad ym mhob ardal. Nid yw’r offeryn wedi’i **gyhoeddi**, ac nid yw ei gwmpas manwl a'i feysydd data ar gael i'r cyhoedd.

Mae data ar geiswyr lloches a wrthodwyd sydd wedi gadael llety lloches **hefyd yn gyfyngedig**, gan greu mwy o ansicrwydd i awdurdodau lleol.

Beth rydym yn ei wybod am ddigartrefedd ffoaduriaid?

Tystiolaeth o risg digartrefedd

Nid oes unrhyw ffigurau wedi’u cyhoeddi ar nifer y ffoaduriaid sy'n ceisio cymorth digartrefedd gan awdurdodau lleol yng Nghymru. Dywedodd Tai Pawb wrth **un o bwyllgorau’r Chweched Senedd** ym mis Mawrth 2024 fod gwaith ymchwil yn dangos bod mwyafrif y ffoaduriaid yn wynebu digartrefedd ar ôl cael caniatâd i aros, wedi’i yrru gan gyfnodau symud ymlaen byr a rhwystrau i gael mynediad at dai.

Ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn treialu dull newydd o gasglu data digartrefedd, sy'n cynnwys **gwlad enedigol**, er nad yw'n glir a fydd hyn yn ymestyn i statws mewnfudo.

Mae gwaith ymchwil wedi **tynnu sylw at rwystrau systemig penodol** y mae mudwyr digartref a **cheiswyr lloches a wrthodwyd** yn eu hwynebu, gan gynnwys rhwystrau o ran iaith, diffyg adnoddau, diffyg dealltwriaeth am hawliau a chymorth, diffyg mynediad at gyngor cyfreithiol, a bod yn agored i gamfanteisio oherwydd ansicrwydd tai a thlodi.

Pwysau ar awdurdodau lleol

Mae **CLlLC** yn nodi bod deddfwriaeth digartrefedd Cymru – sy’n rhoi statws angen â blaenoriaeth i unrhyw un sy’n cysgu ar y stryd – yn rhoi baich anghymesur ar awdurdodau Cymru o’i gymharu â Lloegr. Dywed fod y pwysau ychwanegol sylweddol hyn yn cynyddu'n rheolaidd mewn ymateb i fentrau Llywodraeth y DU i gyflymu ceisiadau am loches.

Mae honiadau tebyg **wedi'u gwneud yn yr Alban**, lle mae gwahaniaethau pellach yn neddfwriaeth digartrefedd, gan gynnwys dim cysylltiad lleol neu brofion angen â blaenoriaeth.

Mae'r Arsyllfa Fudo yn nodi bod cyfradd penderfyniadau lloches yn y DU **wedi cynyddu'n gyflym** ers 2023, gan arwain at **gynnydd sydyn** yn nifer y bobl sy'n derbyn cymorth digartrefedd mewn awdurdodau lleol yn Lloegr ar ôl gadael llety lloches y Swyddfa Gartref.

Nid oes data cyfatebol ar gyfer awdurdodau lleol Cymru ar gael yn genedlaethol. Mewn ymateb i gais Rhyddid Gwybodaeth ym mis Mehefin 2026, **dywedodd Cyngor Caerdydd** fod 238 allan o 2,172 o nifer y bobl ddigartref (11%) yn 2024-25 oherwydd bod gofyn i ymgeiswyr adael llety cymorth lloches y Swyddfa Gartref.

Trefniadau symud ymlaen

Un ffactor sy'n cyfrannu at y pwysau hyn yw'r cyfnod symud ymlaen sy'n berthnasol pan roddir caniatâd i ffoaduriaid aros. Archwiliodd **Llywodraeth flaenorol Cymru** a ddylid cynnwys y Swyddfa Gartref yn y dyletswyddau gofyn a gweithredu yn **Neddf Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol (Cymru) 2026**. Byddai hyn wedi golygu bod angen rhoi rhybudd ymlaen llaw i awdurdodau lleol pan roddir caniatâd i ffoaduriaid, a'u bod yn cael eu troi allan o

lety lloches. Nid oedd y Swyddfa Gartref o blaid cynnwys, er bod contractau presennol eisoes yn nodi y dylid rhoi hysbysiadau.

Pa gymorth y mae ffoaduriaid yn ei gael drwy wasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai?

Ni chyhoeddir data yn rheolaidd ar nifer y ffoaduriaid sy'n defnyddio gwasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai (h.y. gwasanaethau a ariennir yng Nghymru gan y Grant Cymorth Tai). Bu i **wasanaethau cymorth** symudol gynorthwyo 77 o ffoaduriaid yn 2023-24 ar **gost o £174,443** (0.1% o gyllideb y Grant Cymorth Tai). Nid oes data ar gael ar gymorth arall sy'n gysylltiedig â thai, megis cymorth sy'n seiliedig ar lety neu allgymorth i bobl sy'n cysgu ar y stryd.

Yn ogystal â gwasanaethau Grant Cymorth Tai, mae Llywodraeth Cymru yn ariannu cymorth symud ymlaen i ffoaduriaid drwy'r **Rhaglen Cenedl Noddfa**. Mae'r cymorth hwn yn canolbwyntio ar integreiddio a phontio ar ôl rhoi caniatâd i aros, ac fe'i hariennir ar wahân i'r Grant Cymorth Tai. Roedd gwariant y rhaglen Cenedl Noddfa yn **gyfanswm o £63.87 miliwn** rhwng 1 Ebrill 2019 a 31 Mawrth 2025. Ni chyhoeddir data yn rheolaidd ar raddfa na chanlyniadau cymorth symud ymlaen.

Beth mae hyn i gyd yn ei olygu i bolisi digartrefedd Cymru?

Nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw reolaeth dros ble mae ceiswyr lloches yn cael eu lletya yng Nghymru. Gwneir penderfyniadau gan y Swyddfa Gartref a chânt eu darparu drwy ddarparwyr llety preifat. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth yn dangos bod y system loches a rhaglenni adsefydlu ffoaduriaid yn creu pwysau penodol ar wasanaethau digartrefedd Cymru. Mae'r rhain yn deillio o brinder tai strwythurol, arferion caffael, bylchau data, a threfniadau symud ymlaen, sydd i gyd yn llunio'r cyd-destun y gall awdurdodau lleol Cymru ymateb ynddo.

5. Beth y gall Llywodraeth Cymru ei wneud am yr argyfwng tai?

Mae'r bennod hon yn crynhoi'r prif ddulliau polisi sydd ar gael i Lywodraeth Cymru wrth fynd i'r afael ag achosion sylfaenol yr argyfwng tai.

Mae rhai academyddion wedi disgrifio'r argyfwng tai fel '**problem ddrwg'** gyda nifer o unigolion mewn 'status quo' niweidiol. Mae tensiwn diamheuol rhwng buddiannau'r rhai nad ydynt yn berchen ar asedau tai a'r rhai sy'n berchen ar asedau tai, sy'n cyflwyno cyfres o heriau anodd i lywodraethau.

Ymhlith y ffactorau sy'n sbarduno'r argyfwng tai a nodwyd yn y briff hwn, mae gallu Llywodraeth Cymru i ddylanwadu ar ganlyniadau tai **gryfaf ar ochr y cyflenwad**. Drwy bolisi cynllunio, **cynulliad tir**, buddsoddi mewn tai cymdeithasol, a rheoleiddio'r sector rhentu preifat gall lunio'r hyn sy'n cael ei adeiladu, ble, ac am ba bris.

Mewn cyferbyniad, mae'r prif **yrwyr o ran galw** – cyfraddau llog, marchnadoedd morgeisi, polisi lles, rheolau mewnfudo, a'r amgylchedd macro-economaidd ehangach – yn nwylo Llywodraeth y DU i raddau helaeth.

Mae'r anghydbwysedd hwn yn golygu y gall polisi Cymru ail-lunio'r cyflenwad yn ystyrlon dros amser, ond ni all reoli'n llawn y pwysau galw sy'n rhyngweithio ag ef.

Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb byr o'r ymatebion polisi allweddol sydd ar gael i Lywodraeth Cymru.

Tai marchnad yn erbyn tai nad ydynt yn y farchnad – a yw'r ddau yr un mor bwysig?

Mae dadl ganolog mewn polisi tai yn ymwneud â pha mor bell y gall tai'r farchnad gyfrannu at ddiwallu'r angen cyffredinol am dai.

Mae rhai dadansoddwyr yn dadlau bod pob cyflenwad ychwanegol, boed yn y farchnad (h.y. preifat) neu heb fod yn y farchnad (h.y. cymdeithasol a fforddiadwy), yn **helpu i leddfu'r pwysau**. Mae

cefnogwyr y ddadl hon yn nodi bod y rhan fwyaf o gartrefi yn cael eu hadeiladu, eu prynu a'u rhentu **drwy lwybrau preifat**, a bod datblygwyr preifat yn gallu cynyddu allbwn yn gyflymach na landlordiaid cymdeithasol. Maent hefyd yn tynnu sylw at rôl polisi cynllunio a **chytundebau adran 106** wrth sicrhau cyfran o dai fforddiadwy.

Mae cytundeb adran 106 yn gytundeb cyfreithiol rhwng awdurdod cynllunio a datblygwr neu dirfeddiannwr, i wrthbwyso effeithiau negyddol datblygiad a'i wneud yn dderbyniol o ran cynllunio.

Mae eraill yn dadlau **nad yw cyflenwad y farchnad yn gwella fforddiadwyedd mewn modd dibynadwy** ar gyfer aelwydydd incwm isel. Maent yn tynnu sylw at y ffaith bod datblygwyr preifat fel arfer yn blaenoriaethu cynhyrchion sy'n **sicrhau'r elw mwyaf yn hytrach na diwallu angen**, a bod allbwn y farchnad yn gylchol: pan fydd prisiau'n aros yn eu hunfan neu'n gostwng, mae datblygwyr yn aml yn lleihau neu'n oedi'r cyflenwad yn hytrach na gostwng prisiau. Mae cefnogwyr y farn hon yn dadlau bod tai'r farchnad yn hanfodol ar gyfer y cyfaint cyffredinol ond yn annigonol ar gyfer aelwydydd sy'n methu cystadlu'n effeithiol yn y farchnad.

Mae'r rhan fwyaf o ddadansoddwyr yn cytuno bod angen **cyflenwad y farchnad a chyflenwad heb fod yn y farchnad ar Gymru**, ond mae barn yn amrywio ynghylch i ba raddau y gall tai'r farchnad gau'r bwlch fforddiadwyedd neu leihau pwysau digartrefedd.

Tabl 3: Crynodeb o ymyriadau polisi allweddol y system dai sydd ar gael i Lywodraeth Cymru

(Mae ymyriadau wedi'u grwpio i gategorïau ochr y galw ac ochr y cyflenwad, er yn ymarferol mae gan lawer effeithiau trawsbynciol).

Cyffredinol	
Math o ymyrraeth	**Enghreifftiau**
Offer llywodraethu	Fframweithiau strategol Sefydliadau ac adeiladu capasiti Data a seilwaith digidol Gosod a monitro safonau tai

Ymyriadau ochr y galw	
Cynyddu gallu aelwydydd i dalu	Taliadau lles dewisol (er nad yw budd-daliadau lles wedi'u datganoli) Rheoleiddio rhent
Cymorth o ran perchnogaeth tai	Cymorth i Brynu Rhanberchnogaeth Homebuy Rhyddhadau Treth Trafodiadau Tir Cymorth morgais Cymorth i Aros Hawl i Brynu (a ddaeth i ben yn 2019)
Ymyriadau i atal digartrefedd	Deddfwriaeth digartrefedd Taliadau ôl-ddyledion rhent Cymorth mynediad i'r sector rhent preifat: cynlluniau blaendal, taliadau rhent ymlaen llaw Diwygio diogelwch deiliadaeth
Cyfyngu mynediad at dai cymdeithasol neu gymorth digartrefedd	Profion cysylltiadau lleol Addasu blaenoriaeth ar gyfer rhai grwpiau (ond nid yw rheolau cymhwysedd wedi'u datganoli, sy'n golygu na ellir diystyru cyfraith mewnfudo)
Ymyriadau ochr y cyflenwad	
Math o ymyrraeth	**Enghreifftiau**
Adeiladu tai cymdeithasol a fforddiadwy	Cyllid uniongyrchol: Y Grant Tai Cymdeithasol, y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol Partneriaethau a rhannu risg i ddatgloi buddsoddiad sefydliadol Sicrwydd hirdymor mewn polisi a chyllid
Dylanwadu ar gyflenwi tai yn y farchnad	Dyraniad tir mewn cynlluniau datblygu Polisi hyfywedd Rhyddhau tir cyhoeddus ar gyfer cynlluniau cymysg-ddaliadaeth

	Buddsoddi mewn seilwaith Cymorth ar gyfer adeiladu i rentu
Polisi cynllunio a defnydd tir	Diwygio prosesau cynllunio Cynulliad tir cyhoeddus Dynodiadau defnydd tir Rhwymedigaethau cynllunio (cytundebau adran 106) Trethi sy'n gysylltiedig â thir: treth gwerth tir, treth tir gwag Mecanweithiau eraill i gasglu gwerth tir
Buddsoddi mewn seilwaith	Trafnidiaeth Cyfleustodau Ysgolion Gwasanaethau gofal iechyd
Ailddefnyddio eiddo gwag	Grant Cartrefi Gwag Cynllun benthyciad Tai'n Gartrefi Adfywio canol trefi Premiymau'r dreth gyngor Adnoddau gorfodi
Lleihau nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr	Premiymau'r dreth gyngor Mesurau Treth Trafodiadau Tir Trwyddedu Cynllunio newid defnydd
Cymell y sector rhentu preifat	Cynllun Lesio Cymru Cymhellion Treth Trafodiadau Tir Rheoliad Rhentu Doeth Cymru
Lleihau costau adeiladu	Rheoliadau adeiladu a safonau amgylcheddol a diogelwch Cymorth i'r gweithlu Addysg a hyfforddiant

	Dulliau caffael: Fframweithiau caffael Dulliau Adeiladu Modern, templedi dylunio safonol, prynu swmp

Ffynonellau a deunyddiau darllen pellach ar ymyriadau polisi:

- Llywodraeth Cymru, **Adroddiad ac argymhellion y Tasglu Tai Fforddiadwy** (2025) a **diweddariad cynnydd** (2026)
- Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, **Y Cyflenwad o Dai Cymdeithasol** (2024) a **gwaith dilynol** (2026)
- Y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd, **Global Compendium of Land Value Capture Policies** (2022)
- Cenhedloedd Unedig a Thai Ewrop, **#Housing 2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region** (2021)
- Llywodraeth Cymru, **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040** (2021)
- Llywodraeth Cymru, **Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy: adroddiad terfynol** (2019)
- Crisis, **Everybody In: How to end homelessness in Great Britain** (2018).