

MYNEGAI
PRISIAU TAI

Cymdeithas Adeiladu Principality Mynegai Prisiau Tai Cymru Ch4 2023

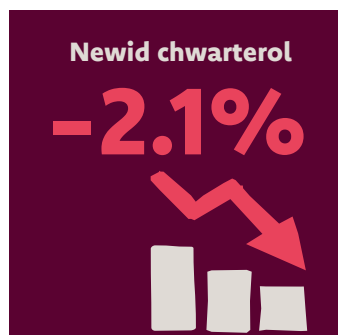
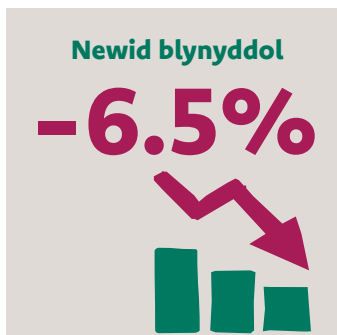
Lle mae cartref yn bwysig
principality.co.uk
0330 333 4000*

Pris cyfartalog tŷ yng Nghymru yn gostwng am y pumed chwarter yn olynol

Gostyngodd pris cyfartalog tŷ yng Nghymru i £229,000 yn y chwarter cyntaf – bron £20,000 yn is na'i lefel uchaf, sef £249,000 ar ddiwedd 2022.

Mae'r ffigurau wedi cael eu rhyddhau o Fynegai Prisiau Tai Cymru Cymdeithas Adeiladu Principality ar gyfer Ch1 2024 (Ionawr–Mawrth), sy'n dangos y cynnydd a'r gostyngiad mewn prisiau tai ym mhob un o'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru.

Er bod prisiau nominal 23% yn uwch nag yr oeddent bum mlynedd yn ôl, mae hyn yn cyfateb i raddau helaeth â'r cynnydd mewn prisiau defnyddwyr yn ystod y cyfnod, sy'n golygu bod prisiau eiddo mewn termau real wedi dychwelyd i'r hyn a welwyd yn Ch1 2019.



Dywedodd Shaun Middleton, Pennaeth Dosbarthu yn Cymdeithas Adeiladu Principality:

“ Mae'r duedd ar i lawr mewn prisiau tai wedi parhau am y pumed chwarter yn olynol yng Nghymru. Mae pwysau economaidd, ynghyd â chost uwch morgeisi, yn golygu bod fforddiadwyedd yn parhau i fod yn broblem i lawer o brynwyr, gan osod pwysau diamau ar y farchnad dai yng Nghymru.

Mae'r darlun ledled Cymru yn dangos bod y mwyafrif helaeth o awdurdodau lleol wedi adrodd gostyngiadau yn hytrach na chynnydd mewn prisiau, gan arwain at ostyngiad arall mewn prisiau tai o gymharu â'r flwyddyn flaenorol.”

Gostyngodd pris cyfartalog tŷ a werthwyd yng Nghymru i £229,000 yn chwarter cyntaf 2024 – bron £20,000 yn is na'i lefel uchaf, sef £249,000 ar ddiwedd 2022. O gymharu â blwyddyn yn gynharach, dim ond pedwar awdurdod lleol nododd fod prisiau eiddo yn cynyddu. Er bod y mwyafrif o'r cynnydd hwn yn nominal, gwelwyd sefyllfa wahanol yn Sir y Fflint, lle adroddwyd bod cynnydd o fwy na 12%.

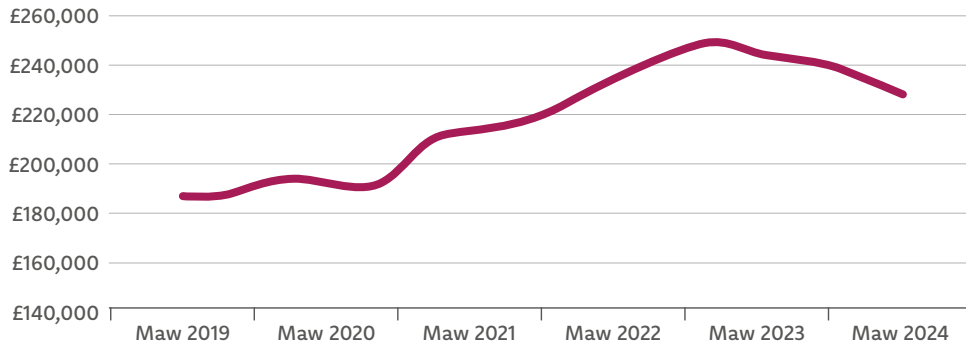
Cafwyd ychydig o dan 8,400 o drafodiadau yng Nghymru yn ystod chwarter cyntaf 2024 – 15% yn llai nag yn ystod chwarter olaf 2023. Mae hyn yn ostyngiad arall mewn trafodiadau chwarterol, sydd wedi parhau i ostwng ers diwedd 2021.



Ychwanegodd Shaun: “Er gwaethaf y dirwedd heriol hon, mae rhai arwyddion cynnar cadarnhaol gan fod y ffigurau chwyddiant diweddaraf yn awgrymu y gall y farchnad dai yng Nghymru fod yn agosáu at drobwynt, yn ystod cyfnod lle gwelwyd yr amodau mwyaf heriol i wynebu'r farchnad dai ers yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2008. Mae llawer o ddadansoddwyr economaidd hefyd o'r farn bod cyfradd sylfaenol Banc Lloegr wedi cyrraedd ei lefel uchaf ar 5.25 ac y bydd y gyfradd honno'n gostwng eleni. Mae'r dybiaeth hon yn arwain at gynigion morgeisi gwell ac yn golygu bod tai yn fwy fforddiadwy.

Rydym yn gweld cynnydd yn hyder defnyddwyr a thwf mewn cyflogau hefyd wrth i'r galw cronedig am dai gynyddu. Wrth edrych ymlaen, mae'n ddigon posibl y bydd Llywodraeth y DU yn cynnal digwyddiad cyllidol arall ond, yn sicr, mae yna Etholiad Cyffredinol ar y gorwel a Llywodraeth newydd yng Nghymru sydd â mandad i fynd i'r afael â thair fforddiadwy. Mae hyn, ynghyd â'n dealltwriaeth ni, yn awgrymu y gallai'r chwarter hwn weld prisiau tai yng Nghymru yn cyrraedd eu pwynt isaf, ac rydym yn disgwyl iddynt gynyddu wrth i dai ddod yn fwy fforddiadwy. ”

Pris Cyfartalog Tŷ yng Nghymru Mawrth 2019 – Mawrth 2024

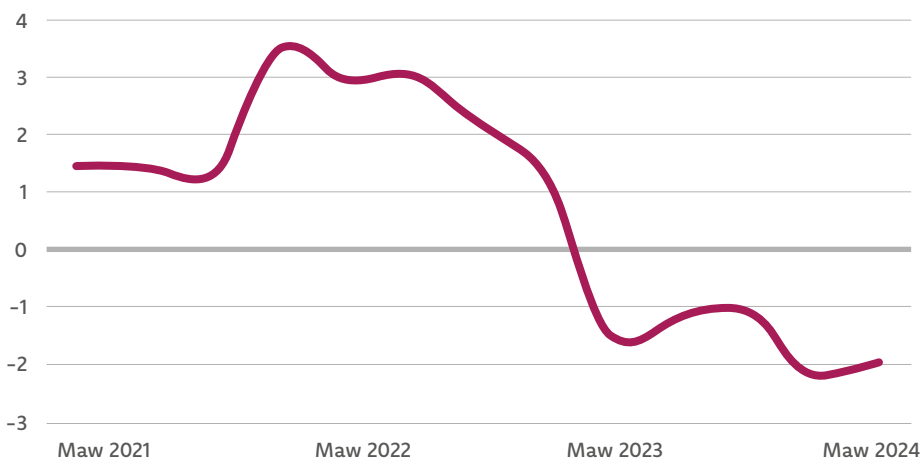


Acadata, data wedi'u haddasu yn ôl yr amrywiaeth o eiddo ac yn dymhorol

Erbyn hyn, mae prisiau wedi gostwng pum chwarter yn olynol ers i brisiau cyfartalog gyrraedd eu lefel uchaf yng Nghymru, sef ychydig dros £249,000 ar ddiwedd 2022. Gostyngodd prisiau £5,000 arall yn chwarter cyntaf 2024 i ychydig dros £229,000. Mae hyn 8% yn is neu bron £20,000 yn is na'r lefel uchaf a welwyd yn ddiweddar, ond mae'n dal i fod 23% yn uwch na phum mlynedd yn ôl.

Serch hynny, mae pwysau chwyddiant sylfaenol cryf tan yn ddiweddar wedi helpu i gelu'r ffaith mai dyma'r cyfnod gwannaf ar gyfer y farchnad dai yng Nghymru ers yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2009. Ar ôl addasu ar gyfer pwysau chwyddiant, mae prisiau eiddo 14% yn is na'u lefel uchaf yn 2022 ac, erbyn hyn, maent yn gyson â'r lefel a welwyd bum mlynedd yn ôl.

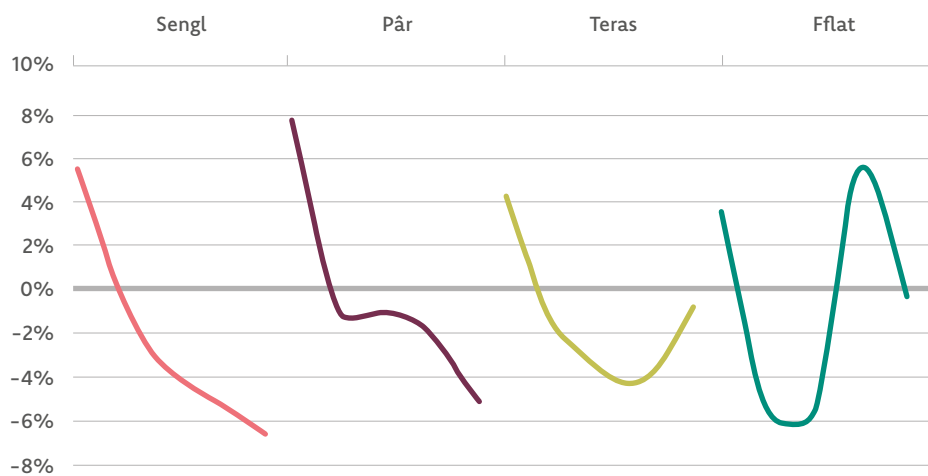
Chwyddiant Prisiau Tai



Ffynhonnell: Acadata, data wedi'u haddasu yn ôl yr amrywiaeth o eiddo ac yn dymhorol

Dyma'r pumed chwarter yn olynol lle gwelwyd gostyngiad ym mhrisiau tai. Roedd y gostyngiad o 2.1% mewn prisiau a gofnodwyd yn y chwarter cyntaf hwn yn debyg i Ch4, ond gyda'r farchnad swyddi yn ymddangos yn eithaf cadarn a'r disgwyliad y bydd Banc Lloegr yn torri cyfraddau llog yn ystod 2024, mae'n bosibl mai Ch1 fydd y pwynt isaf ar gyfer prisiau tai. Yn sicr, rydym eisoes yn gweld toriadau sylweddol mewn cyfraddau morgesei a chynnydd mewn rhai mesurau o ran gweithgarwch y farchnad dai.

Newid % blynyddol mewn prisiau yn ôl math o eiddo yng Nghymru



Acadata, data wedi'u haddasu yn ôl yr amrywiaeth o eiddo ac yn dymhorol

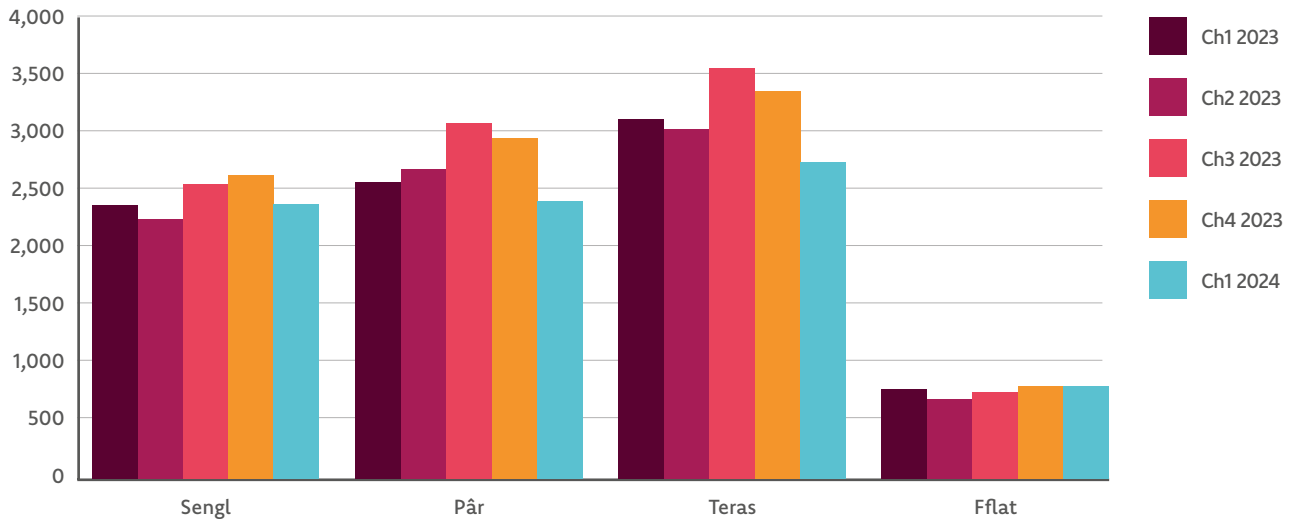
Mae amodau'r farchnad wedi cael effaith andwyol ar bob math o eiddo.

O edrych ar symudiadau mewn prisiau yn ôl math o eiddo, mae prisiau gwahanol fathau o eiddo wedi gostwng hyd at 7% o gymharu â'u lefelau yn ystod y flwyddyn gynharach.

Er na ddylid darllen gormod i mewn i berfformiad fflatiau yn ddiweddar, o ystyried bod gwerthiannau cyfyngedig mewn llawer o ardaloedd yn golygu bod anwadalrwydd o ran y prisiau adroddwyd ar gyfer fflatiau, eiddo sengl sydd ymhellach oddi wrth ei lefel uchaf mewn termau cymharol erbyn hyn. Mae'n ymddangos yn glir bod gostyngiad o hyd o ran y galw am eiddo mwy o faint, yn ogystal â phrisiau eiddo o'r fath.

Mae'n bosibl bod y darlun mwy anffafriol hwn ar gyfer eiddo sengl yn cynrychioli ochr arall y geiniog o gymharu â'r galw cryf am eiddo o'r fath ar ôl Covid, a'r natur fwy dewisol sy'n gysylltiedig â phrynu eiddo mwy o faint. I'r gwrthwyneb, mae tai teras yn dangos rhywfaint o wydnwch, ac mae hyn yn debygol o adlewyrchu'r problemau parhaus yng Nghymru a manau eraill o ran fforddiadwyedd.

Trafodiadau chwarterol yn ôl math o eiddo 2023–2024



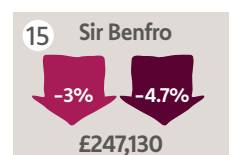
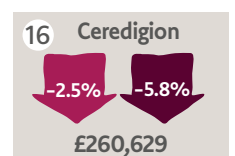
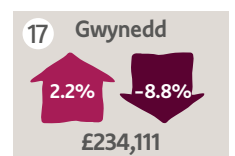
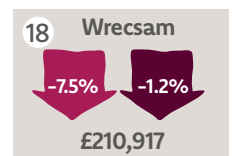
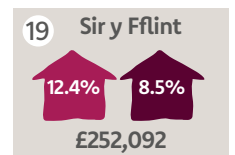
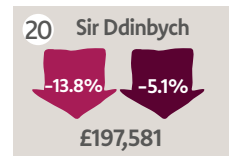
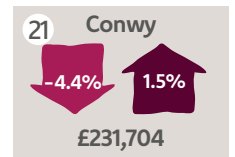
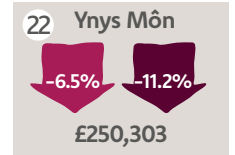
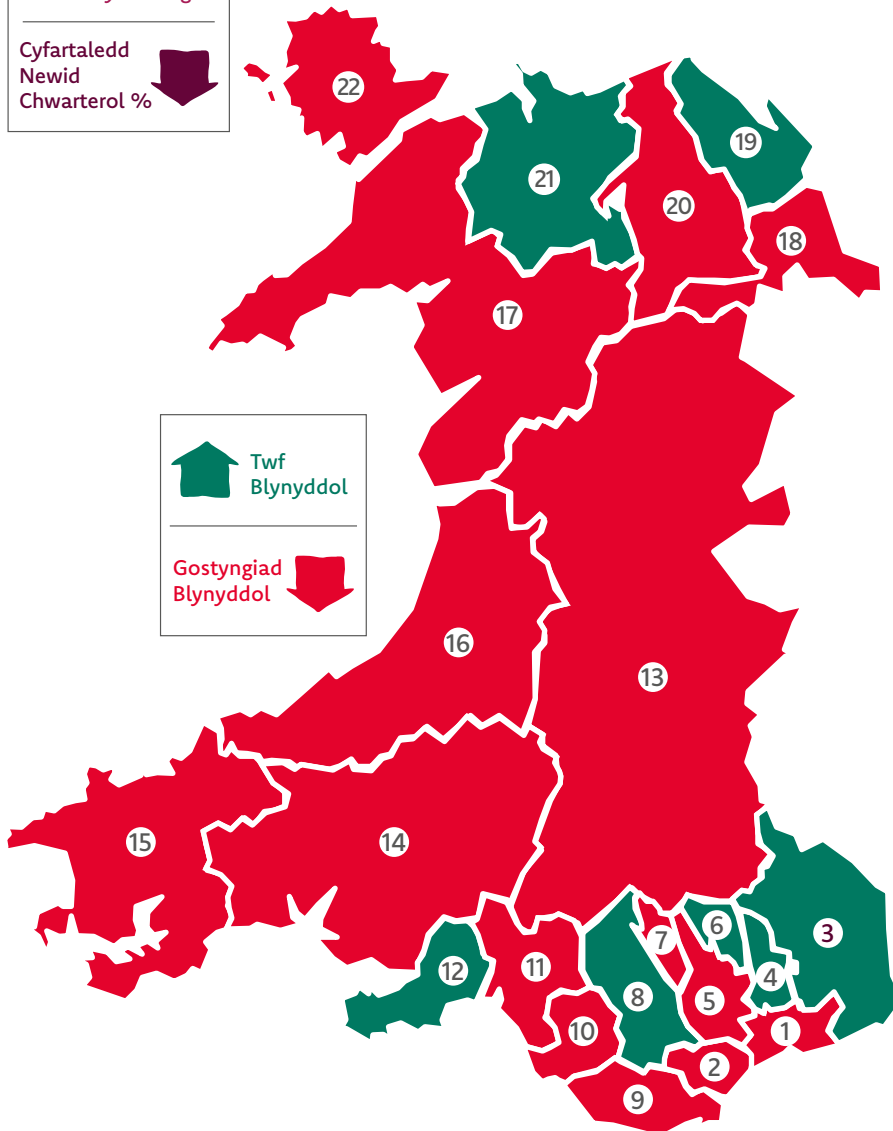
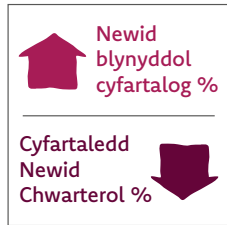
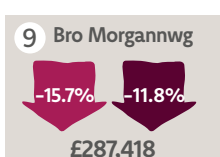
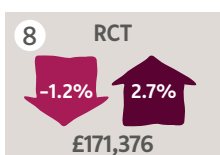
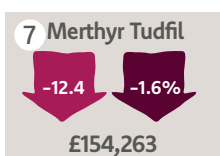
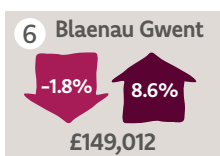
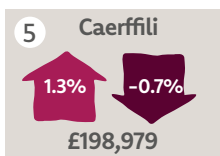
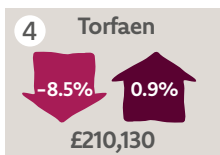
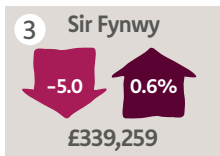
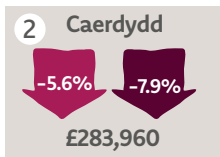
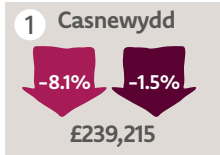
Source: HM Land Registry and Acadata estimates

Mae Acadata yn amcangyfrif bod tua 8,400 o drafodiadau yng Nghymru yn ystod y chwarter cyntaf – 15% yn llai nag yn ystod y pedwerydd chwarter. Yn yr un modd â llawer o rannau eraill o'r DU, mae'r pwysau economaidd ehangach sy'n wynebu'r farchnad dai wedi bod yn fwrn mawr ar lefelau gweithgarwch a'r galw yn ystod y chwarter. Yng Nghymru, mae trafodiadau gwerthiannau chwarterol wedi gostwng yn barhaus o flwyddyn i flwyddyn ers diwedd 2021.

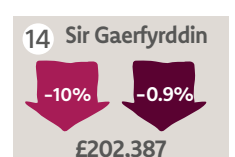
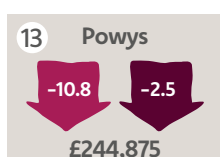
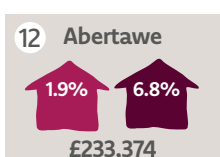
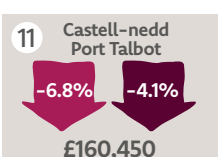
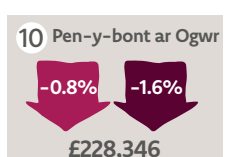
Ar gyfer y pedwar chwarter a ddaeth i ben yn Ch1 2024, gyda'i gilydd, gwelwyd gostyngiad o 17% mewn gweithgarwch gwerthu, un rhan o bump o gymharu â 2022, pan welwyd gostyngiad o 13% hefyd o gymharu â 2021.

Roedd perfformiad fflatiau yn gymharol gryf hefyd, gyda gwerthiannau'n ddigynnewid yn Ch4 ond 3% yn uwch o gymharu â'r flwyddyn flaenorol.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog yn ôl awdurdod lleol



Paratowyd Mynegai Prisiau Tai Chwarterol Principality gan Acadata Ltd ar ran Cymdeithas Adeiladu Principality. Darperir y data sylfaenol a ddefnyddiwyd ar gyfer y dadansoddiad o brisiau tai gan y Gofrestrfa Tir, sy'n cofnodi'r holl drafodiadau tai sy'n digwydd yng Nghymru a Lloegr. Caiff y data eu cymysgu wedyn a'u haddasu yn dymhorol gan Acadata gan ddefnyddio gweithdrefnau ystadegol sefydledig.



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