Principality

Mynegai Prisiau Tai Cymru

CH2 2017

Darparwyd y data gan acadata

Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw **£171,720**

#WalesHPI

Mae prisiau cyfartalog tai yng Nghymru yn arafu

Twf Blynyddol Prisiau Tai

0.8%

Newid Chwarterol Ch2

-2.1%

Gwerthu Tai 2017

-5%

Disgwylir twf cymedrol yn 2017

Mae pris tai cyfartalog yng Nghymru wedi gweld cynnydd o £1,375, neu 0.8%, yn ystod y 12 mis diwethaf. Hon yw'r gyfradd isaf a welwyd ers mis Awst 2013, ac mae'r twf mewn prisiau tai cyfartalog yn arafu wrth i'r momentwm yn y farchnad dai ostegu. Mae prisiau tai yn Chwarter 2 2017 2.1% yn llai na Chwarter 1 2017, sy'n dangos bod y farchnad yn arafu. Yn ystod ail chwarter y flwyddyn mae rhywfaint o ansicrwydd wedi treiddio i'r farchnad dai yng Nghymru.

Dywedodd Tom Denman, Prif Swyddog Ariannol Cymdeithas Adeiladu'r Principality: "Yn gyffredinol, mae'r farchnad dai yn dueddol o fabwysiadu agwedd ofalus pan fo cyfeiriad yr economi yn y dyfodol yn aneglur. Felly, gallwn ddisgwyl gweld rhagor o amrywiadau i werthiannau a phrisiau tai, wrth i'r darpar brynwyr bwyso a mesur y ffactorau o blaid ac yn erbyn gwneud un o benderfyniadau buddsoddi mwyaf eu bywydau.

Mae costau byw yn cynyddu, sy'n golygu bod angen i ddefnyddwyr wario mwy er mwyn cynnal eu safon byw bresennol. Mae hyn yn bwysau ychwanegol sylweddol i'r rhai sy'n cynilo ar gyfer blaendal.

Mae cyfraddau morgeisi fodd bynnag yn aros ar eu hisaf yn hanesyddol ac mae'r farchnad yn gystadleuol iawn i'r rhai sy'n dewis prynu, boed am y tro cyntaf neu er mwyn symud i fyny yn y farchnad."

Marchnad gyfredol

Mae angen bod yn ofalus bob amser wrth ddehongli safbwyntiau'r defnyddwyr yn sgil digwyddiad gwleidyddol fel yr Etholiad Cyffredinol, yn arbennig o ystyried y canlyniadau agos. Gwelwyd yr un gostyngiad yn hyder y defnyddwyr ar ôl y Refferendwm ym mis Mehefin y llynedd. Er hynny, erbyn mis Medi 2016, roedd yr hyder wedi codi yn ei ôl i raddau helaeth.

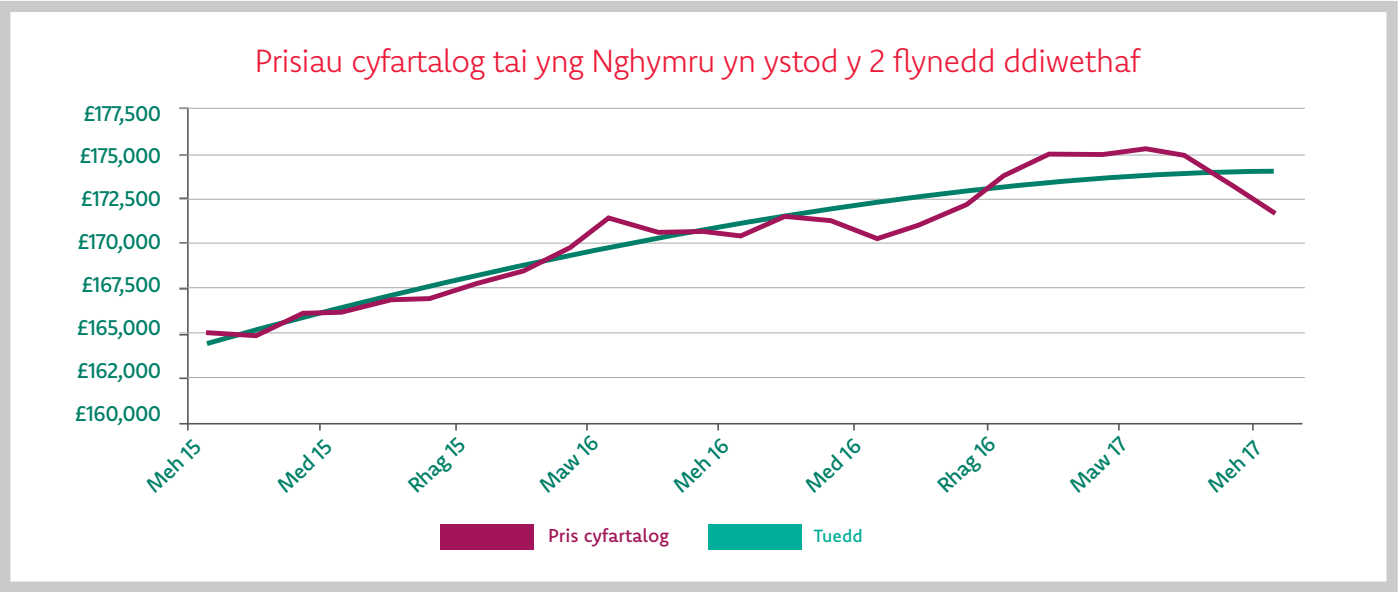
Mae sylfeini'r farchnad dai gyfredol – sef cyfraddau llog isel a lefelau cyflogadwyedd uchel – yn aros yn eu lle, ac mae'r ddau yn ffactorau allweddol wrth gynnal y cynnydd ym mhrisiau tai a welwyd yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.

Er yr amgylchiadau cadarnhaol hyn, mae chwyddiant wedi codi, gan gyrraedd 2.9% ym mis Mai, tra bod y ffigyrau enillion diweddaraf ar gyfer mis Ebrill yn dangos bod y cyflogau wedi codi 1.7% yn unig yn ystod y flwyddyn. Felly, mae'r ddynameg gystadleuol hon yn helpu i dawelu'r farchnad.

(Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Defnyddwyr ONS mis Mai 2017).

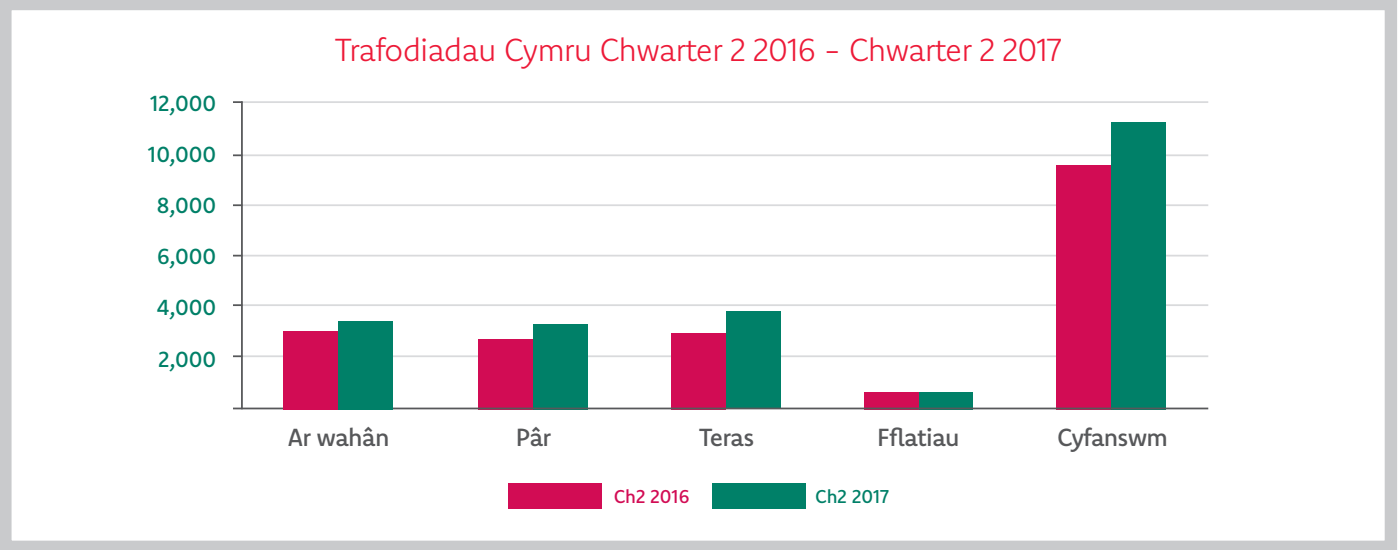
Tueddiadau'r farchnad

Mae'r cwymp mewn prisiau tai fesul chwarter blwyddyn yn arwydd ychwanegol o dawelu yn y farchnad gyfredol. Mae wyth awdurdod lleol wedi gweld cwymp yn nhwf blynyddol prisiau tai dros y flwyddyn ddiwethaf, ac mae 16 o'r 22 awdurdod lleol wedi gweld cwymp yn nhwf prisiau tai yn ystod y chwarter diwethaf.



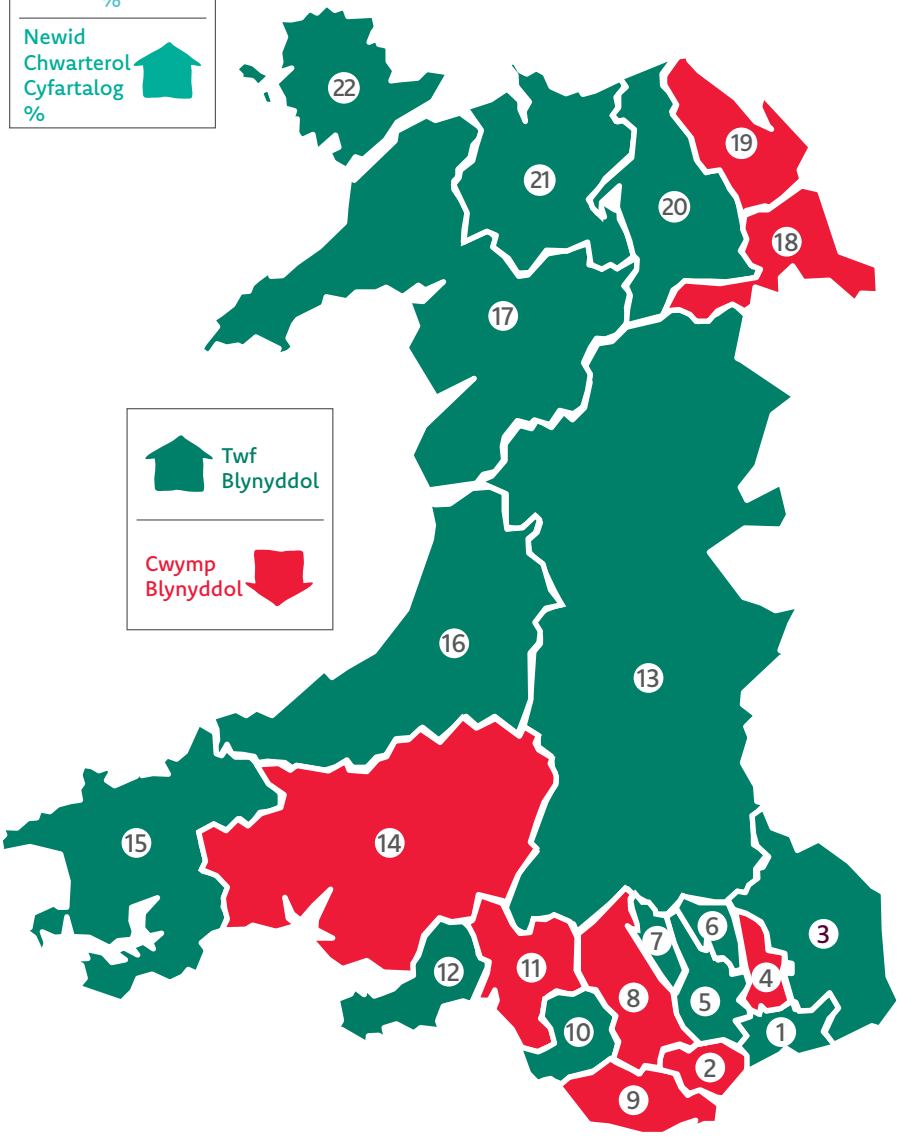
Gwerthiannau tai

Mae'r siart yn cymharu nifer y gwerthiannau tai yng Nghymru, yn y tri mis o fis Ebrill 2017 i fis Mehefin 2017 â'r un tri mis flwyddyn yn gynharach. Ar y cyfan, mae'r siart yn dangos amcangyfrif o gynnydd o 17% yn y trafodiadau rhwng Chwarter 2 2016 a Chwarter 2 2017. Er hynny, gwelwyd gostyngiad o 5% yn y trafodiadau tai yn y flwyddyn hyd yn hyn o'i gymharu â'r un cyfnod yn 2016. Mae gwerthiannau tai teras wedi cynyddu 25% yn Chwarter 2 2017 o'u cymharu â blwyddyn yn gynharach. Mae cynnydd tebyg wedi bod, er ychydig yn llai, o 20%, mewn pryniannau tai pâr yn ystod y cyfnod hwn. Mae pryniannau tai sengl wedi cynyddu 11% a bu gostyngiad bach o 3% yn nifer y fflatiau a werthwyd. Mae gwerth nodi yr effeithiwyd ar y gwerthiannau yn Chwarter 2 2016 gan y nifer fawr o werthiannau yn Chwarter 1 2016 o ganlyniad i newidiadau yn y dreth stamp.



Mae Mynegai Prisiau Tai Cymru y Principality yn cael ei baratoi o set ddata a ddarperir gan Acadata gan ddefnyddio ei fethodoleg. Fe'i cyhoeddir fel ffynhonnell wybodaeth economaidd eilaidd, ond ni fwriedir dibynnu arno am unrhyw benderfyniadau masnachol na phersonol ac nid yw'r Principality nac Acadata yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb os caiff ei ddefnyddio i'r gwrthwyneb i'r bwriad hwn.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog fesul awdurdod lleol



1 **Casnewydd**
5.1% | -0.7%
£176,090

2 **Caerdydd**
-0.8% | -2.0%
£212,697

3 **Sir Fynwy**
0.8% | -4.5%
£242,231

4 **Torfaen**
-2.7% | 0.4%
£148,042

5 **Caerffili**
0.9% | -4.2%
£140,106

6 **Blaenau Gwent**
4.3% | 3.6%
£96,197

7 **Merthyr Tudful**
2.9% | -3.6%
£117,695

8 **Rhondda**
-2.8% | -4.1%
£122,941

22 **Sir Fôn**
8.6% | -0.9%
£191,951

21 **Conwy**
2.9% | 1.4%
£180,244

20 **Sir Ddinbych**
3.5% | 9.1%
£174,690

19 **Sir y Fflint**
-4.1% | -0.2%
£172,645

18 **Wrecsam**
-1.6% | -0.9%
£174,019

17 **Gwynedd**
4.7% | -0.9%
£169,283

16 **Ceredigion**
1.2% | -8.3%
£189,105

15 **Sir Benfro**
10.1% | 1.1%
£188,751

Paratowyd Mynegai Prisiau Tai Chwarterol y Principality gan Acadata Ltd ar gyfer Cymdeithas Adeiladu'r Principality. Darperir y data sy'n sail i'r dadansoddiad prisiau tai gan y Gofrestrfa Tir, sy'n cofnodi'r holl drafodiadau tai sy'n digwydd yng Nghymru a Lloegr. Cymysgir y data ar ôl hynny a'u haddasu yn dymhorol gan Acadata gan ddefnyddio gweithdrefnau ystadegol sefydledig.

9 **Bro Morgannwg**
-2.7% | -2.5%
£229,112

10 **Pen-y-bont ar Ogwr**
2.9% | 1.1%
£163,422

11 **Castell-nedd Port Talbot**
-0.2% | -0.9%
£123,869

12 **Abertawe**
1.2% | -5.2%
£159,289

13 **Powys**
3.2% | -3.3%
£191,380

14 **Sir Gaerfyrddin**
-3.5% | -8.3%
£144,150

Cysylltwch â: Jamie Pike | Rheolwr Materion Corfforaethol | Ffôn: 029 2077 3812 | E-bost: Jamie.Pike@principality.co.uk