Cymdeithas Adeiladu'r Principality

Mynegai Prisiau Tai Cymru

Ch4 2018

Darparwyd y data gan acadata

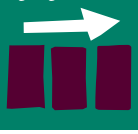
Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw **£186,699** #WalesHPI

Prisiau Tai yng Nghymru yn cyrraedd uchafbwynt newydd

Twf blynyddol prisiau tai
3%

Twf chwarterol prisiau tai
0.3%

Twf gwerthiannau blynyddol amcangyfrifedig
0%



Disgwylir i brisiau tai gynyddu'n gymedrol yn 2019

Mae pris cyfartalog tai yng Nghymru wedi cyrraedd uchafbwynt newydd o £186,699. Mae twf blynyddol yn 3% yn 2018 ac mae'r twf uchaf mewn prisiau i'w weld mewn awdurdodau lleol yn ne-ddwyrain Cymru.

Fodd bynnag, arafodd y twf mewn prisiau yn Ch4 i 0.3% yn unig o'i gymharu â'r chwarter blaenorol. Mae nifer cyffredinol y gwerthiannau cartrefi yn 2018 sef ychydig dros 48,000, yr un fath ar y cyfan â 2017.

Dywedodd Tom Denman, Prif Swyddog Cyllid Cymdeithas Adeiladu'r Principality: "Mae nifer o resymau posibl pam mae prisiau tai Cymru yn uwch nag erioed o'r blaen – mae cyfraddau llog yn agos at eu pwynt isaf erioed ar hyn o bryd, mae nifer y bobl sydd mewn gwaith yn agos at ei bwynt uchaf erioed ac mae cyflog wythnosol cyfartalog wedi codi uwchben y gyfradd chwyddiant. Mae cynlluniau tai Llywodraeth Cymru hefyd wedi helpu pobl sy'n dymuno prynu eiddo i gamu ar yr ysgol dai a'i dringo.

Rydym yn gwybod o arolwg diweddar a gynhaliwyd gennym fod chwarter pobl Cymru yn cyfaddef bod Brexit yn effeithio ar eu penderfyniad i brynu neu werthu cartref. Mae Brexit yn sicr wedi effeithio ar y farchnad ond nid yw wedi arafu'r farchnad yng Nghymru gymaint ag yn Lloegr hyd yn hyn, wrth amcangyfrif bod nifer y gwerthiannau eiddo yr un fath â'r llynedd. Mae fforddiadwyedd cartrefi yng nghefn gwlad o'i gymharu â de-orllewin Lloegr yn debygol o fod wedi rhoi hwb i'r twf, ynghyd â'r cyflenwad a'r galw."

Cipolwg o'r farchnad

Cyrhaeddodd Cymru uchafbwynt newydd ym mhris cyfartalog tai ym mis Rhagfyr 2018, sef £186,699 a oedd rhyw £2,000 yn fwy na'r uchafbwynt blaenorol a welwyd ym mis Medi 2018. Yn rhannol gwelir bod y lefel newydd hon wedi elwa ar y trothwy newydd o £180,000 sy'n gysylltiedig â chyflwyno'r Dreth Trafodiadau Tir ym mis Ebrill.

Hefyd, cyflawnodd tri awdurdod lleol brisiau cyfartalog uwch nag erioed o'r blaen ym mis Rhagfyr 2018 – Sir Fynwy (£290,437), Casnewydd (£199,046) a Chaerffili (£155,672).

Mae pob un ond tri o'r awdurdodau lleol wedi gweld prisiau cyfartalog tai yn cynyddu yn 2018.

Cafodd chwe awdurdod lleol gynnydd o 6.0% neu'n uwch yn eu prisiau blynyddol. Torfaen (8.7%), Caerffili (7.5%), Blaenau Gwent (7.2%), Casnewydd (6.5%), Sir Fynwy (6.1%) a Bro Morgannwg (6.0%) oedd y rhain. Heblaw am y Fro, mae pob un o'r ardaloedd hyn yn ne-ddwyrain Cymru.

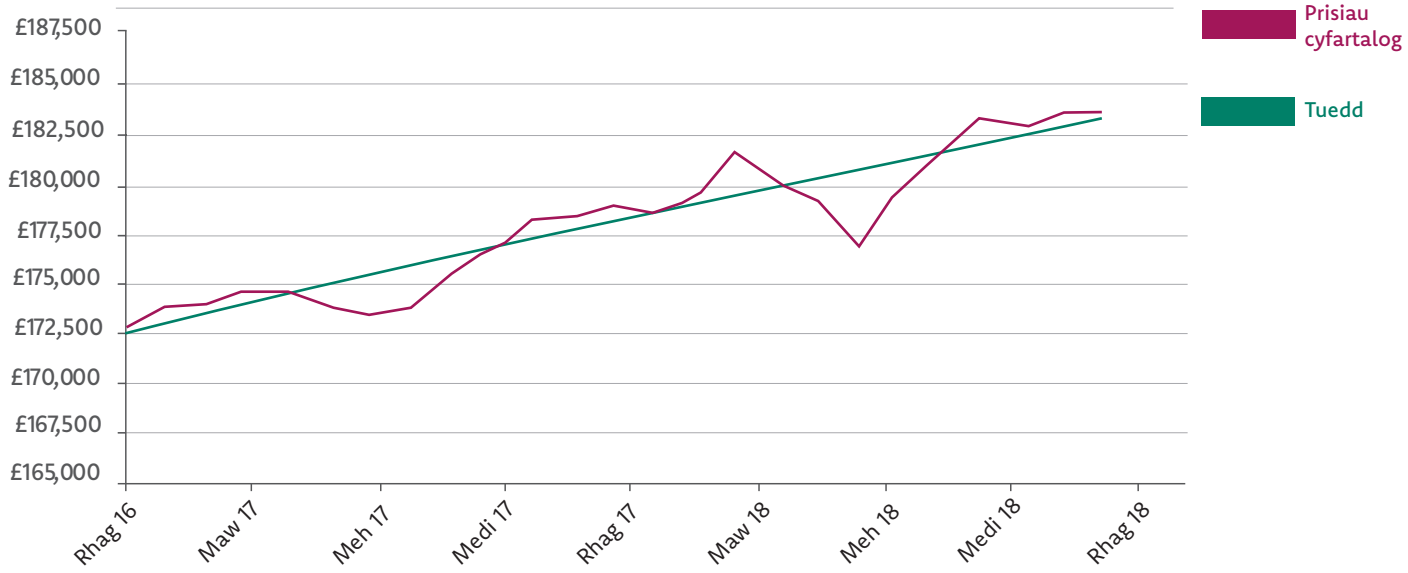
Mae'n debyg bod yr ardaloedd hyn ar eu hennill oherwydd i'r doll am groesi'r Bont Hafren gael ei diddymu. Yn sicr, yr hyn a welwyd yn ystod y flwyddyn ddiwethaf yw cynnydd yn nifer y bobl sy'n cymudo i Fryste, dinas sy'n tyfu'n sylweddol yn economaidd ar hyn o bryd ac sydd â phris cyfartalog tai o £325,000.

Y tri awdurdod lleol sydd wedi gweld prisiau cyfartalog tai yn gostwng yn ystod y flwyddyn ddiwethaf yw Sir Benfro (-1.4%), Sir Ddinbych (-1.9%) a Chastell-nedd Port Talbot (-2.4%).

Tueddiadau'r farchnad

Mae'r graff yn dangos sut y mae prisiau tai yng Nghymru wedi bod yn tyfu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae prisiau wedi bod yn amrywio o amgylch y duedd, gan ymateb i wahanol ddigwyddiadau a fu yn ystod y 24 mis diwethaf, sef yr Etholiad Cyffredinol byr rybudd ym mis Mehefin 2017 a chyflwyno'r Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru ym mis Ebrill 2018.

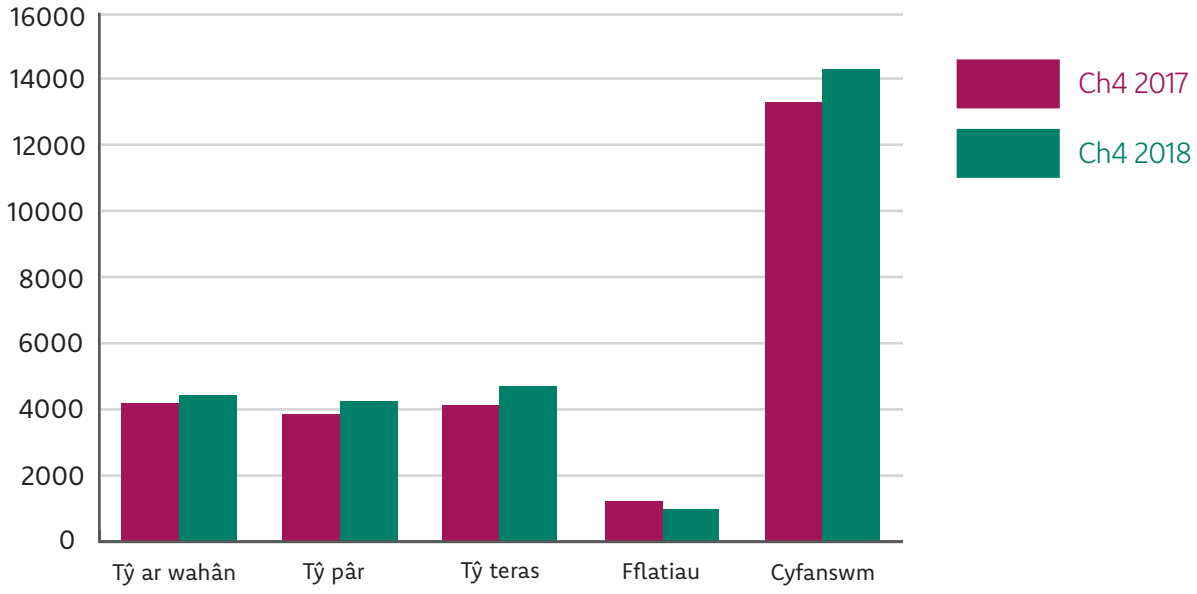
Prisiau Cyfartalog Tai yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf – Cymru



Gwerthiannau tai

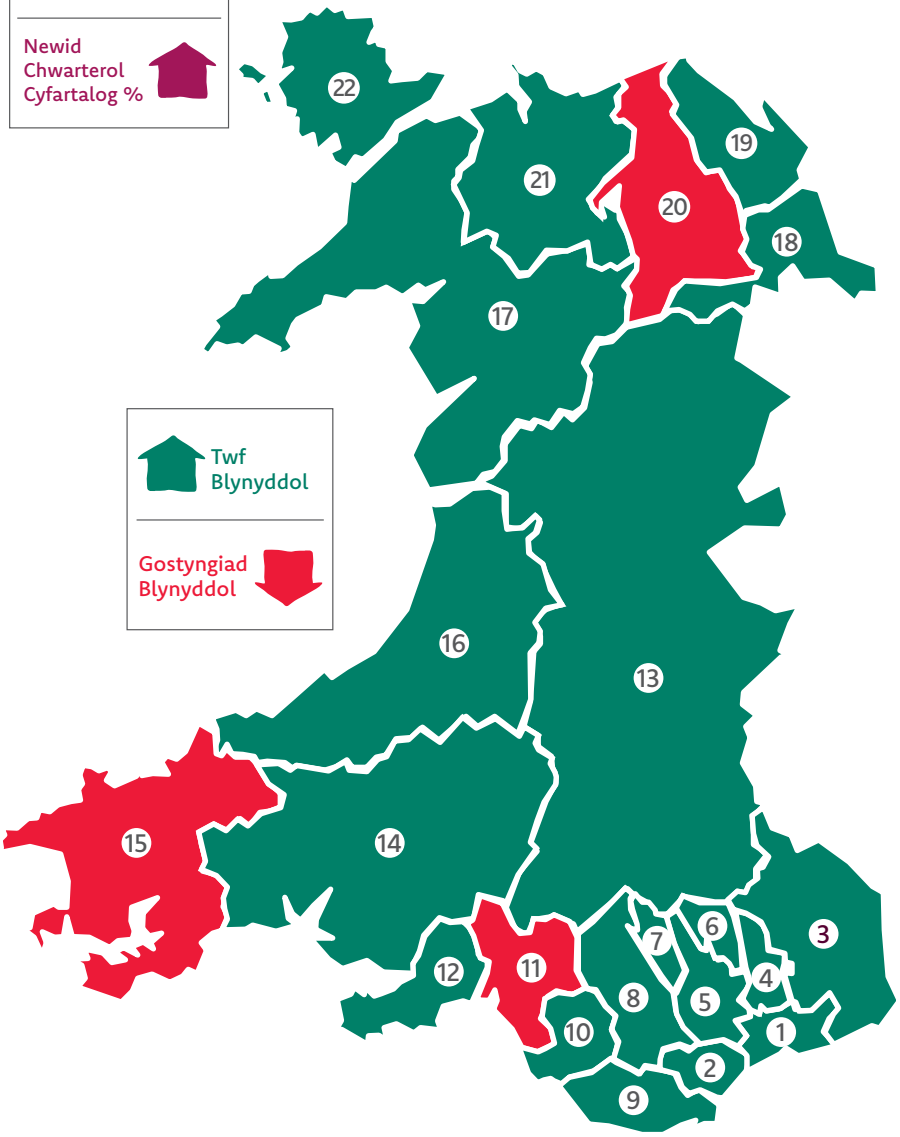
Ar y cyfan, amcangyfrifir bod cyfanswm gwerthiannau 2018 yng Nghymru yn debyg i werthiannau 2017. Mae'r ffigyrau yn y graff uchod yn dangos cynnydd mewn gwerthiannau yn Ch4 2018 o'i gymharu â Ch4 2017 ar gyfer pob math o eiddo, heblaw am fflatiau lle bu gostyngiad o 21% mewn gwerthiannau rhwng y ddwy flynedd. Mae ffigyrau UK Finance yn dangos mân ostyngiad o 2.3% yn 2018 yn nifer y prynwyr tro cyntaf o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol, ond ar draws pob math o eiddo. Fflatiau y bydd prynwyr tro cyntaf a landlordiaid sy'n newydd i'r farchnad yn eu dewis fel arfer a gallai hyn esbonio'r gostyngiad.

Trafodiadau Cymru Ch4 2017 o'i gymharu â Ch4 2018



Paratoir Mynegai Prisiau Tai Cymru y Principality drwy ddefnyddio data a methodoleg Acadata. Fe'i cyhoeddir fel ffynhonnell eilaidd o wybodaeth economaidd, ac ni ddylid dibynnu arni wrth wneud unrhyw benderfyniadau masnachol na phersonol ac nid yw'r Principality nac Acadata yn derbyn cyfrifoldeb os caiff ei defnyddio yn groes i'r bwriad hwnnw.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog fesul awdurdod lleol



	Newid Blynyddol Cyfartalog %	Newid Chwarterol Cyfartalog %	£
1 Casnewydd	6.5%	0.5%	£199,046
2 Caerdydd	3.3%	-0.1%	£231,065
3 Sir Fynwy	6.1%	3.2%	£290,437
4 Torfaen	8.7%	-1.2%	£170,307
5 Caerffili	7.5%	3.7%	£155,672
6 Blaenau Gwent	7.2%	3.7%	£108,697
7 Merthyr Tudful	2.0%	0.4%	£123,452
8 RhCT	1.6%	-0.7%	£135,336
9 Bro Morgannwg	6.0%	-0.8%	£258,311
10 Pen-y-bont ar Ogwr	2.1%	-0.2%	£166,143
11 Castell-nedd Port Talbot	-2.4%	-6.0%	£125,750
12 Abertawe	3.2%	-3.2%	£174,755
13 Powys	3.1%	-3.9%	£211,484
14 Sir Gaerfyrddin	2.6%	1.6%	£163,403
15 Sir Benfro	-1.4%	2.6%	£193,661
16 Ceredigion	4.1%	3.3%	£209,071
17 Gwynedd	1.7%	4.1%	£184,245
18 Wrecsam	4.1%	-3.6%	£171,373
19 Sir y Fflint	1.5%	0.3%	£185,616
20 Sir Ddinbych	-1.9%	-2.3%	£168,012
21 Conwy	0.1%	6.3%	£185,807
22 Ynys Môn	5.0%	5.1%	£202,048

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

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