

Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw **£179,855**

#WalesHPI

Prisiau Tai Cymru ar eu huchaf ar ddiwedd y flwyddyn

Twf blynyddol prisiau tai

3.3%



Newid chwarterol Q4

1.0%



Gwerthiant tai amcangyfrifedig 2017

+0.3%



Disgwyliwr twf cymedrol yn 2018



Cipolwg ar y Farchnad

Yng Nghaerdydd, y cynnydd ym mhpris tai teras sydd wedi helpu i sicrhau uchafswm newydd o £226,330. Bu cynnydd o £3,000 ym mhrisiau tai teras dros y chwarter diwethaf, hyd at gyfartaledd o £200,000. Mae tai teras yn boblogaidd ymhlith prynwyr tro cyntaf. Rhoddwyd hwb i'r sector hwn o'r farchnad gan Gyllideb Hydref 2017. Sero y cant yw'r dreth stamp i brynwyr tro cyntaf ar y £300,000 cyntaf o werth eiddo sy'n costio llai na £500,000. Bydd hyn yn arbed £1,500 i brynwyr tro cyntaf ar eiddo gwerth £200,000. Mae'n gymwys yng Nghymru hyd at lansiad y Dreth Trafodiadau Tir ym mis Ebrill 2018.

Adeiladwyd y nifer mwyaf o eiddo newydd yng Nghasnewydd. Mae eiddo newydd yn tueddu i werthu am breimiwm o'i gymharu ag eiddo presennol. Yn rhannol, mae hyn o ganlyniad i welliannau yn y broses adeiladu a nodweddion sy'n aml yn gysylltiedig ag eiddo newydd. Mae'r pris premiwm ar gartrefi newydd wedi golygu bod pris cyfartalog tai yng Nghasnewydd wedi cyrraedd uchafswm newydd, sef £183,683.

Sir Benfro sydd â'r gyfradd newid blynyddol uchaf mewn prisiau, sef 8.1%. Mae tai teras yn gyfrifol am 25 y cant o gyfanswm y gwerthiannau, a chododd y prisiau o £122,000 yn Ch4 2016 i £162,000 flwyddyn yn ddiweddarach. Caerffili sydd â'r cynnydd mwyaf ond yn mewn prisiau, sef 7.3%. Tai ar wahân a welodd y cynnydd mwyaf mewn prisiau, o gyfartaledd o £220,000 yn Ch4 2016 i £240,000 yn Ch4 2017.

Mae cynnydd o £5,826, neu 3.3%, wedi bod ym mhpris cyfartalog tai yng Nghymru dros y 12 mis diwethaf, i uchafswm newydd o £179,855. Mae prynwyr cartrefi wedi parhau i fanteisio ar gyfraddau llog isel sydd ar gael ar forgeisi ar hyn o bryd. Cynyddodd prisiau tai yn naw o'r 12

mis yn 2017, a mis Rhagfyr oedd y pumed mis yn olynol i Gymru weld uchafswm pris newydd. Yn gyffredinol, amcangyfrifir y bydd gwerthiannau tai yn 2017 yr un fath â 2016, ond gwelwyd gostyngiad o 9% yn Ch4 o'i gymharu â Ch4 2016.

Dywedodd Tom Denman, Prif Swyddog Ariannol Cymdeithas Adeiladu'r Principality: "Parhaodd prisiau tai yng Nghymru i dyfu wrth i'r farchnad adfer ei hun yn dilyn yr ansicrwydd ynghylch Brexit a'r economi yn gynharach yn 2017. Fodd bynnag, mae lefelau trafodiadau yn wastad ar y cyfan os ydym ni'n cymharu â'r nifer a werthwyd yn 2016.

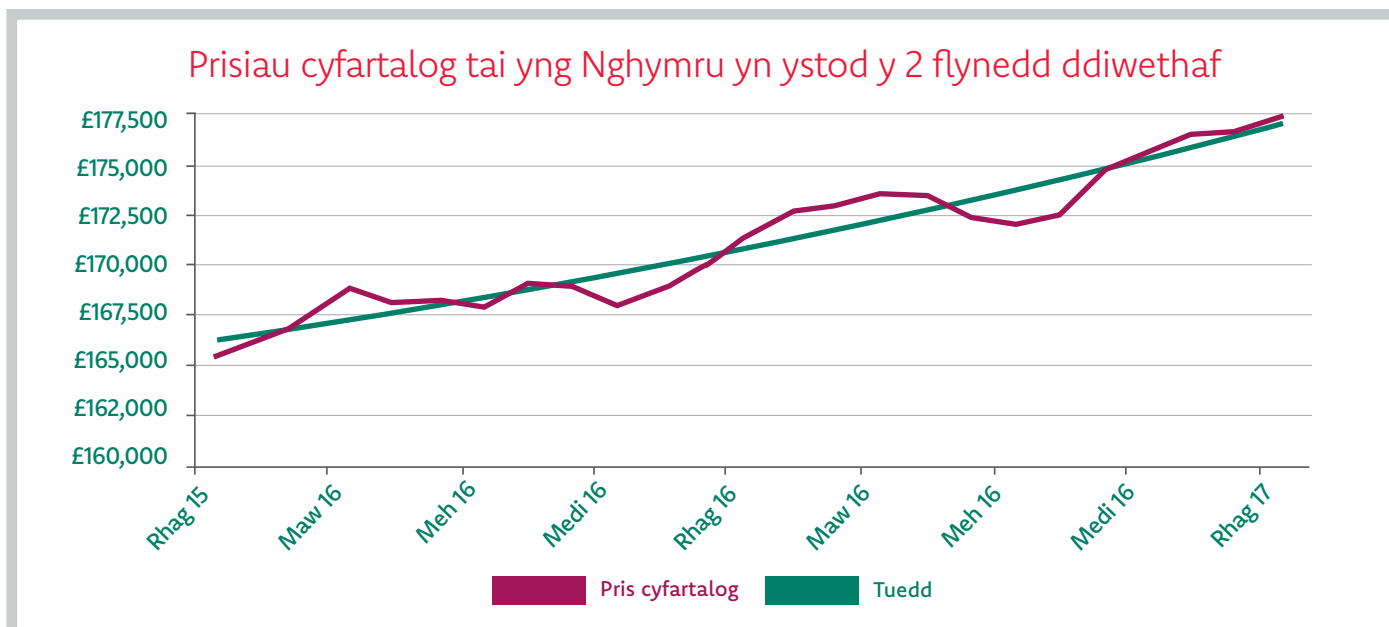
"Roedd y twf yn bennaf yn sgil cyfran fwy o drafodiadau mewn ardaloedd â galw uchel, fel Caerdydd a Chasnewydd. Mae cartrefi newydd a adeiladwyd mewn ardaloedd fel Casnewydd wedi arwain at bris premiwm sydd wedi helpu i wthio'r prisiau cyfartalog i fyny

yn y rhanbarthau hynny. Mae prinder yn y cyflenwad tai, cyflogaeth uchel a chyfraddau llog isel wedi cyfrannu at y twf. Mae amodau economaidd tebyg ar gyfer 2018 yn nodi y bydd prisiau tai yn parhau i dyfu'n gymedrol yng Nghymru.

"Mae gweithgarwch wedi arafu yn ddiweddar ar ôl i Fanc Lloegr gynyddu'r gyfradd llog. Fodd bynnag, gallai diddymu taliadau'r dreth stamp i brynwyr tro cyntaf ar eiddo hyd at £300,000 ers Cyllideb mis Tachwedd sbarduno ymddygiad gwahanol ymhlith prynwyr tro cyntaf cyn i'r Dreth Trafodiadau Tir ddod i rym ym mis Ebrill."

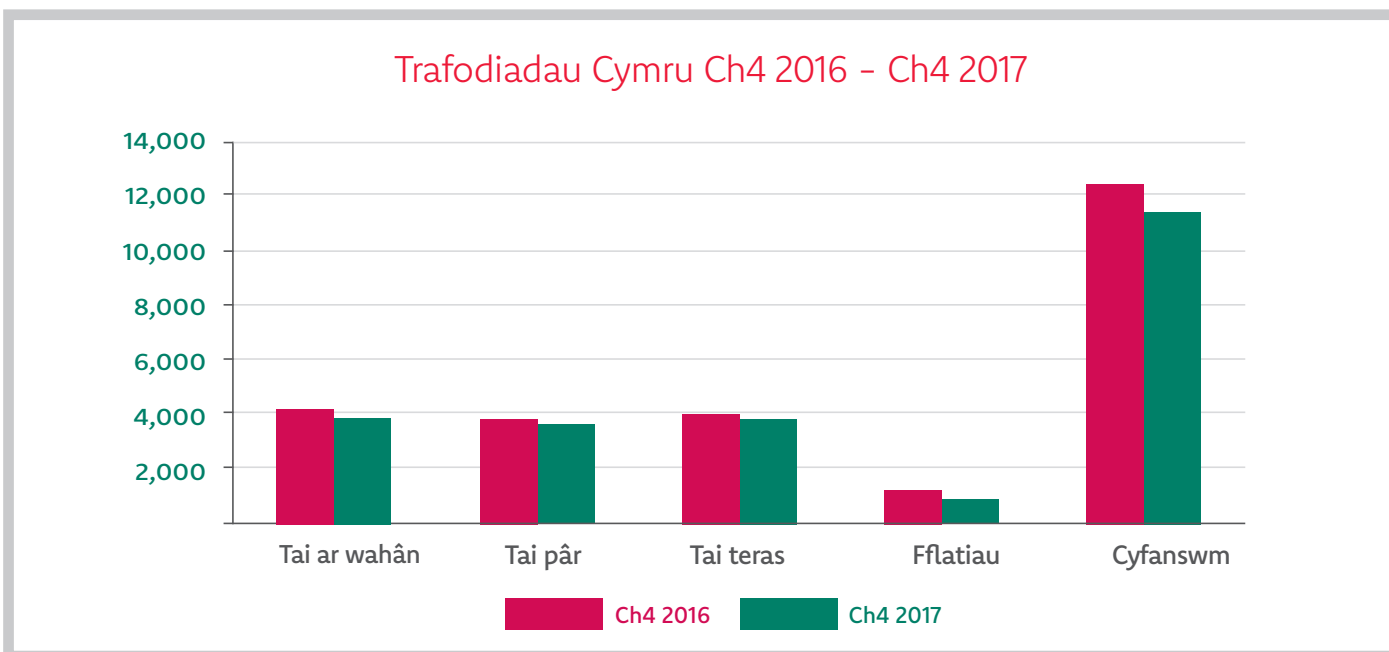
Tueddiadau'r farchnad

Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, bu twf ym mhrisiau tai yn 18 o'r awdurdodau lleol (gweler y graff ar t3). Roedd y cynnydd blynyddol mewn pris yn fwy na 3.3% mewn 10 ardal. Cafwyd uchafswm newydd ym mhrisiau cyfartalog tai yng Nghaerdydd a Chasnewydd ar ddiwedd Ch4.



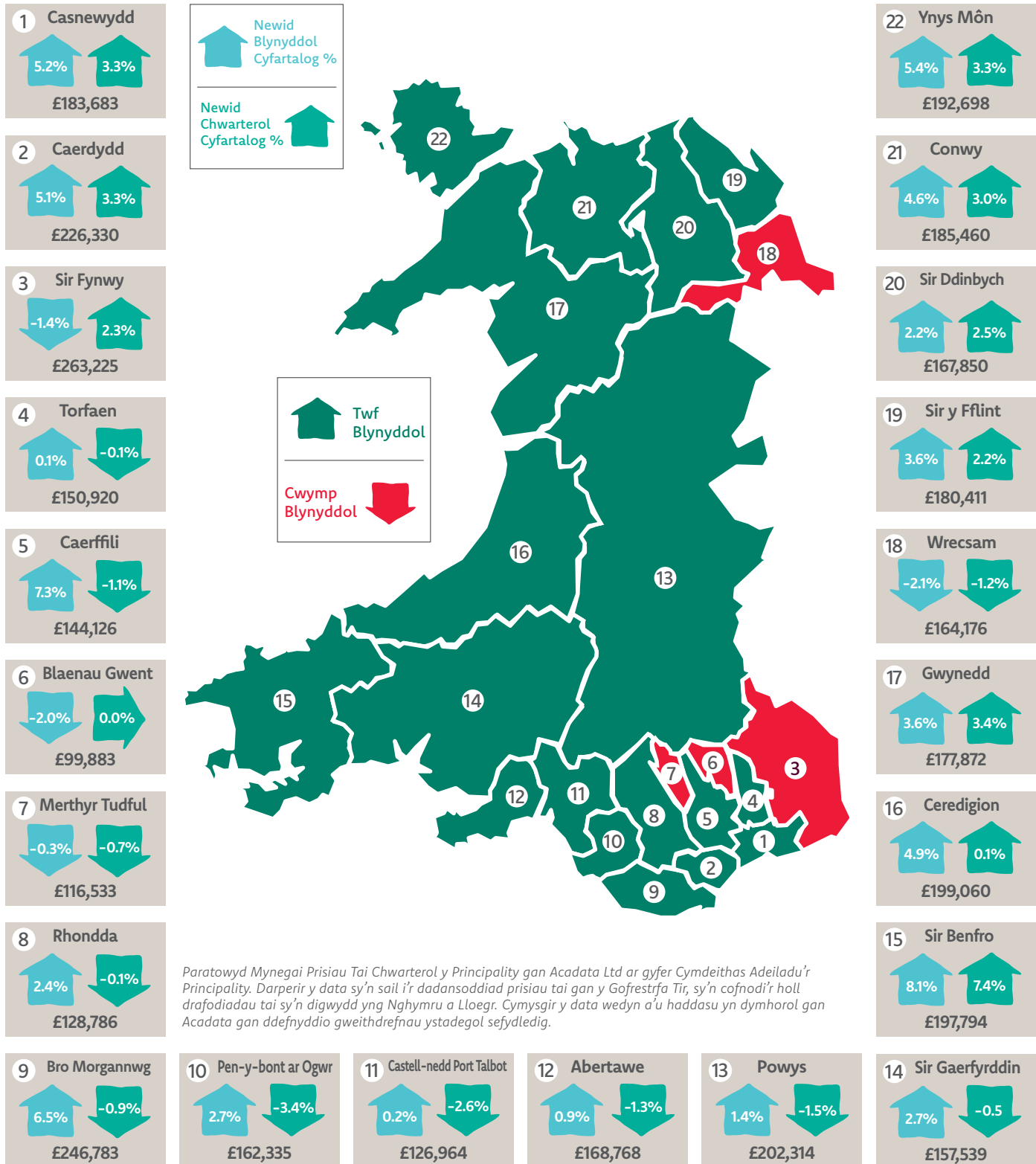
Mae'r siart isod yn cymharu nifer y gwerthiannau eiddo yng Nghymru yn Ch4 â'r un tri mis y flwyddyn flaenorol. Bu gostyngiad amcangyfrifedig o 9% mewn gwerthiannau. Mae'r ffigyrau yn dangos lleihad mewn gwerthiannau ar gyfer pob math o eiddo, a chafwyd y lleihad mwyaf mewn fflatiau sef gostyngiad o 26%, a'r lleiaf mewn tai teras sef gostyngiad o 5%.

Cafwyd gostyngiad o 10% mewn eiddo ar wahân a gostyngiad o 6% mewn tai pâr. Gan fod y Gofrestrfa Tir yn dal i gyhoeddi data mis Rhagfyr, rydym yn amcangyfrif y bydd nifer gwerthiannau 2017 yng Nghymru ar y cyfan 0.3% yn uwch na 2016 a 4.8% yn uwch na 2015.



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 nid oes bwrriad i unrhyw un ddbynnu arno ar gyfer 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 bwrriad hwnnw.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog fesul awdurdod lleol



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