

Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw

**£176,316**

#WalesHPI

## Prisiau tai Cymru wedi codi yn ystod yr haf

Twf Blynyddol Prisiau Tai

**3.5%**



Newid Chwarterol Q3

**1.4%**



Gwerthiant Tai 2017

**-4%**



Disgwyllir twf cymedrol yn 2017



Mae prisiau tai yng Nghymru wedi codi eto yn ystod yr haf ar ôl lleihau rhywfaint yn ystod ail chwarter y flwyddyn. Mae pris cyfartalog tai yng Nghymru wedi cynyddu gan £5,889, neu 3.5%, dros y 12 mis diwethaf yn dilyn cynnydd

sylweddol mewn pryniannau tai ym mis Awst. Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw £176,316, ac mae hynny'n uwch na'r ffigur uchaf blaenorol a gofnodwyd ym mis Mawrth 2017.

Dyweddodd Tom Denman, Prif Swyddog Ariannol Cymdeithas Adeiladu'r Principality: "Adfywiodd y farchnad dai ledled Cymru wrth i bobl barhau i fanteisio ar amgylchiadau ffafriol megis cyfraddau llog isel a chyfraddau cyflogaeth uchel. Mae mwy o bobl yn prynu am y tro cyntaf nag erioed o'r blaen ledled y DU ac mae'n amlwg fod marchnad Cymru wedi bod yn sefydlog, er bod ardaloedd fel Llundain yn gweld gostyngiad ym mhrisiau tai.

"Er hynny, mae'r twf araf mewn cyflogau ac awgrymiadau gan Fanc Lloegr y bydd yn cynyddu cyfraddau llog ym mis Tachwedd yn golygu bod ymdeimlad o fod yn ofalus yn dal yn bodoli ac y bydd y farchnad yn parhau i ddangos y twf cymedrol a welwyd yn ystod y flwyddyn neu ddwy ddiwethaf."

### Y Farchnad Gyfredol

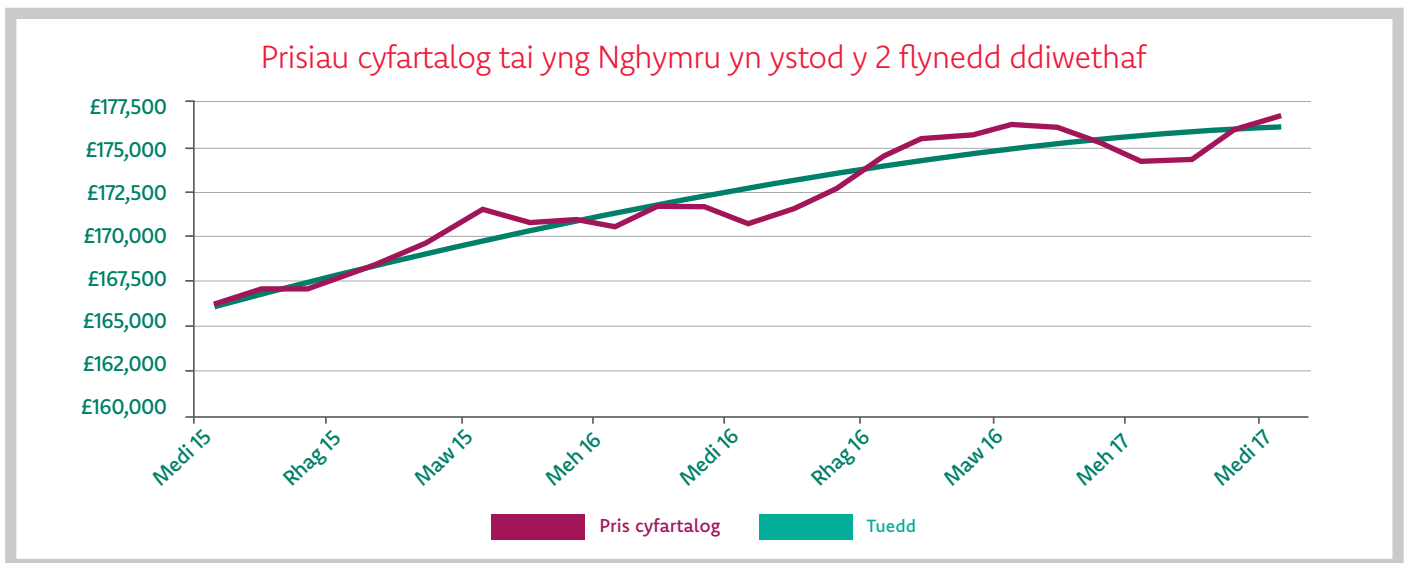
Cynyddodd prisiau tai Cymru ym mhob mis o'r chwarter diwethaf, gan fod y rhai sy'n prynu am y tro cyntaf a'r rhai sy'n symud tai yn parhau i fanteisio ar gyfraddau llog isel sydd ar gael ar hyn o bryd ar fenthyciadau. Mae'n amlwg y bu dechrau da i 2017, gan fod y trafodiadau yn ystod y chwe mis cyntaf yr uchaf a welwyd yn y pum mlynedd diwethaf, heblaw am fis Mawrth 2016 pryd y bu cynnydd mewn pryniadau tai cyn i'r gordal 3% mewn treth stamp gael ei gyflwyno ar gyfer ail gartref ac eiddo prynu i osod. Arafodd gwerthiannau tai ym mis Gorffennaf 2017, yn erbyn y duedd, a achoswyd yn ôl bob tebyg gan ymdeimlad o ansicrwydd ar adeg yr etholiad cyffredinol ym mis Mehefin. Er hynny, cynyddodd gwerthiannau ym mis Awst i'r lefel uchaf ers mis Awst 2007, ond ymddengys eu bod nhw wedi gostwng yn ôl i gyfradd is ym mis Medi 2018.

Mae cyfraddau llog is nag erioed o'r blaen a lefelau cyflogaeth uchel yn parhau, ac mae'r ddwy elfen hyn yn cynrychioli sbardun allweddol yn y galw am dai. Mae lefelau diweithdra yng Nghymru hefyd yr un fath â'r lefelau yn Lloegr sef 4.3%, ond, roedd chwyddiant \*mynegai prisiau defnyddwyr yn 2.9% ym mis Awst, sy'n golygu bod grym defnyddwyr i wario wedi gostwng yn raddol yn ystod 2017.

\*(Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Defnyddwyr y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Medi 2017).

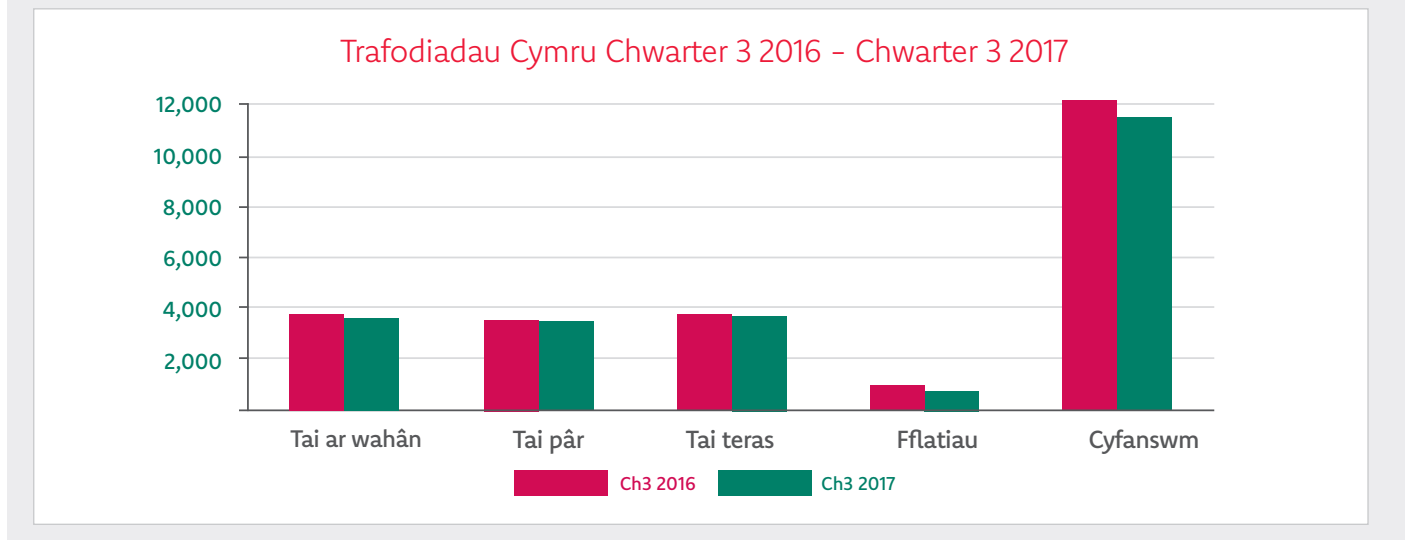
## Tueddiadau'r farchnad

Mae 19 awdurdod lleol wedi gweld cynnydd yn nhwf blynyddol prisiau tai dros y flwyddyn ddiwethaf, ac mae 8 o'r 22 awdurdod lleol wedi gweld cwmp yn nhwf prisiau tai yn ystod y chwarter diwethaf. Mae'r siart isod yn dangos bod prisiau tai wedi cynyddu'n raddol yng Nghymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf, er bod twf wedi arafu yn ystod y 12 mis diwethaf.



## Gwerthiannau tai

Yn gyffredinol, mae'r siart yn dangos gostyngiad amcangyfrifedig o 4% mewn trafodiadau rhwng Chwarter 3 2016 a Chwarter 3 2017. Mae'r math o dai a werthwyd yn Chwarter 3 yn debyg ar y cyfan ond mae nifer y fflatiau a werthwyd yn ystod y cyfnod hwn yn 24% yn llai yn 2017 nag yn y flwyddyn flaenorol. Gall hyn fod yn arwydd bod landlordiaid prynu i osod yn dechrau ymateb i'r newidiadau mewn treth stamp a'r gostyngiad yn y dreth.

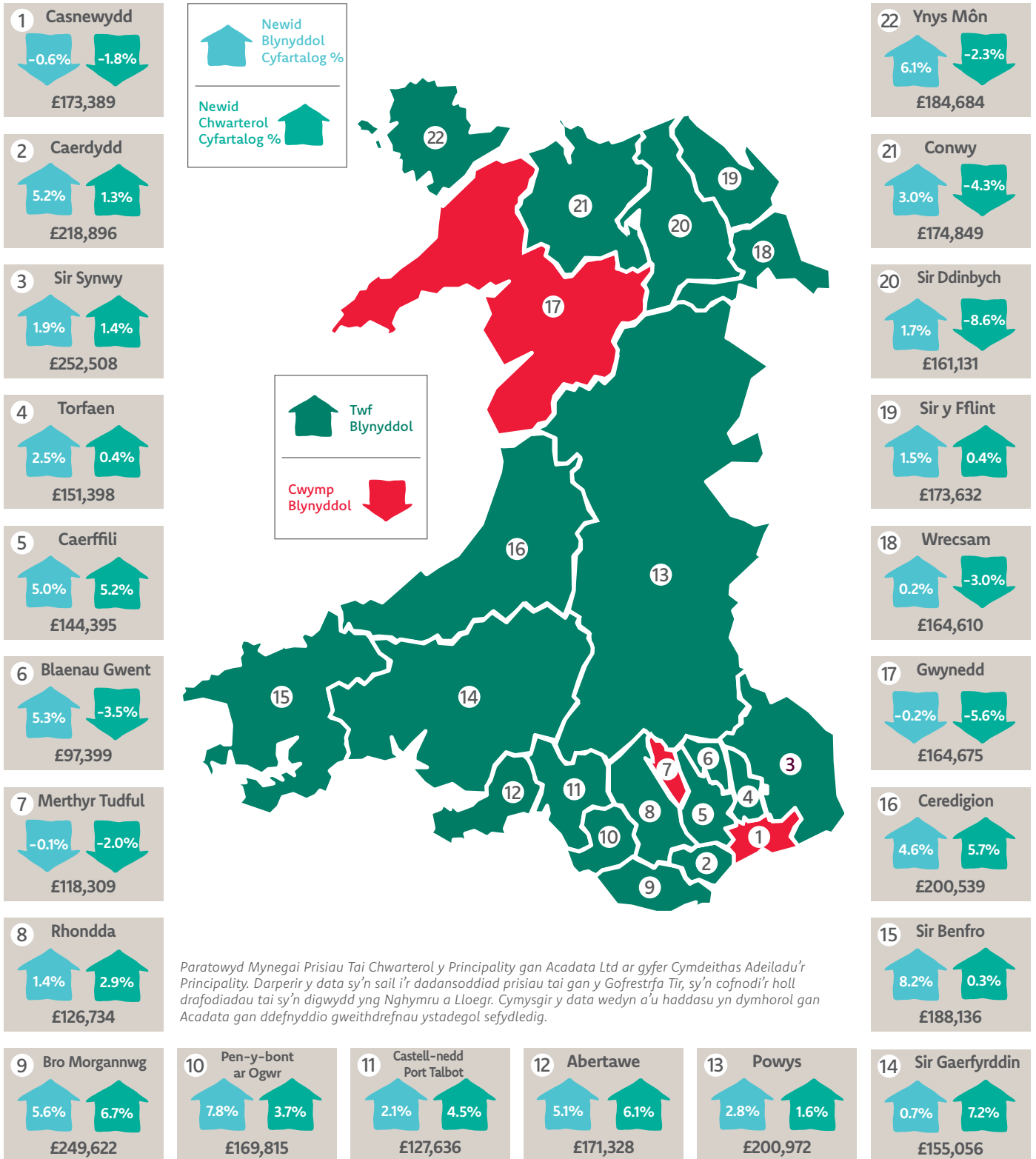


## Treth Stamp Ychwanegol yn 2018

Yn gynharach y mis hwn, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fanylion Treth Trafodiadau Tir Cymru. Ni fydd unrhyw dreth stamp ar brif eiddo hyd at £150,000 i geisio annog prynwyr tro cyntaf i gamu ar yr ysgol eiddo. Er hynny, bydd y dreth stamp yn cynyddu hyd at £17,500 ar gyfer tai sy'n costio rhwng £400,000 a £925,000 i'w prynu, a allai arwain at arafu gwerthiannau ar y pen hwnnw o'r farchnad.

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 bwriad i unrhyw un ddiwynnu 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 bwriad 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