

Pris cyfartalog tai yng Nghymru yw

£174,319

#WalesHPI

Mae prisiau cyfartalog tai yng Nghymru yn parhau i godi

Twf blynyddol

1.8%



Twf chwarterol

0.7%



Trafodiadau tai yn gostwng bob blwyddyn

-13%



Disgwyli'r twf cymedrol yn 2017



Mae pris cyfartalog tai yng Nghymru wedi cyrraedd uchafbwynt newydd o £174,319 yn ystod chwarter cyntaf y flwyddyn. Fodd bynnag mae'r gyfradd twf flynyddol ar ei hisaf ers mis Medi 2013, ond mae hon wedi'i gwyrddroi oherwydd y tri mis eithriadol a gafwyd rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2016, pan oedd prisiau tai ledled y wlad yn

cynyddu cyn cyflwyno'r gordal o 3% ar y dreth stamp ar ail gartrefi ac eiddo prynu i osod. O ganlyniad i hyn, roedd prisiau yn uwch nag y byddai rhywun wedi'i ddisgwyl fel arall yn Ch1 2016, sydd wedi arwain at gynnydd canrannol is na'r disgwyl i'r prisiau flwyddyn yn ddiweddarach.

Meddai Tom Denman, Cyfarwyddwr Cyllid Interim yng Nghymdeithas Adeiladu'r Principality: "Er bod pris cyfartalog tai yng Nghymru wedi cynyddu yn gyson i uchafbwynt newydd, mae arwyddion bod y cynnydd yn arafu rhywfaint. Er bod cyfraddau cyflogaeth uwch, gwell hyder gan ddefnyddwyr a chyfraddau llog isel wedi helpu i gadw'r galw ar y farchnad yn gyson, gallai cynnydd mewn cost byw arwain at brisiau tai yn cynyddu ar gyfradd fwy cymedrol yn ystod gweddill y flwyddyn."

Y Farchnad Gyfredol

Mae prisiau cyfartalog tai yng Nghymru wedi bod yn cynyddu'n araf yn ystod y pedair blynedd diwethaf ac erbyn hyn maent 2.5% yn uwch na'r lefelau a welwyd yn ail hanner 2007, pan oedd prisiau cyfartalog ar eu uchaf ym mis Hydref y flwyddyn honno ar £170,142. Bu'r cynnydd mewn prisiau yn ystod y pedair blynedd diwethaf yn rhannol oherwydd y cyfraddau llog isel yn ystod y cyfnod, wrth i gyfradd sylfaenol swyddogol Banc Lloegr ostwng i 0.5% ar 5 Mawrth 2009, a gostyngiad arall ar 4 Awst 2016 i'r isafbwynt hanesyddol presennol o 0.25%.

Ar yr un pryd, bu cynnydd yn y gyfradd gyflogaeth, metrig allweddol o ran y galw am dai, wrth i'r gyfradd gynyddu o 67% yn 2009 i 73.3% ym mis Ionawr 2017.

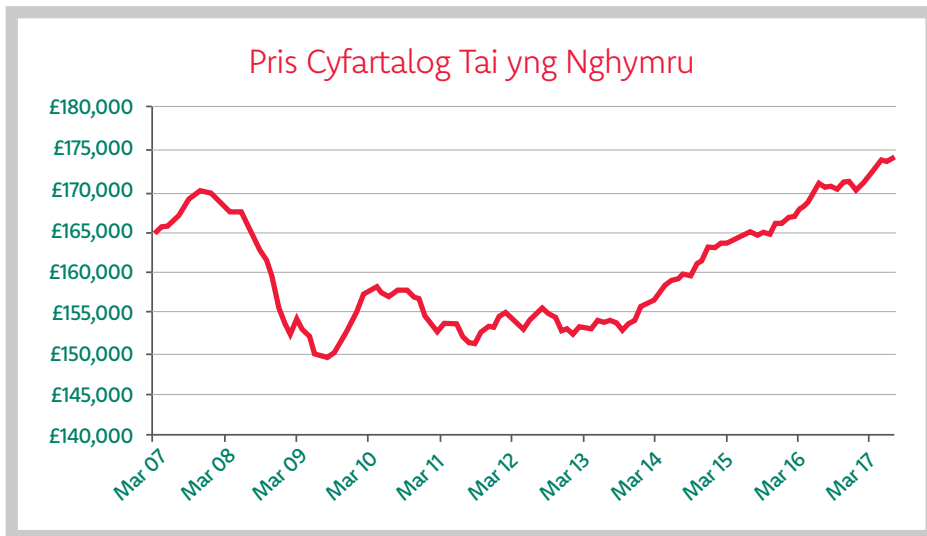
(Ffynhonnell: Ystadegau'r Farchnad Lafur ONS: Mawrth 2017)

Tueddiadau'r farchnad

Mae'r gyfradd chwarterol o gynydd o 0.7% mewn prisiau tai yn rhoi darlun mwy cytbwys o'r farchnad dai bresennol, gan nad yw'r cynnydd i'r dreth stamp a ddaeth i rym ym mis Ebrill 2016 yn effeithio arni. Mae'r gyfradd chwarterol hon yn adlewyrchu'r ffaith bod y cynnydd mewn prisiau tai wedi arafu yn ystod misoedd y gaeaf rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2017.

Gwelwyd gostyngiad i'r prisiau cyfartalog yn ystod y flwyddyn ddiwethaf mewn pum ardal, ond mae angen pwylllo wrth ddehongli'r ffigurau blynyddol hyn oherwydd y cynnydd i'r galw yn Ch1 2016 fel y cyfeiriwyd ato ar dudalen 1. Er enghraifft, mae'r gostyngiad o -2.9% i brisiau Caerdydd, yn fwy o adlewyrchiad o'r cynnydd eithriadol mewn prisiau a gafwyd y llynedd – yn ystod Ch1 2016, cafwyd cynnydd o 6.5% mewn prisiau yng Nghaerdydd – yn hytrach na gostyngiad i'r galw am dai yn 2017.

Arwydd o gyflwr presennol y farchnad yn y pum ardal a restrir yw'r cyfraddau chwarterol diweddaraf, sy'n dangos mewn pedair o'r pum ardal dan sylw bod prisiau yn cynyddu ar gyfraddau sy'n amrywio o +1.0% i +1.7%. Awgrymir bod y ffigurau hyn yn rhoi gwell syniad o'r tueddiadau sylfaenol mewn twf prisiau tai ar ddiwedd mis Mawrth.

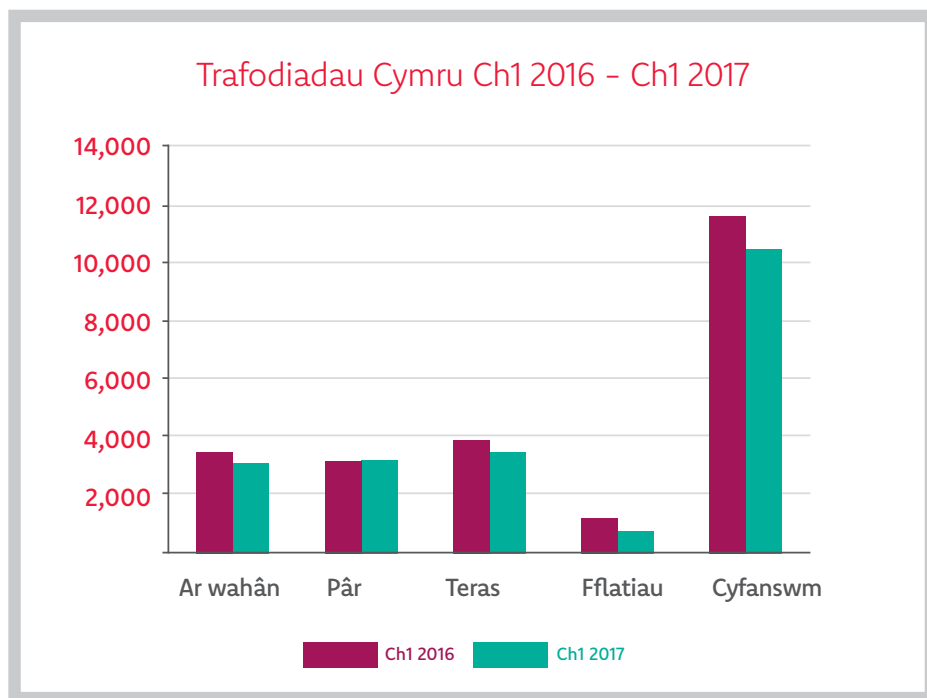


Gwerthiannau tai

Mae'r graff hwn yn cymharu nifer y tai a gafodd eu gwerthu yng Nghymru yn y tri mis hyd at fis Mawrth 2017 â'r un tri mis flwyddyn yn gynt. Ar y cyfan, mae'r graff yn dangos gostyngiad o 13% mewn trafodiadau rhwng Ch1 2016 a Ch1 2017. Y prif reswm am hyn yw'r pigyn a gafwyd mewn trafodiadau ym mis Mawrth 2016 cyn y gordal dreth ym mis Ebrill 2016 y cyfeiriwyd ato ar dudalen 1.

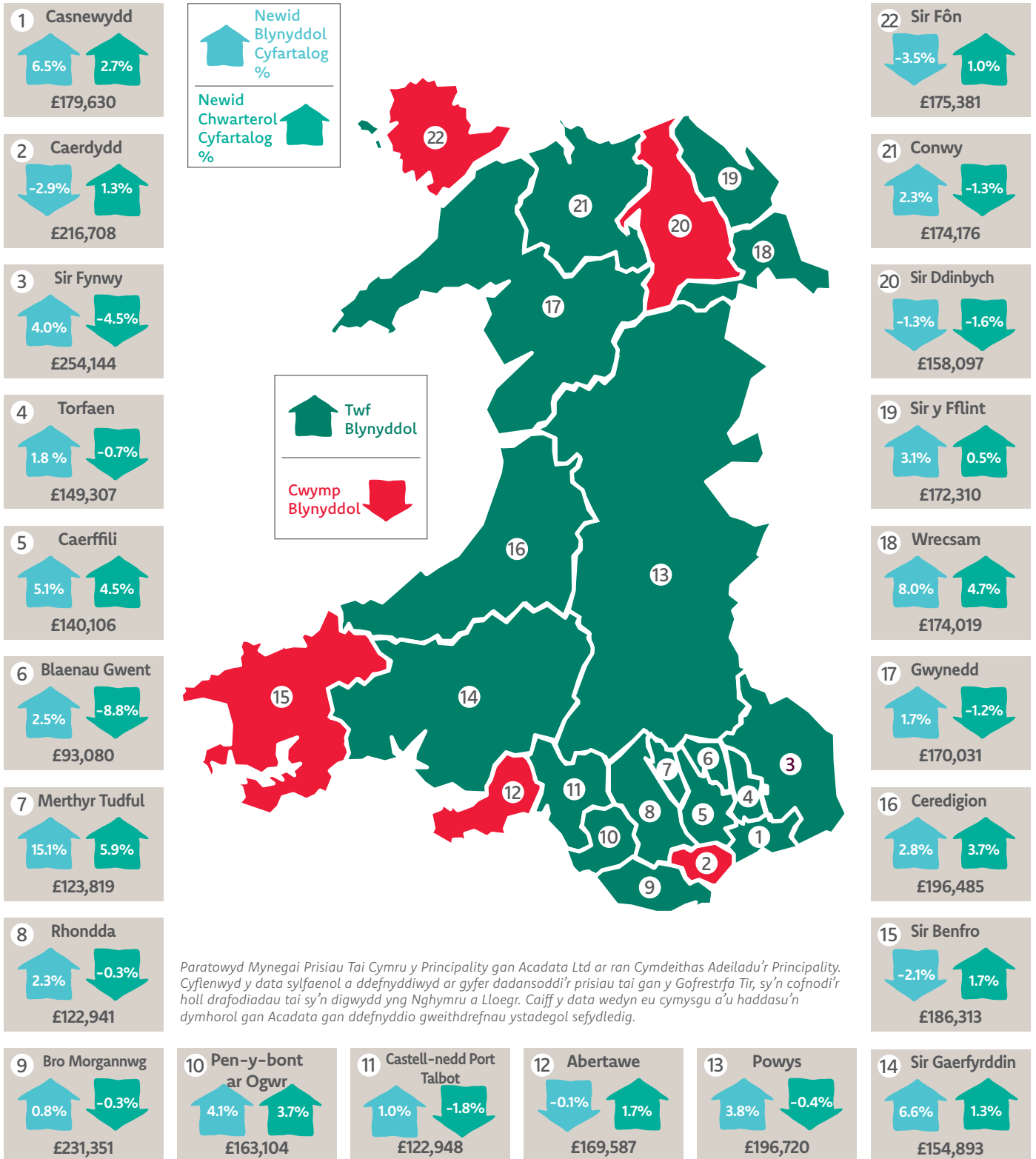
Ac eithrio tai pâr lle bu cynnydd bach, cafwyd gostyngiad mewn gwerthiannau pob math o eiddo, a gostyngiad o ryw 10% i eiddo ar wahân a thai teras yn Ch1 2017

o'i gymharu â Ch1 2016. Gallai hyn o bosibl fod o ganlyniad i weithgarwch mawr ymhlith landlordiaid prynu i osod a phrynwyr ail gartrefi ym mis Mawrth 2016. Adlewyrchir hyn hefyd yn y gostyngiad o 18.5% a welwyd yn nifer y fflatiau a gafodd eu gwerthu yn Ch1 2017 o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol – mae fflatiau unwaith eto yn ddewis poblogaidd ymhlith landlordiaid prynu i osod.



Paratôi 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 personol 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



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