

MYNEGAI
PRISIAU TAI

Cymdeithas Adeiladu Principality Mynegai Prisiau Tai Cymru Ch4 2023

Lle mae cartref yn bwysig
principality.co.uk
0330 333 4000*



Darparwyd y data gan

acadata

- Er mwyn ein helpu i gynnal ein safonau gwasanaeth a diogelwch, efallai y bydd galwadau ffôn yn cael eu monitro neu eu recordio. Mae Cymdeithas Adeiladu Principality wedi'i hawdurdodi gan yr Awdurdod Rheoleiddio Darbodus, a'i rheoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol a'r Awdurdod Rheoleiddio Darbodus, rhif cyfeirnod 155998. Cymdeithas Adeiladu Principality, Tŷ Principality, Heol y Brodyr Llwydion, Caerdydd, CF10 3FA. principality.co.uk

Pris cyfartalog tŷ yng Nghymru yn gostwng am y pedwerydd chwarter yn olynol

Gostyngodd pris cyfartalog cartref yng Nghymru i £234,086 ar ddiwedd 2023 yn dilyn pwysau economaidd ac ariannol parhaus, sy'n golygu mai hwn yw'r pedwerydd chwarter yn olynol i brisiau ostwng yng Nghymru.

Mae'r ffigurau wedi'u rhyddhau gan Fynegai Prisiau Tai Cymru Cymdeithas Adeiladu Principality ar gyfer Ch4 2023 (Hydref-Rhagfyr), sy'n dangos cynnydd a gostyngiad mewn prisiau tai ym mhob un o'r 22 o awdurdodau lleol ledled Cymru.

Mae prisiau tai yng Nghymru wedi disgyn 6% – neu £15,000 – o gymharu â'r un cyfnod y flwyddyn flaenorol pan gofnodwyd uchafswm pris o £249,076. Er mai hwn yw'r gostyngiad mwyaf o'r naill flwyddyn i'r llall ym mhris cyfartalog tai yng Nghymru yn dilyn yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2009, mae prisiau tai yn parhau i fod 25% yn uwch na phum mlynedd yn ôl, ac o gymharu â'r chwarter, mae'r gostyngiad yn fwy cymedrol, ar 2.2%.

Newid blynyddol

-6.0%



Newid chwarterol

-2.2%



Gostyngiad mewn trafodiadau

-20%

Ch4 2023 vs
Ch4 2022



Pris Cyfartalog Tai

£234,086



Dywedodd Shaun Middleton, Pennaeth Dosbarthu Cymdeithas Adeiladu Principality:

“ Mae'r farchnad dai yng Nghymru wedi bod drwy gyfnod anodd, ac o ystyried y pwysau parhaus ar gostau byw ochr yn ochr â chost uwch morgeisi – wrth i aelwydydd ddod oddi ar gyfraddau sefydlog llawer is – nid yw'n syndod bod rhai wedi rhagweld gostyngiadau parhaus mewn prisiau yn 2024, ac wedyn adferiad yn 2025.

“Fodd bynnag, mae rhai arwyddion cadarnhaol, gan gynnwys chwyddiant is a disgwyliad bod cyfradd Banc Lloegr bellach wedi cyrraedd uchafbwynt o 5.25% ac y bydd yn gostwng yn ystod 2024. Yn wir, mae marchnadoedd ariannol yn priso nifer o doriad cyfraddau, gan ostwng cyfradd Banc Lloegr i 4% yn ddiweddarach yn y flwyddyn. Mae marchnadoedd morgeisi eisoes wedi symud, a benthycwyr yn torri cyfraddau yn eithaf sylweddol wrth i gystadleuaeth ddwysau, a gallem ddisgwyl i hynny barhau.”

Er bod dau awdurdod lleol – Caerdydd a Chaerffili – yn cofnodi prisiau uchel, sef £308,648 a £207,904 ar ddiwedd 2023, y brif duedd ar gyfer Ch4 yw marchnad dawel gyda gostyngiadau mewn prisiau o'r naill flwyddyn i'r llall wedi'u cofnodi mewn 18 o'r 22 awdurdod lleol.

Gwelodd chwe awdurdod lleol – Sir Fynwy, Sir Gaerfyrddin, Blaenau Gwent, Torfaen, Sir Ddinbych a Merthyr Tudful oll ostyngiadau mewn prisiau mewn ffigurau dwbl o gymharu â'r un cyfnod y flwyddyn flaenorol, gyda Merthyr Tudful yn cofnodi'r gostyngiad mwyaf o 21.2%.

Roedd tua 9,700 o drafodiadau yng Nghymru ar ddiwedd 2023, sef gostyngiad bach o gymharu â'r chwarter blaenorol ond gostyngiad o un rhan o bump o gymharu â blwyddyn yn ôl. Er y cafwyd llai o werthiannau ar gyfer bod pob math o eiddo, mae eiddo sengl – sydd wedi disgyn 27% – yn parhau i fod yn sylweddol is na'r mathau eraill o eiddo. Fel mewn llawer o rannau eraill o'r DU, mae'r pwysau y mae'r farchnad dai yn eu

hwynebu wedi cael effaith ar alw a lefelau gweithgarwch.

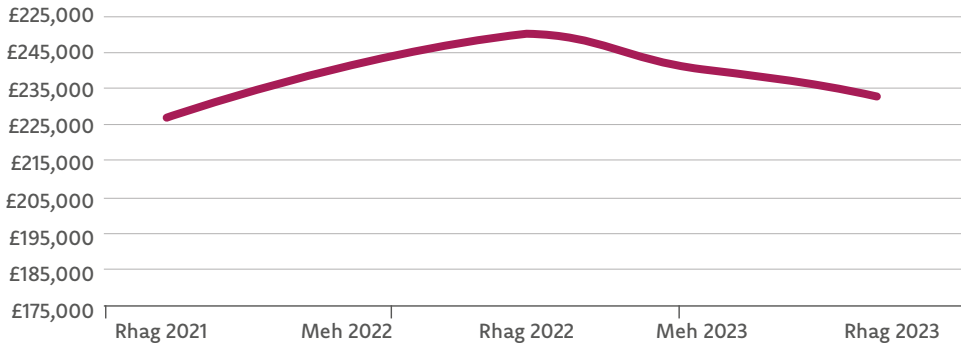
Ar gyfer Cymru, mae trafodiadau gwerthiannau chwarterol wedi gostwng o'r naill flwyddyn i'r llall drwy gydol 2022 a 2023.

Wrth edrych ar newidiadau mewn prisiau yn ôl y math o eiddo, ar hyn o bryd mae'r gwahanol fathau o eiddo wedi disgyn rhwng 1% a 7% o gymharu â lefelau'r flwyddyn flaenorol, gyda fflatiau wedi disgyn fwyaf o uchafbwynt pris mewn termau cymharol – wedi disgyn bron i 9% o fis Mehefin 2022.

Parhaodd Shaun: “Mae hyder y defnyddwyr yn dod yn llai negyddol, ac mae'r un peth yn wir am ymatebwyr syrfewyr i arolwg diweddaraf Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o'r farchnad dai yng Nghymru. Mae mwy o gyfarwyddiadau yn dod i mewn i'r farchnad ac mae ymdeimlad y bydd gweithgarwch yn cynyddu, ac efallai y bydd prisiau'n sefydlogi yn sgîl hynny. Mae rhai dadansoddwyr ar gyfer marchnad gyffredinol y DU bellach yn awgrymu y bydd gwelliant cyson yn ystod y flwyddyn, er y gallai'r chwarter cyntaf weld prisiau yn negyddol o hyd.

“Yn sicr, bydd heriau o'n blaenau, ond mae'r rhagolygon ar gyfer 2024 yn gwella. Mae'n bosibl y gallai mesurau Cyllideb Llywodraeth y DU (sydd i'w cyhoeddi ar 6 Mawrth 2024) geisio ysgogi gweithgarwch yn y farchnad a fyddai'n ei chyflymu ymhellach, ac wrth gwrs bydd tai yn amlwg yn y manifestos sy'n cael eu paratoi ar gyfer yr Etholiad Cyffredinol pan gaiff ei alw. I grynhoi, mae'r darlun yn gwella ar gyfer 2024.”

Prisiau cyfartalog tai yng Nghymru, Rhagfyr 2021 i Ragfyr 2023

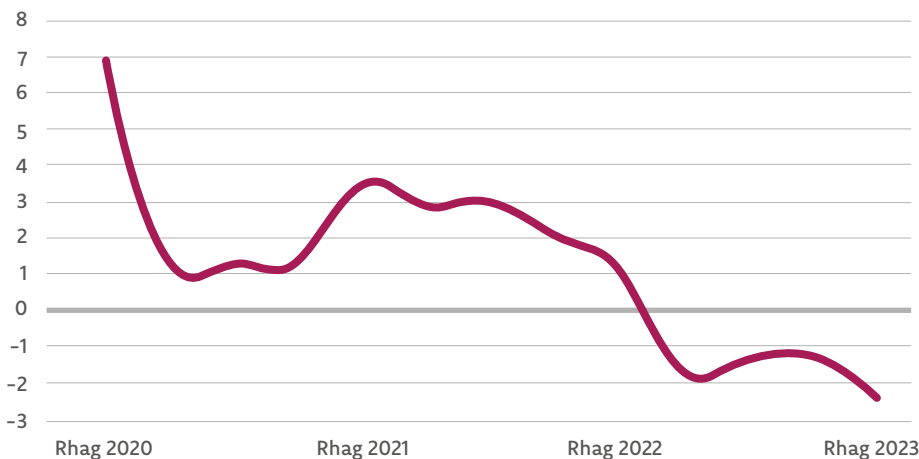


Ffynhonnell: Acadata, wedi'u cymysg a'u haddasu'n dymhorol

Erbyn hyn, mae prisiau wedi gostwng pedwar chwarter yn olynol ers i brisiau cyfartalog gyrraedd uchafbwynt yng Nghymru, sef ychydig dros £249,000 ar ddiwedd 2022. Gostyngodd pris cartrefi fwy na £5,000 ym mhedwerydd chwarter 2023 i ychydig dros £234,000. Mae hyn 6% neu £15,000 yn is na'u huchafbwynt diweddar, ond yn dal i fod 25% yn uwch na phum mlynedd yn ôl.

Serch hynny, hwn yw'r cyfnod gwannaf i'r farchnad dai yng Nghymru yn dilyn yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2009. Mae'r gostyngiad o 6% o'r naill flwyddyn i'r llall yn gymharol fach mewn termau nominal, o ystyried rhai rhagolygon ychydig yn fwy diobaith, ond wrth gwrs mae'n addasiad mwy sylweddol mewn termau real ar ôl addasu ar gyfer pwysau chwyddiant.

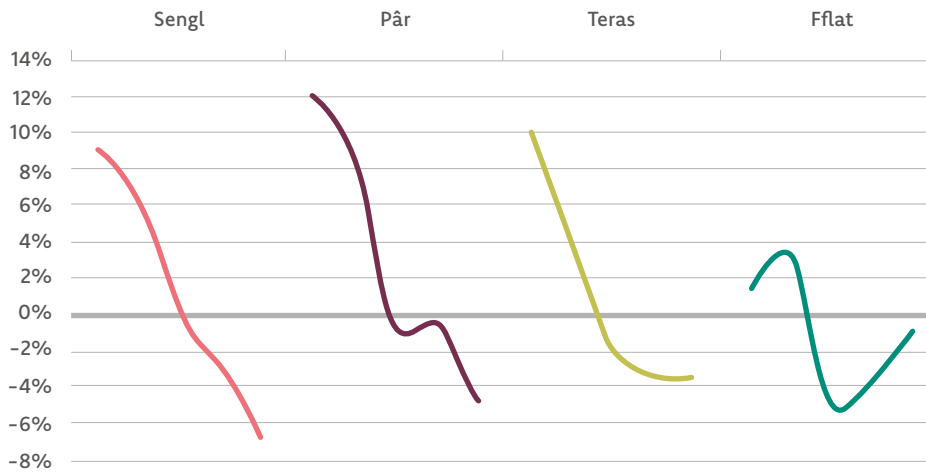
Chwyddiant prisiau tai



Ffynhonnell: Acadata, wedi'u cymysg a'u haddasu'n dymhorol

Y gostyngiad o 2.2% mewn prisiau a gofnodwyd yn y chwarter yw'r gostyngiad mwyaf yn y cyfnod rhwng Rhagfyr 2020 a Rhagfyr 2023, ond gyda'r farchnad swyddi'n ymddangos yn gadarn a disgwyliadau o doriadau yng nghyfradd llog Banc Lloegr yn ystod 2024, efallai ein bod yn symud tuag at ostyngiad mwy cadarnhaol erbyn hyn. Yn sicr, ceir toriadau sylweddol eisoes mewn cyfraddau morgeisi.

Newid % blynyddol mewn prisiau yn ôl math o eiddo, Cymru, y flwyddyn hyd at fis Rhagfyr 2023



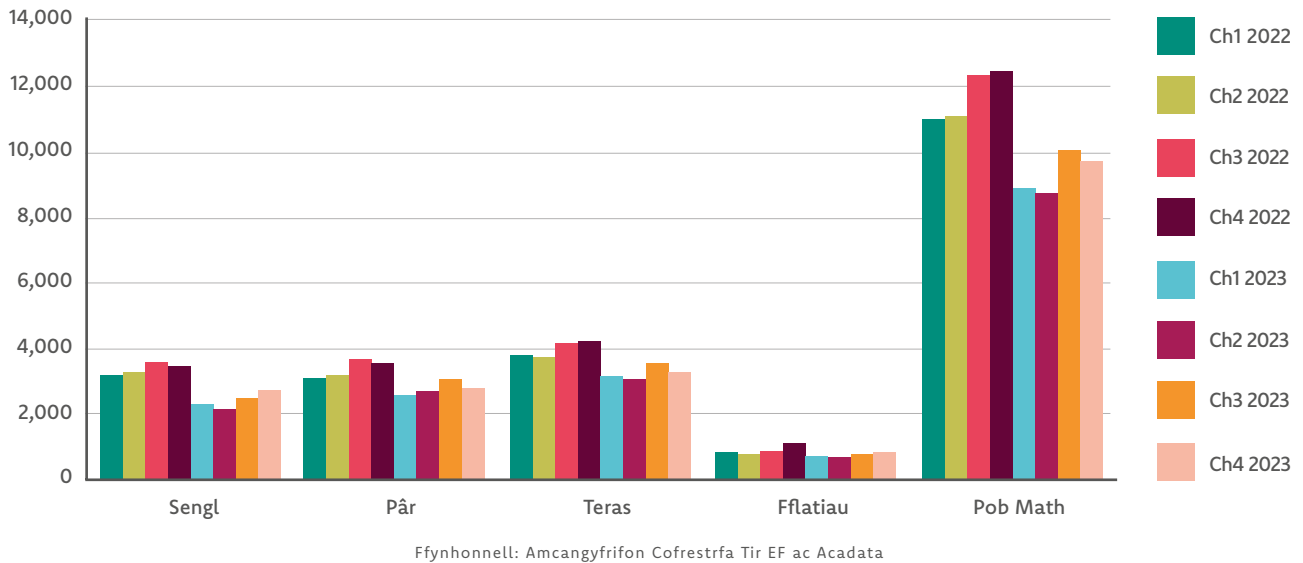
Ffynhonnell: Acadata, wedi'u cymysgu a'u haddasu'n dymhorol

O ystyried y pwysau sylweddol y mae'r farchnad dai a'r economi ehangach wedi'u hwynebu, nid yw'n syndod bod amodau'r farchnad wedi effeithio'n andwyol ar bob math o eiddo.

O edrych ar newidiadau yn ôl math o eiddo (gweler y siart uchod), ar hyn o bryd mae eu prisiau rhwng 1% a 7% yn is na'u lefelau priodol y flwyddyn flaenorol.

Gyda fflatiau wedi disgyn fwyaf o'u huchafbwynt mewn termau cymharol – bron i 9% – a gydag anwadalrwydd sylweddol mewn prisiau fflatiau a gofnodwyd oherwydd gwerthiannau cyfyngedig mewn llawer o ardaloedd, ni ddylid darllen gormod i'r cynnydd ymddangosiadol diweddar yn y prisiau hyn. Mae'n bosibl y bydd y darlun diweddar a mwy andwyol ar gyfer eiddo sengl, yn rhannol, yn adlewyrchu gwrthwyneb y galw cryf am eiddo o'r fath ar ôl Covid, a natur fwy dewisol prynu eiddo mwy o faint.

Trafodiadau chwarterol yn ôl math o eiddo, Cymru, 2022 i a 2023



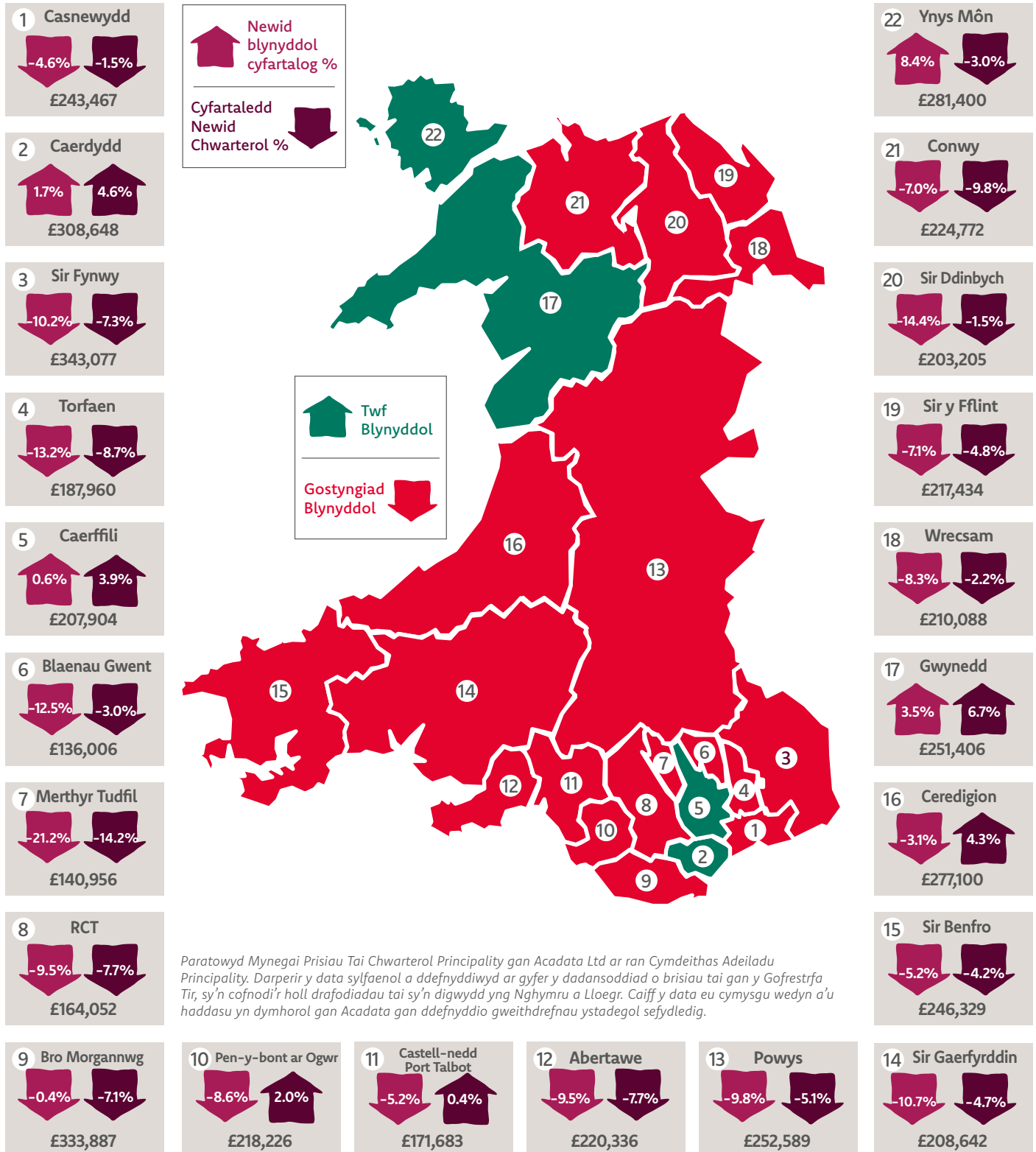
Mae Acadata yn amcangyfrif y bu tua 9,700 o drafodiadau yng Nghymru yn y pedwerydd chwarter, ychydig yn llai nag yn y trydydd chwarter. Fel mewn llawer o rannau eraill o'r DU, mae'r pwysau y mae'r farchnad dai yn eu hwynebu wedi cael effaith ar alw a lefelau gweithgarwch. Ar gyfer Cymru, mae trafodiadau gwerthiannau chwarterol wedi gostwng o'r naill flwyddyn i'r llall drwy gydol 2022 a 2023.

Ar gyfer 2023, roedd gweithgarwch gwerthu wedi gostwng un rhan o bump o gymharu â 2022, a'r gweithgarwch hwnnw 13% yn is na 2021.

Er y cafwyd llai o werthiannau ar gyfer bod pob math o eiddo, mae eiddo sengl – sydd wedi disgyn 27% – yn parhau i fod yn sylweddol is na'r mathau eraill o eiddo.

Mae disgwyliadau'r farchnad ariannol o gyfraddau llog is drwy 2024 wedi arwain at well bargeinion morgeisi yn ystod yr wythnosau diwethaf, ac mae'n dechrau teimlo bod y cyfnod anodd o ran fforddiadwyedd a'r galw am dai ar ben. Os felly, gall lefelau trafodiadau ddangos arwyddion o wella dros y chwarteri nesaf.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog yn ôl awdurdod lleol



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