



Cymdeithas Adeiladu Principality

Mynegai Prisiau Tai

Cymru Ch2 2024

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



Darparwyd y data gan



Pris cyfartalog tŷ yng Nghymru yn codi ar ôl gostwng am bum chwarter yn olynol

Mae pris cyfartalog cartref yng Nghymru wedi codi i fwy na £236,000 yn yr ail chwarter – 2.4% yn is na lefel y flwyddyn flaenorol a 5% yn is o hyd na'i uchafbwynt o £249,000 ar ddiwedd 2022.

Mae'r ffigurau wedi'u rhyddhau gan Fynegai Prisiau Tai Cymru Cymdeithas Adeiladu Principality ar gyfer Ch2 2024 (Ebrill-Mehefin), sy'n dangos y cynnydd a'r gostyngiad mewn prisiau tai ym mhob un o'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru.

Mae'r cynnydd yn yr ail chwarter hwn wedi dechrau lleihau'r gostyngiad a welwyd mewn prisiau tai o'r uchafbwynt yn 2022, a gallai esgor ar wawr newydd i'r farchnad dai yng Nghymru.



Newid blynyddol %

-2.4



Newid chwarterol %

3.1



Cynnydd mewn trafodion %

24 Ch1 2024 vs Ch2 2024



Pris cyfartalog tŷ

£236,369



Dywedodd Shaun Middleton, Pennaeth Dosbarthu Cymdeithas Adeiladu Principality:

“ Mae ail chwarter 2024 wedi dod â newyddion cadarnhaol mawr ei angen i'r farchnad dai yng Nghymru. Ar ôl gweld gostyngiad mewn prisiau tai am bum chwarter yn olynol, rydym bellach yn gweld adferiad.

Mae'r darlun ledled Cymru yn dangos, ran amlaf o lawer, fod awdurdodau lleol wedi bod yn adrodd cynnydd mewn prisiau chwarterol, yn hytrach na gostyngiadau, am y tro cyntaf ers 2022, gan droi'n gynnydd cyson mewn prisiau tai.

Cododd pris cyfartalog cartref a werthwyd yng Nghymru i £236,369 yn ail chwarter 2024, gan godi 3.1%, ond roedd yn dal i fod -2.4% yn is na lefel y flwyddyn flaenorol a 5% yn is na'i uchafbwynt o £249,000 ar ddiwedd 2022. Yn y cyfamser, nododd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol brisiau uwch yn Ch2 am y tro cyntaf ers 2022, gan arwain at yr amodau marchnad mwyaf cadarnhaol ers dwy flynedd.

Er bod rhai awdurdodau lleol wedi gweld gostyngiadau, megis Merthyr Tudful, roedd prisiau cyfartalog ym Mhen-y-bont ar Ogwr yn uwch na £250,000, gan gyrraedd uchafbwynt newydd. Cafwyd 10,200 o drafodion yng Nghymru yn ail chwarter 2024, sef 24% yn fwy nag yn y chwarter cyntaf ac 16% yn fwy na'r un cyfnod flwyddyn yn ôl. Mae hwn yn faes twf, gan fod trafodion chwarterol wedi gostwng yn barhaus ers diwedd 2021.

Yn y cyfamser, datgelodd arolwg diweddar gan Principality fod 66% o'i haelodau'n ystyried mai math o gartref a maint cartref yw'r ffactorau pwysicaf wrth chwilio am dai, gyda llawer yn ffafrio tai sengl. Yn Ch2, cafwyd adfywiad bach yng ngwerthiannau tai sengl, er bod eu hadferiad yn parhau i fod yn wannach na fflatiau. Cynyddodd cyfanswm nifer y trafodion ar gyfer fflatiau draean o gymharu â'r chwarter blaenorol a'r un cyfnod y llynedd, sydd bron yn sicr yn adlewyrchu pwysau fforddiadwyedd mewn manau eraill yn y farchnad.

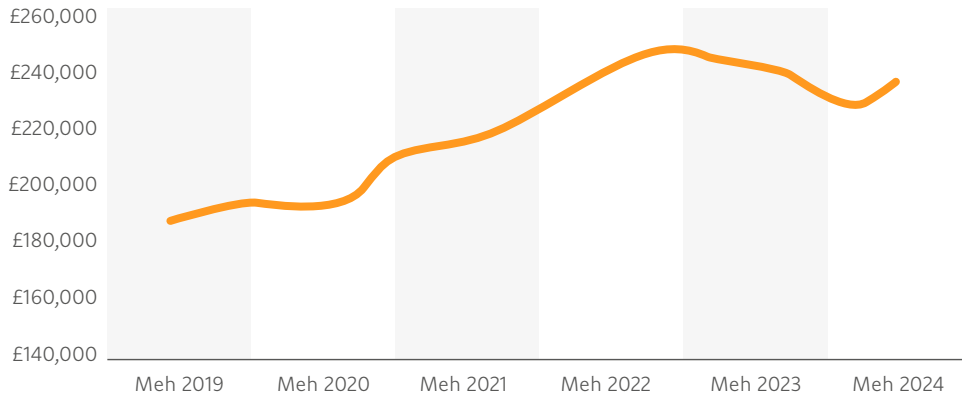
Parhaodd Shaun: “Mae'r cynnydd hwn, sy'n dod â'r pris cyfartalog i £236,369 yng Nghymru, yn nodi newid sylweddol ac yn awgrymu y gallai'r farchnad fod yn sefydlogi. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae'r farchnad dai wedi wynebu'r amodau mwyaf heriol ers yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2008, gyda phrynwyr tro cyntaf yn wynebu'r amodau anoddaf ers tua 70 mlynedd, yn ôl Cymdeithas y Cymdeithasau Adeiladu.

Gan edrych i'r dyfodol, mae Llywodraeth Lafur newydd y DU yn symud ymlaen gyda cham deddfwriaethol sylweddol i gyflymu datblygiad seilwaith ac adeiladu 1.5 miliwn o gartrefi yn Lloegr, ac mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu 20,000 o gartrefi carbon isel newydd i'w rhentu yn y sector cymdeithasol yn ystod y tymor presennol.

Ynghyd â'r wybodaeth sydd gennym ni, mae hyn yn awgrymu y gallai'r ail chwarter esgor ar wawr newydd i'r farchnad dai yng Nghymru, wrth i ni ddisgwyl gweld prisiau tai yn codi, gyda nifer uwch o drafodion, wedi'u hategu gan amodau economaidd gwell, mwy o fforddiadwyedd a diddordeb cynyddol gan brynwyr.



Prisiau cyfartalog tai yng Nghymru, mis Mehefin 2019 i fis Mehefin 2024



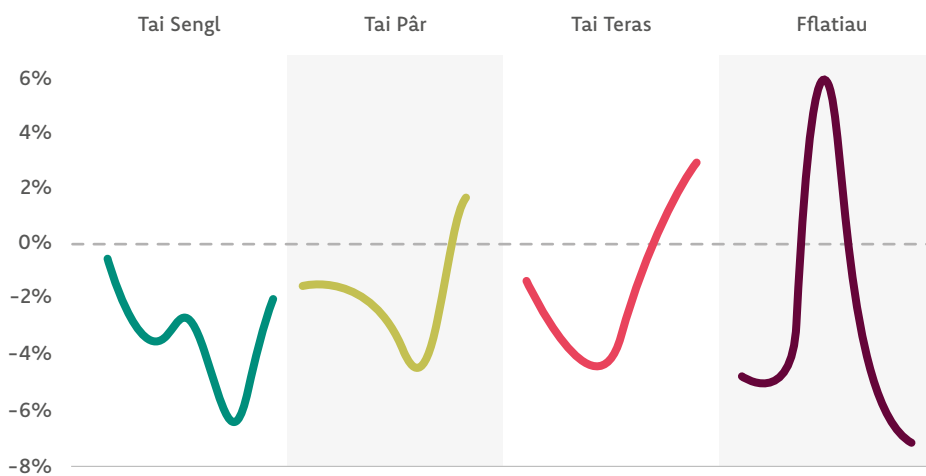
Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

Mae'r siart uchod yn dangos pris cyfartalog cartrefi yng Nghymru dros y pum mlynedd diwethaf, wedi'i addasu'n briodol ar gyfer y cymysgedd o fathau o eiddo ac effeithiau tymhorol. Mae'r ail chwarter yn nodi'r adferiad ystyrlon cyntaf mewn prisiau ar ôl gostyngiadau mewn prisiau bum chwarter yn olynol.

Ar ôl cyrraedd uchafbwynt o ychydig dros £249,000 ar ddiwedd 2022, gostyngodd pris cyfartalog cartref yng Nghymru yn raddol gan £20,000 hyd at chwarter cyntaf 2024. Roedd hyn yn ostyngiad o 8% mewn termau nominal a llawer mwy (-14%) mewn termau real – hynny yw ar ôl addasu ar gyfer pwysau chwyddiant defnyddwyr – sy'n golygu mai hwn oedd y cyfnod gwannaf i'r farchnad dai yng Nghymru ers yr Argyfwng Ariannol Byd-eang yn 2008.

Mae'r cynnydd yn yr ail chwarter hwn wedi dechrau lleihau'r "colledion" hynny o'r uchafbwynt yn 2022 gan ddod i lawr nawr i ddim ond 5% (12% mewn termau real) a mwy na haneru'r gostyngiad yn y gyfradd newid prisiau flynyddol i -2.4%.

Newid % blynyddol mewn prisiau yn ôl math o eiddo, Cymru, 12 mis hyd at fis Mehefin 2024



Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

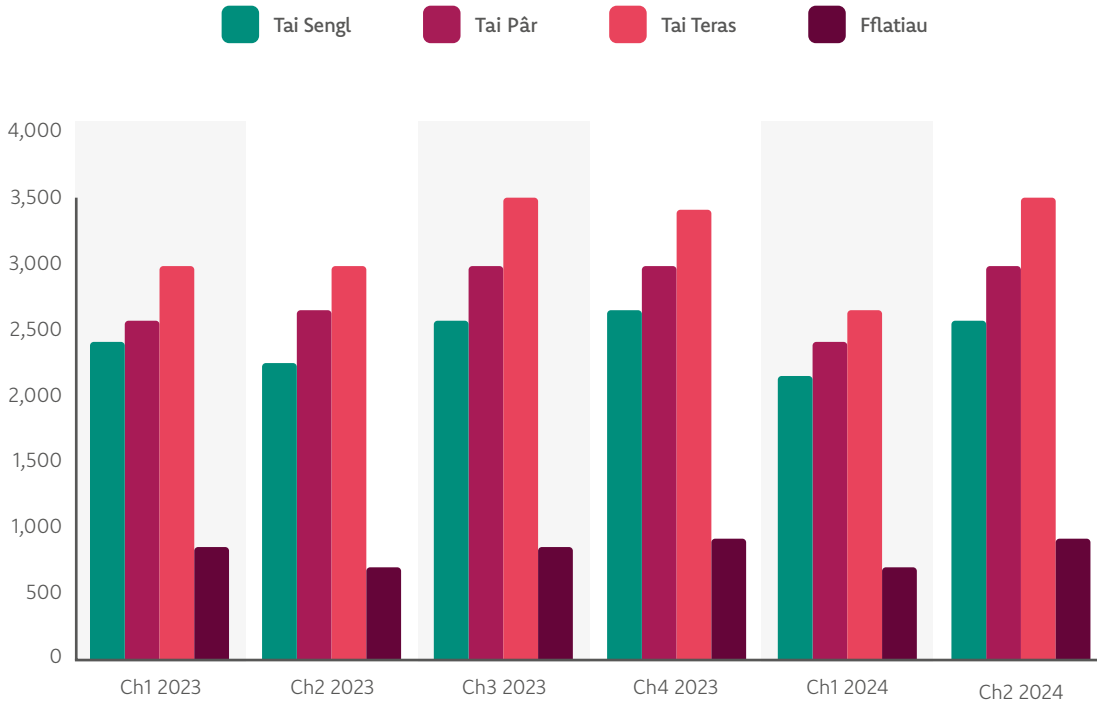
Er i'r dirywiad hwnnw yn y farchnad gael effaith andwyol ar bob math o eiddo, rydym unwaith eto yn dechrau gweld dŵr clir rhwng perfformiad gwahanol fathau o eiddo ac yn fwyaf nodedig rhwng tai a fflatiau.

Mae Siart 3 yn dangos amodau gwell ar gyfer y tri math o dai. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer tai pâr a thai teras, sydd bellach yn dangos enillion cymedrol o un flwyddyn i'r llall ac sydd ond tua 1% yn is na'u lefelau uchaf blaenorol yn 2022.

Mae tai sengl wedi cael rhai blynyddoedd di-nod, sydd efallai'n cynrychioli ochr arall y galw mawr am yr eiddo hwnnw yn ystod Covid ac yn syth ar ôl hynny ac yn adlewyrchu natur fwy dewisol pryniannau o'r fath, er ei bod yn ymddangos bod y sefyllfa'n sefydlogi erbyn hyn.

Er na ddylem roi gormod o bwys ar y wybodaeth am fflatiau, o ystyried bod gwerthiannau cyfyngedig mewn llawer o ardaloedd yn golygu y gall prisiau fflatiau a adroddir fod yn gyfnewidiol iawn, mae'n ymddangos bod y cyfnod mis mêl byr ar gyfer eiddo bach yr adroddwyd arno'n flaenorol wedi dod i ben. Yn ogystal â phrisiau fflatiau yn gostwng 7% o un flwyddyn i'r llall (ychydig yn llai yn ardaloedd Caerdydd ac Abertawe), maent yn parhau i fod 12% yn is na'u uchafbwynt hyd yn oed mewn termau nominal.

Trafodion chwarterol yn ôl math o eiddo, Cymru, 2023 a 2024



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Cofrestrfa Tir EF ac Acadata

Mae Acadata yn amcangyfrif bod tua 10,200 o drafodion yng Nghymru yn yr ail chwarter, sef 24% yn fwy nag yn y chwarter cyntaf ac 16% yn fwy na'r un cyfnod flwyddyn yn ôl.

Dyma'r adferiad ystyrion cyntaf mewn gwerthiannau eiddo ers bron i ddwy flynedd, ac mae'n dilyn cyfnod hir o ddirywiad parhaus mwy neu lai wrth i bwysau costau byw a chyfraddau llog uwch fod yn rhwystr mawr i alw a gweithgarwch ar draws y rhan fwyaf o'r DU, gan gynnwys Cymru.

Ar gyfer y pedwar chwarter diweddaraf, roedd gweithgarwch gwerthu yng Nghymru 10% yn is na'r flwyddyn gynt, gyda gwerthiannau tai ar wahân ychydig yn wannach na hynny ac yn parhau â'r patrwm sydd wedi'i weld yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf.

Gwelwyd adferiad cyffredinol mewn gwerthiannau yn Ch2, ond roedd yn arbennig o gryf ar gyfer fflatiau – traean yn uwch o gymharu â'r chwarter a'r flwyddyn flaenorol – sydd bron yn sicr yn adlewyrchu pwysau fforddiadwyedd mewn mannau eraill yn y farchnad.

Newid blynyddol a chwarterol cyfartalog yn ôl awdurdod lleol

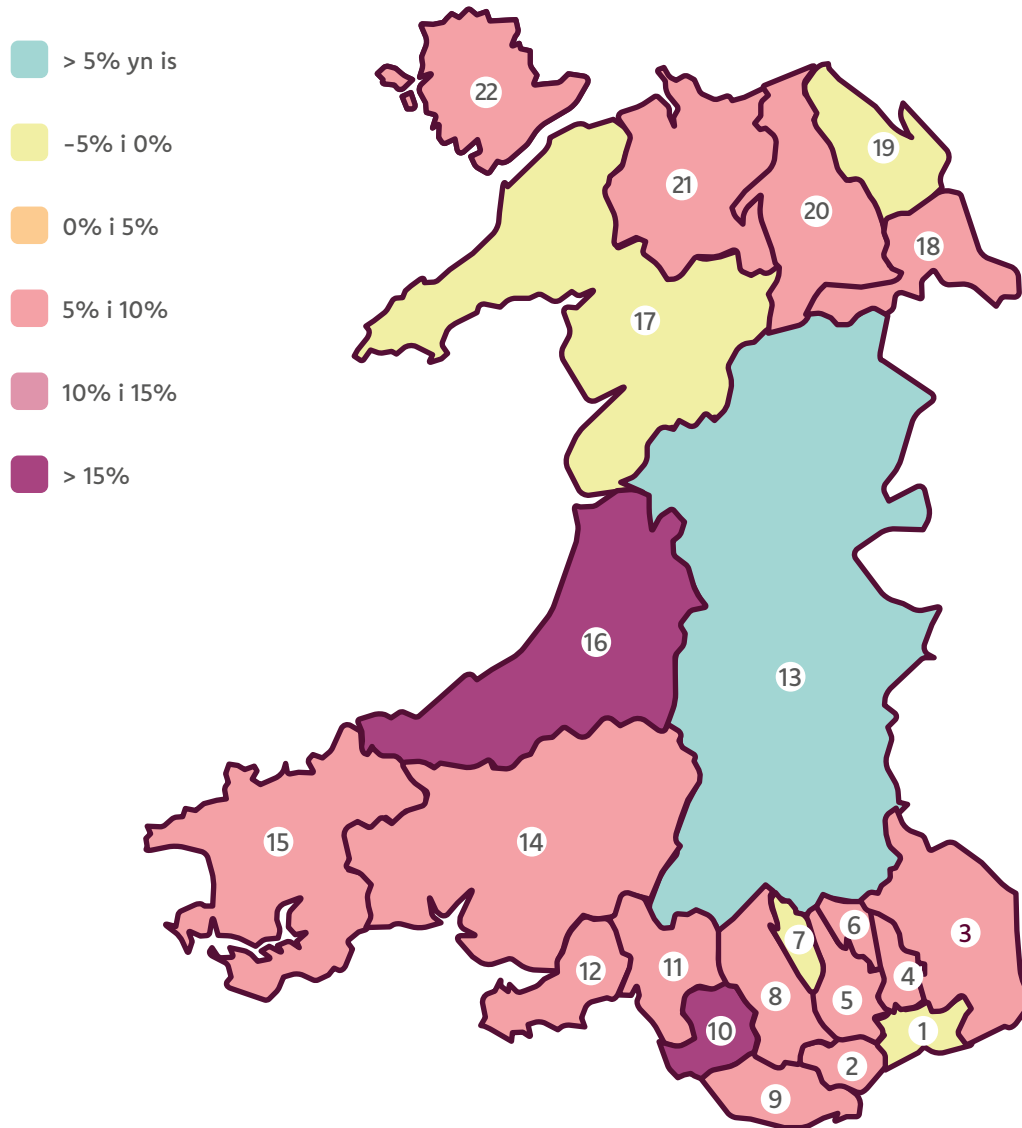
Awdurdod Lleol	Meh 2023	Maw 2024	Meh 2024	Newid Blynyddol %	Newid Chwarterol %
Abertawe	£226,540	£229,318	£236,285	4.3	3.0
Blaenau Gwent	£152,608	£144,802	£150,809	-1.2	4.1
Bro Morgannwg	£314,389	£309,347	£314,748	0.1	1.7
Caerdydd	£300,340	£286,758	£300,587	0.1	4.8
Caerffili	£199,141	£197,914	£200,438	0.7	1.3
Casnewydd	£250,903	£241,106	£239,472	-4.6	-0.7
Castell-nedd Port Talbot	£171,008	£163,442	£174,795	2.2	6.9
Ceredigion	£258,549	£242,105	£281,382	8.8	16.2
Conwy	£233,086	£230,959	£232,480	-0.3	0.7
Gwynedd	£215,573	£230,919	£227,433	5.5	-1.5
Merthyr Tudful	£184,083	£150,791	£146,322	-20.5	-3.0
Pen-y-bont ar Ogwr	£224,857	£215,864	£250,921	11.6	16.2
Powys	£270,030	£261,093	£245,664	-9.0	-5.9
Rhondda Cynon Taf	£168,250	£173,092	£178,434	6.1	3.1
Sir Benfro	£247,652	£249,951	£261,625	5.6	4.7
Sir Ddinbych	£217,760	£207,109	£207,182	-4.9	0.0
Sir Fynwy	£376,476	£343,062	£359,878	-4.4	4.9
Sir Gaerfyrddin	£225,553	£215,768	£218,229	-3.2	1.1
Sir y Fflint	£234,529	£232,645	£227,168	-3.1	-2.4
Torfaen	£214,208	£209,427	£226,808	5.9	8.3
Wrecsam	£223,216	£211,001	£199,456	-10.6	-5.5
Ynys Môn	£275,370	£250,772	£251,750	-8.6	0.4
Cymru	£242,076	£229,263	£236,369	-2.4	3.1

Ffynhonnell: Acadata, cymysg ac wedi'i addasu'n dymhorol

Mae metrigau diweddaraf awdurdodau lleol (gweler Tabl 1) yn rhoi arwydd clir o welliant y farchnad yn y misoedd diwethaf.

Adroddodd niferoedd cyfartal o awdurdodau gynydd a gostyngiadau mewn prisiau flwyddyn ar ôl blwyddyn ym mis Mehefin. Dyma'r canlyniad mwyaf cadarnhaol ers mis Mawrth 2023 ac mae'n sylweddol well na chwarteri diweddar pan oedd mwyafrif llethol o awdurdodau lleol yn adrodd gostyngiadau mewn prisiau flwyddyn ar ôl blwyddyn. At hynny, roedd nifer yr awdurdodau lleol a adroddodd ostyngiadau (cynydd) mewn prisiau o 5% neu fwy ar ei isaf (uchaf) ers o leiaf blwyddyn. Wedi dweud hynny, fel y dengys Tabl 1, mae nifer bach o awdurdodau – Merthyr Tudful, Wrecsam, Powys ac Ynys Môn – lle mae'r gyfradd newid flynyddol yn parhau i fod yn negyddol iawn.

Newidiadau chwarterol mewn prisiau fesul awdurdod lleol, Ch2 2024



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Cofrestrfa Tir EF ac Acadata

1 Casnewydd -0.7%	2 Caerdydd 4.8%	3 Sir Fynwy 4.9%	4 Torfaen 8.3%	5 Caerffili 1.3%	6 Blaenau Gwent 4.1%
7 Merthyr Tudful -3.0%	8 RCT 3.1%	9 Bro Morgannwg 1.7%	10 Pen-y-bont ar Ogwr 16.2%	11 Castell-nedd Port Talbot 6.9%	12 Abertawe 3.0%
13 Powys -5.9%	14 Sir Gaerfyrddin 1.1%	15 Sir Benfro 4.7%	16 Ceredigion 16.2%	17 Gwynedd -1.5%	18 Wrecsam 5.5%
	19 Sir y Fflint -2.4%	20 Sir Ddinbych 0.0%	21 Conwy 0.7%	22 Ynys Môn 0.4%	

[Cliciwch yma](#) i weld map MPT Cymru Principality

Mae'r map gwres yn rhoi cynrychiolaeth weledol o'r symudiadau chwarterol diweddaraf mewn prisiau fesul awdurdod lleol. Mae lliwiau coch tywyllach yn dynodi awdurdodau lleol lle mae prisiau wedi codi gyflymaf ers y chwarter cyntaf hyd at las lle bu gostyngiadau.

Roedd y patrwm chwarterol cyffredinol ym mis Mehefin bron yn gwbl groes i'r hyn a welwyd ym mis Mawrth, gyda llawer mwy o awdurdodau lleol yn nodi cynnydd mewn prisiau yn y chwarter diweddaraf (15) yn hytrach na gostyngiadau (6) neu symudiad dibwys (yn achos Sir Ddinbych). O'u hystyried yn gyffredinol, gellid dadlau mai'r rhain oedd yr amodau mwyaf cadarnhaol yn y farchnad ers dwy flynedd.

Er bod Blaenau Gwent, Abertawe, Rhondda a Sir Gaerfyrddin wedi nodi gwelliannau chwarterol dros chwarteri olynol, Pen-y-bont ar Ogwr oedd yr unig awdurdod i nodi'r pris cyfartalog uchaf erioed (o fwy na £250,000). Ar ben arall y sbectrwm, mae Merthyr Tudful wedi gweld gostyngiadau o un chwarter i'r llall am bedwar chwarter yn olynol, gyda phrisiau yno bumed yn is na'u huchafbwynt blaenorol erbyn hyn.

Rhagolygon ar gyfer y dyfodol

Heb os, mae'r farchnad dai yng Nghymru wedi troi cornel er y bydd amrywiadau o hyd dros amser ac ar draws y wlad. Nododd arolwg Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig o'r farchnad dai ym mis Mai gynnydd yn nifer yr ymholiadau gan brynwyr newydd, cyfarwyddiadau i werthu a gwerthiannau y cytunwyd arnynt er bod disgwyliadau o ran prisiau wedi gostwng, gan adlewyrchu'r ffaith bod pobl wedi penderfynu eu bod wedi aros yn ddigon hir i symud ymlaen ac, er bod yr amodau ymhell o fod yn berffaith, mai nawr oedd yr amser.

Nid oes llawer i awgrymu bod y cyhoeddiad sydyn am Etholiad Cyffredinol wedi amharu ar hynny a chyda thystiolaeth bellach o fenthycwyr yn torri cyfraddau morgeisi a'r farchnad yn dod yn fwyfwy hyderus y bydd Banc Lloegr yn gostwng ei gyfradd sylfaenol o ail hanner y flwyddyn – gan ddechrau ym mis Awst o bosibl – mae'r momentwm wedi bod yn cynyddu.

Yn ddiweddar, awgrymodd diweddariad Savills ar y farchnad yng Nghymru y gallai prisiau yng Nghymru berfformio'n well na chyfartaledd y DU dros y pum mlynedd nesaf, ac yn wir y gallai'r wlad arwain y ffordd o ran twf prisiau tai ar draws pedair gwlad y DU. Roedd yr adroddiad yn dadlau bod hyn yn rhannol o ganlyniad i'r ffaith bod fforddiadwyedd yng Nghymru o dan lai o bwysau nag mewn mannau eraill.

Er bod tai yn gyfrifoldeb datganoledig, bydd llawer yn dibynnu ar Lywodraeth newydd y DU, a fydd yn cael effaith sylweddol drwy ei pholisi cyllidol ar gyfer y DU ochr yn ochr â pholisi ariannol Banc Lloegr. Gan fod Llywodraeth Cymru wedi cadw'r cynllun Cymorth i Brynu tan ddiwedd blwyddyn ariannol 2024-25, a chyda thargedau cyflenwad tai yn cael eu cyrraedd i raddau helaeth, mae gan Gymru ragolygon cyflenwad a galw mwy cytbwys na rhannau eraill o'r DU.

Mae hynny'n awgrymu, wrth i'r farchnad adfer, y gallwn ddisgwyl cynnydd cymedrol mewn prisiau yn hytrach na chwyddiant rhemp ym mhrisiau'r farchnad – mae'n rhaid bod hynny'n beth da, does bosib.