

**Tystiolaeth am effaith y premiwm treth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yng Ngwynedd**

**Tachwedd 2024**

**Cynhyrchwyd gan y Gwasanaeth Ymchwil a Gwybodaeth, Cyngor Gwynedd**

## Cynnwys

1.0 Crynodeb Gweithredol.....	5
2.0 Cyflwyniad.....	7
2.1 Pwrpas yr adroddiad .....	7
2.2 Dyddiadau allweddol .....	8
2.3 Sgôp yr adroddiad .....	10
3.0 Methodoleg.....	11
4.0 Diffiniadau.....	12
5.0 Niferoedd a dosbarthiad ail gartrefi, unedau gwyliau ac eiddo gwag hirdymor .....	13
6.0 Trosolwg o'r niferoedd fesul categori o Hydref 2019 ymlaen .....	17
7.0 Ail gartrefi: Tracio symudiadau eiddo dros y cyfnod .....	19
7.1 Canlyniadau - tracio ail gartrefi.....	25
7.2 Canlyniadau ar gyfer yr ardaloedd â'r cyfran uchaf o ail gartrefi .....	27
7.3 Cymharu gyda data gwerthiannau tai.....	32
8.0 Canlyniadau holiaduron .....	34
9.0 Eiddo gwag hirdymor .....	40
10.0 Argymhellion ar gyfer gwella data .....	42
11.0 Casgliadau .....	43

## Tabl Ffigyrau

Ffigwr 1: Dyddiadau / cyfnodau ble mae gennym ddata NFI ar gyfer tracio newidiadau categori (union ddyddiad oedd 1af o'r misoedd perthnasol heblaw am Hydref 2020 (2/10/20) a Rhagfyr 2023 (18/12/23)).....	11
Ffigwr 2: Map o cyfran ail gartrefi fesul ward, Ebrill 2024 .....	13
Ffigwr 3: Map o cyfran llety gwyliau fesul ward, Ebrill 2024 .....	14
Ffigwr 4: Map o cyfran eiddo gwag hirdymor fesul ward, Ebrill 2024 .....	15
Ffigwr 5: Map o cyfran cyfansawdd (cyfanswm ail gartrefi, eiddo gwag hirdymor ac unedau gwyliau) fesul ward, Ebrill 2024.....	16
Ffigwr 6: Niferoedd ail gartrefi, eiddo gwag hir-dymor ac unedau gwyliau, Hydref 2019 – Gorffennaf 2024 .....	17
Ffigwr 7: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn brif breswylfan neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o brif breswylfan i ail gartref, o ail gartref i brif breswylfan ac y cyfanswm symud net. ....	19
Ffigwr 8: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn llety gwyliau neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o lety gwyliau i ail gartref, o ail gartref i lety gwyliau ac y cyfanswm symud net. ....	20
Ffigwr 9: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn categorïau eraill neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o categorïau eraill i ail gartref, o ail gartref i categorïau eraill ac y cyfanswm symud net. ....	21
Ffigwr 10: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i lety gwyliau, newidiadau eraill). ....	22
Ffigwr 11: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 gan ddangos symudiadau i mewn ac allan o fod yn ail gartref ac y cyfanswm symud net. ....	23
Ffigwr 12: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net.....	24
Ffigwr 13: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i lety gwyliau, newidiadau eraill) yn ward Abersoch gyda Llanengan .....	28
Ffigwr 14: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net yn ward Abersoch gyda Llanengan.....	29
Ffigwr 15: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i lety gwyliau, newidiadau eraill) yn ward Aberdyfi.....	30
Ffigwr 16: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net yn ward Aberdyfi .....	31
Ffigwr 17: Newid mewn nifer eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel crynodeb o symudiadau net fesul categori a mewn cyfanswm. ....	40

## Mynegai i'r Tablau

Tabl 1: Dyddiadau allweddol o ran cyflwyno a chynyddu lefel y premiwm yng Ngwynedd dros y blynyddoedd .....	8
Tabl 2: Newid net yng nghyfanswm ail gartrefi Gwynedd ym mhob cyfnod, fesul y 3 prifategori o newidiadau.....	25
Tabl 3: Ymateb i'r cwestiwn 'Ydych chi'n berchennog neu'n rhentu'r tŷ?' fel nifer a chanran. ....	34
Tabl 4: Ymateb i'r cwestiwn 'Pa un o'r rhain sy'n disgrifio sefyllfa eich tŷ orau?' fel nifer a chanran...	34
Tabl 5: Ymateb i'r cwestiwn 'Ai hwn yw'r tŷ cyntaf i chi ei brynu?' fel nifer a chanran. ....	35
Tabl 6: Ymateb i'r cwestiwn 'Beth sy'n disgrifio'ch cartref chi orau?' fel nifer a chanran. ....	35
Tabl 7: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes yna blant dan 18 oed yn byw yma?' fel nifer a chanran. ....	35
Tabl 8: Ymateb i'r cwestiwn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?' fel nifer a chanran. ....	36
Tabl 9: Ymateb i'r cwestiwn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?' o'i gymharu â sefyllfa yr eiddo.....	37
Tabl 10: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes unrhyw un o'r oedolion yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?' fel nifer a chanran. ....	38
Tabl 11: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes unrhyw un o'r oedolion yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?' yn erbyn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?' .....	38
Tabl 12: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes unrhyw un o'r plant dan 18 oed yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?' fel nifer a chanran. ....	39
Tabl 13: Newid o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfan .....	41

## 1.0 Crynodeb Gweithredol

### Pwrpas a sgôp yr ymchwil

Bwriad yr ymchwil yma oedd casglu tystiolaeth am effaith y ddau gynnydd diweddaraf yn lefel y premiwm treth gyngor yng Ngwynedd (i 100% ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn Ebrill 2021, ac i 150% ar gyfer ail gartrefi yn Ebrill 2023) gan amcanu at ateb y cwestiynau canlynol:

- Ydi cynyddu'r premiwm wedi arwain at lai o ail gartrefi yng Ngwynedd?
- Beth ddigwyddodd i'r eiddo oedd gynt yn ail gartrefi – h.y. ydyn nhw wedi mynd o dalu'r dreth gyngor efo premiwm (ail gartref), i dalu treth gyngor sylfaenol (prif gartref), neu i'r gyfundrefn treth fusnes (llety gwyliau), neu unrhywategori arall
- Beth ydym yn ei wybod am y bobl sy'n byw mewn tai oedd yn ail gartrefi ond sydd bellach yn brif gartref? Oedd hyn yn gysylltiedig â gwerthiant y tŷ yr un adeg, neu newid defnydd o dan yr un berchnogaeth?
- Ydi'r cynnydd premiwm wedi arwain at ddod â thai gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd?

Roedd yr ymchwil yn canolbwyntio ar ddefnydd eiddo gan ganolbwyntio ar dair gwahanol elfen, sef:

- Dadansoddi manylion categorïau eiddo yn y system dreth cyngor (tai yn newid i / o fod yn ail gartref neu yn wag hirdymor).
- Edrych ar y cyswllt rhwng newid categorïau eiddo yn y gyfundrefn dreth cyngor a gwerthiant tai.
- Casglu gwybodaeth bellach am eiddo sydd wedi newid o ail gartref i brif gartref, drwy holiadur i'r deiliaid presennol.

### Dadansoddi symudiadau categori yn y gyfundrefn dreth gyngor

Roedd yr elfen yma yn golygu dadansoddi manylion categorïau yr holl eiddo yn y sir o fewn y system dreth gyngor ar wahanol ddyddiadau rhwng Hydref 2019 ac Ebrill 2024, gan edrych yn benodol ar dai yn newid i / o fod yn ail gartref neu yn wag hirdymor, ac unrhyw batrymau gwahanol yn hyn oddeutu adeg cynnydd yn y premiwm.

O ran eiddo yn symud rhwng bod yn ail gartref a bod yn brif breswylfa, fel arfer fe fu yna lif (net) o eiddo o brif breswylfeydd i ail gartrefi. Ond fe fu llif net y ffordd arall (h.y. o ail gartrefi i brif breswylfeydd) yn y cyfnod cyn y cynnydd premiwm i 100% yn Ebrill 2021, ac (yn fwy pendant a mwy hirhoedlog) cyn ac ar ôl y cynnydd premiwm i 150% yn Ebrill 2023.

O ran eiddo yn symud rhwng bod yn ail gartrefi a bod yn llety gwyliau, cyn Ebrill 2023 roedd yna lif o eiddo o ail gartrefi (yn y gyfundrefn treth gyngor) i lety gwyliau (yn y gyfundrefn treth fusnes). Ond wedi Ebrill 2023 (adeg newid rheoliadau treth fusnes, o ran y cyfnod mae eiddo'n cael ei / ar gael i'w osod), mae'r llif bellach y ffordd arall, o lety gwyliau i ail gartrefi. Mae arwyddion diweddar, ar sail data Rhagfyr 2023 – Ebrill 2024, fod y llif yma wedi tyfu fel bod y cyfanswm nifer ail gartrefi ar draws Gwynedd yn sefydlogi (h.y. mae'r llif yma tua'r un faint â'r llif o ail gartrefi i brif breswylfeydd).

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

I grynhoi, mae yn ymddangos felly (er bod rhaid cofio y gallai ffactorau eraill hefyd fod yn dylanwadu ar y sefyllfa) fod y premiwm wedi gwneud cyfraniad at ddod ag ail gartrefi yn ôl i ddefnydd fel prif breswylfeydd.

Ymddengys hefyd bod y newid rheoliadau llety gwyliau wedi, ac yn parhau i, ddylanwadu – gan arwain at lif o eiddo o lety gwyliau i ail gartrefi, gan wrthbwysu rhywfaint ar effaith y duedd (uchod) i ail gartrefi newid i fod yn brif breswylfeydd.

O ran effaith y premiwm ar eiddo gwag hirdymor, mae'n anodd canfod unrhyw batrwm pendant. Roedd nifer uwch wedi trosglwyddo ar ôl cynnydd premiwm yn 2021, ond yn dilyn hynny mae'r niferoedd wedi bod yn amrywiol iawn a 'does dim effaith hirhoedlog amlwg.

## Cymharu efo gwerthiannau tai

Edrychwyd ar y cyfnod o Rhagfyr 2022 ymlaen, sef y cyfnod lle dechreuodd llif net o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfeydd. O'r eiddo newidiodd o ail gartref i brif breswylfan yn y cyfnod yma, roedd 19% wedi eu gwerthu tua'r un adeg.

O'r eiddo oedd wedi parhau'n ail gartref yn ddi-dor rhwng Rhagfyr 2022 a Ebrill 2024, tua 1% ohonynt oedd wedi eu gwerthu yn ystod y cyfnod yma. Mae hyn yn gyfran is nag yn y cyfnod blaenorol (Rhagfyr 2021 – Rhagfyr 2022); nid oes tystiolaeth felly fod y cynnydd premiwm i 150% wedi arwain at gynnydd yn faint o ail gartrefi sy'n cael eu gwerthu i berchnogion eraill ail gartrefi.

## Gwybodaeth bellach am eiddo newidiodd o ail gartref i brif gartref

Gyrrwyd holiadur i dros 900 cyfeiriad a newidiodd statws o ail gartref i brif breswylfa (yn y data treth gyngor) ers Rhagfyr 2022 (sef pryd dechreuodd llif o ail gartrefi i brif breswylfeydd). Cafwyd cyfradd ymateb o 20%.

O'r rhai oedd wedi nodi eu bod yn berchen ar y tŷ, roedd 64% wedi prynu'r tŷ er mwyn byw ynddo yn barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref iddynt), a 28% bellach yn byw yn barhaol mewn tŷ oedd yn arfer bod yn ail gartref iddynt.

Roedd mwyafrif (71%) y rhai symudodd i dŷ oedd yn ail gartref iddyn nhw, heb fyw yng Ngwynedd o'r blaen. O'r rhai oedd wedi prynu'r tŷ i fyw ynddo'n barhaol, roedd tua'u hanner (52%) heb fyw yng Ngwynedd o'r blaen, ond tua'u traean (35%) wedi byw yng Ngwynedd ers 5 mlynedd neu fwy.

O'r eiddo lle cafwyd ymateb i'r holiadur, roedd oedolyn / oedolion yn siarad Cymraeg yn 39% o'r tai brynwyd i fyw ynddynt yn barhaol. Mae hyn yn cymharu â 26% lle roedd perchnogion wedi symud i dai oedd eisoes yn ail gartrefi iddyn nhw.

## Ystyriaethau eraill

Mae modd rhannu'r data i ardaloedd llai yn ôl yr angen, ac fe gynhwysir rai canlyniadau am wardiau unigol Abersoch gyda Llanengan, ac Aberdyfi, yn yr adroddiad llawn.

I'r dyfodol fe ellid edrych ar ffynonellau pellach o wybodaeth, i edrych ar agweddau posibl eraill o effaith cynyddu'r premiwm. Byddai modd trafod hefyd, efallai, y potensial ar gyfer casglu data ychwanegol i bwrpas ymchwil wrth weinyddu'r dreth, os am barhau i fonitro'r tueddiadau yma.

## 2.0 Cyflwyniad

### 2.1 Pwrpas yr adroddiad

Ers Ebrill 2018 mae'r Cyngor wedi codi premiwm treth gyngor ar fwyafrif yr ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn y sir. Dros y blynyddoedd dilynol, cafodd lefel y premiwm ei gynyddu (gweler 'Dyddiadau allweddol' isod am fanylion y penderfyniadau / dyddiadau perthnasol).

Yn y trafodaethau diweddar ynglŷn â'r premiwm, fe godwyd yr angen i gasglu tystiolaeth am ei effaith ac fel rhan o hyn fe gawsom ein comisiynu gan y Tîm Arweinyddiaeth i ymchwilio i'r wybodaeth sydd ar gael. Bydd hyn hefyd yn darparu sylfaen tystiolaeth i helpu'r Cyngor wrth benderfynu ar lefel briodol y premiwm ar ail gartrefi ac ar eiddo gwag hirdymor i'r dyfodol.

Bydd yr adroddiad yma yn amcanu at ateb y cwestiynau canlynol:

- Ydi cynyddu'r premiwm wedi arwain at lai o ail gartrefi yng Ngwynedd?
- Beth ddigwyddodd i'r eiddo oedd gynt yn ail gartrefi – h.y. ydyn nhw wedi mynd o dalu'r dreth gyngor efo premiwm (ail gartref), i dalu treth gyngor sylfaenol (prif gartref), neu i'r gyfundrefn treth fusnes (llety gwyliau), neu unrhywategori arall
- Beth ydym yn ei wybod am y bobl sy'n byw mewn tai oedd yn ail gartrefi ond sydd bellach yn brif gartref? Oedd hyn yn gysylltiedig â gwerthiant y tŷ yr un adeg, neu newid defnydd o dan yr un berchnogaeth?
- Ydi'r cynnydd premiwm wedi arwain at ddod â thai gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd?

## 2.2 Dyddiadau allweddol

Mae'n ddefnyddiol crynhoi'r dyddiadau allweddol o ran cyflwyno, a chynyddu lefel, y premiwm yng Ngwynedd dros y blynyddoedd (nodir y tri dyddiad pryd daeth y premiwm, neu gynnydd ynddo, yn weithredol mewn print bras).

Tabl 1: Dyddiadau allweddol o ran cyflwyno a chynyddu lefel y premiwm yng Ngwynedd dros y blynyddoedd

Dyddiad	Digwyddiad
Hydref 2013	Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar hawl i awdurdodau godi premiwm
Medi 2014	Deddf Tai (Cymru) yn caniatáu codi premiwm o hyd at 100% o Ebrill 2017
Hydref 2016	Cyngor yn ymgynghori ar yr egwyddor o godi premiwm, a'i lefel
Rhagfyr 2016	Cyngor yn penderfynu codi premiwm o 50% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor o Ebrill 2018
<b>Ebrill 2018</b>	<b>Premiwm o 50% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn weithredol yng Ngwynedd</b>
Rhagfyr 2020	Cyngor yn ymgynghori ar y posibilrwydd o gynyddu'r premiwm i 100%
Mawrth 2021	Cyngor yn penderfynu cynyddu'r premiwm i 100%
<b>Ebrill 2021</b>	<b>Cynnydd i 100% yn weithredol yng Ngwynedd, ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor</b>
Awst 2021	Llywodraeth Cymru yn ymgynghori am ehangu'r pwerau i godi premiwm
Mawrth 2022	Rheoliadau yn caniatáu codi premiwm o hyd at 300% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor o Ebrill 2023
Medi 2022	Cyngor yn cychwyn ymgynghoriad ar sut dylid ymateb i'r newid yn y rheoliadau
Rhagfyr 2022	Cyngor yn penderfynu cynyddu'r premiwm ar ail gartrefi i 150% (ond cadw'r premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn 100%)
<b>Ebrill 2023</b>	<b>Cynnydd i 150% ar gyfer ail gartrefi yn weithredol yng Ngwynedd (cadw yn 100% ar gyfer eiddo gwag hirdymor)</b>
Rhagfyr 2023	Cyngor yn penderfynu cadw'r premiwm ar yr un lefel ond nodwyd y bwriad i gynnal ymchwil pellach ynghylch effaith y premiwm

Yn ogystal â'r uchod, mae Ebrill 2023 hefyd yn arwyddocaol gan mai dyma pryd y daeth y newid i'r maen prawf ar gyfer diffinio llety hunan-ddarpar (ar gyfer eu trethu fel busnes yn hytrach na drwy'r dreth gyngor) yn weithredol ar draws Cymru – sef, yn fras, bod angen iddynt fod wedi'u gosod am isafswm 182 dydd yn hytrach na 70, ac ar gael i'w gosod am 252 dydd yn lle 140. Roedd yr amserlen ar gyfer gweithredu hyn yn debyg i'r amserlen ar gyfer ymestyn y pŵer i godi premiwm o hyd at 300% (h.y. Llywodraeth Cymru yn cychwyn ymgynghori yn Awst 2021, cyhoeddi eu bwriad i dynhau'r diffiniad ym Mawrth 2022, gweithredol o Ebrill 2023).

Wrth ddehongli canlyniadau'r ymchwil isod, bydd angen cofio y gallai unrhyw effaith ddigwydd dros gyfnod o boptu'r dyddiadau yma, yn hytrach nag ar yr union adeg honno. Er enghraifft – pe bai cynnydd yn y premiwm yn ysgogi rhai perchnogion ail gartrefi i werthu'u heiddo, mae'n bosib y byddent yn gwerthu wrth i'r cynnydd ddechrau gael ei drafod neu pryd penderfynwyd ei gynyddu, yn hytrach nag aros tan i'r newid ddod i rym. Ar y llaw arall, mae'n bosib na fyddent yn penderfynu gwerthu tan ar ôl i'r premiwm ddod i rym ac fe allai gwerthiant hefyd gymryd rhai misoedd i'w gwblhau, felly ni fyddai'r effaith yma yn amlwg am gryn amser wedi'r cynnydd yn y premiwm efallai.



Wrth gwrs mae yna hefyd lu o ffactorau eraill – y tu allan i'r gyfundrefn drethi lleol – allai fod wedi effeithio'r maes yma yn y cyfnod dan sylw, er enghraifft:

- Cyfnod Covid ac effaith ddilynol hynny ar y farchnad dai yn lleol;
- Newidiadau ym maint, a natur, y galw am lety gwyliau yng Ngwynedd (eto, yn cynnwys effeithiau yn dilyn o gyfnod Covid);
- Datganoli, a newid cyfraddau, trethi ar brynu tai gan arwain at newid y dreth taladwy wrth brynu ail gartref, a gwahaniaethau yn hyn o beth rhwng Cymru a Lloegr;
- Natur yr economi a chyflogaeth yng Ngwynedd ac yn gyffredinol, yn cynnwys yr argyfwng costau byw;
- Trafodaeth ar Gyfarwyddyd Erthygl 4, a chyflwyno hyn yn 2024.

Yn anorfod felly, mae angen dehongli canlyniadau'r ymchwil gyda gofal, gan gofio na ellir bob tro gymryd yn ganiataol bod newidiadau ddigwyddodd ar adeg codi'r premiwm, o reidrwydd wedi digwydd oherwydd y premiwm.

### 2.3 Sgôp yr adroddiad

Mae'r ymchwil yma yn canolbwyntio ar ddefnydd eiddo (tai yn newid i / o fod yn ail gartref neu yn wag hirdymor, ac unrhyw dueddiadau gwahanol yn y patrwm yma oddeutu, neu yn dilyn, adeg cynnydd yn y premiwm).

I'r perwyl yma, prif elfen yr ymchwil oedd dadansoddi manylion categorïau eiddo yn y system dreth gyngor, ac edrych am batrymau yn hyn yn enwedig o gwmpas adegau cynyddu'r premiwm.

Edrychwyd hefyd ar y cyswllt rhwng newid categorïau eiddo yn y gyfundrefn dreth gyngor a gwerthiant tai, drwy baru'r data gyda data gwerthiannau tai y Gofrestrfa Tir ac edrych i ba raddau mae'r dyddiadau yn cyd-fynd.

Yn ogystal, er mwyn cael rhywfaint mwy o wybodaeth ynglŷn ag eiddo oedd yn arfer bod yn ail gartrefi ond sydd bellach yn brif gartref, fe ofynnwyd ychydig o gwestiynau i ddeiliaid presennol y tai hynny, ynglŷn â chefnidir y newid defnydd yma ac am y sawl sy'n byw yno erbyn hyn.

Mae mwy o fanylion am hyn yn y Methodoleg isod.

Wrth gwrs, mae yna agweddau posibl eraill o 'effaith y premiwm' nad yw'r adroddiad yma yn gallu ei ystyried (economaidd, ieithyddol, cymunedol ehangach, ac ati); mae'n bosib bod yna ffynonellau gwybodaeth eraill o wybodaeth ar gael fyddai o help efo hyn (gweler yr 'Argymhellion ar gyfer gwella data' ar ddiwedd yr adroddiad hefyd).

### 3.0 Methodoleg

Fel eglurwyd uchod mae'r ymchwil yma yn seiliedig ar dracio symudiadau eiddo unigol yng Ngwynedd rhwng un categori a'r llall, ac o un cyfnod i'r nesaf. Mae hyn yn golygu, felly, bod angen setiau data cynhwysfawr, mewn ffurf cwbl gyson a chymaradwy â'i gilydd, i allu dilyn y newidiadau'n gywir dros amser.

Mae premiwm treth gyngor yn bodoli yng Ngwynedd ers Ebrill 2018; fodd bynnag nid ydym wedi gallu canfod data manwl, cyflawn a chyson yn mynd yn ôl mor bell â hynny (mae'n debyg nad oedd yr angen i gadw'r fath wybodaeth i bwrpas ymchwil wedi cael ei adnabod yr adeg honno chwaith). Nid oedd yn bosib, felly, i ni ddefnyddio adeg pan nad oedd y premiwm wedi dod i rym (neu, yn ddelfrydol, adeg cyn bod unrhyw sôn am gyflwyno premiwm o gwbl) fel pwynt cychwyn yr ymchwil.

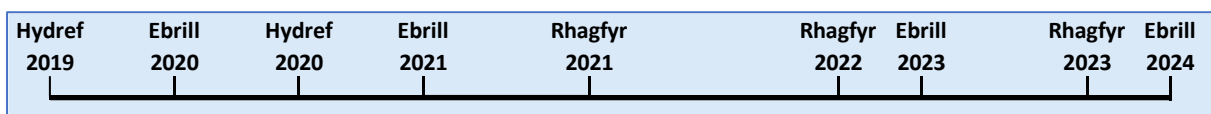
Wedi trafod ffynonellau data posibl efo'r adran Gyllid, y ffynhonnell orau a adnabuwyd oedd data sy'n cael ei adrodd ar gyfer ymarferiad paru data y Fenter Twyll Genedlaethol (NFI). Mae hwn yn cynnwys manylion categori treth gyngor pob eiddo unigol yng Ngwynedd.

Mae'r data yma ar gael ar gyfer gwahanol ddyddiadau, yn mynd nôl i Hydref 2019. Mae hwnnw yn bwynt cychwyn synhwyrol p'run bynnag gan ei fod yn ein galluogi i gymharu'r patrwm "arferol" (dros tua blwyddyn cyn bod sôn am gynnydd yn y premiwm) gydag unrhyw batrymau gwahanol o amgylch:

- y cynnydd i 100% ar gyfer ail gartrefi ac ar gyfer eiddo gwag hirdymor (Ebrill 2021); ac
- y cynnydd i 150% ar gyfer ail gartrefi (Ebrill 2023).

Mae hyn hefyd yn cadw'r gwaith dadansoddi o fewn terfynau ymarferol bosibl, gan fod hyn yn rhoi 9 set o ddata i ni ar wahanol ddyddiadau rhwng 1 Hydref 2019 ac 1 Ebrill 2024. Gan fod dros 60,000 o eiddo yng Ngwynedd mae hyn yn golygu cymharu data a thracio newidiadau ar draws cyfanswm o dros 500,000 o eitemau data.

Gan bod data NFI yn cael ei adrodd ar sail dyddiadau penodol a bod y bylchau rhwng y dyddiadau yma yn gallu amrywio, mae hyn yn golygu bod y dadansoddiad y gallwn ei wneud yn seiliedig ar gyfnodau penodol, gyda rhai yn hwy na'i gilydd fel ddangosir yn y diagram isod:



Ffigwr 1: Dyddiadau / cyfnodau ble mae gennym ddata NFI ar gyfer tracio newidiadau categori (union ddyddiad oedd 1af o'r misoedd perthnasol heblaw am Hydref 2020 (2/10/20) a Rhagfyr 2023 (18/12/23))

O ran yr holiadur ar gyfer eiddo a symudodd o gategori ail gartref i brif gartref, cynhwyswyd eiddo a newidiodd gategori rhwng Rhagfyr 2022 ac Ebrill 2024 (mae mwy o fanylion am resymeg hyn yn rhan berthnasol yr adroddiad isod).

## 4.0 Diffiniadau

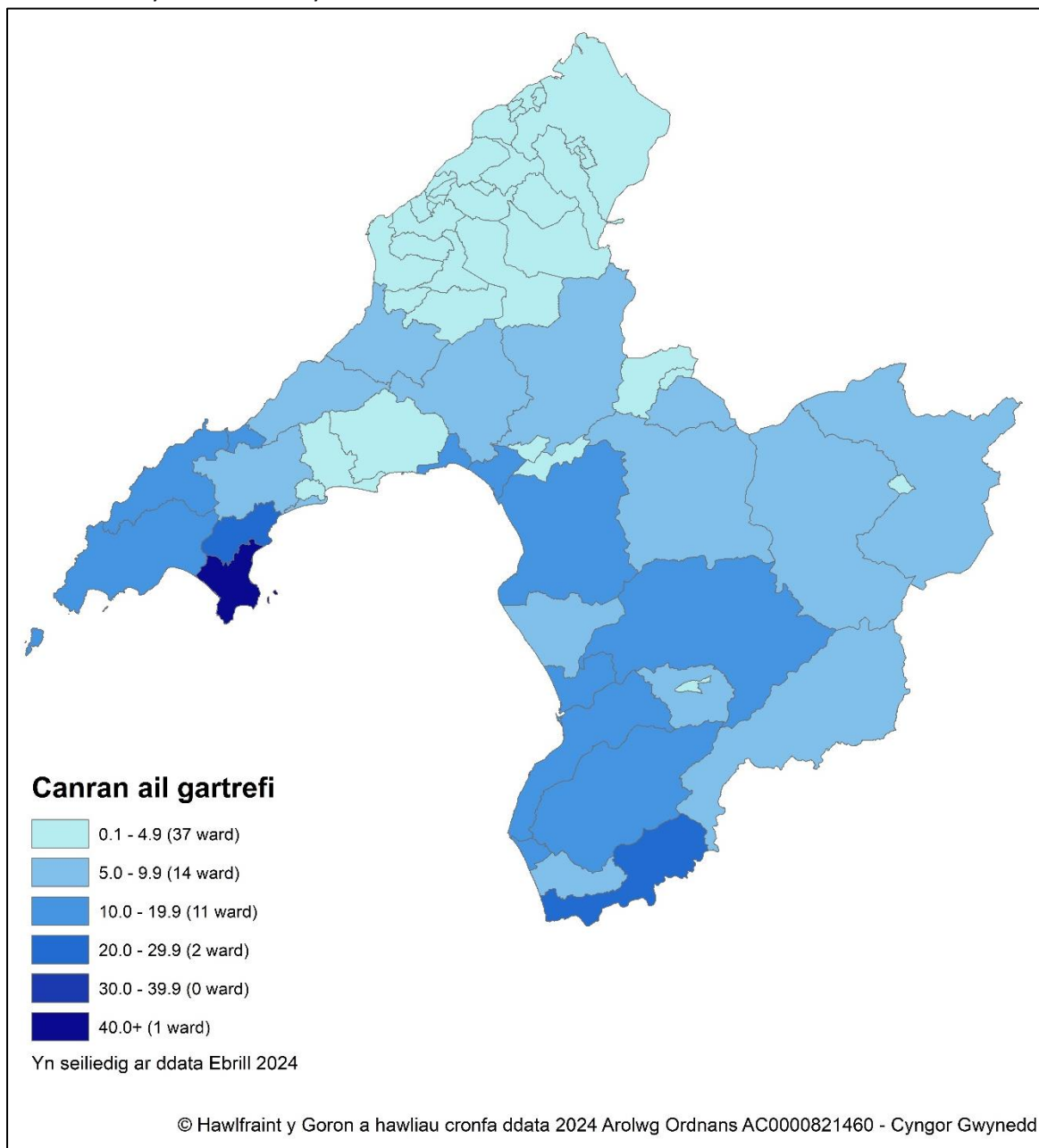
Yng ngweddill yr adroddiad yma, oni nodir fel arall:

- Mae **'ail gartref'** yn golygu eiddo yn y gyfundrefn treth gyngor sydd wedi'i ddodrefnu, sydd heb fod yn brif breswylfa a heb waharddiad cynllunio rhag meddiannu yn llawn-amser. Mae mwyafrif y rhain yn talu'r premiwm treth gyngor ond mae yna rai eithriadau, e.e. (am gyfnod) eiddo sy'n cael ei farchnata ar werth / ar osod, neu eiddo gysylltiedig â gwaith;
- Mae **'eiddo gwag hirdymor'** yn golygu eiddo yn y gyfundrefn treth gyngor, sy'n wag a diddodrefn ers dros 12 mis ac felly premiwm treth gyngor yn daladwy arnynt;
- Mae **'tai eraill'** yn golygu yr holl eiddo yn y gyfundrefn treth gyngor heblaw am y 2 categori uchod, a gan eithrio hefyd eiddo sydd â gwaharddiad cynllunio rhag eu meddiannu yn llawn-amser. Mae mwyafrif llethol y rhain, felly, yn brif breswylfannau (ond yn cynnwys hefyd eiddo sy'n wag ers llai na 12 mis);
- Mae **'uned gwyliau'** yn golygu uned llety gwyliau hunan-gynhaliol, sy'n cael ei drethu drwy'r gyfundrefn treth fusnes yn hytrach na drwy'r dreth gyngor;
- Mae **'cyfanswm tai'** yn gyfanswm y 4 categori uchod, h.y. yr holl eiddo yn y gyfundrefn treth gyngor heblaw am ail gartrefi sydd â gwaharddiad cynllunio rhag meddiannu yn llawn-amser, a gan ychwanegu hefyd unedau gwyliau hunan-gynhaliol sydd yn y gyfundrefn treth fusnes.

Er eglurder, nid ydym yn cynnwys yn yr ymarferiad hwn ail gartrefi sydd â gwaharddiad cynllunio rhag eu meddiannu yn llawn-amser ('chalets' ac ati, elwir yn 'Dosbarth A' mewn rheoliadau treth cyngor). Ystyrir bod rhain i bob pwrpas y tu allan i'r stoc tai defnyddiadwy 'arferol' ac ni fyddwn felly yn eu cynnwys yn y dadansoddiad yma.

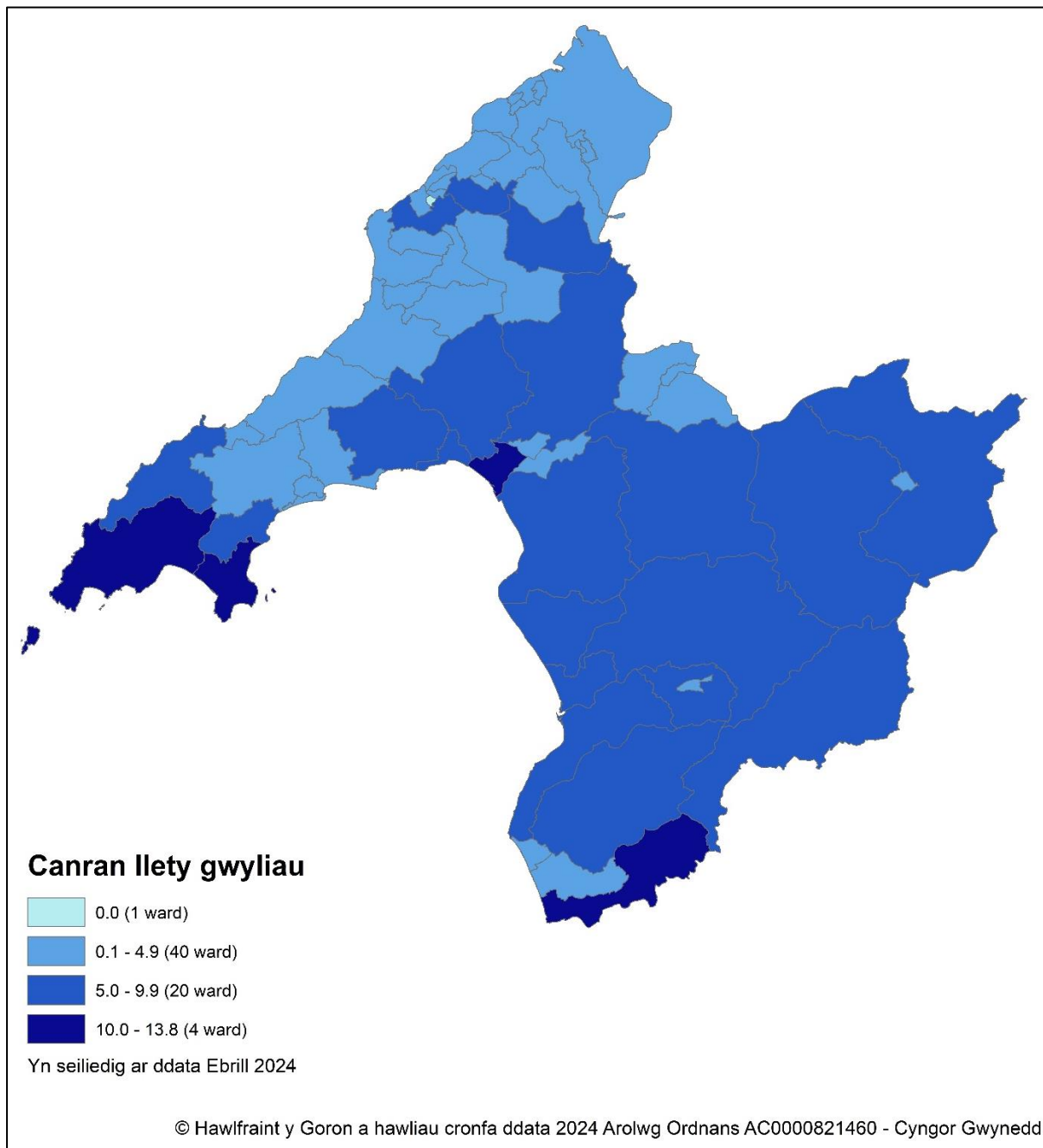
## 5.0 Niferoedd a dosbarthiad ail gartrefi, unedau gwyliau ac eiddo gwag hirdymor

- Yn Ebrill 2024 roedd yna 4,349 o ail gartrefi yng Ngwynedd (yn unol â'r categori yn y system treth gyngor), gyda 4,071 (93.6%) o'r rhain yn talu'r premiwm. Mae hyn yn cynrychioli 6.8% o'r cyfanswm tai.
- Mae'r map isod yn dangos cyfran yr ail gartrefi fesul ward ac yn dangos bod dosbarthiad ail gartrefi ar draws y sir yn anwastad iawn, yn amrywio o 0.1% yn ward Hendre i 40.4% yn ward Abersoch gyda Llanengan. Yn gyffredinol mae'r canrannau uchaf yn ardaloedd arfordirol Llŷn, Eifionydd a Meirionnydd.



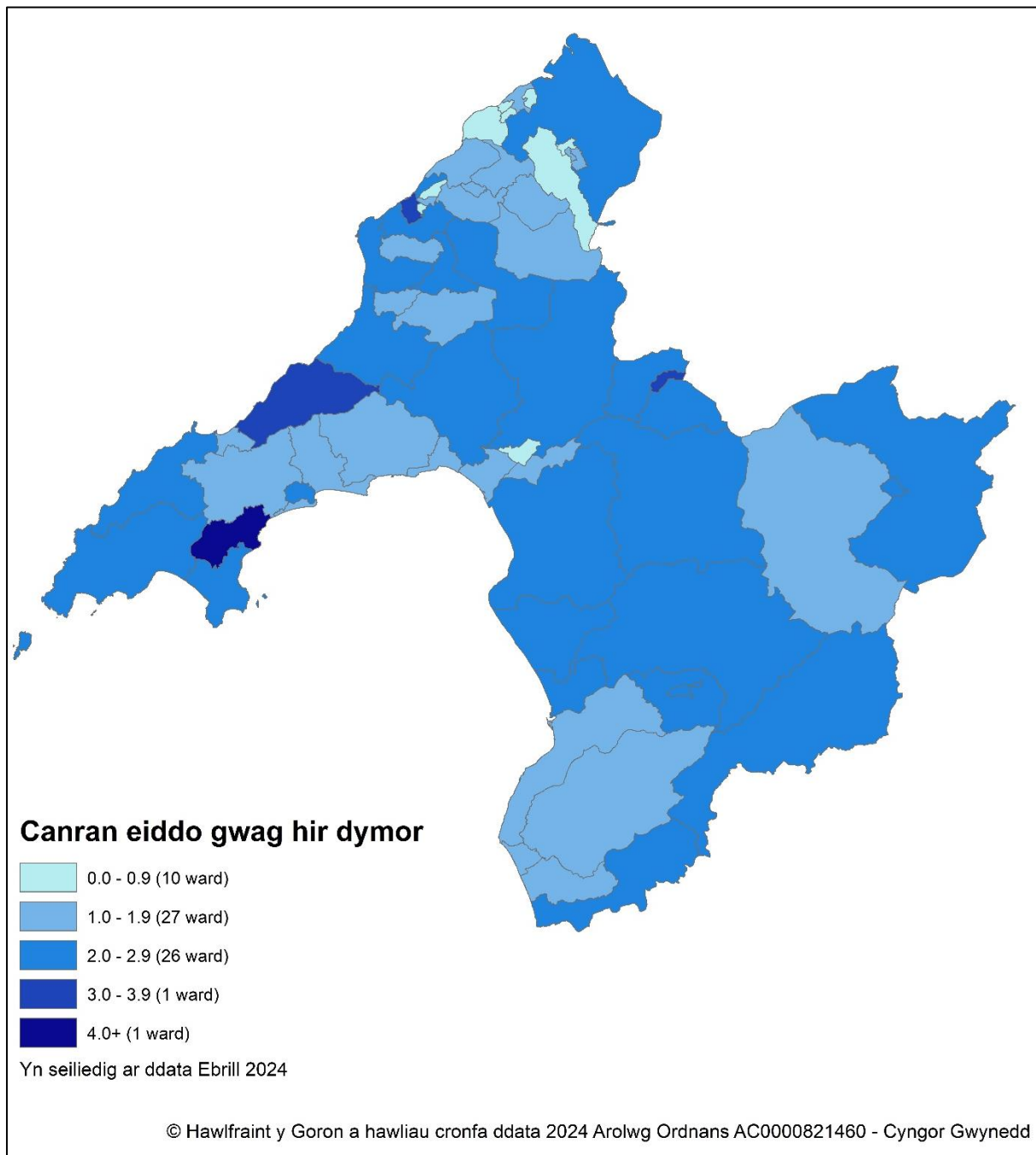
Ffigur 2: Map o cyfran ail gartrefi fesul ward, Ebrill 2024

- Er nad yw'r ymchwil yma yn ymwneud yn uniongyrchol â nhw – mae unedau gwyliau (gaiff eu trethu fel busnes) hefyd yn ystyriaeth berthnasol gan fod nifer o eiddo wedi bod yn symud rhwng y gyfundrefn treth gyngor (fel ail gartref) a'r gyfundrefn treth fusnes (fel llety gwyliau), gyda'r patrwm a'r niferoedd yma yn gallu gwahaniaethu ar wahanol adegau. Yn Ebrill 2024 roedd yna 2,628 o unedau gwyliau yn y gyfundrefn trethi busnes yng Ngwynedd; mae hyn yn cynrychioli 4.1% o'r cyfanswm tai. Mae dosbarthiad y rhain ar draws Gwynedd eto yn anwastad, fel ddangosir yn y map isod (yn amrywio o 0.0% yn ward Hendre i 13.8% yn ward Llanbedrog gyda Mynytho).



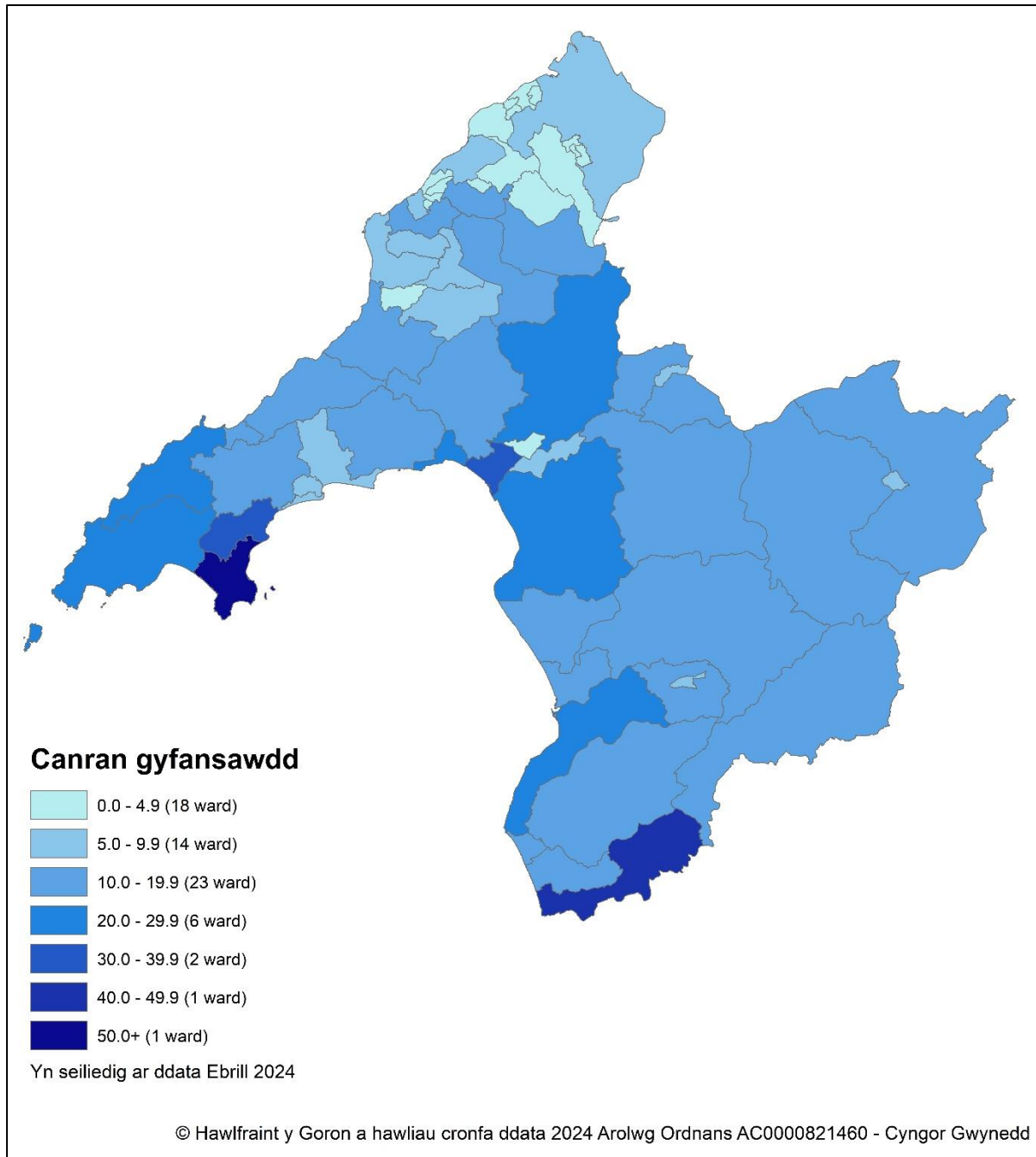
Ffigwr 3: Map o cyfran llety gwyliau fesul ward, Ebrill 2024

- Yn Ebrill 2024 roedd yna 1,146 o eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn treth gyngor yng Ngwynedd, sy'n cynrychioli 1.8% o'r cyfanswm tai. Mae'r map isod yn dangos cyfran y rhain fesul ward yn Ebrill 2024 ac yn dangos bod dosbarthiad eiddo gwag hirdymor ar draws y sir yn anwastad iawn, gan amrywio o 0.4% yn ward Hendre i 5.0% yn ward Llanbedrog gyda Mynytho. Wrth ei natur, mae'r patrwm yma yn debygol o amrywio dros amser hefyd (e.e. y cyn-Gartref Pwylaidd ym Mhenrhos sy'n gyfrifol am fwyafrif yr unedau gwag cyfredol yn ward Llanbedrog gyda Mynytho).



Ffigwr 4: Map o cyfran eiddo gwag hirdymor fesul ward, Ebrill 2024

- Dangosir yn y map isod y canran cyfansawdd (cyfanswm ail gartrefi, eiddo gwag hirdymor ac unedau gwyliau, fel canran o'r cyfanswm tai) fesul ward; Abersoch gyda Llanengan (57.0%), Aberdyfi (43.0%) a Gorllewin Porthmadog (31.2%) yw'r uchaf o dan y mesur yma.



Ffigwr 5: Map o cyfran cyfansawdd (cyfanswm ail gartrefi, eiddo gwag hirdymor ac unedau gwyliau) fesul ward, Ebrill 2024

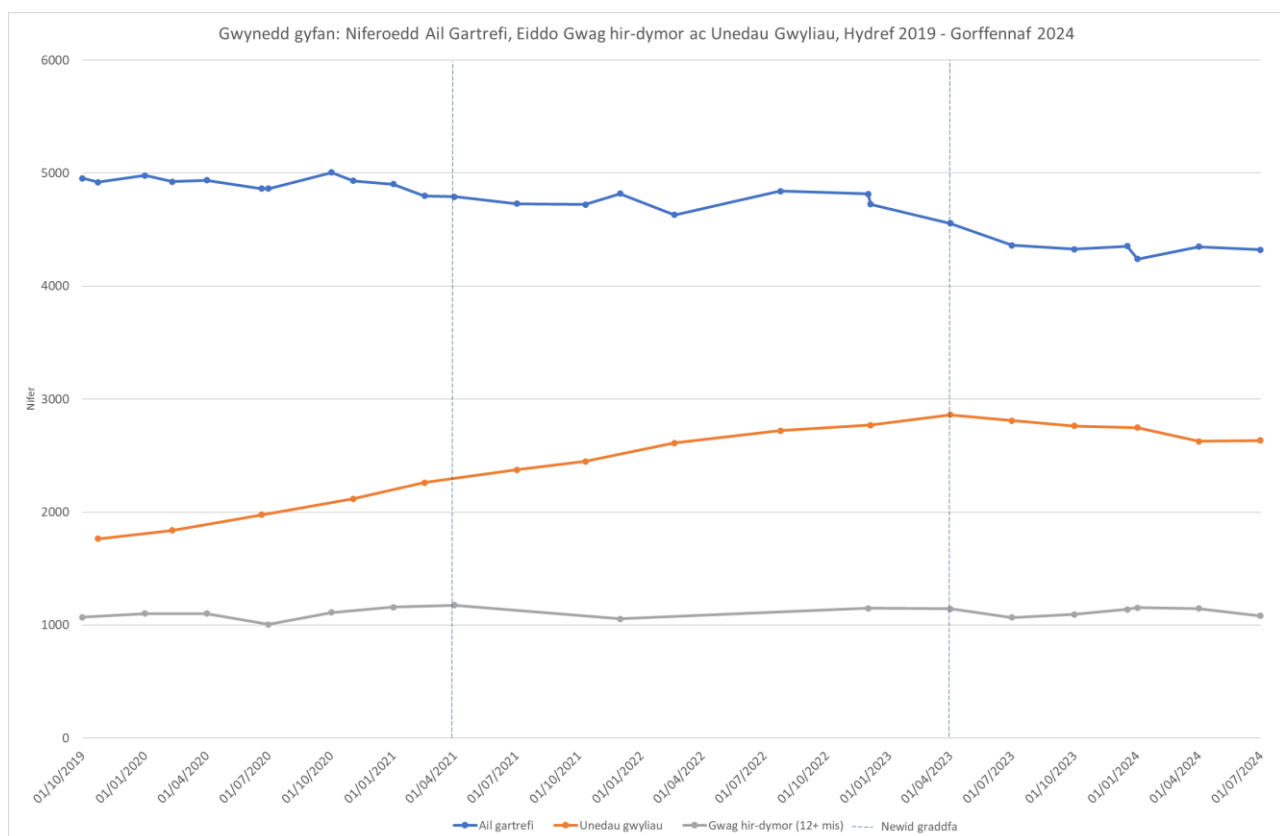
Dangosir y canrannau manwl fesul ward sy'n sail i'r mapiau uchod yn **Atodiad 1**.



## 6.0 Trosolwg o’r niferoedd fesul categori o Hydref 2019 ymlaen

Mae’r siart isod yn dangos y niferoedd ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor (yn y gyfundrefn treth gyngor) ac unedau gwyliau (yn y gyfundrefn treth fusnes) ar wahanol ddyddiadau o Hydref 2019 ymlaen.

(data NFI, ond hefyd gan mai cyfansymiau ar draws Gwynedd sydd dan sylw yma rydym wedi gallu canfod data arall er mwyn i’r dadansoddiad gynnwys mwy o ddyddiadau)



Ffigwr 6: Niferoedd ail gartrefi, eiddo gwag hir-dymor ac unedau gwyliau, Hydref 2019 – Gorffennaf 2024

O’r siart yma, gallwn weld rhai patrymau cyffredinol:

- Mae’r nifer ail gartrefi yng Ngwynedd wedi bod yn gostwng. Yn 2019 a 2020 roedd y nifer yn eithaf sefydlog, oddeutu 4,900 i 5,000 (uchafbwynt 5,006 yn Hydref 2020). Erbyn hyn mae’r nifer oddeutu 4,300 (isafbwynt 4,240 yn Ionawr 2024), gydag arwyddion fod y nifer yn dechrau sefydlogi oddeutu’r ffigwr yna.
- Mae mwyafrif y gostyngiad yma wedi digwydd o fewn dau gyfnod penodol. Fe ostyngodd o tua 4,900 i tua 4,700 rhwng Ionawr 2021 a Hydref 2021. Wedyn, fe fu gostyngiad cyson o tua 4,700 i tua 4,300 rhwng Rhagfyr 2022 a Hydref 2023.
- Tan yn ddiweddar bu nifer yr unedau gwyliau’n codi’n gyson, gan fynd o tua 1,800 (Hydref 2019) i tua 2,900 (Ebrill 2023). Ond mae yna rywfaint o ostyngiad o Ebrill 2023 ymlaen, gan gyrraedd tua 2,600 yn Ebrill 2024, er eto mae arwyddion bod y nifer yn dechrau sefydlogi yn ddiweddar.

## TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

- Mae'r niferoedd eiddo gwag hirdymor wedi amrywio ychydig (rhwng tua 1,000 a 1,200 ar draws Gwynedd); ar yr wyneb 'does **dim llawer o batrwm amlwg** yn yr amrywiadau yma. Fe fu yna rywffaint o ostyngiad rhwng Ebrill 2021 a Rhagfyr 2021 (o 1,176 i 1,055) ond fe fu gostyngiadau tebyg ar adegau eraill hefyd.

Er hyn, nid yw'r ffigyrau moel yma yn rhoi llawer o wybodaeth am beth ddigwyddodd i'r eiddo yn y gwahanol gategoriâu (e.e. beth ydi defnydd y tai oedd gynt yn ail gartrefi). I gael gwell syniad am yr hyn sy'n mynd ymlaen felly, rydym wedi tracio sefyllfa eiddo unigol ar hyd y cyfnod dan sylw fel ddangosir yn rhannau nesaf yr adroddiad.

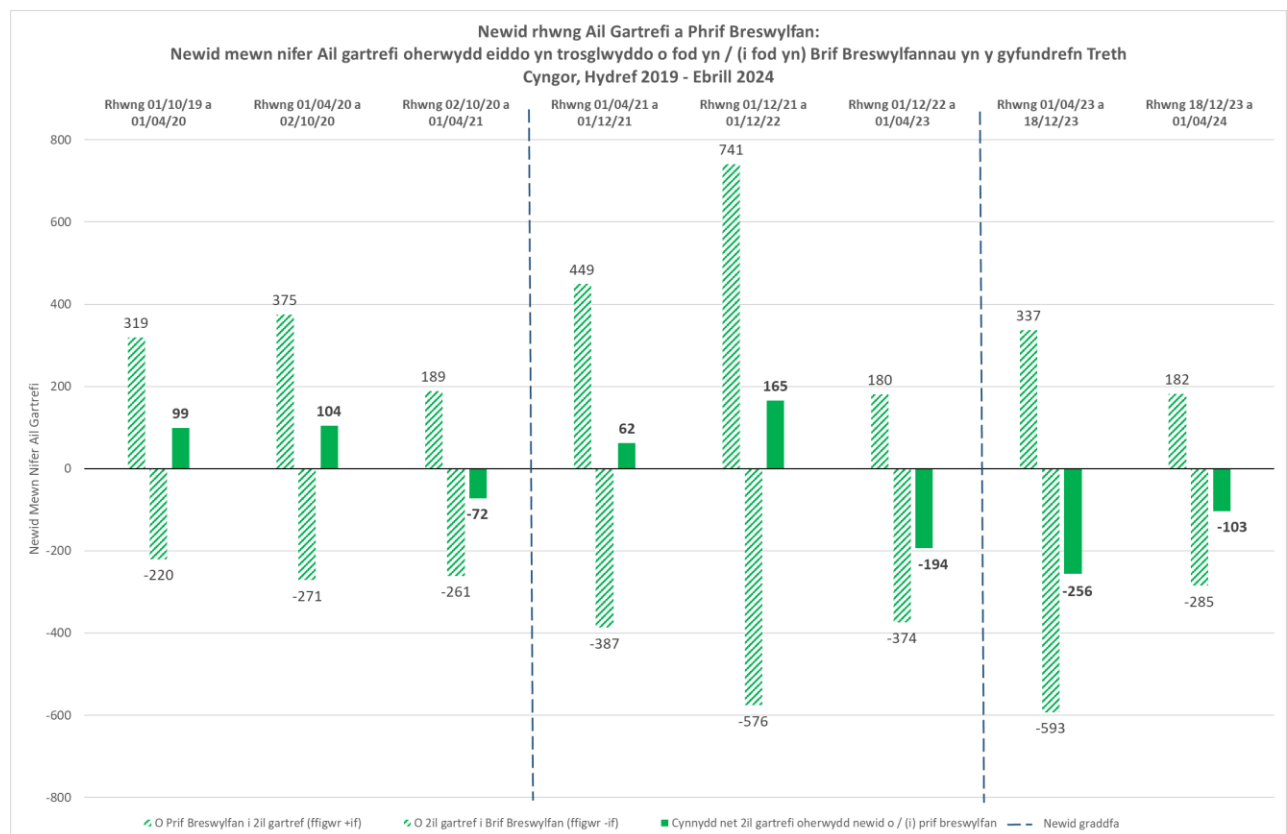
## 7.0 Ail gartrefi: Tracio symudiadau eiddo dros y cyfnod

O dracio a dadansoddi categorïau eiddo unigol yn y system gweinyddu treth gyngor (data NFI ar 9 dyddiad penodol rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, fel eglurwyd yn y Methodoleg uchod), gellir edrych yn fanylach ar batrwm symudiadau rhwng un categori a'r llall ac edrych am batrymau yn hyn yn enwedig o gwmpas adegau cynyddu'r premiwm.

Mae'r 3 siart dilynol yn dadansoddi symudiadau eiddo i, ac o, y categori Ail Gartrefi yn y gyfundrefn treth gyngor fesul 3 gwahanol fath o symudiadau, sef (i) symud rhwng ail gartref a phrif breswylfan (ii) symud rhwng ail gartref ac uned wyliau (iii) newid rhwng ail gartref a chategorïau eraill.

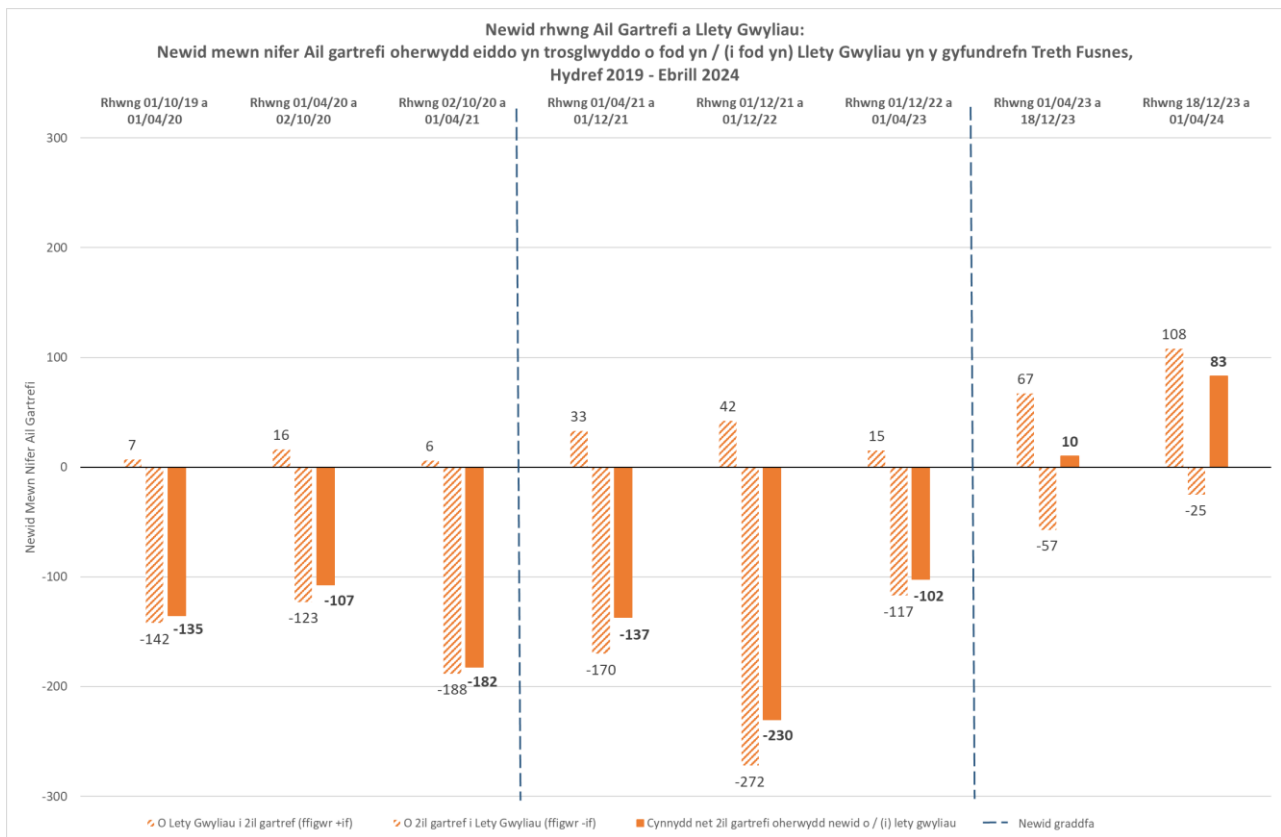
Yn yr holl siartiau isod, dangosir y symudiadau 'gros' (nifer eiddo yn symud i fod yn ail gartref, a nifer eiddo yn symud o fod yn ail gartref), a wedyn y symudiad 'net' (h.y. y gwahaniaeth rhwng y ddau ffigwr uchod), ym mhob un o'r cyfnodau. Mae hyn yn dangos hefyd y gall y sefyllfa net fod yn cuddio trosiant sylweddol (i mewn ac allan o'r categori ail gartrefi) o fewn y ffigyrau, ac yn amlygu'r angen i gymryd gofal wrth ddehongli y sefyllfa net, h.y. hyd yn oed mewn amgylchiadau cymharol 'arferol', sefydlog mae yna symudiadau sylweddol o eiddo i, ac o, fod yn ail gartrefi yn digwydd.

Mae'r data llawn tu ôl i'r siartiau yma (gan gynnwys dadansoddiad manylach o fewn y 'categorïau eraill') yn **Atodiad 2**.



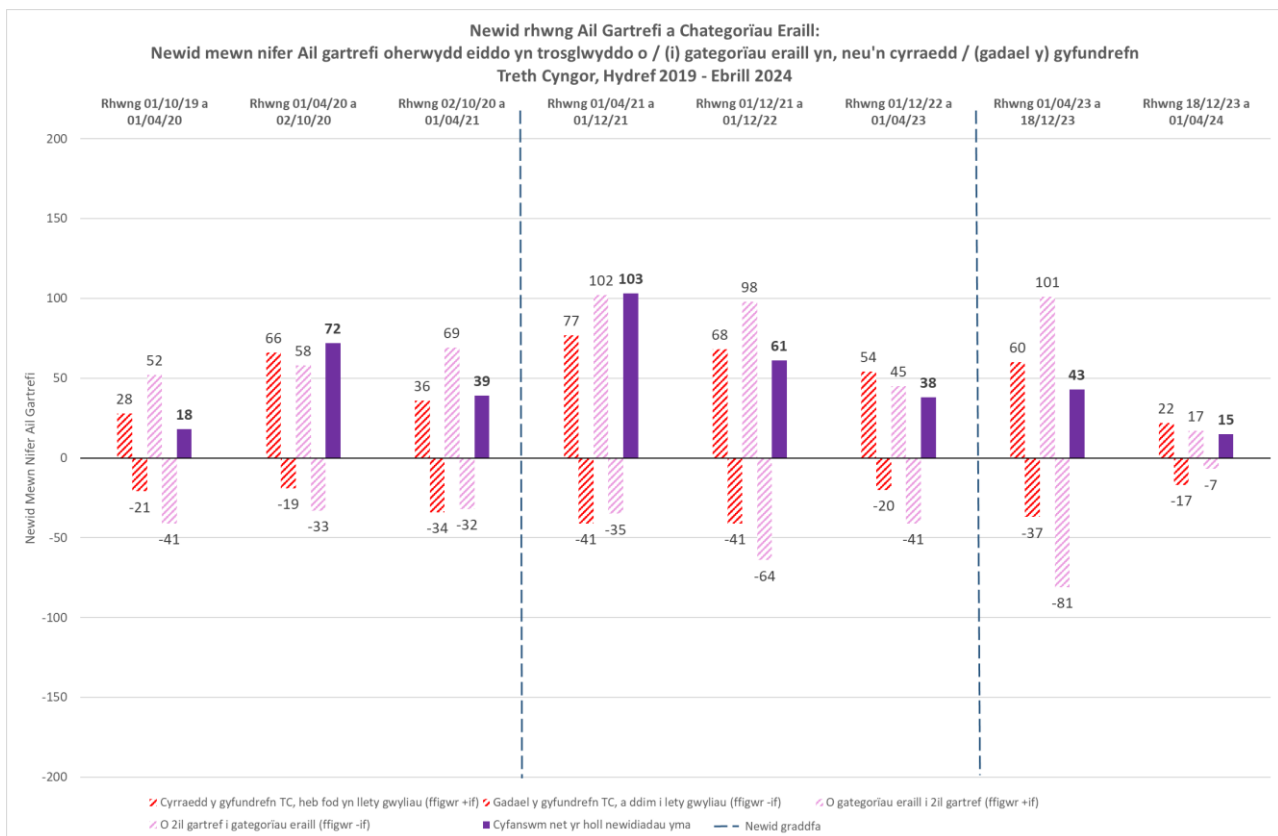
Ffigur 7: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn brif breswylfan neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o brif breswylfan i ail gartref, o ail gartref i brif breswylfan ac y cyfanswm symud net.

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024



Ffigwr 8: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn llety gwyliau neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o lety gwyliau i ail gartref, o ail gartref i lety gwyliau ac y cyfanswm symud net.

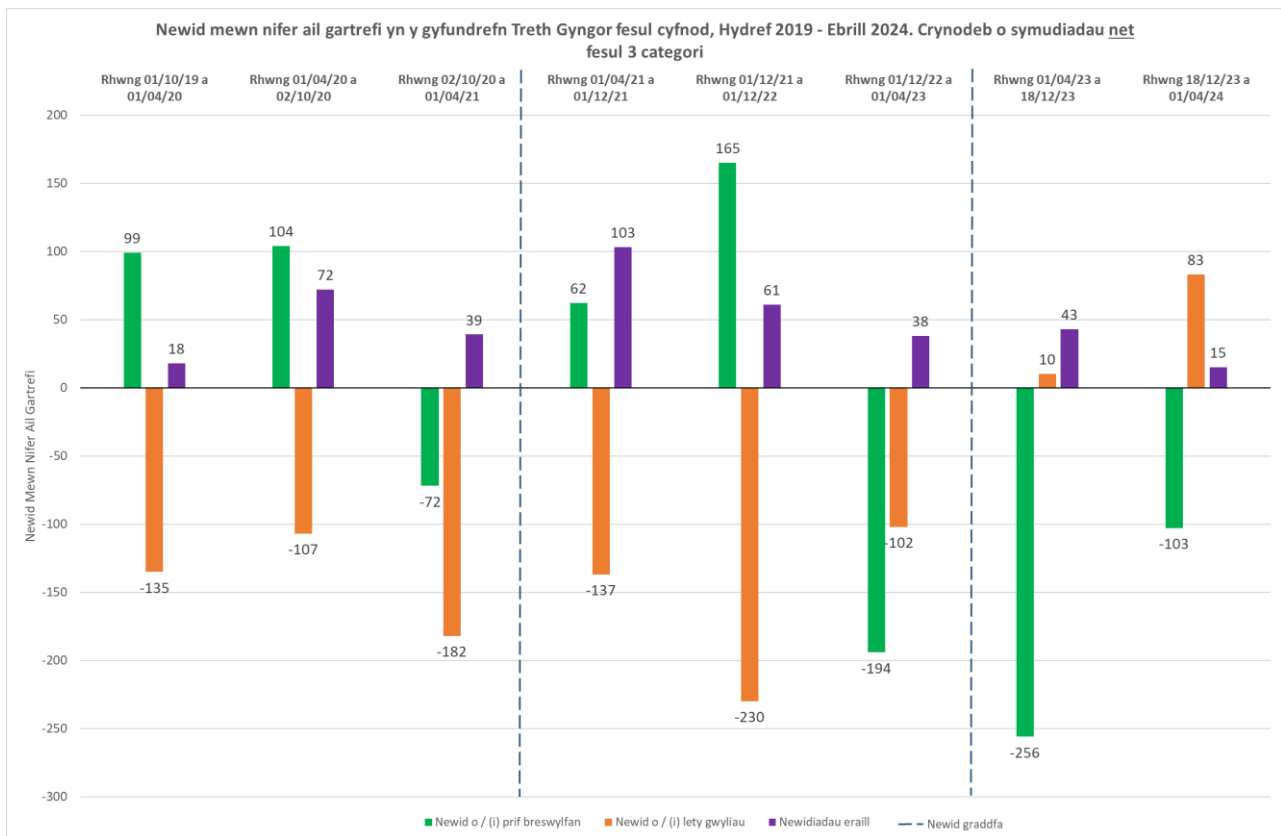
# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024



Ffigur 9: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn categorïau eraill neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024, gan ddangos symudiadau o categorïau eraill i ail gartref, o ail gartref i categorïau eraill ac y cyfanswm symud net.

Gallwn wedyn ddod â'r prif ffigyrau o'r 3 siart uchod at ei gilydd, i ddangos y symudiad net ym mhob cyfnod fesul y tri phrif gategori, yn y siart isod. Mae hyn yn dangos yn eglur y prif dueddiadau net ar y gwahanol adegau yn ystod y cyfnod.

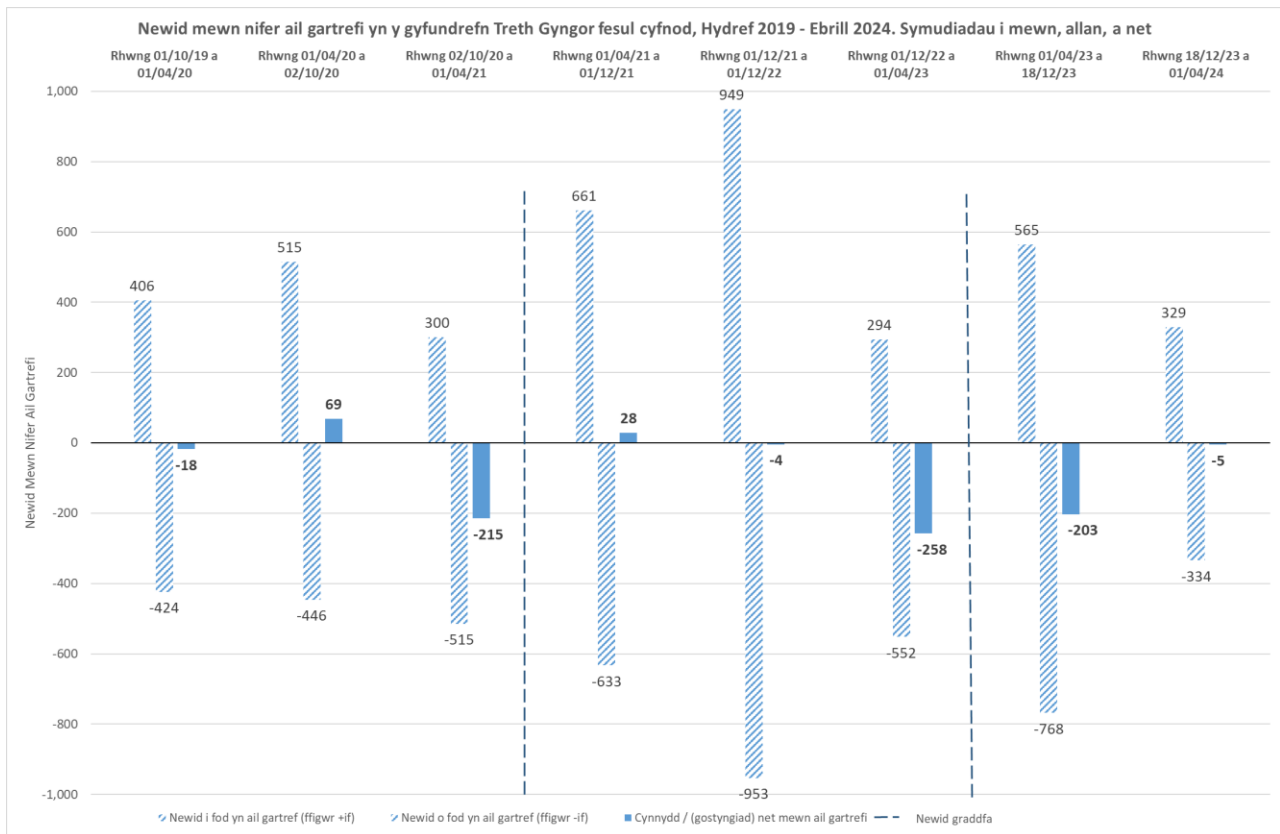
# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024



Ffigwr 10: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i llety gwyliau, newidiadau eraill).

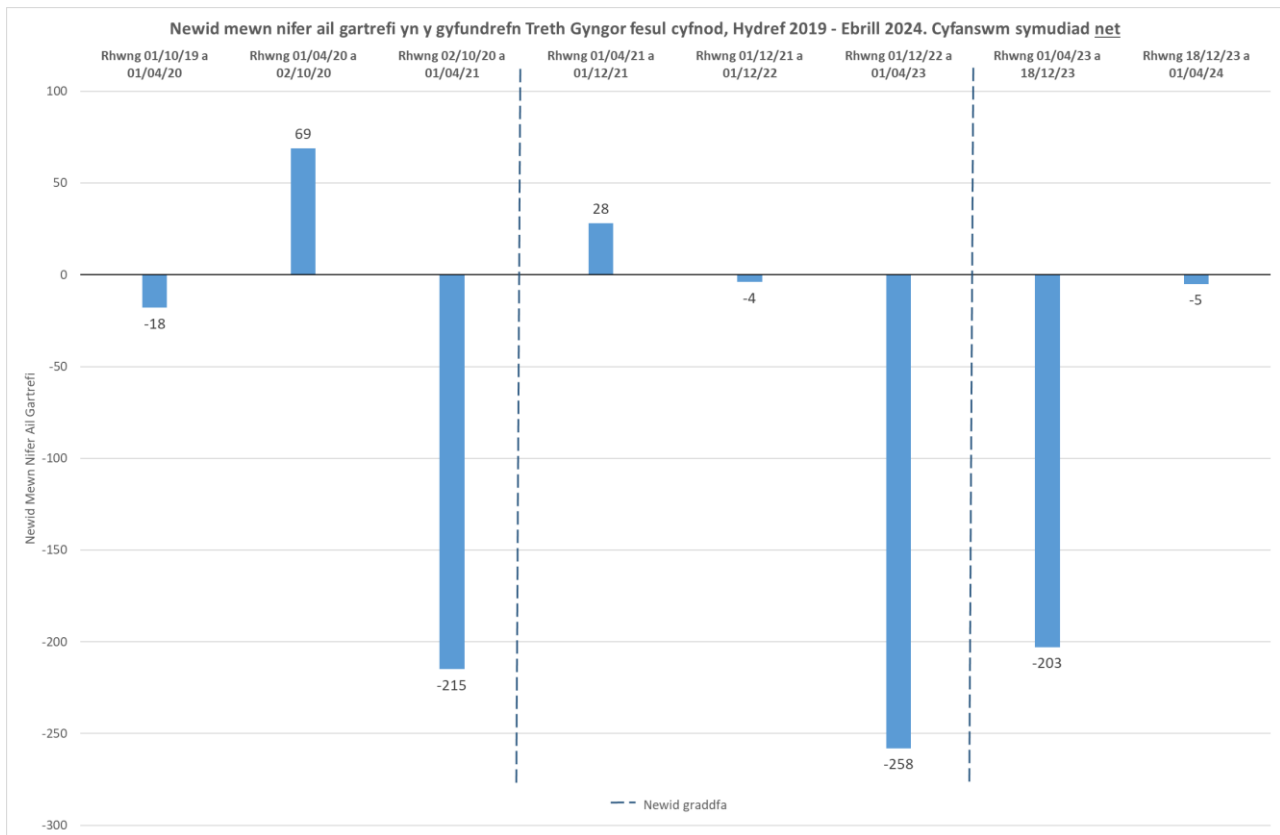
Mae'r ddwy siart isod yn dod â'r cyfan uchod at ei gilydd i ddangos y cyfanswm symudiadau i mewn i, ac allan o'r, categori ail gartrefi ym mhob cyfnod. Mae'r siart gyntaf yn dangos y symudiadau gros (i mewn / allan o'r categori ail gartref) yn ogystal â'r newid net (y gwahaniaeth rhwng y symudiadau i mewn ac allan), gan amlygu eto bod yna drosiant sylweddol o ran sefyllfa eiddo unigol hyd yn oed ar adegau lle mae'r ffigwr cyfanswm yn weddol sefydlog.

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024



Ffigwr 11: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 gan ddangos symudiadau i mewn ac allan o fod yn ail gartref ac y cyfanswm symud net.

Mae'r siart isod yn dangos y newid net yn y cyfanswm ail gartrefi yn yr 8 cyfnod dan sylw.



Ffigwr 12: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net.



## 7.1 Canlyniadau - tracio ail gartrefi

Mae'r tabl isod yn crynhoi'r wybodaeth uchod gan ddangos y newid (net) yn y nifer ail gartrefi ym mhob cyfnod, fesul categori o newidiadau.

Tabl 2: Newid net yng nghyfanswm ail gartrefi Gwynedd ym mhob cyfnod, fesul y 3 prif gategori o newidiadau.

	Hyd 2019 – Ebr 2020 (1)	Ebr 2020 – Hyd 2020 (2)	Hyd 2020 – Ebr 2021 (3)	Ebr 2021 – Rhag 2021 (4)	Rhag 2021 – Rhag 2022 (5)	Rhag 2022 – Ebr 2023 (6)	Ebr 2023 – Rhag 2023 (7)	Rhag 2023 – Ebr 2024 (8)
Nifer ail gartrefi ar gychwyn y cyfnod	4,955	4,937	5,006	4,791	4,819	4,815	4,557	4,354
Cynnydd / (gostyngiad) net oherwydd ail gartrefi'n newid o / (i) brif breswylfan	+99	+104	-72	+62	+165	-194	-256	-103
Cynnydd / (gostyngiad) net oherwydd ail gartrefi'n newid o / (i) lety gwyliau	-135	-107	-182	-137	-230	-102	+10	+83
Cynnydd / (gostyngiad) net oherwydd newidiadau eraill	+18	+72	+39	+103	+61	+38	+43	+15
Nifer ail gartrefi ar ddiwedd y cyfnod	4,937	5,006	4,791	4,819	4,815	4,557	4,354	4,349

Gellir disgrifio'r prif batrymau, felly, fel a ganlyn:

- **Mewn cyfnodau “arferol”** cyn bod sôn am y ddau gynnydd yn y premiwm (*sef cyn Hydref 2020, ac eto rhwng Rhagfyr 2021 a Rhagfyr 2022; colofnau (1), (2) a (5) yn y tabl*) roedd yna lif cyson (net) o eiddo o fod yn brif breswylfan i fod yn ail gartref ond hefyd llif (un-ffordd, fwy neu lai) o eiddo o ail gartrefi i lety gwyliau. Roedd cyfuniad y ddau effaith yma, ynghyd â chynnydd bychan oherwydd ffactorau eraill (e.e. datblygiadau tai newydd), yn golygu bod **cyfanswm nifer yr ail gartrefi wedi aros yn weddol sefydlog** yn y cyfnodau yma.
- Yn y cyfnod **cyn y cynnydd premiwm i 100%** (*rhwng Hydref 2020 ac Ebrill 2021; colofn (3) yn y tabl*) roedd y patrwm yn wahanol – roedd yna **symudiad net o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfan**. Roedd hyn, ynghyd â pharhad y llif o ail gartrefi i lety gwyliau, yn golygu bod y **cyfanswm ail gartrefi wedi gostwng** yn y cyfnod yma.
- Fodd bynnag, yn y **cyfnod yn union ar ôl y cynnydd premiwm 100%** (*sef Ebrill 2021 - Rhagfyr 2021; colofn (4) yn y tabl*) mae’r patrymau i weld yn mynd yn ôl i’r arfer (*sef llif o brif breswylfeydd i ail gartrefi, gyda’r llif arall o ail gartrefi i lety gwyliau yn golygu bod nifer yr ail gartrefi wedi parhau’n weddol gyson*). Felly **er bod y cynnydd premiwm i 100% i weld wedi newid y patrwm am gyfnod**, mae’n ymddangos bod yr **effaith yma yn un cymharol fychan a byrhoedlog**.
- Yn y **cyfnod cyn, ac yn dilyn, y cynnydd premiwm i 150%** fodd bynnag (*sef o Rhagfyr 2022 ymlaen; colofnau (6), (7) ac (8) yn y tabl*) fe fu yna **lif cyson o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfa**. Ar gychwyn y cyfnod yma (*Rhagfyr 2022- Ebrill 2023; colofn (6)*) roedd y llif o ail gartrefi i lety gwyliau yn parhau hefyd, gan olygu bod **cyfanswm yr ail gartrefi wedi disgyn yn sylweddol mewn cyfnod byr**.
- Ond **ar ôl y newid rheoliadau treth fusnes** (*sef o Ebrill 2023 ymlaen; colofnau (7) ac (8)*) fe newidiodd cyfeiriad y symudiad rhwng ail gartrefi a llety gwyliau, fel bod yna bellach **lif net o lety gwyliau i ail gartrefi**.
- **Rhwng Ebrill 2023 a Rhagfyr 2023** (*colofn (7)*) roedd y **symudiad o ail gartrefi i brif breswylfa yn fwy na’r symudiad o lety gwyliau i ail gartrefi**, gan arwain felly at ostyngiad yn nghyfanswm nifer yr ail gartrefi.
- **Rhwng Rhagfyr 2023 ac Ebrill 2024** (*colofn (8)*) fodd bynnag, fe fu cynnydd yn y llif o ail gartrefi i lety gwyliau, gan olygu bod y **cyfanswm ail gartrefi fwy neu lai’n sefydlog** yn y cyfnod diweddaraf yma.

I grynhoi felly, fe fu yna lif net o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfeydd cyn y cynnydd premiwm i 100% yn Ebrill 2021, ac (yn fwy pendant ac yn fwy hirhoedlog) cyn ac ar ôl y cynnydd premiwm i 150% yn Ebrill 2023. Mae hyn yn groes i’r patrwm arferol lle gwelid llif y ffordd arall, o brif breswylfeydd i ail gartrefi.

Fe newidiodd y patrwm symudiadau rhwng ail gartrefi a llety gwyliau hefyd yn dilyn y newid rheoliadau treth fusnes yn Ebrill 2023. Lle gynt roedd yna lif o ail gartrefi i lety gwyliau, mae’r llif bellach yn mynd y ffordd arall. Mae yna arwyddion (ar sail y data diweddaraf yn yr ymchwil yma, sef Rhagfyr 2023 – Ebrill 2024) fod y llif yma wedi tyfu fel bod nifer yr ail gartrefi yn sefydlogi erbyn hyn (h.y. mae’r llif yma tua’r un faint â’r llif o ail gartrefi i brif breswylfeydd).

## TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

Fe wnaeth Llywodraeth Cymru gynnal dadansoddiad yn edrych ar y newidiadau mewn niferoedd ail dai trethadwy yng Ngwynedd, yn edrych ar ddata o 13 Ebrill 2023 a 13 Ebrill 2024. Roedd eu hymchwil yn dangos gostyngiad yn y nifer o ail gartrefi trethadwy yng Ngwynedd gyfan rhwng y ddau dyddiad yma. Er fod y dadansoddiad yma yn dangos tuedd tebyg i'r hyn sydd wedi cael ei weld yn nata treth cyngor mewnol Gwynedd, gan fod ffynhonnell y data a ddefnyddiwyd gan Llywodraeth Cymru yn wahanol i'r hyn sydd yn cael ei drafod yn yr adroddiad, nid yw'r ddau yn uniongyrchol gymaradwy.

Mae **Atodiad 3** yn cyflwyno'r un wybodaeth mewn ffordd ychydig yn wahanol, gan gychwyn efo'r eiddo oedd yn ail gartrefi yn Hydref 2019 a dangos beth ddigwyddodd i rheiny mewn cyfnodau dilynol (a hefyd o lle daeth yr ail gartrefi sy'n cyrraedd o'r newydd mewn cyfnodau dilynol).

Mae cymharu hyn yn uniongyrchol â'r siartiau uchod yn anodd oherwydd eiddo yn symud yn ôl ac ymlaen fwy nag unwaith (nad yw'r siartiau yn Atodiad 3 yn gallu ei adlewyrchu). Ond mae hyn yn amlygu eto y trosiant sylweddol o fewn y ffigyrau (o'r 4,955 eiddo oedd yn ail gartref yn Hydref 2019, dim ond 2,769 ohonynt (56%) oedd dal yn ail gartref erbyn Ebrill 2024 ond roedd 1,580 eiddo arall wedi cyrraedd y categori ail gartrefi erbyn hynny).

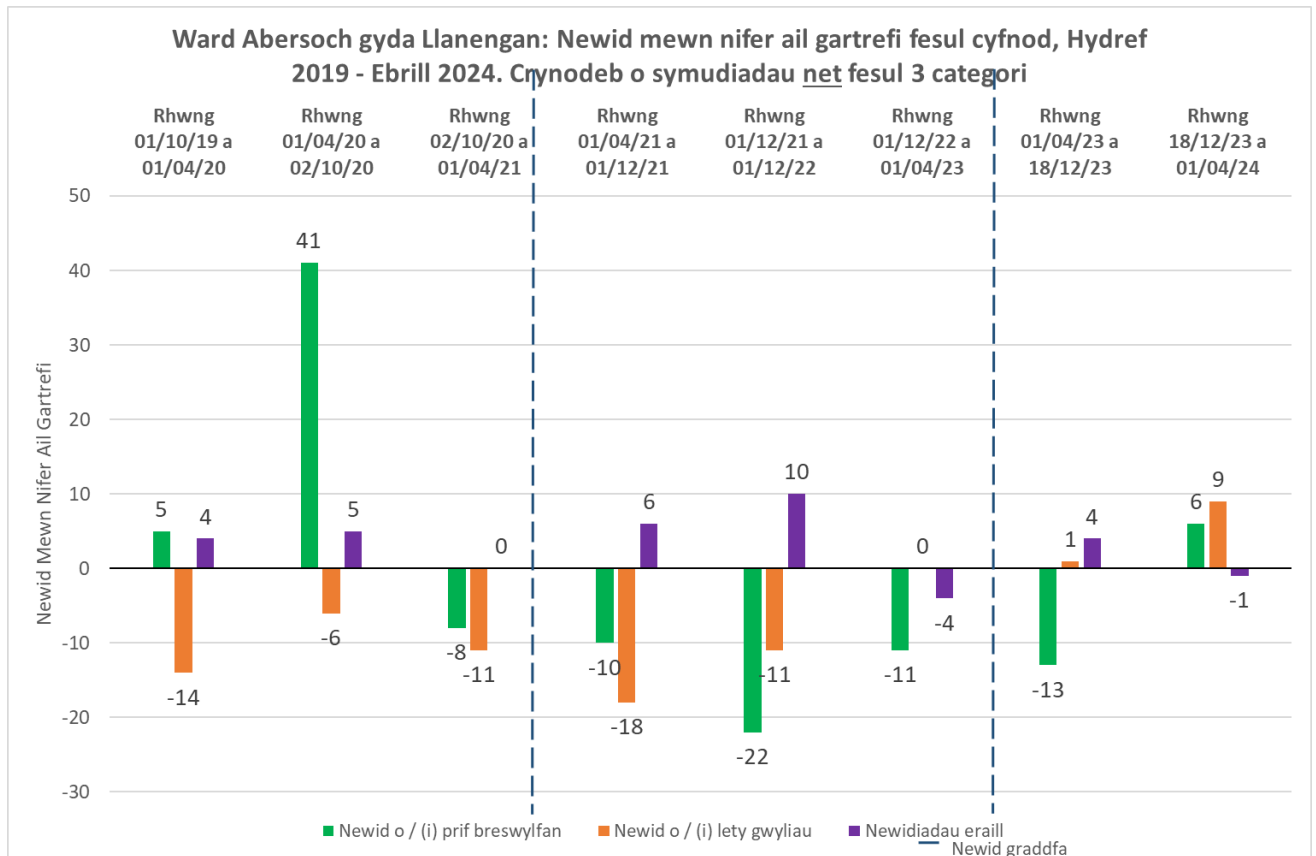
### 7.2 Canlyniadau ar gyfer yr ardaloedd â'r cyfran uchaf o ail gartrefi

Gan fod y data crai sy'n ffurfio sail yr adroddiad yma wedi'i gategoreiddio fesul ardal ddaearyddol (wardiau, cymdogaethau, ardaloedd llesiant ac ati) mae modd adrodd ymhellach fesul ardaloedd llai yn ôl yr angen.

Rhag gorlwytho'r adroddiad yma â gormodedd o wybodaeth fodd bynnag, edrychir isod ar y darlun mewn dwy ward benodol sef **Abersoch gyda Llanengan**, ac **Aberdyfi** (fe welwyd yn rhan 5 uchod mai dyma'r ddwy ward â'r cyfrannau uchaf o ail gartrefi ac o unedau gwyliau yng Ngwynedd, a hefyd y canran cyfansawdd uchaf o ail gartrefi, unedau gwyliau ac eiddo gwag hirdymor gyda'i gilydd).

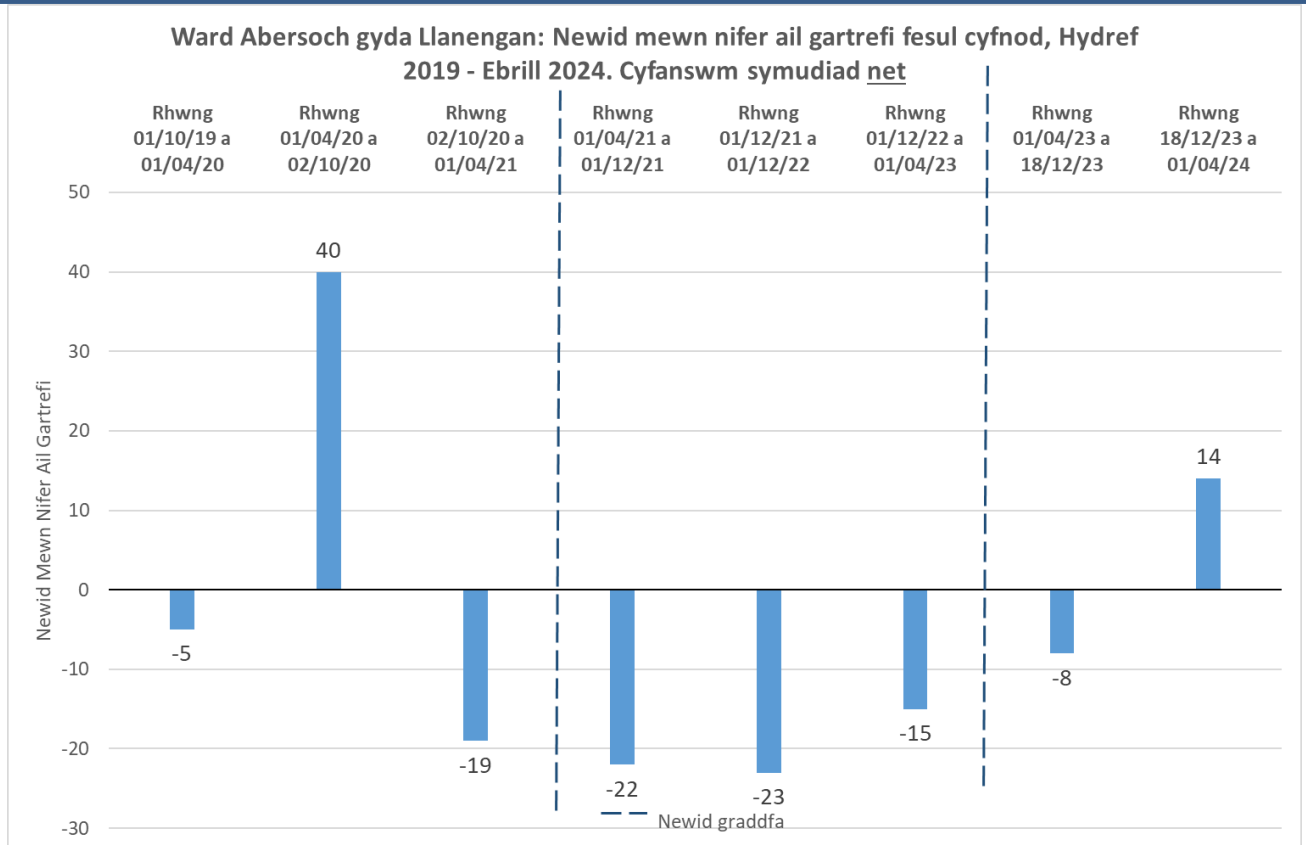
Mae'r siartiau isod yn dangos symudiadau net eiddo i, ac o, y categori Ail Gartrefi fesul y tri phrif gategori o symudiadau (y graff cyntaf fesul ward) ac mewn cyfanswm (yr ail graff fesul ward) yn y ddwy ward yma.

Abersoch gyda Llanengan



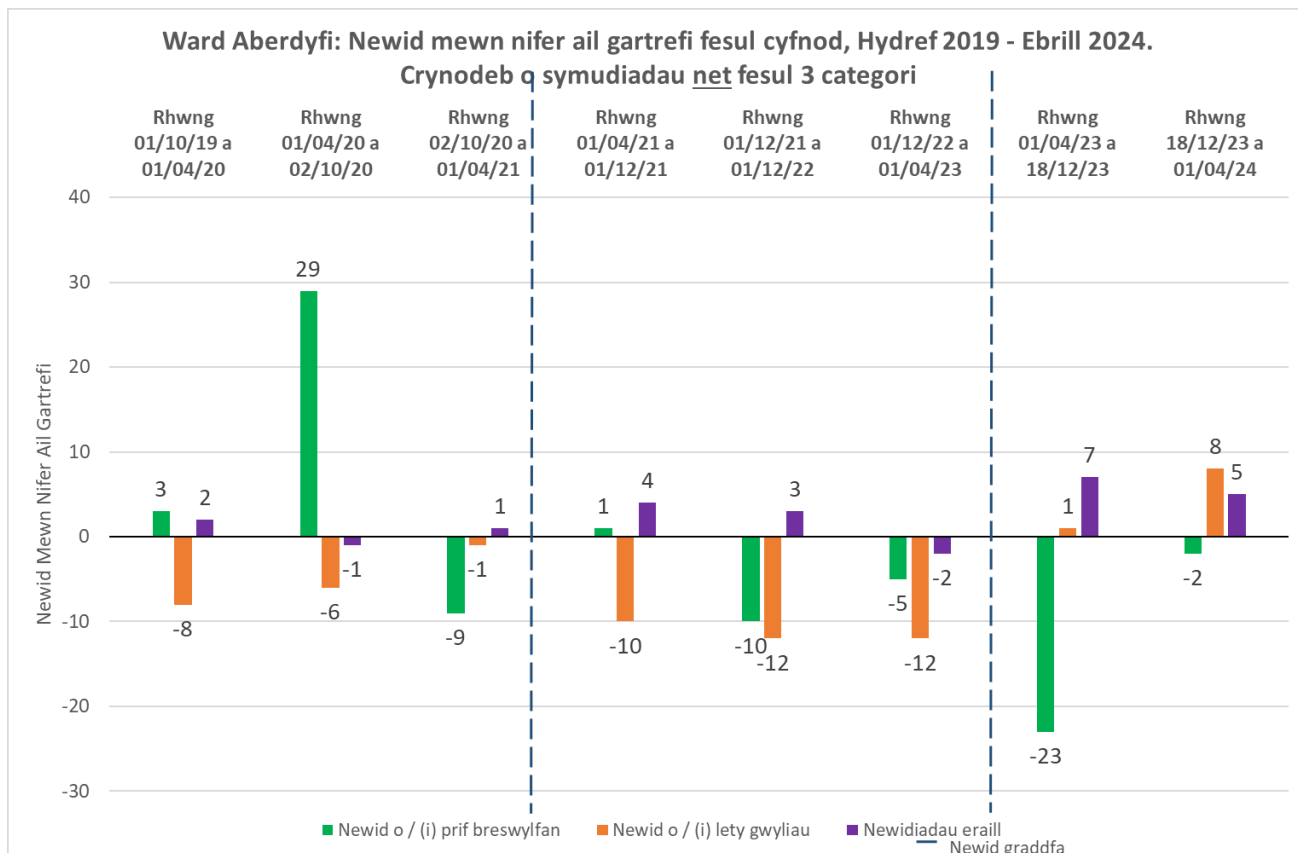
Ffigwr 13: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i lety gwyliau, newidiadau eraill) yn ward Abersoch gyda Llanengan

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

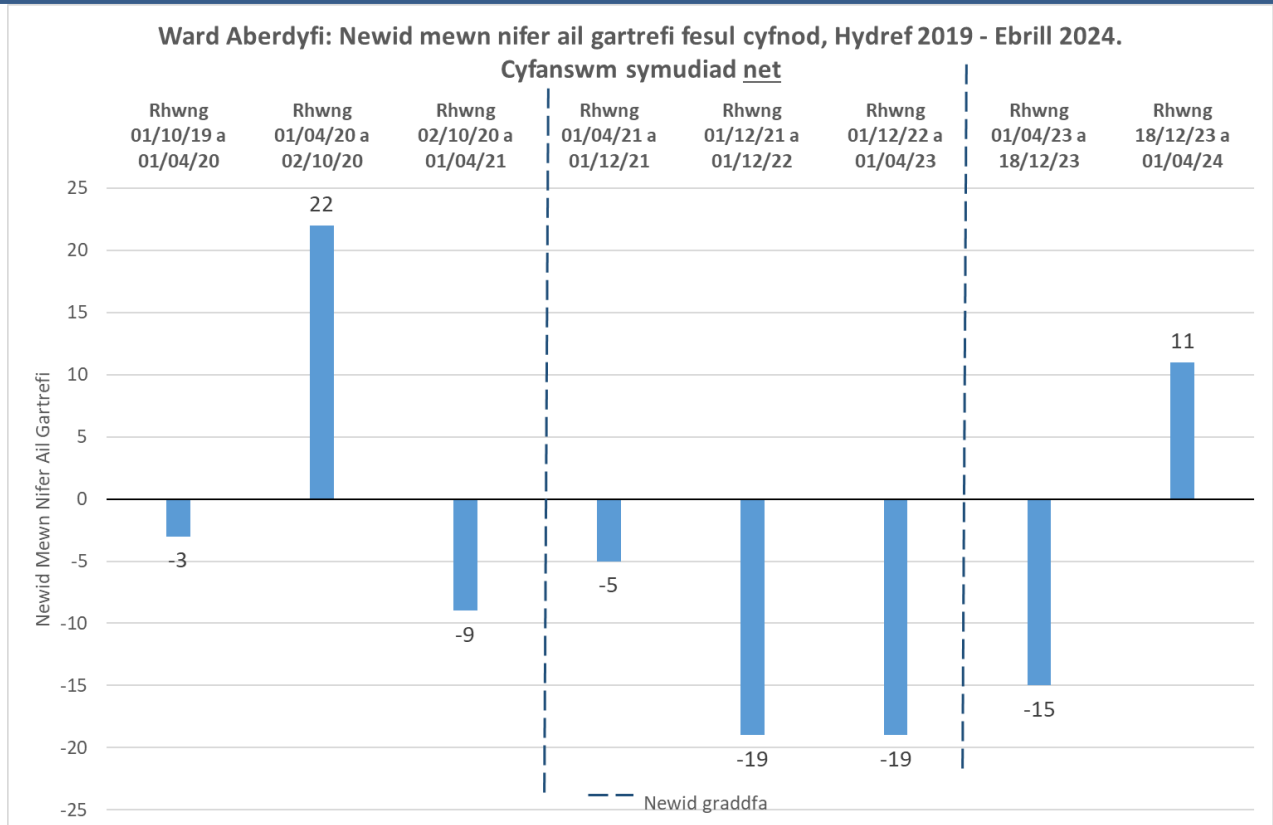


Ffigwr 14: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net yn ward Abersoch gyda Llanengan

Aberdyfi



Ffigwr 15: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfan, newid o/i lety gwyliau, newidiadau eraill) yn ward Aberdyfi



Ffigur 16: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel cyfanswm symud net yn ward Aberdyfi

### Casgliadau – Canlyniadau ar gyfer wardiau Abersoch gyda Llanengan, ac Aberdyfi

O gymharu'r patrwm yn y ddwy ward yma gyda'r darlun ar draws Gwynedd:

- Mae'r patrwm yn debyg i raddau helaeth – yn sicr o ran y newidiadau rhwng ail gartrefi a llety gwyliau, 'does dim gwahaniaethau arwyddocaol rhwng y ddwy ardal yma a Gwynedd yn gyffredinol;
- Mae yna rywfaint o wahaniaeth o ran y llif rhwng ail gartrefi a phrif breswylfeydd. Am ba bynnag reswm, mae'n ymddangos bod effaith y cynnydd premiwm i 100% (Ebrill 2021) wedi bod yn fwy hirhoedlog yn y ddwy ward yma (yn Abersoch / Llanengan yn enwedig) nag yng ngweddill Gwynedd, gyda llif net o ail gartrefi i brif breswylfeydd yn parhau i raddau wedi Ebrill 2021, yn groes i'r patrwm yng Ngwynedd yn gyffredinol.
- Fe fu yna hefyd lif (bychan) o brif breswylfeydd i ail gartrefi rhwng Rhagfyr 2023 ac Ebrill 2024 yn ward Abersoch / Llanengan - hyn eto yn groes i Wynedd yn gyffredinol.

Ar yr wyneb felly (a gan gofio bod angen gofal rhag darllen gormod i ganlyniadau am nifer cymharol fychan o eiddo) mae'r patrwm yn y ddwy ward yma yn rhywfaint gwahanol i Wynedd yn ei gyfanrwydd. Mae cynnydd yn y premiwm i weld wedi cael effaith yn y ddwy ward yma fel yng ngweddill Gwynedd – ond mae'n ymddangos bod union raddfa ac amseriad yr effaith yma wedi bod yn wahanol i raddau, yn enwedig felly yn Abersoch / Llanengan.

### 7.3 Cymharu gyda data gwerthiannau tai

Rydym hefyd wedi cymharu y data categorïau treth gyngor gyda data'r Gofrestrfa Tir ar gyfer tai a werthwyd. Ar gyfer yr elfen yma fe edrychwyd ar y cyfnod o Rhagfyr 2022 ymlaen (sef y cyfnod yn union cyn, ac yna yn dilyn, y cynnydd premiwm i 150%) gan mai dyna pryd dechreuwyd gweld llif net sylweddol, cyson o eiddo o'r categorï ail gartrefi i'r categorï prif breswylfan.

Roedd y canlyniadau yn dangos:

- O'r 857 eiddo (lle roedd posib cysylltu'r data efo'i gilydd) oedd wedi trosglwyddo o ail gartref i brif breswylfan yn ystod y cyfnod, roedd 163 ohonynt (19%) wedi eu gwerthu tua'r un adeg (h.y. o fewn blwyddyn i'r newid categorï trethiant).
- O'r 3,379 eiddo oedd wedi parhau'n ail gartref yn ddi-dor o Rhagfyr 2022 ymlaen tan Ebrill 2024 (a lle roedd posib cysylltu'r data gyda'i gilydd), roedd 31 (1%) ohonynt wedi newid perchnogaeth yn ystod y cyfnod yma.

Gellir cymharu hyn â'r cyfnod blaenorol (Rhagfyr 2021 – Rhagfyr 2022): roedd 3,714 eiddo wedi parhau'n ail gartref yn ddi-dor yn y cyfnod yma, gyda 84 (2%) wedi newid perchnogaeth yn ystod y cyfnod.

Nid yw'n amlwg, felly, bod y cynnydd premiwm i 150% wedi arwain at unrhyw gynnydd o ran faint o ail gartrefi gafodd eu gwerthu i berchnogion eraill ail gartrefi – yn wir, mae'r data yn awgrymu bod yna rywfaint llai o hyn wedi digwydd yn dilyn y cynnydd premiwm nag oedd yn flaenorol.

#### *Canlyniadau uchod ar gyfer ward Abersoch gyda Llanengan*

- O'r 35 eiddo (lle roedd posib cysylltu'r data efo'i gilydd) oedd wedi trosglwyddo o ail gartref i brif breswylfan yn ystod y cyfnod, roedd 3 ohonynt (9%) wedi eu gwerthu tua'r un adeg (o fewn blwyddyn i'r newid categorï trethiant).
- O'r 464 eiddo oedd wedi parhau'n ail gartref yn ddi-dor o Rhagfyr 2022 ymlaen tan Ebrill 2024 (a lle roedd posib cysylltu'r data gyda'i gilydd), roedd 4 (1%) ohonynt wedi newid perchnogaeth yn ystod y cyfnod yma.

#### *Canlyniadau uchod ar gyfer ward Aberdyfi*

- O'r 45 eiddo (lle roedd posib cysylltu'r data efo'i gilydd) oedd wedi trosglwyddo o ail gartref i brif breswylfan yn ystod y cyfnod, roedd 6 ohonynt (13%) wedi eu gwerthu tua'r un adeg (o fewn blwyddyn i'r newid categorï trethiant).
- O'r 269 eiddo oedd wedi parhau'n ail gartref yn ddi-dor o Rhagfyr 2022 ymlaen tan Ebrill 2024 (a lle roedd posib cysylltu'r data gyda'i gilydd), roedd 8 (3%) ohonynt wedi newid perchnogaeth yn ystod y cyfnod yma.



Yn y ddwy ward benodol yma, felly, o edrych ar yr eiddo drosglwyddodd o ail gartref i brif breswylfan oddeutu/ yn dilyn y cynnydd premiwm i 150%:- roedd cyfran is o'r rhain wedi bod yn gysylltiedig â gwerthiant y tŷ, nag oedd yn wir mewn trosglwyddiadau o'r fath drwy Wynedd yn gyffredinol.

O edrych ar yr eiddo oedd wedi parhau yn ail gartref yn ddi-dor yn ystod y cyfnod yma, roedd y cyfran gafodd eu gwerthu (h.y. trosglwyddo o fod yn ail gartref un perchennog, i ail gartref perchennog arall) yn ward Abersoch a Llanengan, yn debyg i'r cyfran ar draws Gwynedd gyfan. Roedd y cyfran rywfaint yn uwch yn ward Aberdyfi.

## 8.0 Canlyniadau holiaduron

Gyrrwyd holiadur syml i gyfeiriadau a oedd (yn ôl data treth cyngor) wedi newid o ail gartref i brif breswylfa ers Rhagfyr 2022. Fe ddewiswyd y cyfnod yma gan fod y cynnydd i 150% ar gyfer ail gartrefi yn weithredol yng Ngwynedd yn Ebrill 2023 ac, fel gwelwyd uchod, o Rhagfyr 2022 ymlaen y mae'r data treth gyngor yn dangos llif (net) sylweddol, cyson o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfeydd.

Anfonwyd llythyr i'r holl gyfeiriadau yma (906 ohonynt)<sup>1</sup> gyda linc i gwblhau holiadur ar-lein neu gyfarwyddyd i gysylltu â Galw Gwynedd os yn well ganddynt gopi papur o'r holiadur. Pwrpas yr holiadur oedd cael rhywfaint mwy o wybodaeth ynglŷn ag eiddo oedd yn arfer bod yn ail gartref ond bellach yn brif breswylfa, i ddeall mwy am gefndir y newid defnydd yma ac am y sawl sy'n byw yno erbyn hyn. Gweler copi o'r llythyr yn **Atodiad 4** a chopi o'r holiadur yn **Atodiad 5**.

Cafwyd 177 o ymatebion; mae hyn yn gyfradd ymateb o 19.5%. Roedd 167 (94.4%) o'r rhain wedi ymateb ar-lein ac 10 (5.6%) wedi cwblhau holiadur papur.

Roedd yr rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn nodi eu bod yn berchen ar y tŷ (85.3%, N=151). Roedd 6.8% (N=12) yn rhentu ac 1.1% (N=2) yn byw yn y tŷ heb dalu rhent.

Tabl 3: Ymateb i'r cwestiwn 'Ydych chi'n berchennog neu'n rhentu'r tŷ?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Perchen	151	85.3
Rhentu	12	6.8
Byw yn y tŷ heb dalu rhent	2	1.1
Arall	2	1.1
Dim ateb	10	5.6
<b>Cyfanswm</b>	<b>177</b>	<b>100.0</b>

I'r rhai a oedd wedi nodi eu bod yn berchen ar y tŷ, gofynnwyd iddynt rhoi tic yn y blwch oedd yn disgrifio eu sefyllfa orau. Nododd 64.2% (N=97) eu bod wedi prynu'r tŷ er mwyn byw ynddo yn barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref iddynt) ac roedd 27.8% (N=42) yn nodi bod y tŷ yn arfer bod yn ail gartref iddynt ond eu bod yn bellach yn byw yna yn barhaol.

Tabl 4: Ymateb i'r cwestiwn 'Pa un o'r rhain sy'n disgrifio sefyllfa eich tŷ orau?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Wedi prynu'r tŷ yma er mwyn byw ynddo'n barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref i mi)	97	64.2
Roedd y tŷ yma yn ail gartref i mi ond rwyf / rydym bellach yn byw ynddo'n barhaol	42	27.8
Arall	12	7.9
<b>Cyfanswm</b>	<b>151</b>	<b>100.0</b>

<sup>1</sup> Roedd cyfanswm o 1,252 eiddo wedi symud o ail gartref i brif breswylfa yn y cyfnod yma ar sail gros (gweler 7.1 uchod). Ond gan bod rhai o'r rhain wedi symud categori eto wedyn, neu eu sefyllfa yn gyffredinol fwy cymhleth (e.e. rhai ohonynt wedi dod yn wag erbyn hyn) fe gyfyngwyd y nifer eiddo holwyd i 906 er mwyn cyfyngu rhan yma'r ymchwil i sefyllfaoedd gweddol 'syml', ac i osgoi dryswch i'r sawl fyddai'n derbyn yr holiadur.

I'r rhai oedd wedi nodi eu bod wedi prynu'r tŷ yma er mwyn byw ynddo'n barhaol, gofynnwyd iddynt os mai hwn oedd y tŷ cyntaf iddyn nhw ei brynu. Nododd 20.6% (N=20) ei fod y tŷ cyntaf iddyn nhw ei brynu.

Tabl 5: Ymateb i'r cwestiwn 'Ai hwn yw'r tŷ cyntaf i chi ei brynu?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Na	76	78.4
Ia	20	20.6
Dim ateb	1	1.0
<b>Cyfanswm</b>	<b>97</b>	<b>100.0</b>

Roedd rhan nesaf yr holiadur yn holi am nodweddion y cartref. Nododd hanner yr ymatebwyr (50.3%, N=89) fod yna fwy nag un oedolyn 18 oed a throsodd yn byw yn y tŷ, gyda 44.1% (N=78) yn nodi bod un oedolyn 18 oed a throsodd yn byw yn y tŷ, ac 5.6% (N=10) ddim wedi ateb.

Tabl 6: Ymateb i'r cwestiwn 'Beth sy'n disgrifio'ch cartref chi orau?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Mwy nag un oedolyn (18 oed a throsodd) yn byw yma	89	50.3
Un oedolyn (18 oed a throsodd) yn byw yma	78	44.1
Dim ateb	10	5.6
<b>Cyfanswm</b>	<b>177</b>	<b>100.0</b>

Roedd 87.0% (N=154) o'r ymatebwyr yn nodi nad oedd plant yn byw yn y tŷ, gyda 7.9% (N=14) yn nodi bod plant yn byw yn y tŷ, a 5.1% (N=9) ddim wedi ateb.

Tabl 7: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes yna blant dan 18 oed yn byw yma?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Nag oes	154	87.0
Oes	14	7.9
Dim ateb	9	5.1
<b>Cyfanswm</b>	<b>177</b>	<b>100.0</b>

Roedd y cwestiwn nesaf yn cael ei ofyn i weld os oedd cyswllt lleol gan yr ymatebwyr, gan seilio'r rhestr yma ar feini prawf cyswllt lleol y Gofrestr Tai Gyffredin. Roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr (55.4%, N=98) heb fyw yng Ngwynedd o'r blaen. Roedd bron draean ohonynt (29.9%, N=53) wedi byw yng Ngwynedd am 5 mlynedd neu fwy cyn byw yn y tŷ yma. Roedd 8.5% (N=15) o'r ymatebwyr wedi eu magu yng Ngwynedd ond wedi symud i ffwrdd ac wedi symud yn ôl i Wynedd; a 5.1% (N=9) wedi byw yng Ngwynedd ers llai na 5 mlynedd cyn byw yn y tŷ yma.

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

Tabl 8: Ymateb i'r cwestiwn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Wedi byw yng Ngwynedd am 5 mlynedd neu fwy cyn byw yn y tŷ yma	53	29.9
Wedi byw yng Ngwynedd ers llai na 5 mlynedd cyn byw yn y tŷ yma	9	5.1
Wedi fy magu yng Ngwynedd ond wedi symud i ffwrdd; ac wedyn wedi symud yn ôl i Wynedd	15	8.5
Dim wedi byw yng Ngwynedd o'r blaen	98	55.4

Ni fydd y canrannau yn adio i 100 gan bod posib dewis mwy nag un opsiwn yn y cwestiwn yma.

O gyfuno'r data sy'n sail i ddau o'r tablau uchod gyda'i gilydd, gellir edrych a oedd yna berthynas rhwng sefyllfa'r tŷ (p'run ai wedi ei brynu, symud i ail gartref oedd ganddynt eisoes, ayb) a p'run ai oedd unrhyw gyswllt lleol gan yr oedolion sy'n byw yno.

Fe welir nad oedd 71% o'r oedolion symudodd yn barhaol i fyw i dŷ oedd gynt yn ail gartref iddynt, wedi byw yng Ngwynedd o'r blaen. 52% oedd y cyfran cyfatebol ar gyfer pobl oedd wedi prynu'r tŷ i fyw ynddo'n barhaol (ddim yn ail gartref iddynt gynt).

Roedd 35% o'r oedolion brynodd y tŷ i fyw ynddo'n barhaol (ddim yn ail gartref iddynt gynt) wedi byw yng Ngwynedd ers 5 mlynedd neu fwy.

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

Tabl 9: Ymateb i'r cwestiwn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?' o'i gymharu â sefyllfa yr eiddo

	Wedi byw yng Ngwynedd am 5 mlynedd neu fwy cyn byw yn y tŷ yma		Wedi byw yng Ngwynedd ers llai na 5 mlynedd cyn byw yn y tŷ yma		Wedi fy magu yng Ngwynedd ond wedi symud i ffwrdd; ac wedyn wedi symud yn ôl i Wynedd		Dim wedi byw yng Ngwynedd o'r blaen		Cyfanswm
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	
Wedi prynu'r tŷ yma er mwyn byw ynddo'n barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref i mi)	36	35.3	3	2.9	10	9.8	53	52.0	102
Roedd y tŷ yma yn ail gartref i mi ond rwyf / rydym bellach yn byw ynddo'n barhaol	7	16.7	0	0.0	5	11.9	30	71.4	42
Arall	3	23.1	2	15.4	0	0.0	8	61.5	13

# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

Nododd 65.3% (N=109) nad oedd unrhyw oedolyn yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg. Roedd traean yr ymatebwyr gydag o leiaf un oedolyn yn byw yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg (33.5%, N=56).

Tabl 10: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes unrhyw un o'r oedolion yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?' fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Nag oes	109	65.3
Oes	56	33.5
Dim ateb	2	1.2
<b>Cyfanswm</b>	<b>167</b>	<b>100.0</b>

Eto o gyfuno data gwahanol gwestiynau gyda'i gilydd, gellir edrych a oedd yna berthynas rhwng sefyllfa'r tŷ (p'run ai wedi ei brynu, symud i ail gartref oedd ganddynt eisoes, ayb) a p'run ai oedd unrhyw oedolyn yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg.

Fe welir, yn achos tai brynwyd yn benodol er mwyn byw yno'n barhaol (ddim yn ail gartref i'r perchnogion hynny gynt), bod oedolyn / oedolion yn siarad Cymraeg yn 39% ohonynt. Hyn yn cymharu â 26% yn achos tai lle mae perchnogion wedi symud yn barhaol i dai oedd gynt yn ail gartref iddynt.

Tabl 11: Ymateb i'r cwestiwn 'Oes unrhyw un o'r oedolion yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?' yn erbyn 'Ar gyfer y cyfnod yn syth cyn i chi fyw yn y tŷ yma, pa rai o'r isod sy'n berthnasol i'r oedolion sy'n byw yn y tŷ?'

	Oedolyn yn gallu siarad Cymraeg		Oedolyn ddim yn gallu siarad Cymraeg		Dim ateb		Cyfanswm
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	
Roedd y tŷ yma yn ail gartref i mi ond rwyf / rydym bellach yn byw ynddo'n barhaol	11	26.2	31	73.8	0	0.0	42
Wedi prynu'r tŷ yma er mwyn byw ynddo'n barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref i mi)	38	39.2	58	59.8	1	1.0	97
Arall	2	16.7	10	83.3	0	0.0	12
Dim ateb	5	31.3	10	62.5	1	6.3	16

O’r 14 ymatebydd oedd â phlant yn byw yn y tŷ, roedd 71.4% (N=10) ohonynt yn gallu siarad Cymraeg a 28.6% (N=4) ohonynt ddim yn gallu siarad Cymraeg.

Tabl 12: Ymateb i’r cwestiwn ‘Oes unrhyw un o’r plant dan 18 oed yn y tŷ yn gallu siarad Cymraeg?’ fel nifer a chanran.

	Nifer	Canran
Oes	10	71.4
Nag oes	4	28.6
<b>Cyfanswm</b>	<b>14</b>	<b>100.0</b>

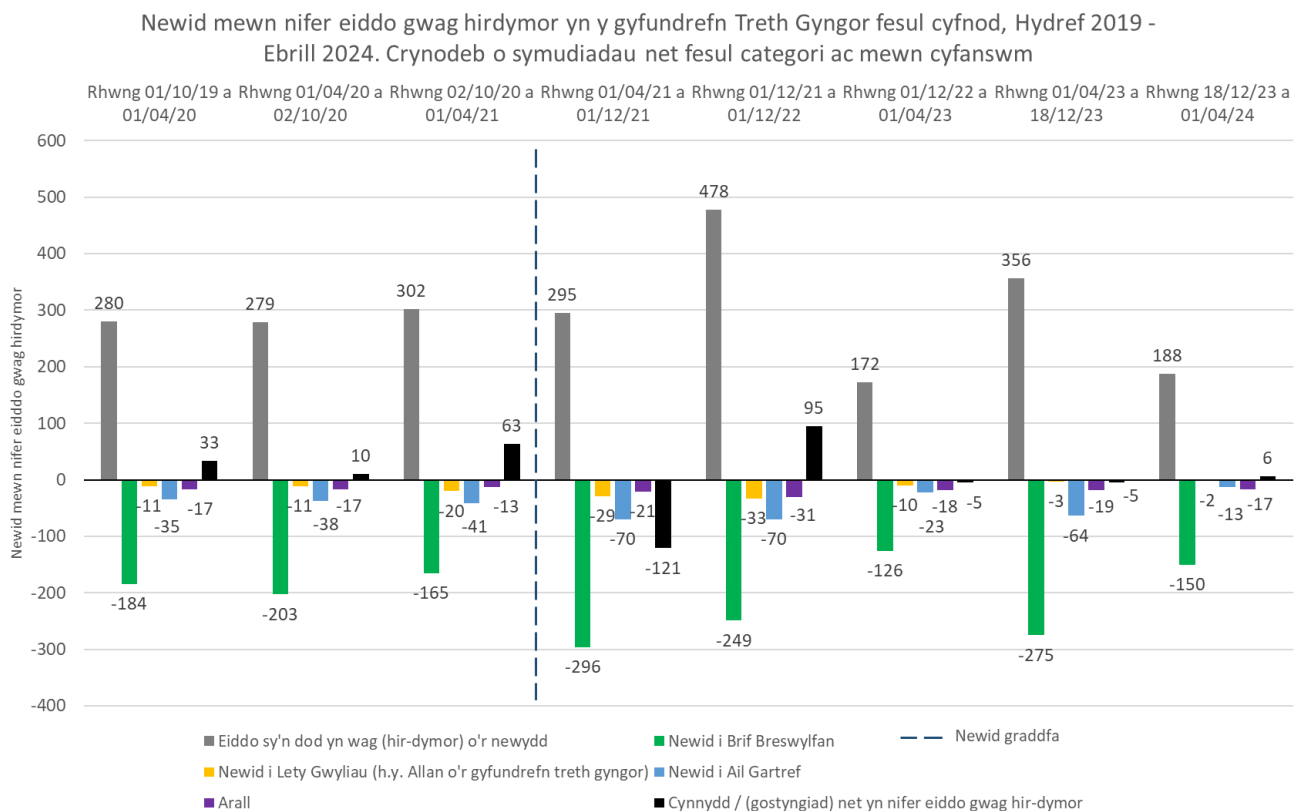
I grynhoi rhai o brif ganlyniadau rhan yma yr ymchwil felly (a gan gofio mai 20% oedd y gyfradd ymateb, felly yn anodd dod at gasgliadau rhy bendant yn enwedig pe bai yna duedd i rai categorïau o berchnogion fod yn fwy parod i ymateb na’i gilydd):

- Roedd mwyafrif (64%) yr ymatebwyr oedd yn berchen ar y tŷ, wedi prynu’r tŷ er mwyn byw yno’n barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref iddynt). Roedd 28% o’r ymatebwyr wedi’i ddefnyddio fel ail gartref gynt ond bellach yn byw ynddo yn barhaol.
- O’r rhai oedd wedi prynu’r tŷ er mwyn byw yno’n barhaol, tua 21% oedd yn brynwyr tro cyntaf.
- Nid oedd 71% o’r oedolion symudodd yn barhaol i fyw i dŷ oedd gynt yn ail gartref iddynt, wedi byw yng Ngwynedd o’r blaen. 52% oedd y cyfran cyfatebol ar gyfer pobl oedd wedi prynu’r tŷ i fyw ynddo’n barhaol (ddim yn ail gartref iddynt gynt); roedd 35% o’r perchnogion yma wedi byw yng Ngwynedd ers 5 mlynedd neu fwy.
- Yn achos tai brynwyd yn benodol er mwyn byw yno yn barhaol (ddim yn ail gartref i’r perchnogion hynny gynt) roedd oedolyn / oedolion yn siarad Cymraeg yn 39% ohonynt. Hyn yn cymharu â 26% yn achos tai lle mae perchnogion wedi symud yn barhaol i dai oedd gynt yn ail gartref iddynt.

## 9.0 Eiddo gwag hirdymor

Yn yr un modd ag a wnaed efo ail gartrefi (uchod), rydym hefyd wedi tracio a dadansoddi newidiadau categori eiddo unigol i, ac o, y categori eiddo gwag hirdymor yn y system gweinyddu treth gyngor i edrych am unrhyw batrymau yn hyn yn enwedig o gwmpas adegau cynyddu'r premiwm i 100% yn Ebrill 2021.

Mae'r siart isod yn crynhoi'r symudiadau net i, ac o, y categori eiddo gwag hirdymor fesul cyfnod (y data llawn yn **Atodiad 6**).



Ffigwr 17: Newid mewn nifer eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Ebrill 2024 fel crynodeb o symudiadau net fesul categori a mewn cyfanswm.

Yn gyffredinol (ac fel welwyd hefyd yn Ffigwr 5 uchod), dim ond ychydig o newid fu yn y nifer eiddo gwag hirdymor ar draws Gwynedd dros yr holl gyfnod. Y newid mwyaf fu gostyngiad net o -121 yn Ebrill – Rhagfyr 2021 (sef yn dilyn y cynnydd premiwm). Ond fe gafodd hyn fwy neu lai ei wrthbwysu wedyn gan gynydd net o +95 yn y cyfnod dilynol Rhagfyr 2021 – Rhagfyr 2022.

O edrych yn fwy penodol ar eiddo yn newid o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfan, fe welir y patrwm canlynol:



# TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDY MOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2024

Tabl 13: Newid o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfan

Cyfnod	Nifer misoedd	Nifer eiddo yn trosglwyddo o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfan	Cyfartaledd nifer eiddo yn trosglwyddo fesul mis
1/10/19 – 1/4/20	6	184	31
1/4/20 – 2/10/20	6	203	34
2/10/20 – 1/4/21	6	165	28
1/4/21 – 1/12/21	8	296	37
1/12/21 – 1/12/22	12	249	21
1/12/22 – 1/4/23	4	126	32
1/4/23 – 18/12/23	9	275	31
18/12/23 – 1/4/24	3	150	50

Mae'r patrwm yn un eithaf amhendant felly – fe wnaeth yna nifer uwch drosglwyddo yn y cyfnod yn union ar ôl y cynnydd premiwm yn Ebrill 2021, ond yn dilyn hynny mae'r niferoedd wedi bod yn amrywiol iawn ac mae'n anodd gweld bod yna unrhyw effaith hirhoedlog. Mae'n anodd gweld unrhyw batrwm pendant 'chwaith yn y niferoedd sy'n dod yn wag o'r newydd.

## 10.0 Argymhellion ar gyfer gwella data

Data i bwrcas gweinyddol / casglu treth gyngor oedd prif ffynhonnell yr ymchwil yma, ac mae lle i ystyried efallai a oes angen casglu data pellach i'r dyfodol yn enwedig os oes bwriad cario ymlaen i fonitro tueddiadau.

Yn fwyaf penodol:

- Sicrhau cyfeirnod eiddo unigryw (UPRN) yn llawn yn y system treth cyngor
- Cysoni ffurf bas-data treth fusnes / treth cyngor fel bod modd cysylltu data'n well rhwng y ddau
- Oes cyfleoedd i gasglu gwybodaeth pellach (iaith siaredir ac ati) wrth gofnodi newidiadau i berchnogaeth ac ati?

## 11.0 Casgliadau

Fe fu yna lif net o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfeydd cyn y cynnydd premiwm i 100% yn Ebrill 2021, ac (yn fwy pendant ac yn fwy hirhoedlog) cyn ac ar ôl y cynnydd premiwm i 150% yn Ebrill 2023. Mae hyn yn groes i'r patrwm arferol lle gwelid llif y ffordd arall, o brif breswylfeydd i ail gartrefi. Mae'n ymddangos felly (er bod rhaid cofio am gyfyngiadau'r wybodaeth, a ffactorau eraill allai fod wedi dylanwadu ar y sefyllfa) fod y premiwm wedi gwneud cyfraniad at ddod ag ail gartrefi yn ôl i ddefnydd fel prif breswylfeydd.

Mae'n ymddangos hefyd bod y newid rheoliadau o ran llety gwyliau, wedi (ac yn parhau i) ddylanwadu ar y sefyllfa – mae yna bellach lif o eiddo o lety gwyliau i ail gartrefi (gan wrthbwysio rhywfaint y duedd uchod i fod â llai ag ail gartrefi).

Tua 19% o'r eiddo newidiodd o ail gartref i brif breswylfa yn ddiweddar (ers Rhagfyr 2022) gafodd eu gwerthu tua'r un adeg.

Roedd mwyafrif (64%) ymatebwyr yr holiadur (ar gyfer tai oedd yn arfer bod yn ail gartrefi ond bellach yn cael eu meddiannu'n barhaol) wedi prynu'r tŷ er mwyn byw yno yn barhaol (erioed wedi bod yn ail gartref iddynt). Roedd 28% o'r ymatebwyr wedi'i ddefnyddio fel ail gartref gynt ond bellach yn byw ynddo yn barhaol. Mae hyn yn groes i'r canfyddiad uchod mai cyfran cymharol isel o'r eiddo yma oedd wedi'i werthu yn ôl data'r Gofrestrfa Tir – ac yn awgrymu efallai bod angen gofal rhag dod at gasgliadau rhy bendant ar sail canlyniadau'r holiadur (gan gofio hefyd mai 20% oedd y gyfradd ymateb, ac mae'n bosibl felly bod tuedd i rai categorïau o berchnogion fod yn fwy parod i ymateb na'i gilydd).

Nid oedd 71% o'r oedolion symudodd yn barhaol i fyw i dŷ oedd gynt yn ail gartref iddynt, wedi byw yng Ngwynedd o'r blaen. 52% oedd y cyfran cyfatebol ar gyfer pobl oedd wedi prynu'r tŷ i fyw ynddo'n barhaol (ddim yn ail gartref iddynt gynt). Roedd 35% o'r oedolion brynodd y tŷ i fyw ynddo yn barhaol (ddim yn ail gartref iddynt gynt) wedi byw yng Ngwynedd ers 5 mlynedd neu fwy.

Yn achos tai brynwyd yn benodol er mwyn byw yno yn barhaol (ddim yn ail gartref i'r perchnogion hynny gynt) roedd oedolyn / oedolion yn siarad Cymraeg yn 39% ohonynt. Hyn yn cymharu â 26% yn achos tai lle mae perchnogion wedi symud yn barhaol i dai oedd gynt yn ail gartref iddynt.

O ran eiddo gwag hirdymor, roedd y patrwm welwyd yn un eithaf amhendant – fe wnaeth yna nifer uwch drosglwyddo yn y cyfnod yn union ar ôl y cynnydd premiwm yn Ebrill 2021, ond yn dilyn hynny y niferoedd wedi bod yn amrywiol iawn ac yn anodd gweld bod yna unrhyw effaith hirhoedlog. Mae'n anodd gweld unrhyw batrwm pendant 'chwaith yn y niferoedd sy'n dod yn wag o'r newydd.