

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

Diweddariad Tachwedd 2025

Cynhyrchwyd gan y Gwasanaeth Ymchwil a Gwybodaeth, Cyngor Gwynedd



Cynnwys

1.0 Cyflwyniad.....	5
1.1 Pwrpas yr adroddiad	5
1.2 Dyddiadau allweddol	6
1.3 Sgôp yr adroddiad	7
2.0 Methodoleg.....	8
3.0 Diffiniadau	9
4.0 Niferoedd a dosbarthiad ail gartrefi, unedau gwyliau ac eiddo gwag hirdymor	10
5.0 Trosolwg o'r niferoedd fesul categori o Hydref 2019 ymlaen	14
6.0 Ail gartrefi: Tracio symudiadau eiddo dros y cyfnod	16
6.1 Crynhoi'r canlyniadau - tracio ail gartrefi	24
7.0 Eiddo gwag hirdymor	26
8.0 Casgliadau	29

Tabl Ffigyrau

Ffigwr 1: Dyddiadau / cyfnodau ble mae gennym ddata ar gyfer tracio newidiadau categori (union ddyddiad oedd 1af o'r misoedd perthnasol heblaw am Hydref 2020 (2/10/20), Rhagfyr 2023 (18/12/23), Awst 2024 (7/8/24) a Rhagfyr 2024 (3/12/25)).....	8
Ffigwr 2: Map o cyfran ail gartrefi fesul ward, Hydref 2025	10
Ffigwr 3: Map o cyfran llety gwyliau fesul ward, Hydref 2025.....	11
Ffigwr 4: Map o cyfran eiddo gwag hirdymor fesul ward, Hydref 2025	12
Ffigwr 5: Map o cyfran cyfansawdd (cyfanswm ail gartrefi, eiddo gwag hirdymor ac unedau gwyliau) fesul ward, Hydref 2025	13
Ffigwr 6: Niferoedd ail gartrefi, eiddo gwag hir-dymor ac unedau gwyliau yng Ngwynedd, Hydref 2019 – Hydref 2025.....	14
Ffigwr 7: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn brif breswylfa neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o brif breswylfa i ail gartref, o ail gartref i brif breswylfa a'r cyfanswm symud net.	17
Ffigwr 8: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn unedau gwyliau neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o unedau gwyliau i ail gartref, o ail gartref i unedau gwyliau a'r cyfanswm symud net.	19
Ffigwr 9: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn categorïau eraill yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o categorïau eraill i ail gartref, o ail gartref i categorïau eraill a'r cyfanswm symud net.	20
Ffigwr 10: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfa, newid o/i unedau gwyliau, newidiadau eraill).	21
Ffigwr 11: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 gan ddangos symudiadau i mewn ac allan o fod yn ail gartref a'r cyfanswm symud net.	23
Ffigwr 12: Niferoedd eiddo gwag hirdymor (12+ mis) yng Ngwynedd rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025	26
Ffigwr 13: Newid mewn nifer eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 fel crynodeb o symudiadau net fesul categori a mewn cyfanswm.....	27

Mynegai i'r Tablau

Tabl 1: Dyddiadau allweddol o ran cyflwyno a chynyddu lefel y premiwm yng Ngwynedd dros y blynyddoedd	6
Tabl 2: Newid o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfa	28

1.0 Cyflwyniad

1.1 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 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 fel rhan o'r sylfaen tystiolaeth i helpu'r Cyngor wrth benderfynu ar lefel briodol y premiwm ar ail gartrefi ac ar eiddo gwag hirdymor i'r dyfodol.

Fe gyhoeddwyd ein [adroddiad ymchwil](#) blaenorol¹ ar hyn fis Tachwedd 2024 (oedd yn edrych ar y cyfnod Hydref 2019 – Ebrill 2024). Mae'r adroddiad yma yn diweddarau canfyddiadau'r adroddiad hwnnw, gan gynnwys data hyd at Hydref 2025.

Yn yr un modd â'r adroddiad blaenorol felly, 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 unrhyw gategori arall
- Ydi'r cynnydd premiwm wedi arwain at ddod â thai gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd?

Nid yw'r diweddariad hwn yn cynnwys elfen arall oedd yn yr adroddiad blaenorol, sef ceisio darganfod mwy am y bobl sy'n byw mewn tai oedd gynt yn ail gartrefi ond bellach yn brif gartref, drwy ddadansoddi canlyniadau holiaduron anfonwyd i drigolion y tai hynny. Oherwydd amserlen cyhoeddi'r diweddariad hwn, maint y gwaith fyddai ei angen a chwestiwn am pa mor ddefnyddiol oedd canlyniadau'r elfen yma y tro o'r blaen (oherwydd cyfradd ymateb isel) ni fu'n bosibl diweddarau'r elfen yma ond mae modd cyfeirio at ganlyniadau'r ymarferiad blaenorol yn yr adroddiad diwethaf.

¹ 'Tystiolaeth am effaith y premiwm treth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yng Ngwynedd', Gwasanaeth Ymchwil a Gwybodaeth Cyngor Gwynedd, Tachwedd 2024

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

1.2 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
Ebrill 2018	Premiwm o 50% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn weithredol yng Ngwynedd
Rhagfyr 2020	Cyngor yn ymgynghori ar y posibilrwydd o gynyddu'r premiwm i 100%
Mawrth 2021	Cyngor yn penderfynu cynyddu'r premiwm i 100%
Ebrill 2021	Cynnydd i 100% yn weithredol yng Ngwynedd, ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor
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%)
Ebrill 2023	Cynnydd i 150% ar gyfer ail gartrefi yn weithredol yng Ngwynedd (cadw yn 100% ar gyfer eiddo gwag hirdymor)
Rhagfyr 2023, a Rhagfyr 2024	Cyngor yn penderfynu cadw'r premiwm ar yr un lefel ond nodwyd y bwriad i barhau i edrych ar dystiolaeth 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 ymchwiliad 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.

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

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.

1.3 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, fe wnaethom ddadansoddi manylion categorïau eiddo yn y system dreth gyngor, ac edrych am batrymau yn hyn yn enwedig o gwmpas adegau cynyddu'r premiwm. 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 eraill o wybodaeth ar gael fyddai o help efo hyn.

2.0 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 cyn i'r premiwm ddod i rym (neu, yn ddelfrydol, adeg cyn bod unrhyw sôn am gyflwyno premiwm o gwbl) fel pwynt cychwyn yr ymchwil.

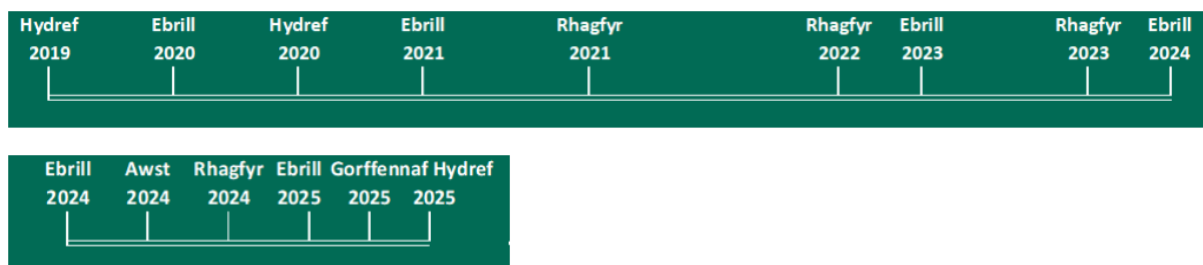
Wedi trafod ffynonellau data posibl efo'r adran Gyllid, y ffynhonnell orau a adnabuwyd oedd data yn y ffurf adroddir ar gyfer ymarferiad paru data y Fenter Twyll Genedlaethol (NFI). Mae hwn yn cynnwys manylion categori treth gyngor pob eiddo unigol yng Ngwynedd.

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 ei fod yn rhoi 14 set o ddata i ni ar wahanol ddyddiadau rhwng 1 Hydref 2019 ac 1 Hydref 2025. Gan fod dros 60,000 o eiddo yng Ngwynedd mae hyn yn golygu cymharu data a thracio newidiadau ar draws cyfanswm o dros 800,000 o eitemau data.

Gan y caiff data NFI ei adrodd ar sail dyddiadau penodol a bod y bylchau rhwng y dyddiadau yma yn gallu amrywio, mae'r dadansoddiad y gallwn ei wneud ar gyfer y blynnyddoedd cyn 2024 yn seiliedig ar gyfnodau penodol, gyda rhai yn hwy na'i gilydd. Fodd bynnag yn dilyn y gwaith ymchwil wnaed llynedd rydym ni a'r adran Gyllid bellach wedi sefydlu trefn fel bod y data perthnasol yn cael ei redeg yn rheolaidd, yn chwarterol (h.y. p'run ai oes angen y data i bwrpas yr NFI yr adeg honno ai peidio) sy'n rhoi sail mwy cyson ar gyfer dadansoddi newidiadau dros amser. Dangosir hyn yn y diagram isod:



Ffigwr 1: Dyddiadau / cyfnodau ble mae gennym ddata ar gyfer tracio newidiadau categori (union ddyddiad oedd 1af o'r misoedd perthnasol heblaw am Hydref 2020 (2/10/20), Rhagfyr 2023 (18/12/23), Awst 2024 (7/8/24) a Rhagfyr 2024 (3/12/25))

3.0 Diffiniadau

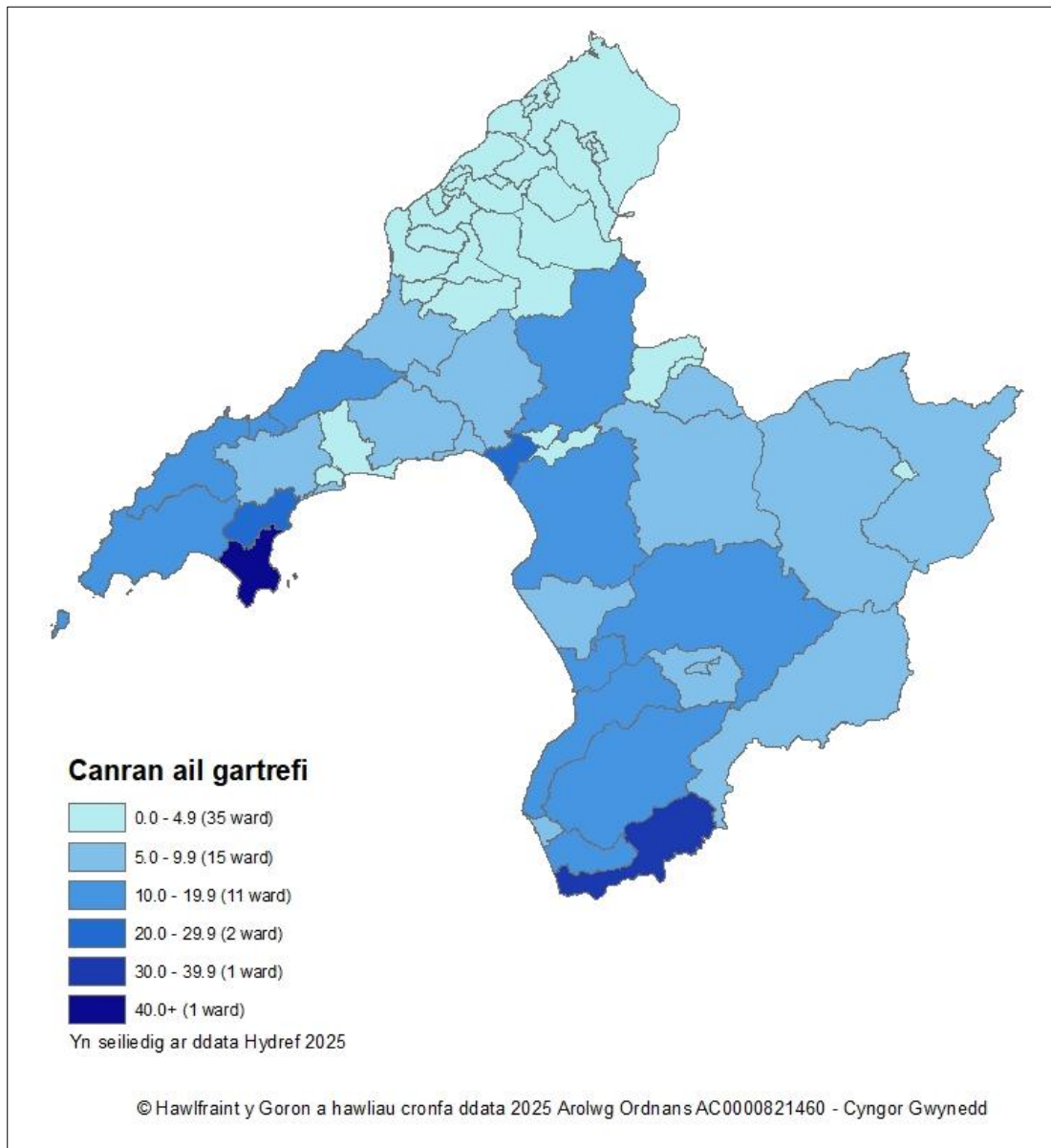
Yng ngweddill yr adroddiad yma, oni nodir fel arall:

- 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.

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

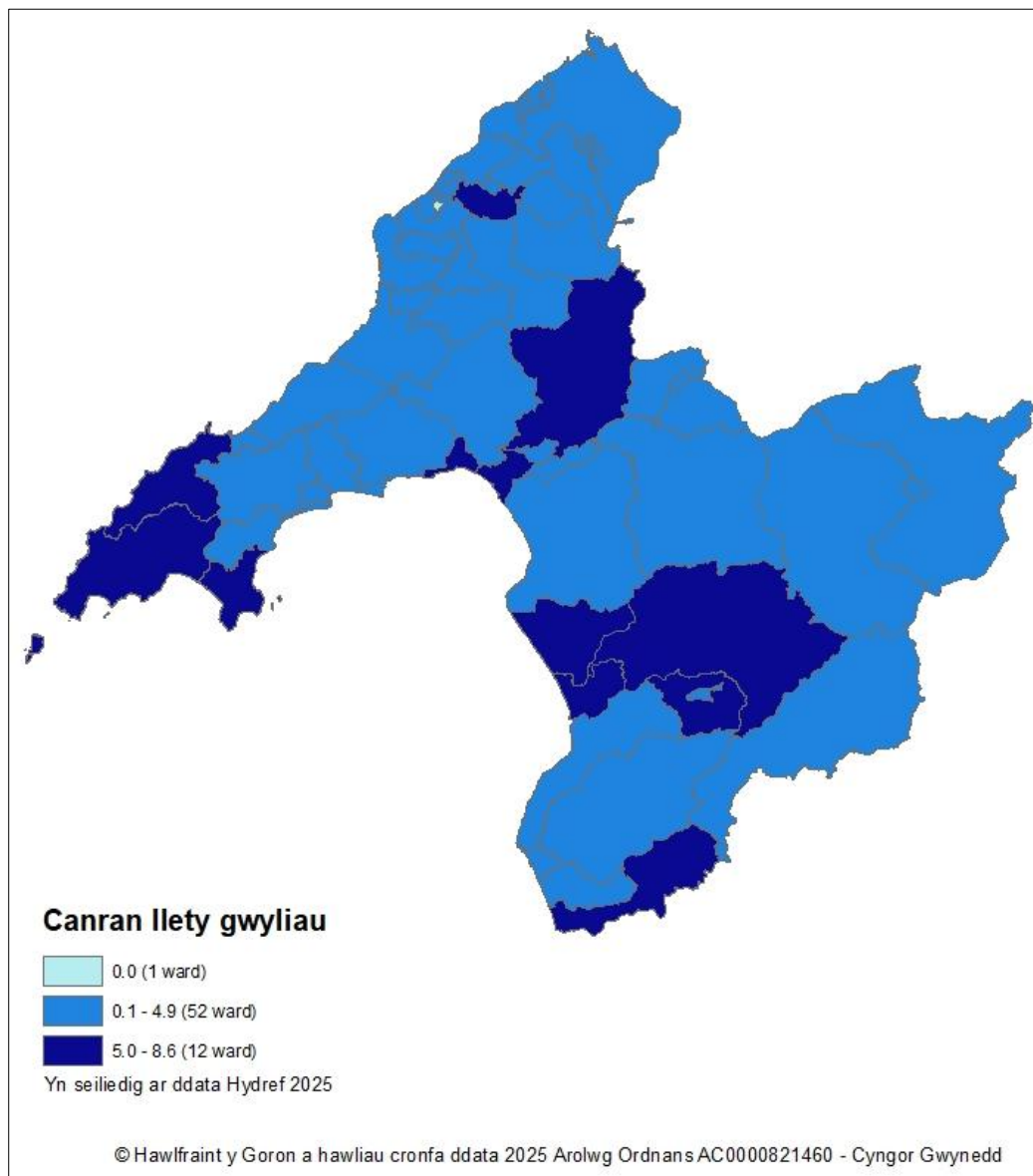
- Yn Hydref 2025 roedd yna 4,847 o ail gartrefi yng Ngwynedd (yn unol â'r categori yn y system treth gyngor). Mae hyn yn cynrychioli 7.6% o'r cyfanswm tai yng Ngwynedd. Roedd 4,442 (91.6%) o'r ail gartrefi yn talu'r premiwm.
- Mae'r map isod yn dangos cyfran yr ail gartrefi fesul ward ac yn dangos bod dosbarthiad ail gartrefi ar draws y sir yn anwastad iawn, yn amrywio o ddim ail gartrefi yn ward Hendre i 46.6% 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, Hydref 2025

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

- 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 Hydref 2025 roedd yna 1,900 o unedau gwyliau yn y gyfundrefn trethi busnes yng Ngwynedd; mae hyn yn cynrychioli 3.0% o'r cyfanswm tai. Mae dosbarthiad y rhain ar draws Gwynedd eto yn anwastad, fel ddangosir yn y map isod (yn amrywio o ddim llety gwyliau yn ward Hendre i 8.6% yn ward Abersoch gyda Llanengan).

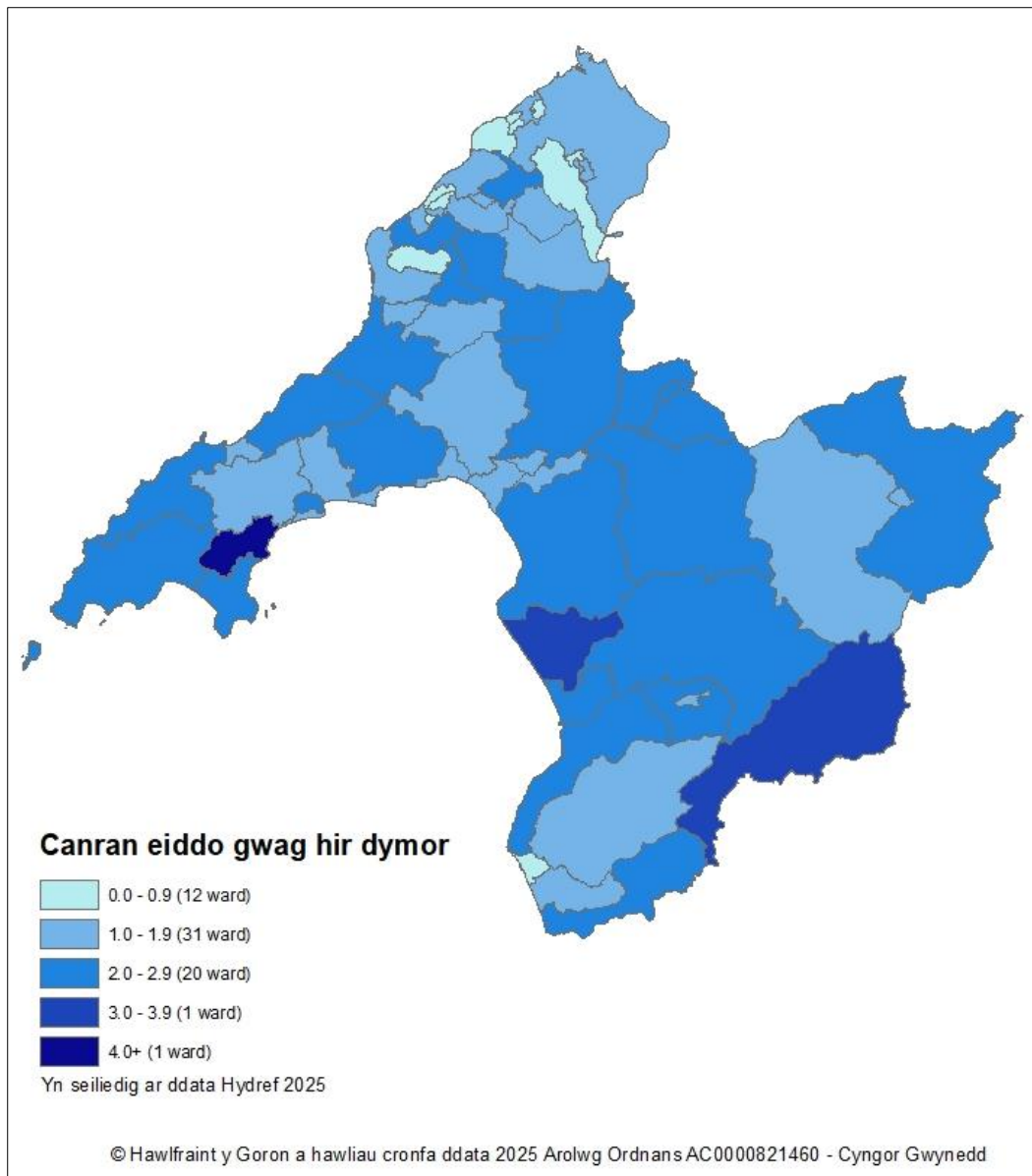


Ffigur 3: Map o cyfran llety gwyliau fesul ward, Hydref 2025

- Yn Hydref 2025 roedd yna 1,070 o eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn treth gyngor yng Ngwynedd, sy'n cynrychioli 1.7% o'r cyfanswm tai. Mae'r map isod yn dangos cyfran y rhain fesul ward ac yn dangos bod dosbarthiad eiddo gwag hirdymor ar draws y sir yn anwastad iawn, gan amrywio o 0.2% yn ward Hendre i 5.7% yn ward Llanbedrog gyda Mynytho. Wrth ei natur, mae'r patrwm yma yn debygol o amrywio dros amser hefyd

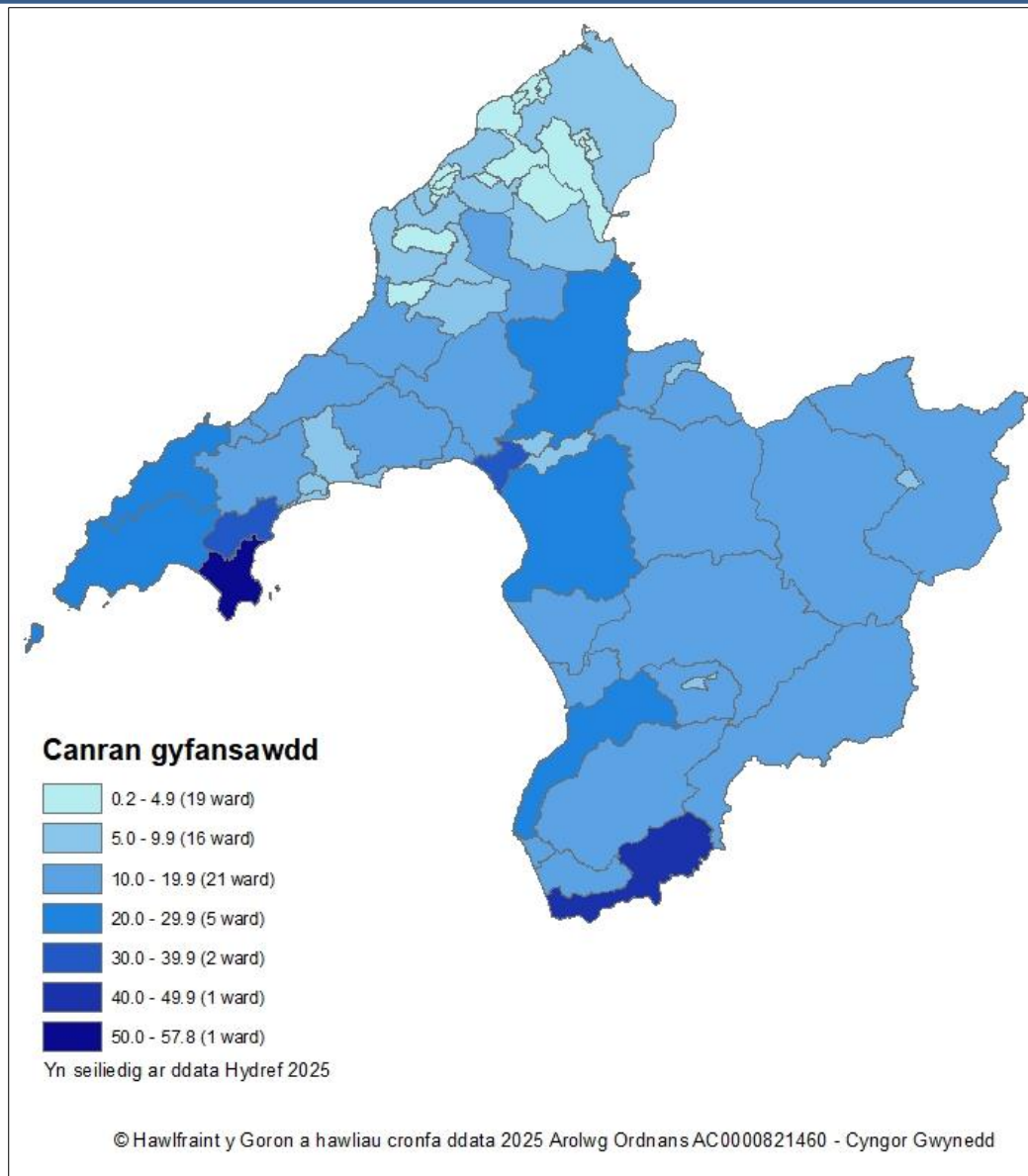
TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

(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, Hydref 2025

- 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 (57.8%), Aberdyfi (42.0%) a Llanbedrog gyda Mynytho (32.8%) yw'r uchaf o dan y mesur yma.



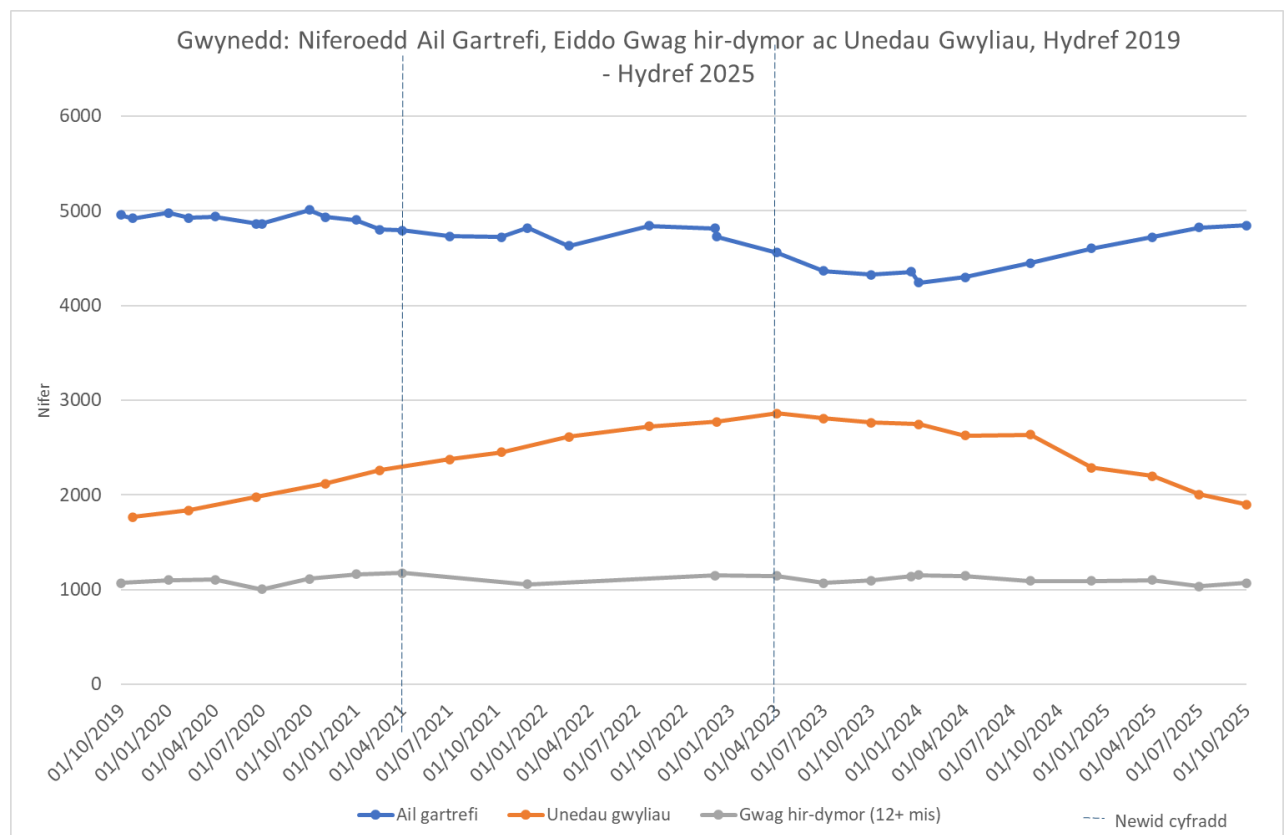
Ffigwr 5: Map o cyfran cyfansawdd (cyfanswm ail gartrefi, eiddo gwag hirdymor ac unedau gwyliau) fesul ward, Hydref 2025

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

5.0 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)



Ffigur 6: Niferoedd ail gartrefi, eiddo gwag hir-dymor ac unedau gwyliau yng Ngwynedd, Hydref 2019 – Hydref 2025

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

- **Hyd at tua Ionawr 2024, fe fu'r nifer ail gartrefi yng Ngwynedd yn gostwng.** Yn 2019 a 2020 roedd y nifer yn eithaf sefydlog, oddeutu 4,900 i 5,000, ond fe ostyngodd wedyn i tua 4,200 erbyn Ionawr 2024, gyda **mwyafrif y gostyngiad yma wedi digwydd mewn dau gyfnod penodol** (rhwng tua Ionawr 2021 a Hydref 2021, a wedyn gostyngiad cyflymach rhwng Rhagfyr 2022 a Ionawr 2024).
- **O Ionawr 2024 ymlaen fodd bynnag, mae'r nifer ail gartrefi** (yn unol â'r categori yn y system treth gyngor) **wedi bod yn cynyddu'n gyflym** gan gyrraedd, erbyn hyn, yn agos i'r lefel oedd yna tua dechrau 2021 (oddeutu 4,850). Mae awgrym yn y data diweddaraf y gallai'r cynnydd fod yn arafu ychydig ond mae'r cynnydd yn parhau i raddau.

- **Hyd at tua Ebrill 2023 fe fu nifer yr unedau gwyliau'n cynyddu**, gan fynd o tua 1,800 (Hydref 2019) i tua 2,900 (Ebrill 2023). Ond ers hynny, ac yn enwedig **o Awst 2024 ymlaen, mae'r niferoedd unedau gwyliau wedi gostwng yn gyson** gan gyrraedd yn ôl i tua 1,900 erbyn hyn.
- 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.

Er bod y ffigyrau moel yma yn rhoi syniad o'r prif symudiadau dros y cyfnod dan sylw, nid ydynt 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 fel ddangosir yn rhannau nesaf yr adroddiad.

6.0 Ail gartrefi: Tracio symudiadau eiddo dros y cyfnod

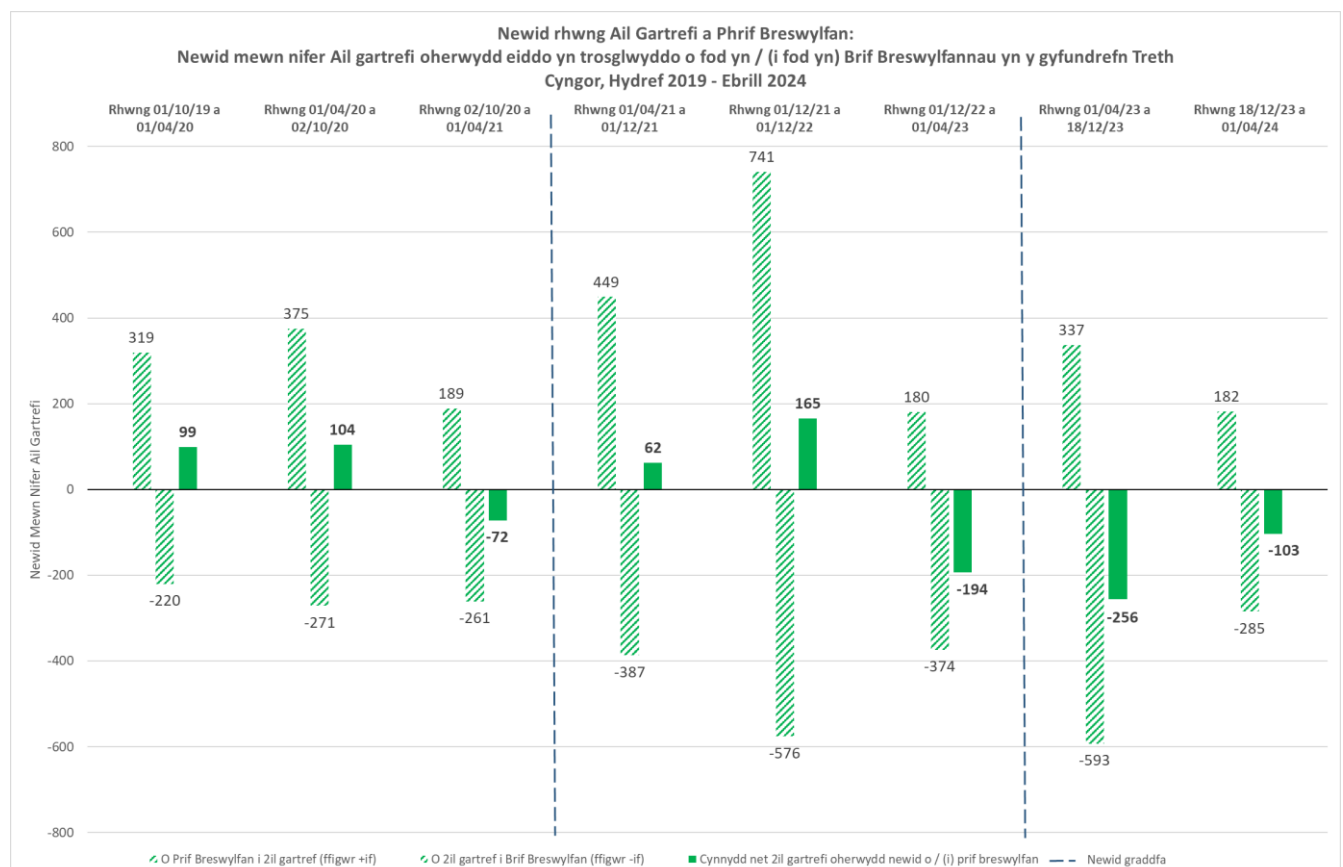
O dracio a dadansoddi categorïau eiddo unigol yn y system gweinyddu treth gyngor (data NFI ar 14 dyddiad penodol rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, fel eglurwyd yn y Methodoleg uchod), gellir edrych yn fanylach ar batrwm symudiadau rhwng un categori a'r llall ac edrych am batrymau yn hyn yn enwedig o gwmpas adegau cynyddu'r premiwm.

Mae'r siartiau 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 breswylfa (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 'arferol', sefydlog fe geir symudiadau sylweddol o eiddo i, ac o, fod yn ail gartrefi.

Ym mhob achos fe atgynhyrchir y siart o'r adroddiad blaenorol (yn dadansoddi Hydref 2019 – Ebrill 2024) a wedyn fe gynhwysir y siart newydd (yn dadansoddi Ebrill 2024 – Hydref 2025). Mae'r data llawn tu ôl i'r siartiau diweddaraf (gan gynnwys dadansoddiad manylach o fewn y 'categorïau eraill') yn **Atodiad 2**.

Newid rhwng Ail Gartrefi a Phrif Breswylfa



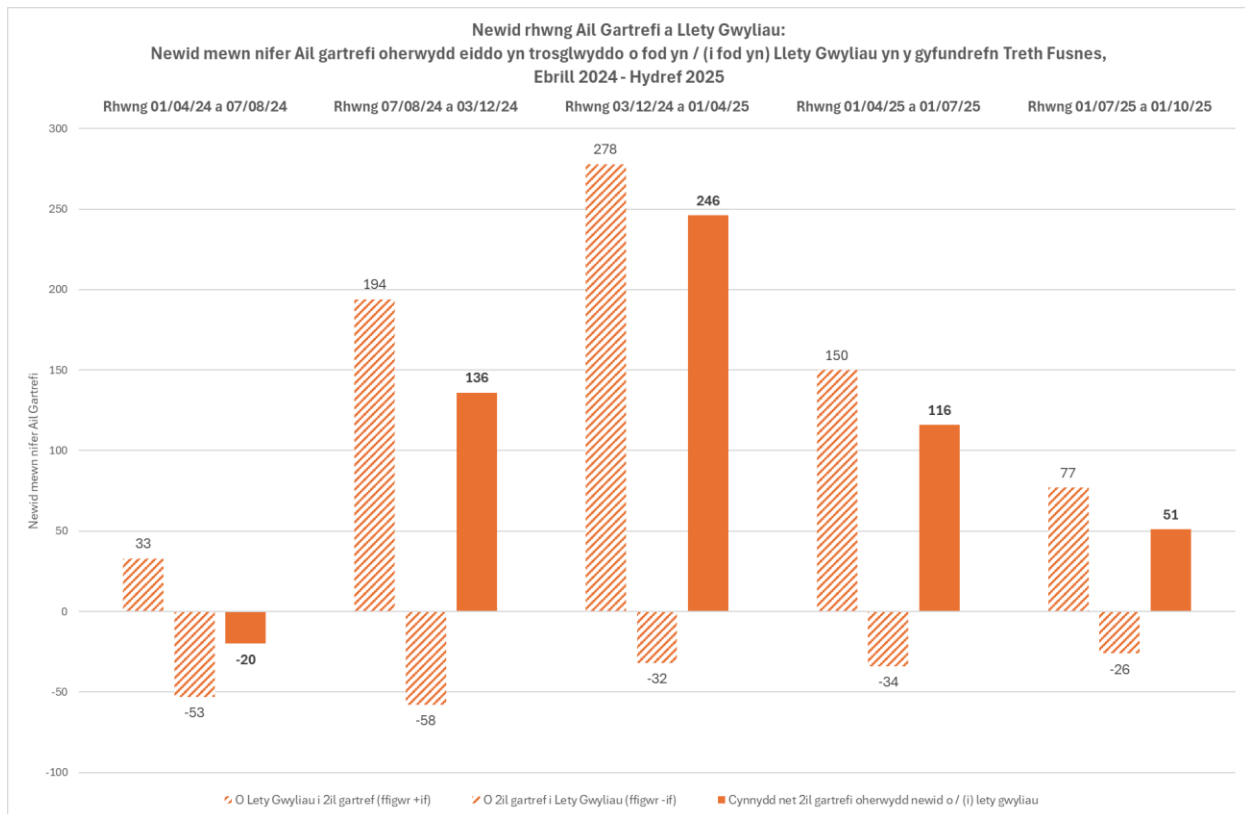
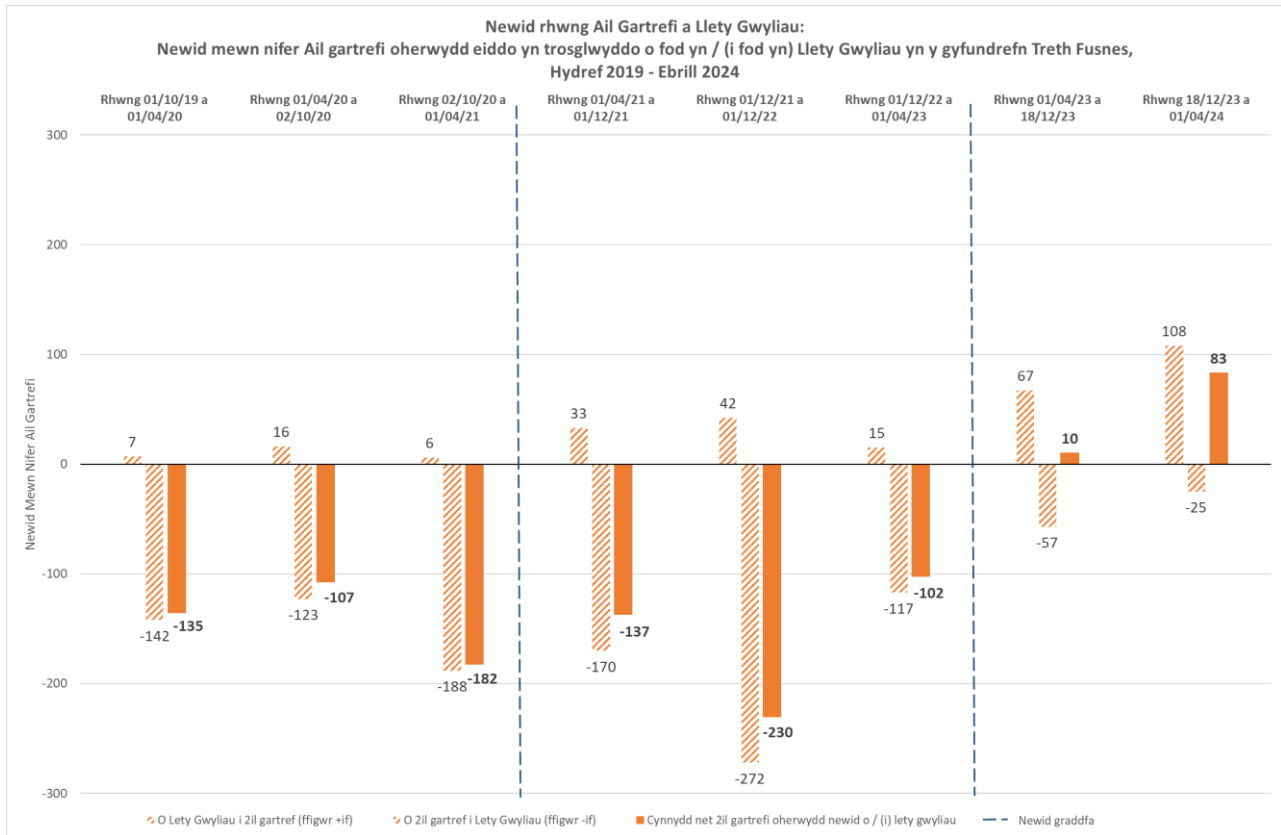
TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025



Ffigwr 7: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn brif breswylfa neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o brif breswylfa i ail gartref, o ail gartref i brif breswylfa a'r cyfanswm symud net.

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

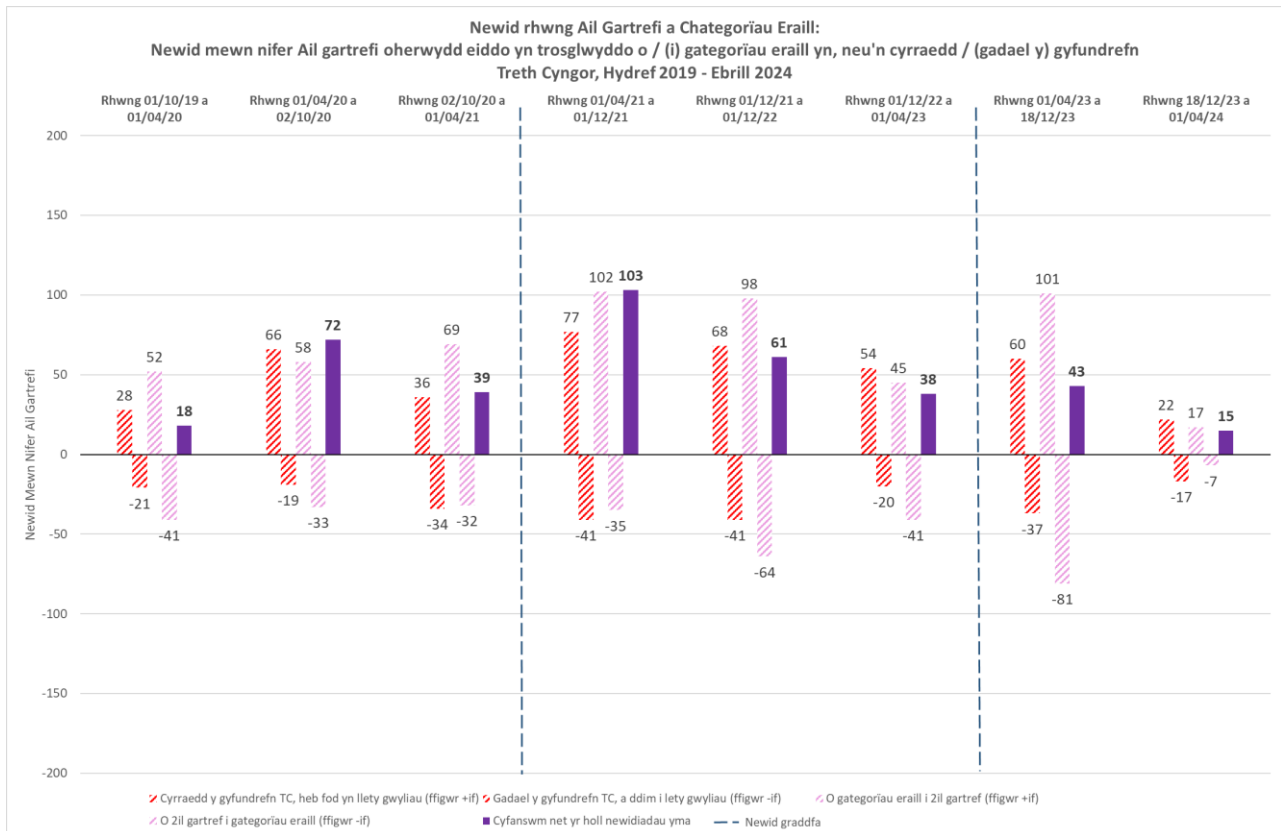
Newid rhwng Ail Gartrefi ac Unedau Gwyliau



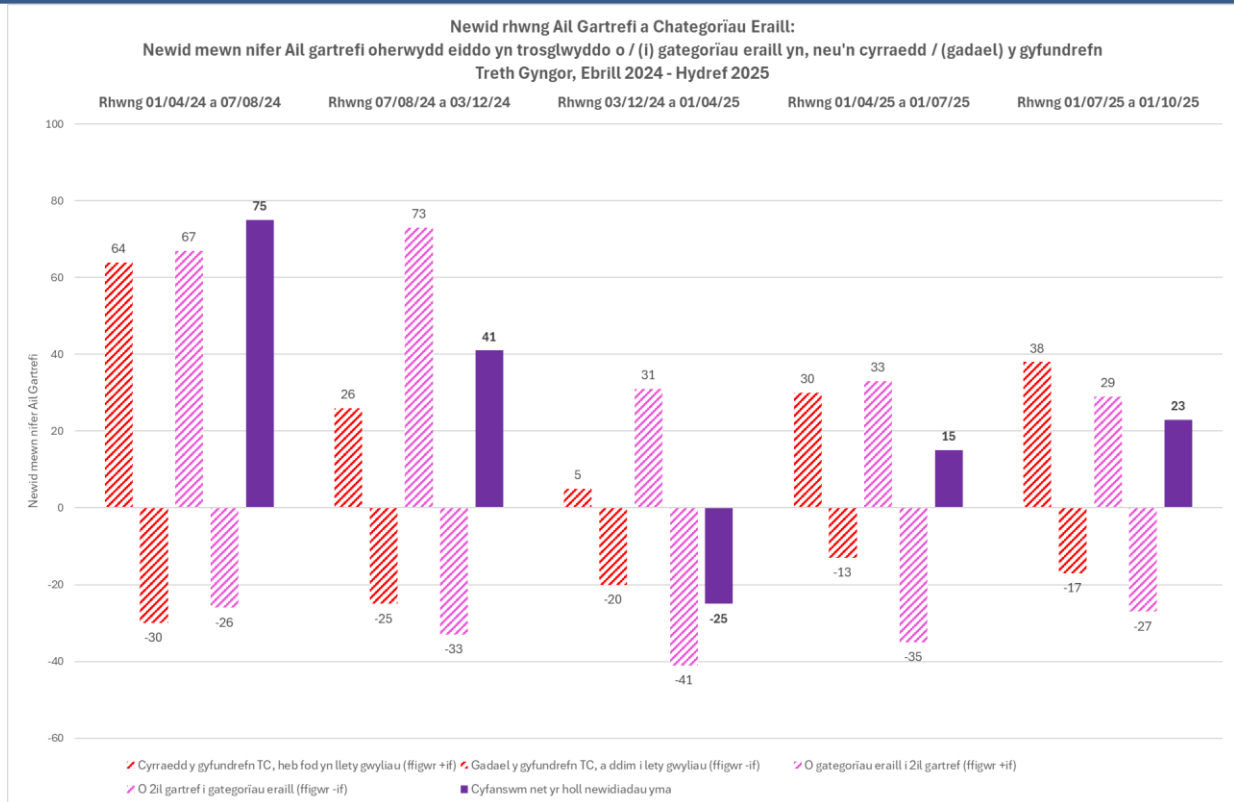
TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

Ffigwr 8: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn unedau gwyliau neu ail gartref yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o unedau gwyliau i ail gartref, o ail gartref i unedau gwyliau a'r cyfanswm symud net.

Newid rhwng Ail Gartrefi a Chategoriâu Eraill



TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

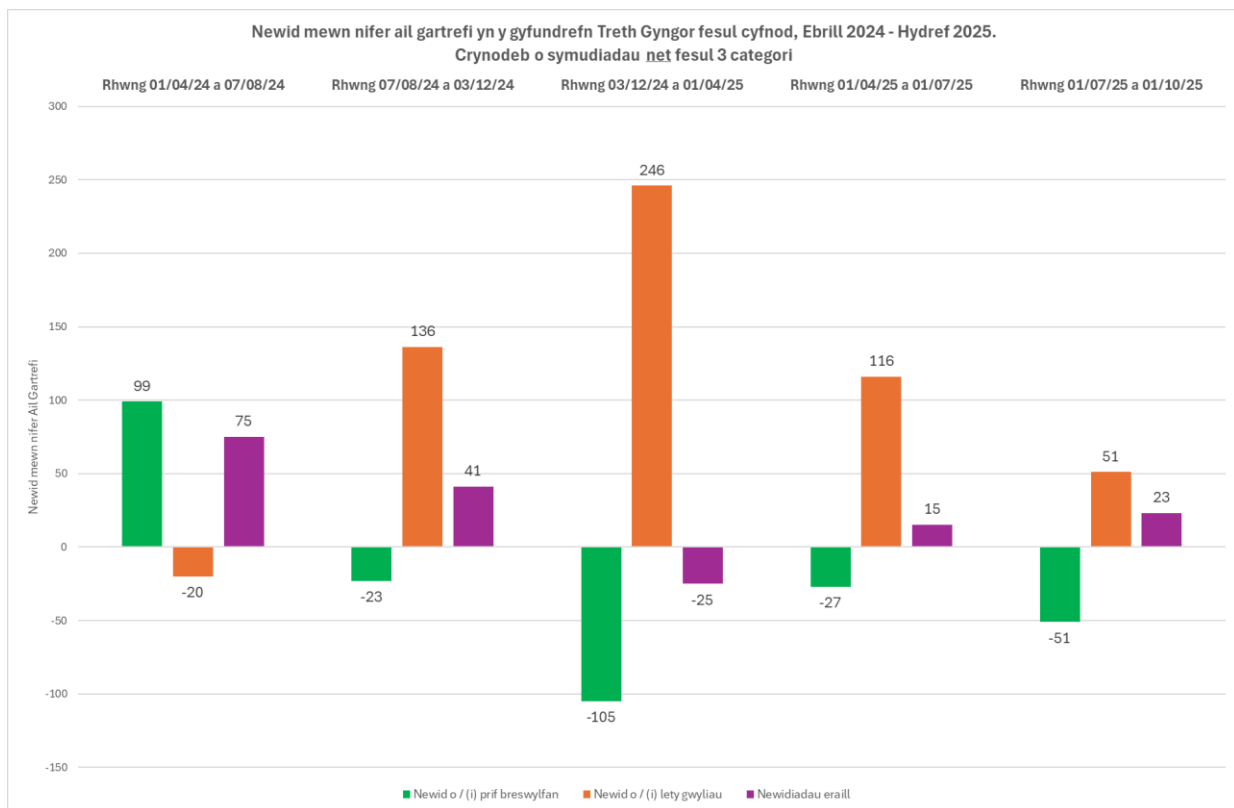
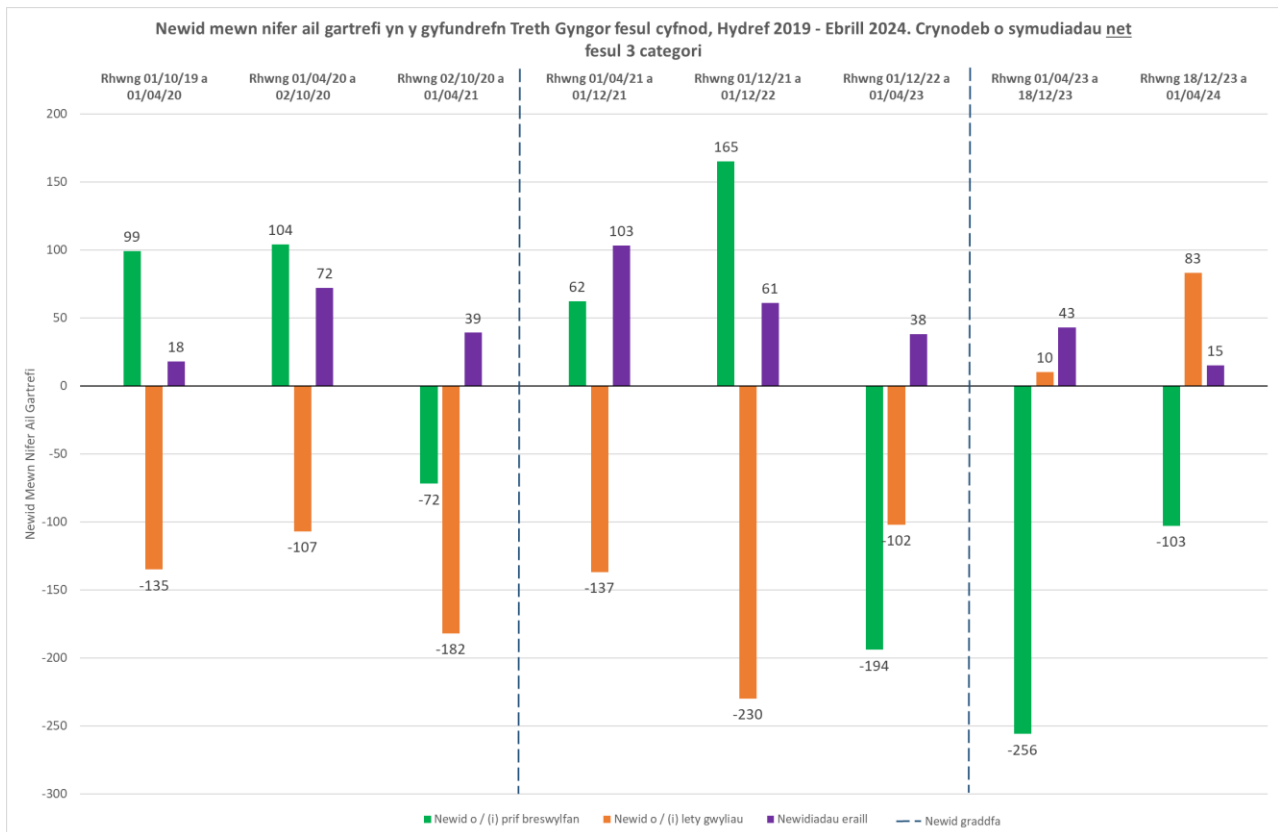


Ffigwr 9: Newid mewn nifer ail gartrefi oherwydd eiddo yn trosglwyddo o fod yn neu i fod yn categorïau eraill yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025, gan ddangos symudiadau o categorïau eraill i ail gartref, o ail gartref i categorïau eraill a'r cyfanswm symud net.

Crynhof'r symudiadau net

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

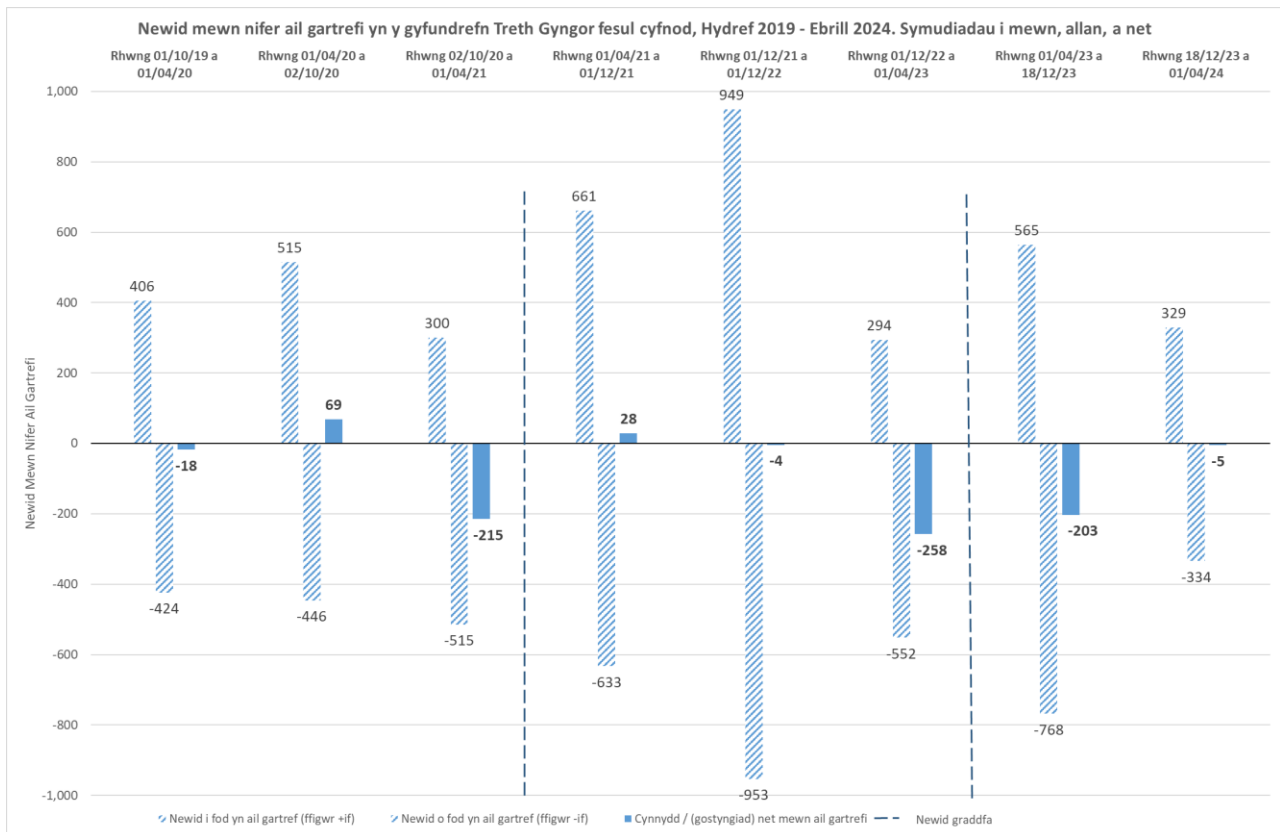
TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025



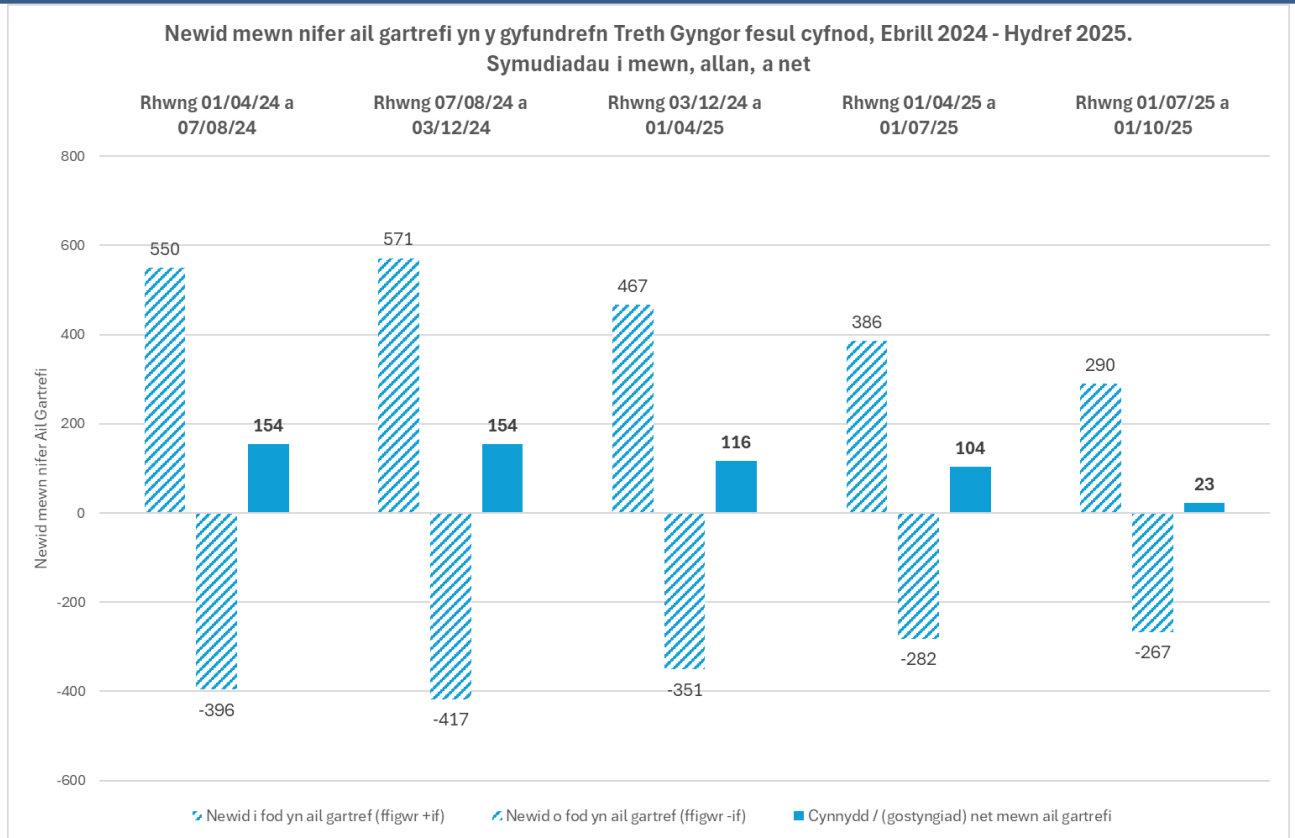
Ffigwr 10: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 fel cyfanswm symud net fesul categori (newid o/i prif breswylfa, newid o/i unedau gwyliau, newidiadau eraill).

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

Mae'r siartiau 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. Dangosir 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 pan mae'r ffigwr cyfanswm yn weddol sefydlog.



TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025



Ffigwr 11: Newid mewn nifer ail gartrefi yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 gan ddangos symudiadau i mewn ac allan o fod yn ail gartref a'r cyfanswm symud net.

6.1 Crynhoi'r canlyniadau - tracio ail gartrefi

Wrth edrych ar lif eiddo **rhwng ail gartrefi a phrif breswylfeydd** (sef y bariau gwyrdd yn y siartiau yn Ffigur 10 uchod):

- **Yn hanesyddol** (sef cyn Hydref 2020; cyn bod sôn am gynyddu lefel y premiwm i 100%) ymddengys mai'r duedd "naturiol" oedd bod yna lif cyson (net) o eiddo o fod yn brif breswylfeydd i fod yn ail gartrefi.
- **Adeg y cynnydd premiwm i 100%** yn Ebrill 2021, fe gafodd y llif yma ei wrthdroi yn y cyfnod yn union cyn y cynnydd (llif net o ail gartref i brif breswylfa, rhwng Hydref 2020 ac Ebrill 2021). Ond ymddengys mai bychan a byrhoedlog fu unrhyw effaith, gyda'r llif wedi dychwelyd i'r patrwm hanesyddol (h.y. o brif breswylfeydd i ail gartrefi) wedi Ebrill 2021.
- **Adeg y cynnydd premiwm i 150%** yn Ebrill 2023, fe welwyd y patrwm yn gwrthdroi unwaith eto, efo symudiad net o ail gartrefi i brif breswylfeydd o Rhagfyr 2022 ymlaen (sef tua'r adeg y trafodwyd / ymgynghorwyd ar y cynnydd premiwm cyn iddo ddod i rym).
- Yn wahanol i'r tro cynt, fodd bynnag, mae'r **newid yma wedi profi'n llawer mwy hirhoedlog** efo'r symudiad net o ail gartrefi i brif breswylfeydd wedi parhau ym mhob cyfnod ers hynny (gydag un eithriad sef y cyfnod Ebrill 2024 – Awst 2024).

Wrth edrych ar lif eiddo **rhwng ail gartrefi ac unedau gwyliau** (sef y bariau oren yn y siartiau yn Ffigur 10 uchod):

- **Yn hanesyddol** (sef cyn Ebrill 2023) y duedd bendant fu i eiddo symud o fod yn ail gartrefi i fod yn unedau gwyliau.
- **O Ebrill 2023 ymlaen** fodd bynnag (sy'n cyd-daro â'r adeg y newidiwyd y meini prawf ar gyfer trethu llety hunan-ddarpar) mae'r patrwm yma wedi gwrthdroi, gyda symudiad net bellach o unedau gwyliau (yn y gyfundrefn treth fusnes) i gael eu trethu fel ail gartref (yn y gyfundrefn treth gyngor). Mae hyn wedi digwydd ym mhob cyfnod o Ebrill 2023 ymlaen, ac eithrio un sef Ebrill 2024 – Awst 2024.
- Mae hyn yn **arbennig o wir yn y cyfnod mwyaf diweddar**, gyda tua 550 eiddo (net) wedi trosglwyddo o uned wyliau i ail gartref rhwng Awst 2024 a Hydref 2025.

O ran yr effaith ar gyfanswm nifer yr ail gartrefi yn y gyfundrefn treth gyngor, felly:

- **Yn hanesyddol**, ymddengys fod y ddau brif symudiad yn fwy neu lai wrthbwysu'i gilydd, fel bod y cyfanswm nifer ail gartrefi yn aros yn weddol gyson (h.y. roedd y llif o brif breswylfeydd i ail gartrefi, tua'r un faint â'r llif o ail gartrefi i unedau gwyliau).
- **Am gyfnodau o gwmpas y ddau gynnydd yn y premiwm** (sef cyn y cynnydd i 100% yn Ebrill 2021, ac wedyn yn fwy pendant cyn ac ar ôl y cynnydd i 150% yn Ebrill 2023) fe fu'r newid

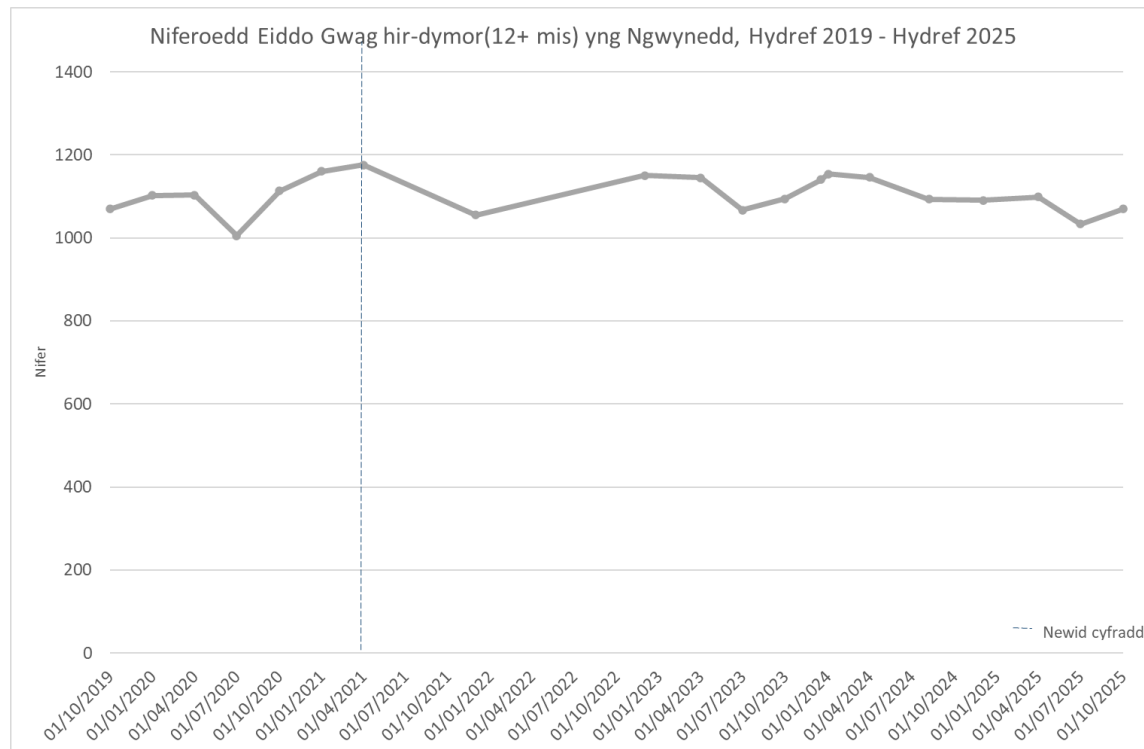
TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

yng nghyfeiriad y llif rhwng ail gartrefi a phrif breswylfeydd yn ddigon i beri bod cyfanswm nifer yr ail gartrefi yn disgyn yn y cyfnodau yma.

- **O Awst 2024 ymlaen** fodd bynnag, mae'r llif eiddo o unedau gwyliau i ail gartrefi wedi bod yn llawer uwch na'r llif (sy'n parhau i raddau) o ail gartrefi i brif breswylfeydd. Golyga hyn bod cyfanswm nifer yr ail gartrefi (a drethir drwy'r gyfundrefn dreth gyngor) yn cynyddu erbyn hyn.

7.0 Eiddo gwag hirdymor

Dangosir yn y siart isod y nifer eiddo gwag hirdymor (h.y. yn wag dros 12 mis ac felly yn talu premiwm) yn y system gweinyddu treth gyngor rhwng Hydref 2019 a Hydref 2025. Mae hyn yn cynnwys yr adeg y cynyddodd y premiwm ddiwethaf (o 50% i 100%, yn Ebrill 2021).



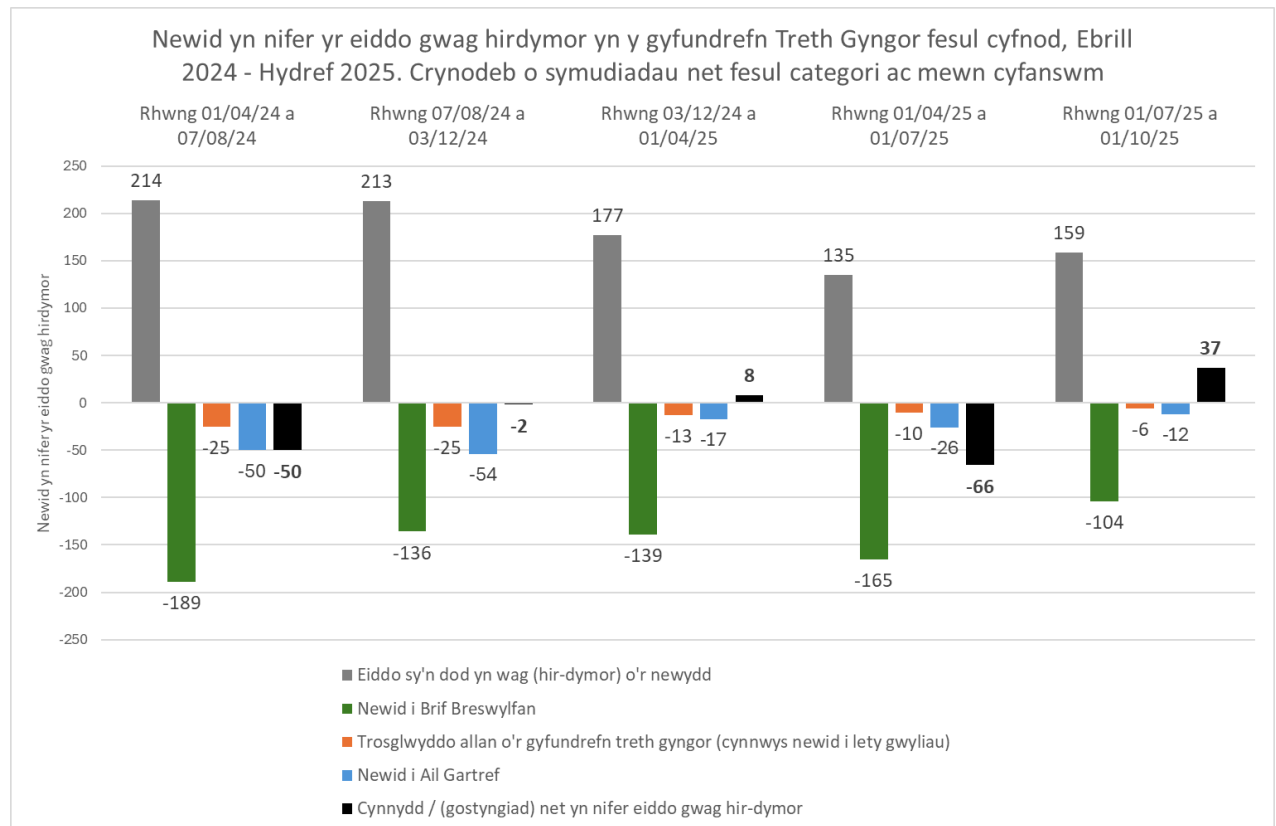
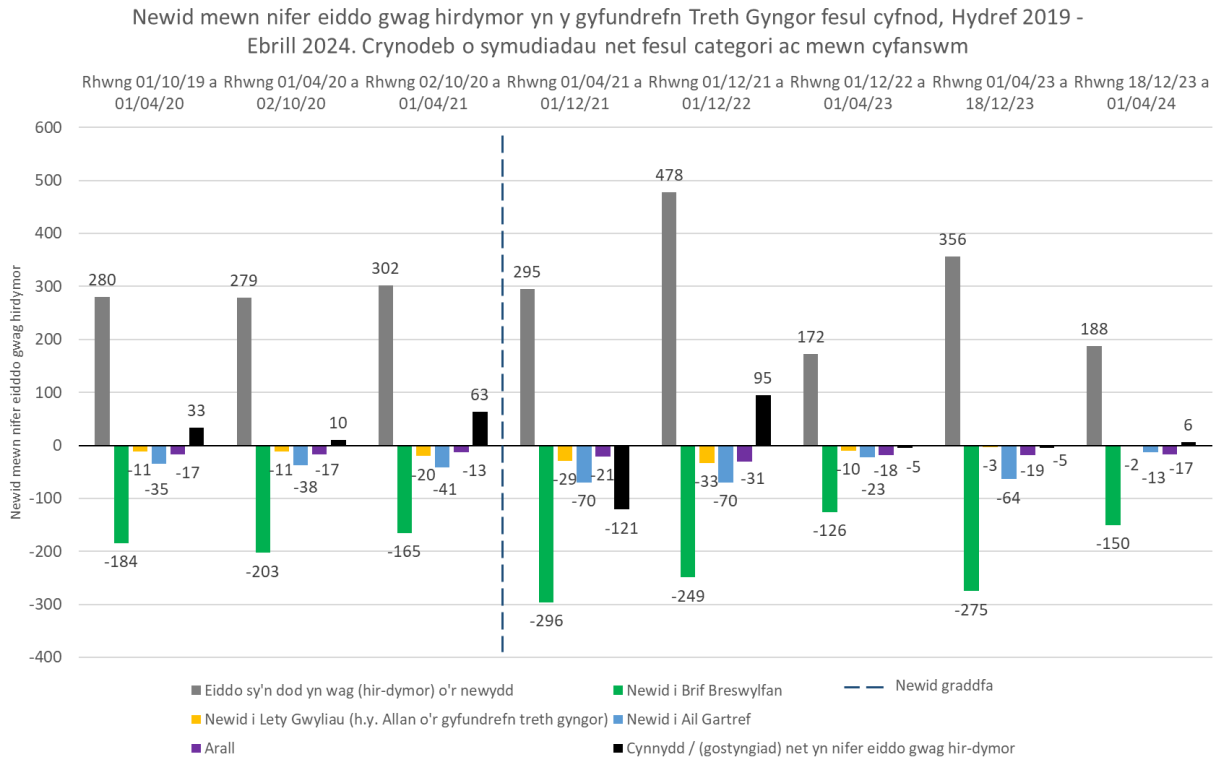
Ffigwr 12: Niferoedd eiddo gwag hirdymor (12+ mis) yng Ngwynedd rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025

Fe welir felly bod y cyfanswm wedi amrywio rhywfaint (rhwng tua 1,000 a 1,200) dros y cyfnod ond heb lawer o batrwm amlwg i'r newid, heblaw efallai am:

- Gostyngiad net o -121 yn Ebrill – Rhagfyr 2021 (sef yn dilyn y cynnydd premiwm diwethaf, ac ar ôl cyfnod pan fu'r nifer yn cynyddu'n raddol). Ond fe gafodd hyn fwy neu lai ei wrthbwysu wedyn gan gynydd net o +95 yn y cyfnod dilynol Rhagfyr 2021 – Rhagfyr 2022.
- Rhywfaint o ostyngiad yn y cyfnod diweddar (o 1,154 yn Ionawr 2024 i 1,033 yng Ngorffennaf 2025) ond mae'r nifer wedi cynyddu yn ôl rywfaint (i 1,070) erbyn Hydref 2025.

Yn yr un modd ag a wnaed efo ail gartrefi (uchod), rydym wedi tracio a dadansoddi newidiadau categori eiddo unigol i, ac o, y categori eiddo gwag hirdymor (er mwyn gwybod i le, ac o le, roedd yr eiddo yma'n cyrraedd y categori hwnnw o fewn y system gweinyddu treth gyngor) ac fe grynhoir canlyniadau hyn yn y siartiau isod (y data llawn yn **Atodiad 3**).

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025



Ffigwr 13: Newid mewn nifer eiddo gwag hirdymor yn y gyfundrefn Treth Gyngor fesul cyfnod rhwng Hydref 2019 – Hydref 2025 fel crynodeb o symudiadau net fesul categori a mewn cyfanswm.

TYSTIOLAETH AM EFFAITH Y PREMIWM TRETH GYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR YNG NGWYNEDD – TACHWEDD 2025

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

Tabl 2: Newid o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfa

Cyfnod	Nifer misoedd	Nifer eiddo yn trosglwyddo o eiddo gwag hirdymor i brif breswylfa	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
1/4/24 – 7/8/24	4	189	47
7/8/24 – 3/12/24	4	136	34
3/12/24 – 1/4/25	4	139	35
1/4/25 – 1/7/25	3	165	55
1/7/25 – 1/10/25	3	104	35

Mae'n anodd gweld llawer o batrwm pendant yn y ffigurau yma – fe drosglwyddodd nifer ychydig uwch na'r arfer yn y cyfnod yn union wedi'r cynnydd premiwm yn Ebrill 2021, ond fe aeth y ffigurau yn ôl i lawr wedyn. Mae yna awgrym hefyd o ffigurau rywfaint uwch yn newid ar rai adegau (e.e. tua dechrau 2024 a rhwng Ebrill-Mehefin 2025) ond fel arall 'does yna ddim llawer o batrwm amlwg i'w weld yma.

At ei gilydd, felly, mae'n anodd gweld y bu i'r cynnydd diwethaf yn y premiwm treth gyngor ar eiddo gwag hirdymor (i 100%, yn Ebrill 2021) arwain at unrhyw newid hirhoedlog ym mhatrymau / niferoedd yr eiddo yma.

Yn y blynyddoedd dilynol, er bod yna niferoedd o eiddo gwag wedi trosglwyddo allan o'r categori hwnnw – yn bennaf yn dychwelyd i fod yn brif breswylfeydd (mae'n debygol bod tipyn o'r rhain yn deillio o brosiectau i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd) mae yna hefyd nifer o eiddo wedi dod yn wag hirdymor o'r newydd. O ran niferoedd, mae effaith y ddau beth yma wedi fwy neu lai canslo'i gilydd allan – fel nad oes llawer o newid wedi bod yng nghyfanswm nifer yr eiddo gwag hirdymor ar draws y sir yn y blynyddoedd diwethaf.

8.0 Casgliadau

Ail gartrefi

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) cyn ac ar ôl y cynnydd i 150% yn Ebrill 2023. Mae hyn yn groes i'r patrwm arferol blaenorol lle gwelid llif y ffordd arall, o brif breswylfeydd i ail gartrefi. Mae'n ymddangos bod effaith y newid olaf yma yn fwy hirhoedlog, gan bod llif net o eiddo o ail gartrefi i brif breswylfeydd yn parhau i fodoli, ddwy flynedd a hanner ar ôl y newid diwethaf yng nghyfradd y premiwm.

Mae'n ymddangos felly (er 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.

Y llif arall pwysig, fodd bynnag, ydi'r symudiad rhwng ail gartrefi ac unedau gwyliau, ac mae'n ymddangos bod cyfeiriad y llif yma wedi gwrthdroi yn llwyr o Ebrill 2023 ymlaen – sef y dyddiad daeth y newid meini prawf o ran trethu llety gwyliau hunan-ddarpar i rym. Bellach mae'r llif yn golygu symudiad (net) o unedau gwyliau (yn y gyfundrefn treth fusnes) i ail gartrefi (yn y gyfundrefn treth gyngor).

Yn y cyfnod mwy diweddar, ers Awst 2024, mae'r llif yma (o unedau gwyliau i ail gartrefi) wedi cyflymu – i'r graddau ei fod yn fwy erbyn hyn na'r llif arall (o ail gartrefi i brif breswylfeydd) gan olygu felly bod cyfanswm nifer yr eiddo drethir fel ail gartrefi yn cynyddu.

Eiddo gwag hirdymor

Nid yw'n ymddangos fod y cynnydd diwethaf yn y premiwm treth gyngor ar eiddo gwag hirdymor (i 100%, yn Ebrill 2021) wedi arwain at unrhyw newid hirhoedlog ym mhatrymau / niferoedd yr eiddo yma yng Ngwynedd.

Yn y blynyddoedd ers 2021, er bod yna niferoedd o eiddo gwag wedi trosglwyddo allan o'r categori hwnnw – yn bennaf yn dychwelyd i fod yn brif breswylfeydd (gyda nifer o'r trosglwyddiadau yma yn debygol o fod wedi deillio o gynlluniau i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd) – mae yna hefyd nifer o eiddo wedi dod yn wag hirdymor o'r newydd. O ran niferoedd, mae maint y ddwy elfen yma wedi bod yn eithaf tebyg i'w gilydd, gan olygu felly nad oes llawer o newid wedi bod yng nghyfanswm nifer yr eiddo gwag hirdymor ar draws y sir yn y blynyddoedd diwethaf.

Parhau i fonitro'r sefyllfa

Mae'r tîm Ymchwil wedi bod yn cydweithio â thimau eraill yn y Cyngor er mwyn sicrhau bod adroddiadau yn cael eu rhedeg, a data yn cael ei gadw, yn rheolaidd i hwyluso gallu dadansoddi ac adrodd ar y tueddiadau yma i'r dyfodol. 'Rydym hefyd yn cydweithio ar ffordd o allu cyfatebu eiddo rhwng y ddwy gyfundrefn fel bod gwybodaeth am eiddo'n trosglwyddo rhwng y gwahanol gategorïau ar gael yn haws heb gymaint o waith dadansoddi llafurus; bydd hyn yn galluogi i ddadansoddiad fod ar gael yn chwarterol, ar ffurf dashfwrdd, i wahanol adrannau perthnasol y Cyngor.