

Llywodraeth Cynulliad Cymru

Crynodeb Ymchwil Tai

Arolwg o'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru

Mae pwysigrwydd y sector rhentu preifat lawer yn fwy na'i faint. Yn ogystal â darparu tai i grŵp sy'n lleihau o bobl oeddrannus, mae'r sector yn darparu ar gyfer pobl ifanc gan gynnwys myfyrwyr sy'n byw oddi cartref, a phobl sy'n byw mewn llety clwm. Yn ogystal â darparu'r cartref cyntaf i nifer o deuluoedd sydd newydd ffurfio, mae'r sector hefyd yn darparu ar gyfer teuluoedd sy'n methu cael mynediad i dai cymdeithasol. Mae hefyd yn hwyluso gweithredu'r sector deiliaid-berchnogion drwy ganiatáu i bobl sy'n symud allu gwerthu cyn iddynt gael annedd arall i'w phrynu, ac felly mae'n helpu atal cadwyni tai rhag ffurfio. Felly, gall rhentu preifat sy'n effeithlon ddod â buddiannau economaidd sylweddol drwy wella gallu gweithwyr i symud o gwmpas, gan ganiatáu i weithwyr symud yn gyflymach mewn ymateb i amodau sy'n newid yn y farchnad lafur.

Drwy gydnabod y swyddogaethau pwysig mae rhentu preifat yn eu cyflawni, ond gan gadw mewn cof y problemau sy'n nodweddiadol o rannau helaeth o'r sector, mae llywodraethau yn y gorffennol, a'r Cynulliad Cenedlaethol erbyn hyn, wedi ceisio moderneiddio ac annog y rhan hon o'r system tai i ehangu. Fodd bynnag, mae datblygu polisi effeithiol wedi ei rwystro oherwydd diffyg tystiolaeth ddigonol am y sector rhentu preifat.

Oherwydd hyn, comisiynwyd Prifysgol Glasgow i gynnal yr arolwg hwn er mwyn nodi problemau penodol yn y sector rhentu preifat yng Nghymru, a bylchau mewn gwybodaeth a allai'n ddefnyddiol fod yn destun ymchwil yn y dyfodol.

Dyma oedd y prif ddarganfyddiadau:

→ Graddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat

Roedd y sector rhentu preifat yng Nghymru wedi bod yn dirywio ers cryn amser tan y 1980au a dechrau'r 1990au, pan ehangodd ryw ychydig, ac ers hynny mae wedi sefydlogi o ran maint.

Mae cyfran y teuluoedd yn y sector rhentu preifat yn is yn Ne Cymru ac mewn trefi diwydiannol nag mewn rhannau eraill o Gymru. Fodd bynnag, mae'r niferoedd yng Nghaerdydd ac Abertawe tua'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

→ Nodweddion anheddau

Mae anheddau yn y sector rhentu preifat ar gyfartaledd yn llai na'r rheiny mewn daliadaethau tai eraill.

Mae yn y sector rhentu preifat gyfran uwch o fflatiau na daliadaethau tai eraill.

Mae anheddau yn y sector rhentu preifat ar gyfartaledd lawer yn hŷn nag mewn daliadaethau eraill.

Mae anheddau yn y sector rhentu preifat yn dangos lefel uwch o fod anaddas a chostau trwsio uwch na daliadaethau tai eraill.

→ Nodweddion tenantiaid

mae tenantiaid preifat yn sylweddol iau a chydag incwm is ar gyfartaledd na'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd,

yn y sector rhentu preifat mae cyfran uwch o bobl sengl nag mewn daliadaethau tai eraill,

mae tenantiaid preifat yn fwy tebygol o fod yn ddi-waith ac yn aelodau o grwpiau lleiafrifoedd ethnig o'u cymharu â'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd,

mae landlordiaid ac asiantwyr gosod yn gyffredinol yn cydnabod y rhaniadau canlynol yn y farchnad:

- gweithwyr proffesiynol a gweithwyr symudol eraill,
- pobl ifanc sengl a pharau, gan gynnwys teuluoedd mewn ardaloedd gwledig,
- myfyrwyr,
- gosodiadau DSS' (h.y. pobl sy'n cael Budd-dâl Tai), gan wahaniaethu rhwng is-grwpiau cyfnod-hir a rhai mwy symudol.

Soniai cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantwyr gosod am broblemau ar waelod y farchnad 'DSS' o ran ôl-ddyledion rhent a thenantiaid yn symud o eiddo heb roi rybudd symud.

→ Swyddogaeth Budd-dâl Tai wrth gefnogi'r sector rhentu preifat

Mae rhai landlordiaid yn sôn bod cyfyngiadau ar Fudd-dâl Tai yn cyfyngu eu gallu i wneud gwaith trwsio ar waelod y farchnad rhentu preifat, er bod sôn weithiau fod hyn hefyd yn wir gyda rhenti'r farchnad mewn rhai is-sectorau.

Mae cyfyngiadau ar Fudd-dâl Tai yn golygu bod niferoedd cynyddol o denantiaid yn wynebu diffyg rhwng eu rhent a'r hyn y bydd Budd-dâl Tai yn ei gynnwys.

Amrywiol yw'r wybodaeth am y system Budd-dâl Tai, ac mae rhai tenantiaid, landlordiaid ac asiantwyr gosod yn ansicr sut mae'n gweithredu.

→ Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denantiaeth

Mae morgeisi prynu-i-osod wedi hwyluso cynnydd yn nifer y landlordiaid buddsoddi unigol drwy gydol y 1990au yn arbennig.

Mae mwy o broffesiynoldeb yn y PRS yn ystod y degawd diwethaf fwy neu lai, a sonnir am ddefnyddio asiantwyr rheoli a gosod yn gynyddol.

Mae gormod o gyflenwad neu marchnad orlawn yn y marchnadoedd rhentu preifat mewn rhai lleoliadau.

Ychydig landlordiaid nac asiantwyr gosod sy'n gweld unrhyw fudd iddynt ddefnyddio Byrddau Bondiau.

Er bod y mwyafrif o'r tenantiaid presennol yn dweud eu bod yn hapus â

thenantiaethau aswiriedig dros gyfnod byr, byddai angen mwy o ddiogelwch daliadaeth er mwyn ehangu'r galw am rentu preifat yn y dyfodol gan grwpiau nad ydynt yn cael eu cynrychioli'n llawn yn y denantiaeth.



Newidiadau yn y sector rhentu preifat

Mae ychydig dystiolaeth fod y sector rhentu preifat yn dod yn nes at weddill stoc tai Cymru o ran nodweddion anheddau a thenantiaid.

Mae lefelau anaddasrwydd a diffyg trwsio yn y PRS yn gwella'n sylweddol, ond gall hyn fod yn llai gwir ar waelod y farchnad. At hynny, mae'r gwelliant yn y PRS yn arafach nag mewn daliadaethau tai eraill, ac mae cyflwr eiddo PRS yn parhau'n sylweddol is na chyflwr tai yng Nghymru yn ei chyfanrwydd.

Mae rhentu yng Nghymru yn is nag yng ngweddill Prydain ac yn codi'n arafach.

Mae'r cynnyrch yn uwch yng Nghymru nag yng ngweddill Prydain oherwydd prisiau tai is. Mae cynnyrch yng Nghymru ac ym Mhrydain yn gostwng.

Er bod rhentu enwol yn codi yng Nghymru, ar ôl cymryd chwyddiant i ystyriaeth a'r ffaith fod eiddo mwy o faint ac o ansawdd gwell yn dod i mewn i'r PRS, gostyngodd y rhent sylfaenol yng Nghymru yn y 1970au, gan wella ychydig yn y 1980au ac mae wedi bod yn sefydlog drwy gydol y 1990au.

Er bod niferoedd y tenantiaid dan sylw yn gymharol fach, soniodd nifer o'r rhai a gafodd gyfweiliad am duedd gynyddol i bobl ddewis symud o lety rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat.

Ynglŷn â'r Astudiaeth

Nodau ac Amcanion

Nodau cyffredinol y gwaith ymchwil oedd nodi problemau penodol yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a'r bylchau mewn gwybodaeth a allai'n fuddiol fod yn destun ymchwil yn y dyfodol. Yn ogystal, gofynnwyd i'r contractiwr wneud argymhellion am ba agweddau ar y sector y dylid eu monitro'n rheolaidd a sut y gellid gwneud hynny.

Amcanion penodol y gwaith ymchwil oedd asesu:

- 1 graddfa, dosbarthiad gofodol a nodweddion eiddo rhentu preifat,
- 2 nodweddion tenantiaid,
- 3 swyddogaeth Budd-dâl Tai yn cefnogi'r sector rhentu preifat,
- 4 nodweddion landlordiaid sy'n darparu ar gyfer gwahanol rannau o'r farchnad, eu rhesymau dros gymryd rhan a'u barn sut y gellid cynyddu buddsoddi,
- 5 swyddogaeth grantiau tai i landlordiaid wrth gynnal y sector,
- 6 pwysigrwydd cymharol gwahanol fathau o gytundeb tenantiaeth,
- 7 sut mae'r sector rhentu preifat yn newid ac wedi newid yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Dull

Adolygwyd nifer o ffynonellau data meintiol. Y prif rai oedd Cyfrifiad y Boblogaeth 1991; Data Budd-dâl Tai DSS/DWP 1992-1999; Arolwg Gwariant

Teuluoedd 1970-1999; Mynegeion Rhentu Preifat a Chynnyrch Sefydliad Joseph Rowntree/Prifysgol Caerefrog 1996-2000, a'r elfen cyf-weld teuluoedd yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998.

Cafodd graddfa a dosbarthiad gofodol y sector rhentu preifat eu dadansoddi ar lefel awdurdod lleol, a hefyd ddata'n ymwneud â rhentu preifat. Cafodd nodweddion anheddau sy'n cael eu rhannu (yn cyfateb yn fras i Dai Aml-Ddaliadaeth) eu dadansoddi ar lefel ward.

Cynhaliwyd cyfweiliadau ar hyd a lled Cymru gyda phobl yn y sectorau cyhoeddus a phreifat a oedd â gwybodaeth a diddordeb yn y sector rhentu preifat. Cynhwysai'r rheiny Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, staff yn gweithio mewn Canolfannau Cynghori am Dai, Swyddogion Strategaeth a Pholisi Tai, cyrff cynrychioli landlordiaid, asiantwyr gosod, Swyddog Rhenti a Swyddogion Llety Prifysgol. Trefnwyd cyfweiliadau lleol hefyd ym Môn, Merthyr Tudful, Powys ac Abertawe. Yn ogystal, nodwyd ac adolygwyd nifer fach o astudiaethau blaenorol ar agweddau arbennig ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Argymhellion ar gyfer ymchwilio a monitro yn y dyfodol:

→ Nodwyd dau faes cyffredinol ar gyfer ymchwil pellach:

Dewis daliadaeth yng Nghymru: Byddai'r prosiect hwn yn archwilio swyddogaeth a phwysigrwydd cymharol yr hyn sy'n penderfynu dewis o denantiaeth yng Nghymru a'r gwahaniaethau o'u cymharu â Lloegr. Yn ddelfrydol, byddai'r dadansoddiad yn cynnwys archwiliad o'r agwedd ddeinamig ar ddewis daliadaeth, o gofio bod y ffactorau sy'n effeithio ar

ddewisiadau o ran tai yn amrywio yn ystod oes person.

Deinameg y farchnad eiddo preswyl yng Nghymru. Elfen bwysig i ddeall datblygiad y farchnad tai yng Nghymru yw symudiad anheddau rhwng daliadaethau. Yn Lloegr, er enghraifft, gwyddom fod llawer o'r twf mewn perchnogion ddeiliaid yn ystod y ganrif ddiwethaf wedi digwydd drwy drosglwyddo anheddau o'r sector rhentu preifat i berchnogi tai. Bydd natur symudiadau felly, ac yn arbennig sensitifrwydd llif anheddau i'r amrywiadau y gellir dylanwadu arnynt drwy bolisi tai, yn elfen bwysig wrth benderfynu'r ffordd fwyaf priodol i adfywio rhentu preifat yng Nghymru.

→ Dyma rai meysydd penodol a argymhellir i ymchwilio iddynt yn y dyfodol:

Graddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat: dadansoddi rhesymau dros symud o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector rhentu preifat; defnyddio Cyfrifiad y Boblogaeth 2001 fel meincnod i gymharu tai mewn cronfeydd data aml-ddaliadaeth a chynlluniau cofrestru a gedwir gan awdurdodau lleol; defnyddio Cyfrifiad o Boblogaeth 2001 fel meincnod i asesu'r graddau y mae cronfeydd data tystiolaeth y farchnad gan Swyddogion Rhentu yn treiddio i'r farchnad.

Nodweddion anheddau: cynnwys dadansoddiad o effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar drwsio a chynnal a chadw;

Nodweddion tenantiaid: cyfweiliadau ansoddol gyda thenantiaid o ran eu dyheadau tai yn gyffredinol a'u profiad o'r sector rhentu preifat a Budd-dâl Tai.

Swyddogaeth Budd-dâl: Tai yn cefnogi'r sector rhentu preifat: yn enwedig effaith cyfyngiadau Budd-dâl Tai ar landlordiaid preifat a thenantiaid.

Landlordiaid, grantiau tai a mathau o denantiaeth: arolwg o Fyrddau Bondiau, gan gynnwys persbectif landlord, asiant gosod a thenant; asesu ffyrdd i gynyddu hyder, cyfathrebu a chydweithredu rhwng landlordiaid ac awdurdodau lleol, yn enwedig adrannau Budd-dâl Tai ac Iechyd yr Amgylchedd.

Newidiadau yn y sector rhentu preifat: newid o ran bod yn anaddas, costau trwsio, a nodweddion anheddau a thenantiaid ers Arolwg Cyflwr Tai Cymru 1998 ac Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru; newid 1991-2001 yng ngraddfa a dosbarthiad y sector rhentu preifat o Gyfrifiadau'r Boblogaeth.

Yn ogystal, mae'r adroddiad yn awgrymu'r canlynol ar gyfer Arolwg Teuluoedd ac Anheddau Cymru sydd i ddigwydd:

Hybu sampl y sector rhentu preifat.

Cyflwyno elfen hydredol o arolygon 1997/8.

Gofyn cwestiynau ychwanegol ynglŷn ag a) lefel y Budd-dâl Tai a geir, a b) symud cartref yn y gorffennol a'r hyn a ragwelir.

Mae'r adroddiad yn awgrymu defnyddio'r bwriad i ail-lunio'r Gwasanaeth Swyddogion Rhenti yng Nghymru fel cyfle i ganoli a safoni'r data a gesglir ar gyfer prisiannau a thystiolaeth y farchnad.



Mae'r adroddiad Arolwg o'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru a'r crynodeb hwn ar gael o wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru www.wales.gov.uk neu oddi wrth:

Sarah Ballard
Y Gyfarwyddiaeth Dai
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
Caerdydd CF10 3NQ

Ffôn: (029) 208 233 53
E-bost: Sarah.Ballard@Wales.gsi.gov.uk

© Hawlfraint y Goron 2002

Chwefror 2002