

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Gostyngiad Tai Fforddiadwy 2018

Mae gostyngiadau tai fforddiadwy wedi eu cyfrifo ar draws ardaloedd marchnad dai leol i adlewyrchu prisiau tai lleol a chanolrif incwm aelwydydd. Mae tabl 1 yn dangos sut mae'r gostyngiadau wedi eu cyfrifo a sut caent eu cymhwyso ar draws y pum ardal wahanol. Mae canolrif prisiau tai yn cael ei gyfrifo drwy ddadansoddi'r holl eiddo sydd wedi ei werthu yng Nghonwy o fewn cyfnod o ddeuddeg mis. Mae canolrif incwm aelwydydd yn cynnwys yr aelwyd gyfan ac yn cael ei gyfrifo yn defnyddio data diweddaraf CACI PayCheck ar gyfer yr un cyfnod o ddeuddeg mis â'r data prisiau tai. Mae nifer o ddarparwyr morgeisi bellach yn derbyn blaendal o 5% a hwn yw'r lleiafswm sy'n ofynnol er mwyn bod yn gymwys i gymryd rhan yng nghynllun cofrestr tai fforddiadwy Conwy a chynlluniau cenedlaethol fel Cymorth i Brynu Llywodraeth Cymru.

Tabl 1. Ardal Marchnad Dai Leol (LHMA)	Canolrif incwm aelwydydd	Incwm aelwyd x 3.5	Blaend al o 5%	Incwm x 3.5, a 5%	Canolrif prisiau tai	% o werth y farchnad agored sy'n daladwy	Gostyngi ad oddi ar werth y farchnad agored
LHMA1 Gorllewin	£28,850	£100,975	£5,049	£106,024	£165,000	64%	36%
LHMA2 Gogledd	£25,050	£87,675	£4,384	£92,059	£156,000	59%	41%
LHMA3 Canol	£26,000	£91,000	£4,550	£95,550	£159,000	60%	40%
LHMA4 Dwyrain	£24,650	£86,275	£4,314	£90,589	£145,000	62%	38%
LHMA5 De	£27,150	£95,025	£4,751	£99,776	£155,000	64%	36%

Mae'r cyfrifiad fel a ganlyn:

3.5 wedi ei luosi â chanolrif incwm aelwydydd, adio 5%, a rhannu'r swm gyda chanolrif prisiau tai, yna lluosu gyda 100 i gael % o'r gwerth marchnad agored sy'n daladwy.

Tabl 2. Ardal Marchnad Dai Leol	Gostyngiad oddi ar werth y farchnad agored
LHMA1 Gorllewin	36%
LHMA2 Gogledd	41%
LHMA3 Canol	40%
LHMA4 Dwyrain	38%
LHMA5 De	36%

Mae tabl 2 yn dangos y gostyngiad sy'n cael ei gynhwyso i'r cynnyrch canolradd sydd ar werth (perchentyaeth cost isel a rhent canolradd lleol) ar draws y pum ardal marchnad dai leol. Bydd modd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig brynu eiddo

canolradd i'w osod yn defnyddio'r un gostyngiad â'r cynnyrch perchentyaeth cost isel.

Map 1. Ffiniau Ardaloedd Marchnad Dai Leol

