



Pembrokeshire County Council
Cyngor Sir Benfro



Asesiad o Farchnad Dai Leol Sir Benfro 2023

Drafft diwygiedig – fersiwn model AFDL 3.2

Mawrth 2025

Hysbysiad Pwysig

Mae HDH Planning & Development Ltd wedi paratoi'r adroddiad hwn at ddefnydd Cyngor Sir Penfro ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn unig yn unol â'r cyfarwyddiadau y cynhaliwyd ein gwasanaethau oddi tanynt. Nid oes unrhyw warant arall, wedi'i ddatgan neu'n ymhyg, yn cael ei wneud ynghylch y cyngor proffesiynol sydd wedi'i gynnwys yn yr adroddiad hwn nac unrhyw wasanaethau eraill a ddarperir gennym. Ni chaniateir i unrhyw barti arall ddibynnu ar yr adroddiad hwn heb gytundeb ysgrifenedig datganedig ymlaen llaw gan HDH Planning & Development Ltd.

Mae rhai o'r casgliadau a'r argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan eraill (gan gynnwys y Cyngor ac ymgynghorion) ac ar y rhagdybiaeth fod yr holl wybodaeth berthnasol wedi'i darparu gan y partïon hynny y gofynnwyd iddynt amdani. Nid yw'r wybodaeth a gafwyd gan drydydd partïon wedi'i gwirio'n annibynnol gan HDH Planning & Development Ltd, oni nodir yn wahanol yn yr adroddiad. Mae'r casgliadau a'r argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn yn ymwneud â gofynion polisi, canllawiau a rheoliadau a allai newid. Maent yn adlewyrchu persbectif Syrfêwr Siartredig ac nid ydynt yn adlewyrchu nac yn gyfystyr â chyngor cyfreithiol a dylai'r Cyngor geisio cyngor cyfreithiol cyn gweithredu unrhyw rai o'r argymhellion.

Nid oes unrhyw ran o'r adroddiad hwn yn gyfystyr â phrisiad ac ni ddylid dibynnu ar yr adroddiad yn hynny o beth.

Gall rhai datganiadau a wneir yn yr adroddiad fod yn amcangyfrifon, amcanestyniadau neu ddatganiadau eraill am y dyfodol ac er eu bod yn seiliedig ar ragdybiaethau rhesymol ar ddyddiad yr adroddiad, mae datganiadau o'r fath am y dyfodol wrth natur yn cynnwys risgiau ac ansicrwydd a allai beri i'r gwir ganlyniadau amrywio'n sylweddol o'r canlyniadau a ragwelir. Nid yw HDH Planning & Development Ltd yn benodol yn gwarantu unrhyw amcangyfrif neu amcanestyniad sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn.

HDH Planning & Development Ltd

Clapham Woods Farm
Keasden, Ger Clapham
Caerhirfryn. LA2 8ET
info@hdhplanning.co.uk
015242 51831 / 07989 975 977
Cofrestredig yng Nghymru
Rhif Cwmni 08555548

Cyhoeddwyd 15 Mawrth 2024 ac addaswyd wedyn gan Gyngor Sir Penfro ym mis Hydref 2024, mis Rhagfyr 2024 a mis Mawrth 2025 mewn ymateb i adborth gan Lywodraeth Cymru.

MAE'R DDOGFEN HON WEDI'I FFORMATIO I'W HARGRAFFU AR DDWY OCHR Y DUDALEN

HAWLFRAINT

© Mae'r adroddiad hwn yn hawlfraint HDH Planning & Development Ltd. Gwaherddir unrhyw atgynhyrchu neu ddefnydd anawdurdodedig gan unrhyw berson heblaw'r derbynnydd.

Tabl Cynnwys

1. Cyflwyniad.....	Error! Bookmark not defined.
Diben	Error! Bookmark not defined.
Ardal yr AFDL.....	Error! Bookmark not defined.
Cefndir Polisi Cenedlaethol	Error! Bookmark not defined.
Cefndir Polisi Lleol.....	Error! Bookmark not defined.
Llywodraethu ac ymgynghori.....	Error! Bookmark not defined.
Methodoleg.....	Error! Bookmark not defined.
Ardaloedd Marchnad Dai.....	Error! Bookmark not defined.
Datganiad sicrhau ansawdd	Error! Bookmark not defined.3
Cwmpas yr adroddiad	Error! Bookmark not defined.
2. Y farchnad dai a'r sefyllfa economaidd – gymdeithasol a demograffig	Error! Bookmark not defined.
Cyflwyniad	Error! Bookmark not defined.
Demograffeg.....	Error! Bookmark not defined.5
Proffil cyflogaeth preswylwyr Sir Benfro	20
Incwm	Error! Bookmark not defined.
Incwm aelwydydd	Error! Bookmark not defined.
Stoc anheddau	Error! Bookmark not defined.
Ail gartrefi.....	Error! Bookmark not defined.6
Cartrefi gwag	Error! Bookmark not defined.8
Proffil llety	30
Deiliadaeth	Error! Bookmark not defined.2
Sector perchen-feddiannaeth	Error! Bookmark not defined.
Sector rhentu preifat	Error! Bookmark not defined.
Sector rhentu cymdeithasol	Error! Bookmark not defined.
3. Tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig .	Error! Bookmark not defined.
Cyflwyniad	Error! Bookmark not defined.
Demograffeg.....	Error! Bookmark not defined.
Patrymau cymudo.....	Error! Bookmark not defined.
Lefelau incwm.....	Error! Bookmark not defined.
Fforddiadwyedd	50
Tueddiadua meddiannaeth.....	Error! Bookmark not defined.
Tueddiadau deiliadaeth yn Sir Benfro.....	Error! Bookmark not defined.
Tueddiadau'r farchnad dai.....	Error! Bookmark not defined.
4. Ystod yr amcangyfrifon anghenion tail ychwanegol.....	Error! Bookmark not defined.
Cyflwyniad	Error! Bookmark not defined.
Allbynnau'r offeryn AFDL	Error! Bookmark not defined.3
Prif amcanestyniad	Error! Bookmark not defined.4
Amrywiad uwch.....	Error! Bookmark not defined.7
Amrywiad is	71
Senario Twf Sir Benfro o 435 y flwyddyn.....	Error! Bookmark not defined.5
Senario Twf Ystod Uchaf Sir Benfro o 485 y flwyddyn ..	Error! Bookmark not defined.9
Senario Twf Ystod Isaf Sir Benfro o 390 y flwyddyn.....	83
Trosolwg o'r canlyniadau.....	Error! Bookmark not defined.6
Allbynnau ychwanegol – Dadgyfuno'r Parc Cenedlaethol.	Error! Bookmark not defined.8
Prif amcanestyniad	Error! Bookmark not defined.9
Senario Twf Sir Benfro o 435 y flwyddyn.....	90

Cymharu allbynnau'r Prif Amcanestyniad a Senario Twf Sir Benfro	91
Allbynnau ychwanegol – gofynion ystafelloedd gwely fforddiadwy ar gyfer anghenion newydd sy'n codi	91
5. Amcangyfrifon anghenion ychwanegol yr AFDL	92
Cyflwyniad	92
Y gwahanol ddulliau	92
Model anghenion tai fforddiadwy	92
Model cydbwysio marchnadoedd tai hirdymor (CMTH).....	93
Cymharu allbwn.....	93
6. Gofynion tai penodol.....	Error! Bookmark not defined.6
Cyflwyniad	Error! Bookmark not defined.6
Darpariaeth o dai hygyrch ac addasadwy	Error! Bookmark not defined.6
Pobl ag anableddau.....	Error! Bookmark not defined.6
Tai hygyrch ac addasadwy	Error! Bookmark not defined.7
Addasiadau a chymorth	Error! Bookmark not defined.9
Teuluoedd aml-genhedlaeth a / neu fwy of faint sydd angen eiddo mwy.....	101
Twf a ragwelir	102
Tai amharhaol	102
Tai anghenion gofal a chymorth	103
Twf a ragwelir	104
Llety arbenigol	104

1. Cyflwyniad

Diben

- 1.1 Cyhoeddwyd Asesiad o Farchnad Dai Leol (AFDL) Cyngor Sir Penfro ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro ym mis Gorffennaf 2021. Roedd hwn yn cynnwys yr allbynnau llawn sy'n ofynnol gan AFDL gan gynnwys asesiad o'r angen am dai fforddiadwy, math a deiliadaeth y tai sydd eu hangen yn y dyfodol a gofynion tai grwpiau arbenigol.
- 1.2 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fethodoleg newydd ar gyfer cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ym mis Mawrth 2022 ac mae angen diweddarau'r AFDL yn unol â'r canllaw newydd. Mae data o Gyfrifiad 2021 bellach wedi'i ryddhau ac mae ffiniau wardiau yn y Sir hefyd wedi'u hailosod, felly mae'n amser da i adnewyddu'r canlyniadau o safbwynt data hefyd.

Ardal yr AFDL

- 1.3 Mae Sir Benfro yn sir arfordirol yn ne-orllewin Cymru. Mae'n cynnwys Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, sy'n gorchuddio dros draean o arwynebedd tir y Sir. Mae'r Parc Cenedlaethol yn rhedeg ar hyd y rhan fwyaf o arfordir Sir Benfro ond mae hefyd yn cynnwys aber Daugleddau a Mynyddoedd y Preseli yng ngogledd y Sir. Hwlfordd yw'r anheddiad mwyaf yn y Sir ac, er bod nifer o drefi a phentrefi eraill, mae cyfran sylweddol o'r Sir yn wledig.
- 1.4 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro wedi mabwysiadu ei CDLI 2. Mae Cyngor Sir Penfro yn ailadrodd cam Adnau'r broses o baratoi'r CDLI a daeth yr ymgynghoriad cyhoeddus ar CDLI 2, Cynllun Adnau 2, i ben ar 16 Rhagfyr 2024. Bydd yr AFDL hwn yn darparu tystiolaeth i'r Cyngor ar gyfer yr Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol 2 sydd ar ddod ac i'r ddau awdurdod cynllunio ei defnyddio fel tystiolaeth at ddibenion cynllunio. Mae'r wybodaeth a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn cydymffurfio â chanllawiau cyfredol y Llywodraeth ar y dystiolaeth sy'n ofynnol fel y nodir yn y *Canllaw ar Gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru¹.

¹ https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2022-03/asesiad-or-farchnad-dai-leol-canllawiau-2022_0.pdf

Cefndir Polisi Cenedlaethol

- 1.5 Mae adran 8 Deddf Tai 1985² yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i asesu lefel yr angen am dai yn eu hardal yn gyfnodol. Mae'n hanfodol bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol/marchnadoedd tai lleol a'u bod yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau tai a chynllunio strategol effeithiol. Mae cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yn dod o dan y ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu'r angen am dai trwy adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu AFDLau bob pum mlynedd a diwygio'r AFDL hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng blynnyddoedd dau a thri) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003³.
- 1.6 Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol wedi'i nodi yn *Argraffiad 11 (Chwefror 2021)* Polisi Cynllunio Cymru⁴. Ym mharagraff 4.2.3 nodir bod '*angen i awdurdodau cynllunio ddeall eu marchnad dai leol a'r ffactorau sy'n dylanwadu ar yr angen am dai yn eu hardal dros gyfnod y cynllun.*' Yna mae paragraff 4.2.5 yn nodi'r manylion tai y mae'n rhaid i gynghorau eu tystiolaethu:
- 'Rhaid i awdurdodau cynllunio nodi'n glir yr angen am dai yn eu cynllun datblygu. Rhaid i'r gofynion hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a mynegi'n glir nifer y cartrefi marchnad a chartrefi fforddiadwy y mae'r awdurdod cynllunio yn ystyried y bydd eu hangen yn ei ardal dros gyfnod y cynllun. Dylai awdurdodau cynllunio gynllunio ar gyfer cymysgedd o dai marchnad a thai fforddiadwy i ddiwallu'r angen ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau; dylai hyn gynnwys gofynion tai pobl hŷn a phobl ag anableddau.'*
- 1.7 Mae paragraff 4.28 o'r ddogfen yn nodi rôl arwyddocaol AFDLau wrth helpu cynghorau i gasglu'r dystiolaeth angenrheidiol. Mae'n nodi bod AFDLau '*yn caniatáu i awdurdodau ddatblygu dealltwriaeth fanwl o natur a lefel y galw am dai marchnad a thai fforddiadwy yn eu cymunedau.*'
- 1.8 Ailddatgenir pwysigrwydd AFDLau i bolisi cynllunio gan Lawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) Mawrth 2020⁵. Mae'n nodi ym Mharagraff 5.31:

'Gwerth AFDL yw ei fod yn nodi lefel yr angen am dai - tai marchnad a thai fforddiadwy - fesul blwyddyn, yn rhifiadol ac yn ofodol, yn ogystal â'r math o angen mewn ardal, e.e. cymysgedd deiliadaeth a mathau o dai. Mae hwn yn ddarn craidd o dystiolaeth sylfaenol sy'n dylanwadu ar raddfa, math a lleoliad twf mewn cynllun.'

² Deddf Tai 1985 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8>

³ Deddf Llywodraeth Leol 2003 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7>

⁴ https://gov.wales/sites/default/files/publications/2021-02/planning-policy-wales-edition-11_0.pdf

⁵ <https://www.llyw.cymru/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020>

- 1.9 Yn yr un modd, pwysleisir y pwysigrwydd fod AFDLau yn defnyddio'r data gorau posibl ar yr angen a'r galw am dai i lywio polisi tai a phenderfyniadau ar y cyflenwad tai fforddiadwy yn yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy.⁶ Mae'r Adolygiad yn rhoi pwyslais sylweddol ar ddeall yn union faint o gartrefi sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. AFDL cadarn yw'r ffordd allweddol o nodi'r dystiolaeth hon ar lefel leol.
- 1.10 Yn ogystal, rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014⁷. Mae'r AFDL yn chwarae rhan sylfaenol wrth lywio'r strategaeth hon, y mae'n rhaid iddi gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrrff eraill sy'n gysylltiedig â'r gwaith o gefnogi pobl sydd yn neu a allai ddod yn ddigartref. Mae'n hanfodol hefyd i awdurdodau lleol ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010⁸ a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru.
- 1.11 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlinellu sut mae AFDL yn cydweddu â'r fframwaith polisi tai ehangach ac mae Canllaw Llywodraeth Cymru ar Gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol 2022⁹ (y cyfeirir ato wedyn fel y Canllaw AFDL) yn nodi sut y dylid ymgymryd â gwahanol elfennau o AFDL, gan gynnwys taenlen Excel (yr offeryn AFDL) y dylid ei defnyddio i amcangyfrif nifer yr unedau tai ychwanegol sydd eu hangen, yn ôl deiliadaeth, yn y dyfodol. Mae Pennod 4 o'r adroddiad hwn yn nodi'r ffynonellau data a'r rhagdybiaethau a ddefnyddir yn yr offeryn AFDL ar gyfer Sir Benfro. Yna mae'n mynd ymlaen i ddangos allbynnau'r model o dan y tri amcanestyniad poblogaeth.

Cefndir Polisi Lleol

- 1.12 Mae nifer o bolisiâu lleol a fydd yn cael eu llywio neu eu datblygu ymhellach gan allbynnau'r adroddiad AFDL hwn. Mae'r rhain yn cynnwys:
- Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLI 2) Cyngor Sir Penfro.
 - Adolygiad CDLI 2 APCAP
 - Strategaeth Dai CSP
 - Cynllun Cyflawni'r Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol
 - Asesiad Llesiant Sir Benfro
 - Cynllun Rheoli APCAP

⁶ https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf

⁷ <https://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents/enacted/welsh>

⁸ <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2010/15/contents>

⁹ https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2022-03/asesiad-or-farchnad-dai-leol-canllawiau-2022_0.pdf

- Strategaeth Adfer ac Adfywio Sir Benfro 2020-2030¹⁰ sy'n nodi '*cynlluniau ailgychwyn ac adfer economaidd y Cyngor mewn ymateb i'r pandemig Covid 19 gyda'i ddull adnewyddu ac adfywio tymor hwy ac yn amlinellu ein cynlluniau dros y pum mlynedd nesaf i gyrraedd ein platfform cyn y pandemig a symud y tu hwnt iddo.*'
- Sir Benfro Ymlaen, a oedd yn grŵp strategol a sefydlwyd gan y Cyngor i '*fwrw ymlaen â datblygu cynigion ar gyfer y Cynllun Datblygu Gwledig.*'¹¹
- Strategaeth Datblygu Lleol¹²
- Cynllun Strategol Cymraeg mewn Addysg¹³

Llywodraethu ac ymgynghori

- 1.13 Ym mharagraff 1.19 o'r Canllaw AFDL nodir y dylid '*cynhyrchu AFDL trwy ddull cydweithredol gyda rhanddeiliaid. Wrth gynhyrchu eu AFDLau, dylai awdurdodau lleol ymgysylltu ag amrywiaeth o randdeiliaid.*'
- 1.14 Mae'r AFDL wedi'i baratoi gan HDH Planning and Development Ltd mewn cydweithrediad â Gwasanaeth Tai Sir Benfro a gwasanaeth cynllunio Cyngor Sir Penfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro.
- 1.15 Arweiniodd HDH Planning and Development Ltd Seminar Rhanddeiliaid ddydd Mawrth 22 Awst 2023 i gyflwyno prif ganfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Drafft ac ymgysylltu â rhanddeiliaid. Mynychwyd y seminar rhanddeiliaid gan gynrychiolwyr o'r sefydliadau canlynol:
- Is-adrannau Tai, Iechyd, Gofal a Gwasanaethau Cymdeithasol, Polisi Corfforaethol a Chynllunio Cyngor Sir Penfro
 - Adran Gynllunio Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
 - Cymdeithas Dai Ateb
 - Llywodraeth Cymru
- 1.16 Gwahoddwyd cynrychiolwyr o'r sefydliadau canlynol ond ni allent fynychu: Cymdeithas Tai Wales & West, Pobl, Cymdeithas Dai Barcud, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, Persimmon Homes a Dŵr Cymru.
- 1.17 E-bostiwyd adroddiad drafft at y rhanddeiliaid yn dilyn y seminar a gwahoddwyd sylwadau dros gyfnod o dair wythnos, gan ddod i ben ddydd Mawrth 12 Medi. Yn ystod y cyfnod hwn rhoddwyd sylwadau gan adran Gynllunio Cyngor Sir Penfro, y Gyfarwyddiaeth Gwasanaethau Cymdeithasol ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

¹⁰ https://www.pembrokeshire.gov.uk/objview.asp?object_id=9703&language=

¹¹ <https://www.sir-benfro.gov.uk/y-cynllun-datblygu-gwledig/sir-benfro-ymlaen>

¹² <https://www.sir-benfro.gov.uk/y-cynllun-datblygu-gwledig/strategaeth-datblygu-lleol>

¹³ <https://www.sir-benfro.gov.uk/cynllun-strategol-y-gymraeg-mewn-addysg/cynllun-strategol-cymraeg-mewn-addysg-2022-31>

- 1.18 Mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd, cynhaliwyd cyfarfod gyda'r Gyfarwyddiaeth Gwasanaethau Cymdeithasol a gwnaed addasiadau i'r cyfrifiadau tai arbenigol. Codwyd pryder bod y galw amcanestynedig am ofal cofrestredig yn rhy uchel ac, yn y blynyddoedd diwethaf, fod y galw wedi symud tuag at bobl sy'n dymuno aros mewn math o dŷ. Roedd yr amcangyfrifon ar gyfer gofal Cofrestredig yn yr AFDL Drafft yn seiliedig ar y boblogaeth yn gofyn am dai cymunedol yn unol â'r amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd, a ddaeth cyn Cyfrifiad 2021. Dangosodd Cyfrifiad 2021 yn Sir Benfro fod cyfran y rhai 65 oed neu hŷn sy'n byw mewn sefydliad cymunedol wedi gostwng o 3.7% yn 2011 i 2.9% yn 2021. Addaswyd y modelu i gyfrif am y newid gyda'r rhai a ddyrannwyd yn flaenorol i ofal cofrestredig wedi'u symud i dai gwarchod ychwanegol / gofal ychwanegol. Gwnaed diwygiadau hefyd i'r proffil deiliadaeth o fewn llety arbenigol, wedi'u llywio gan yr allbynnau modelu cydbwysio marchnadoedd tai hirdymor (CMTH) rhwng y Cyfrifiadau, gan ddiwygio'r rhain ar gyfer dyfodol. Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos bod cyfradd y newid ar gyfer aelwydydd pobl hŷn sy'n byw mewn llety fforddiadwy wedi newid yn ystod y degawd diwethaf. Addaswyd y modelu i gyfrif am y tueddiadau hyn.
- 1.19 Gwnaed diwygiadau eraill i gynnwys gwybodaeth am gartrefi gwag a'r effaith ar y Gymraeg, eglurhad ynghylch incwm aelwydydd a chostau tai fel canran o incwm, a diwygiadau i wallau talgrynnu yn y data. Mae sylwadau pellach ar dueddiadau yn y sector fforddiadwy hefyd wedi'u hychwanegu.
- 1.20 Mae'r Cyfarwyddwr Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cytuno ar yr AFDL ac fe'i cyflwynwyd i Lywodraeth Cymru i'w adolygu cyn ei gyhoeddi.

Methodoleg

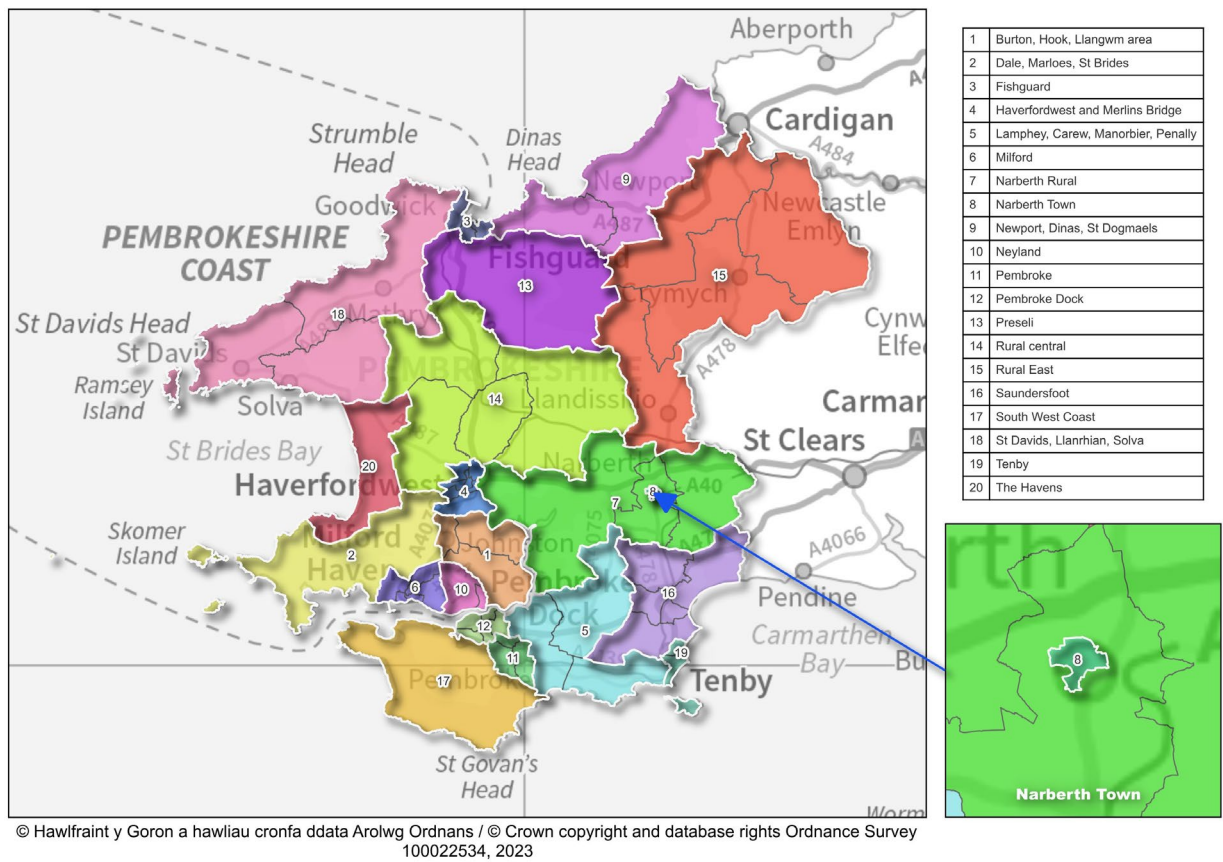
- 1.21 Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn cael eu pennu gan ddefnyddio'r Offeryn AFDL. Mae'r Offeryn hwn yn defnyddio dull fformiwläig i ddyrannu'r angen ychwanegol am dai, a ffurfiwyd o'r angen presennol heb ei ddiwallu a'r angen newydd sy'n codi (newid yn yr amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod yr AFDL), i'r gwahanol ddeiliadaethau tai. Mae'r holl anghenion presennol heb eu diwallu wedi'u dyrannu i dai fforddiadwy a thybir y cânt eu diwallu yn ystod pum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Mae'r angen newydd sy'n codi wedi'i ddyrannu rhwng tai marchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio dull fformiwläig.
- 1.22 Yn ôl ardal marchnad dai (AMD), mae'r Offeryn AFDL yn darparu mewnbynnau data rhagosodedig ar gyfer rhent, y prisiau sy'n cael eu talu am dai ac amcanestyniadau aelwydydd (a ddefnyddir i gynhyrchu'r angen newydd sy'n codi) gydag awdurdodau lleol yn darparu'r dosbarthiadau canradd incwm, yr angen presennol heb ei ddiwallu a'r cyflenwad a gynllunnir a throsiant mewn perthynas â'r stoc bresennol. Mae'r ddau fewnbwn data olaf yn cael eu hystyried dros y pum mlynedd gyntaf yn unig yng nghyfnod yr AFDL ac maent wedi'u dyrannu'n llawn i dai fforddiadwy. Mae hyn gan ei bod yn dod yn llai cywir rhagweld cyflenwad y tu hwnt i bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Gall awdurdod lleol gael hyd at 20 AMD sy'n cael eu diffinio gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (ACEHGau) neu ardaloedd cynnyrch ehangach haen is (ACEHlau). Gall pob AMD gael hyd at 40 o wardiau, ACEHGau neu ACEHlau.

- 1.23 Mae'r data mewnbwn ynghyd â nifer o ragdybiaethau yn cael eu defnyddio i gynhyrchu lefel incwm yr ystyrir y gall aelwydydd ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad uwchlaw iddi a lefel incwm is yr ystyrir bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd oddi tani. Yr aelwydydd canolradd yw'r rhai nad ydynt wedi'u dyrannu i dai marchnad na rhent cymdeithasol. Mae'r Offeryn AFDL hefyd yn rhagweld sut y gall y mewnbynnau data newid dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.
- 1.24 Defnyddir y tablau allbwn o'r Offeryn AFDL fel man cychwyn ar gyfer cynlluniau datblygu i ddarparu ystod amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yr AFDL.

Ardaloedd Marchnad Dai

- 1.25 Mae Tabl 1 y Canllaw AFDL (tudalen 18) yn nodi bod ardal marchnad dai (AMD) yn ardal sydd *'wedi'i diffinio'n ddaearyddol yn seiliedig ar yr ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a fyddai'n fodlon symud cartref, gan gydnabod nad yw marchnadoedd tai wedi'u cyfyngu gan ffiniau gweinyddol. Mae nifer o ffactorau allweddol wedi'u hystyried wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris bras tai (i ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a phrif gysylltiadau trafnidiaeth ar y ffordd neu'r rheilffordd (i gyfrif am batrymau cymudo). Mae'n ddigon posibl y bydd dewisiadau unigol aelwydydd yn canolbwyntio ar radiysau daearyddol llai. Fodd bynnag, mae angen cynllunio ar gyfer darpariaeth tai ychwanegol ar raddfa sy'n addas i ystyried costau a manteision cynyddu'r cyflenwad (h.y. argaeledd tir, hyfywedd cyffredinol, cyfraddau anheddau gwag ac effaith bosibl ar ddiffygion anghenion tai).'*
- 1.26 Mae'r offeryn AFDL yn caniatáu hyd at 20 AMD fesul awdurdod. Mae'r Cyngor wedi nodi 20 AMD yn seiliedig ar ffiniau ward 2022. Mae'r ardaloedd marchnad dai yn seiliedig ar ymgais i nodi'r prif drefi fel AMDau ar wahân ac yna grwpio ardaloedd gwledig eraill gyda'i gilydd. Mae'r ffigur isod yn dangos yr 20 AMD yn Sir Benfro. Mae'r tabl canlynol yn amlinellu'r wardiau sy'n ffurfio pob AMD.

Ffigur 1.1 AMDau Sir Benfro



Tabl 1.1 Cyfansoddiad AMDau yn Sir Benfro	
<i>AMD</i>	<i>Wardiau 2022</i>
Ardal Burton, Hook, Llangwm	Burton, Johnston, Llangwm
Dale, Marloes, Sain Ffraid	Llanisan-yn-Rhos
Abergwaun	Abergwaun: Gogledd-ddwyrain, Abergwaun: Gogledd-orllewin, Wdig,
Hwlfordd a Phont Fadlen	Hwlfordd: Castell, Hwlfordd: Garth, Hwlfordd: Portfield, Hwlfordd: Prendergast, Hwlfordd: Priordy, Pont Fadlen
Llandyfái, Caeriw, Maenorbŷr, Penalun	Caeriw a Jeffreyston, Llandyfái, Maenorbŷr a Phenalun
Aberdaugleddau	Aberdaugleddau: Canolog, Aberdaugleddau: Dwyrain, Aberdaugleddau: Hakin, Aberdaugleddau: Hubberston, Aberdaugleddau: Gogledd, Aberdaugleddau: Gorllewin
Arberth Wledig	Llanbedr Felfre, Martletwy, Arberth: Gwledig
Tref Arberth	Arberth: Trefol
Trefdraeth, Dinas, Llandudoch	Trefdraeth a Dinas, Llandudoch
Neyland	Neyland: Dwyrain, Neyland: Gorllewin
Penfro	Penfro: Monkton a De y Santes Fair, Penfro: Gogledd y Santes Fair, Penfro: San Mihangel
Doc Penfro	Doc Penfro: Bufferland, Doc Penfro: Bush, Doc Penfro: Canolog, Doc Penfro: Marchnad, Doc Penfro: Pennar
Preseli	Bro Gwaun
Canolbarth Gwledig	Camros, Treletert, Rudbaxton a Spittal, Cas-wis
Dwyrain Gwledig	Boncath a Chlydau, Cilgerran ac Eglwysrwr, Crymyn a Mynachlog-ddu, Maenclochog
Saundersfoot	Amroth a Gogledd Saundersfoot, Dwyrain Williamston, Cilgeti a Begeli, De Saundersfoot, St Florence a Llanfair Dinbych-y-pysgod
Arfordir y De-orllewin	Hundleton
Tyddewi, Llanrhian, Solfach	Llanrhian, Solfach, Tyddewi
Dinbych-y-pysgod	Dinbych-y-pysgod: Gogledd, Dinbych-y-pysgod: De
Arfordir y Gorllewin	The Havens

Datganiad sicrhau ansawdd

- 1.27 Mae'r adroddiad hwn wedi bod drwy wiriad sicrhau ansawdd llawn. Mae ffynonellau'r data wedi'u nodi'n llawn, mae rhagdybiaethau wedi'u hegluro a'u cyfiawnhau, ac mae ffigurau a siartiau wedi'u labelu'n gyson. Mae'r ffigurau yn y naratif yn cyfateb i'r rhai yn y tablau. Mae'r data'n rhifyddol gywir, er mwyn rhai tablau a ffigurau mae talgrynnu ystadegol yn golygu nad yw cyfansymiau mewn tablau'n rhoi swm cywir: Mae hon yn broblem gyffredin wrth gyfrifo anghenion tai, ond nid yw'n tanseilio cadernid AFDL lle ceir cafeatau priodol.

Cwmpas yr adroddiad

- 1.28 Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar faint o dai newydd sydd eu hangen dros gyfnod y cynllun yn Sir Benfro, maint a deiliadaeth y tai fyddai'n fwyaf addas ar gyfer y boblogaeth yn y dyfodol, gofynion tai grwpiau penodol o'r boblogaeth a lefel yr angen am dai fforddiadwy sy'n bodoli yn y sir. Mae'r adroddiad yn cynnwys y canlynol:

- Pennod 2** yn cyflwyno trosolwg o'r farchnad dai leol bresennol, y boblogaeth breswyl, a phroffil o'r stoc dai ar draws pob AMD yn Sir Benfro.
- Pennod 3** yn cynnwys dadansoddiad manwl o'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig sydd wedi digwydd ar draws Sir Benfro yn ei chyfanrwydd a sut mae'r rhain yn cymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol.
- Pennod 4** yn nodi'r fethodoleg, y mewnbynnau a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd i gynhyrchu'r allbynnau sylfaenol ar gyfer Sir Benfro o fewn yr offeryn AFDL. Mae'n mynd ymlaen i nodi'r ystod o amcangyfrifon anghenion ychwanegol ar gyfer tair senario'r amcanestyniadau gwahanol.
- Pennod 5** yn nodi'r amrywiad amcanestyniad dewisol i ffurfio amcangyfrif anghenion tai ychwanegol yr AFDL ac yn cymharu'r allbynnau â'r hyn a gofnodwyd yn yr AFDL blaenorol.
- Pennod 6** yn cynnwys dadansoddiad o sefyllfa dai benodol yr is-grwpiau penodol o'r boblogaeth a nodir yn y Canllaw AFDL ac unrhyw ofynion a fydd gan y grwpiau hyn yn y dyfodol o fewn yr allbynnau model dewisol.

2. Y farchnad dai a'r sefyllfa economaidd-gymdeithasol a demograffig

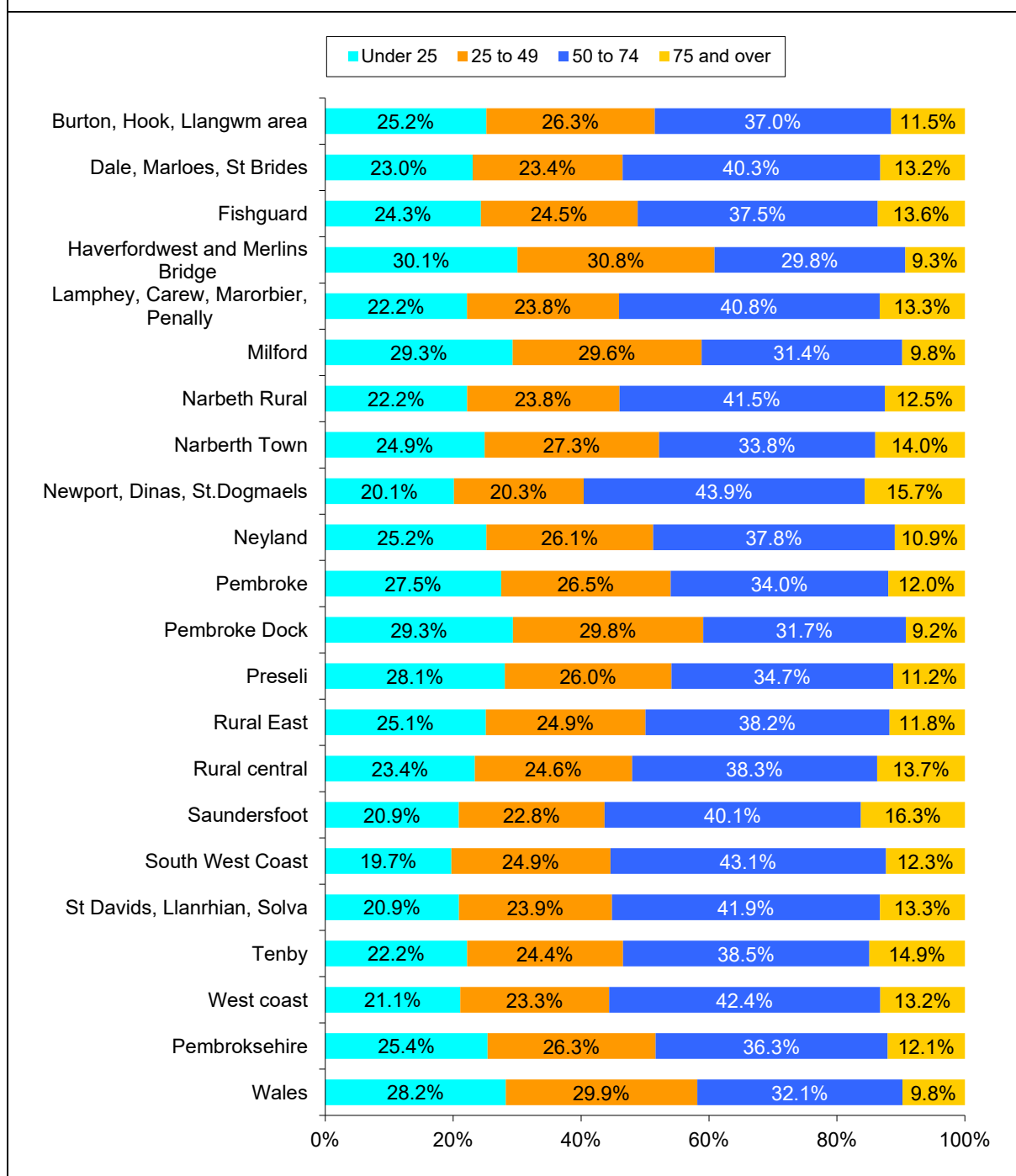
Cyflwyniad

- 2.1 Mae cyhoeddi data lleol o Gyfrifiad 2021 yn caniatáu proffil cyfredol o'r AMDau o fewn Sir Benfro yn ogystal â'r Sir yn ei chyfanrwydd. Mae'r sefyllfa economaidd-gymdeithasol yn gyd-destun pwysig i'w ddeall cyn archwilio gofynion tai'r boblogaeth. Mae rhan gyntaf y bennod hon yn ystyried demograffeg Sir Benfro. Dilynir hyn gan drosolwg o broffil economaidd preswylwyr ac yn olaf archwilir y stoc anheddau gyda ffocws manwl ar y tair prif ddeiliadaeth: perchen-feddiannaeth, rhent preifat a rhent cymdeithasol.

Demograffeg

- 2.2 Mae'r ffigur isod yn dangos cyfansoddiad oedran poblogaeth yr AMDau cyfansoddol yn Sir Benfro yn 2021. Mae'r Sir yn ei chyfanrwydd a'r ffigurau cenedlaethol hefyd wedi'u cyflwyno er cyd-destun. Cyfanswm poblogaeth Sir Benfro yn 2021 yn ôl y Cyfrifiad oedd 123,366.
- 2.3 Mae'r data'n dangos bod y boblogaeth yn Sir Benfro yn hŷn ar y cyfan na'r sefyllfa genedlaethol. Mae tua 48.4% o bobl y Sir yn 50 oed neu hŷn, gyda 12.1% yn 75 oed neu hŷn. Mae hyn yn sylweddol fwy na'r ffigurau cenedlaethol cyfatebol o 41.9% a 9.8%. Yn Sir Benfro, AMDau Saundersfoot a Threftdraeth, Dinas, Llandudoch sydd â'r gyfran uchaf o bobl 75 oed a hŷn. Mewn cyferbyniad, Hwlfordd a Phontfadlen, Aberdaugleddau a Doc Penfro sydd â'r gyfran fwyaf o boblogaeth dan 25 oed.

Ffigur 2.1 Cyfansoddiad y boblogaeth yn Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.4 Mae'r tabl isod yn darparu ystod o fanylion demograffig ar gyfer pob AMD yn Sir Benfro, gan gynnwys maint cyfartalog aelwydydd, dwysedd y boblogaeth, cyfran y preswylwyr anabl a chyfran y bobl o ethnigrwydd nad yw'n Wyn.

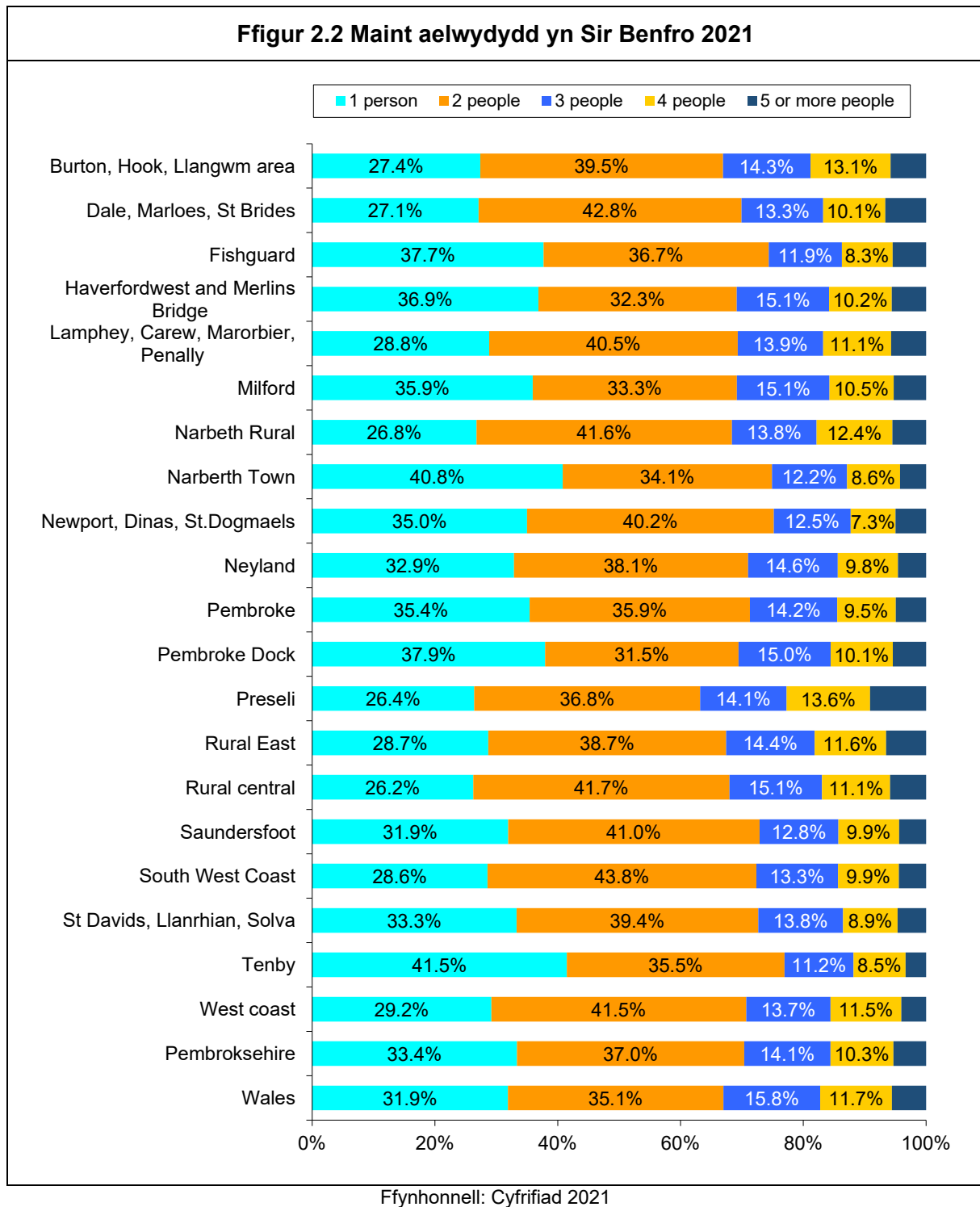
2.5 Dwysedd y boblogaeth yn Sir Benfro yn 2021 oedd 76 o bobl fesul cilomedr sgwâr, yn ôl Cyfrifiad 2021, sy'n sylweddol is na'r ffigur ar gyfer Cymru gyfan (150 o bobl fesul cilomedr sgwâr). O fewn y Sir, Aberdaugleddau sydd â'r dwysedd poblogaeth uchaf a Phreseli yr isaf.

- 2.6 Yn 2021, maint cyfartalog aelwydydd yn Sir Benfro oedd 2.19, sy'n is na'r cyfartaledd cenedlaethol o 2.27. Preseli sy'n cofnodi'r maint aelwyd cyfartalog uchaf a Dinbych-y-pysgod yr isaf.
- 2.7 Cofnododd Sir Benfro fod 22.0% o'r boblogaeth yn anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb yn 2021, sydd ychydig yn uwch na'r ffigur ar gyfer Cymru, sef 21.6%. O fewn y Sir, Penfro a Doc Penfro sydd â'r boblogaeth anabl uchaf o fewn y diffiniad hwn, ac Arfordir y Gorllewin sydd â'r isaf.
- 2.8 Dim ond 2.4% o boblogaeth Sir Benfro nad oedd yn Wyn yn ôl y Cyfrifiad, sy'n is na'r ffigur cenedlaethol o 6.2%. Mae'r boblogaeth fwyaf nad yw'n Wyn yn Hwlfordd a Phontfadlen.
- 2.9 Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos mai dim ond 0.4% o boblogaeth Sir Benfro a oedd wedi symud i'r DU o dramor yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, o gymharu â 0.9% ledled Cymru.

Tabl 2.1 Proffil demograffig AMDau yn 2021							
<i>AMD</i>	<i>Cyfanswm y boblogaeth mewn aelwydydd</i>	<i>Cyfanswm aelwydydd</i>	<i>Maint aelwyd cyfartalog</i>	<i>Dwysedd poblogaeth</i>	<i>Cyfran y bobl anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb</i>	<i>Cyfran y bobl o ethnigrwydd nad yw'n Wyn</i>	<i>Cyfran sydd wedi byw yn y DU am lai na 2 flynedd</i>
Burton, Hook, Llangwm area	6,212	2,666	2.33	652	21.5%	1.4%	0.4%
Dale, Marloes, St Brides	2,183	948	2.30	26	21.3%	0.6%	0.3%
Fishguard	5,385	2,568	2.10	2,326	22.6%	2.1%	0.3%
Haverfordwest and Merlins Bridge	14,140	6,490	2.18	9,602	22.0%	5.3%	0.9%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	5,825	2,566	2.27	209	22.0%	2.0%	0.2%
Milford	14,726	6,752	2.18	11,591	24.0%	2.2%	0.4%
Narbeth Rural	4,671	2,024	2.31	105	20.2%	1.6%	0.2%
Narberth Town	2,722	1,343	2.03	3,127	21.1%	3.4%	0.3%
Newport, Dinas, St.Dogmaels	3,867	1,863	2.08	83	19.4%	2.2%	0.3%
Neyland	4,155	1,917	2.17	1,866	22.7%	1.8%	0.2%
Pembroke	7,909	3,687	2.15	2,648	24.4%	2.2%	0.5%
Pembroke Dock	9,573	4,430	2.16	8,841	24.5%	3.1%	0.4%
Preseli	1,930	788	2.45	16	20.0%	1.5%	0.5%
Rural East	8,816	3,800	2.32	120	20.3%	1.4%	0.2%
Rural central	7,792	3,373	2.31	158	19.5%	1.8%	0.2%
Saundersfoot	9,196	4,252	2.16	1,047	23.1%	2.4%	0.4%
South West Coast	1,706	767	2.22	18	19.9%	1.0%	0.1%
St Davids, Llanrhian, Solva	5,048	2,352	2.15	93	20.2%	1.4%	0.1%
Tenby	4,006	2,030	1.97	1,770	22.5%	2.7%	0.4%
West coast	1,922	867	2.22	44	17.8%	2.2%	0.2%
Pembrokeshire	121,781	55,487	2.19	76	22.0%	2.4%	0.4%
Wales	3,051,549	1,347,114	2.27	150	21.6%	6.2%	0.9%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.10 Mae'r ffigur isod yn dangos maint aelwydydd ledled Sir Benfro. Mae'n dangos, yn 2021, mai dim ond un person oedd mewn traean o aelwydydd (33.4%) yn Sir Benfro, sy'n uwch na'r ffigur cenedlaethol o 31.9%. O fewn y Sir, yn Nhref Arberth a Dinbych-y-pysgod, mae dros 40% o aelwydydd yn cynnwys un person yn unig, tra bod hyn ond yn wir am 26.2% o AMD y Dwyrain Gwledig. Preseli sydd â'r gyfran uchaf o aelwydydd mwy o faint (gyda phedwar neu fwy o bobl)



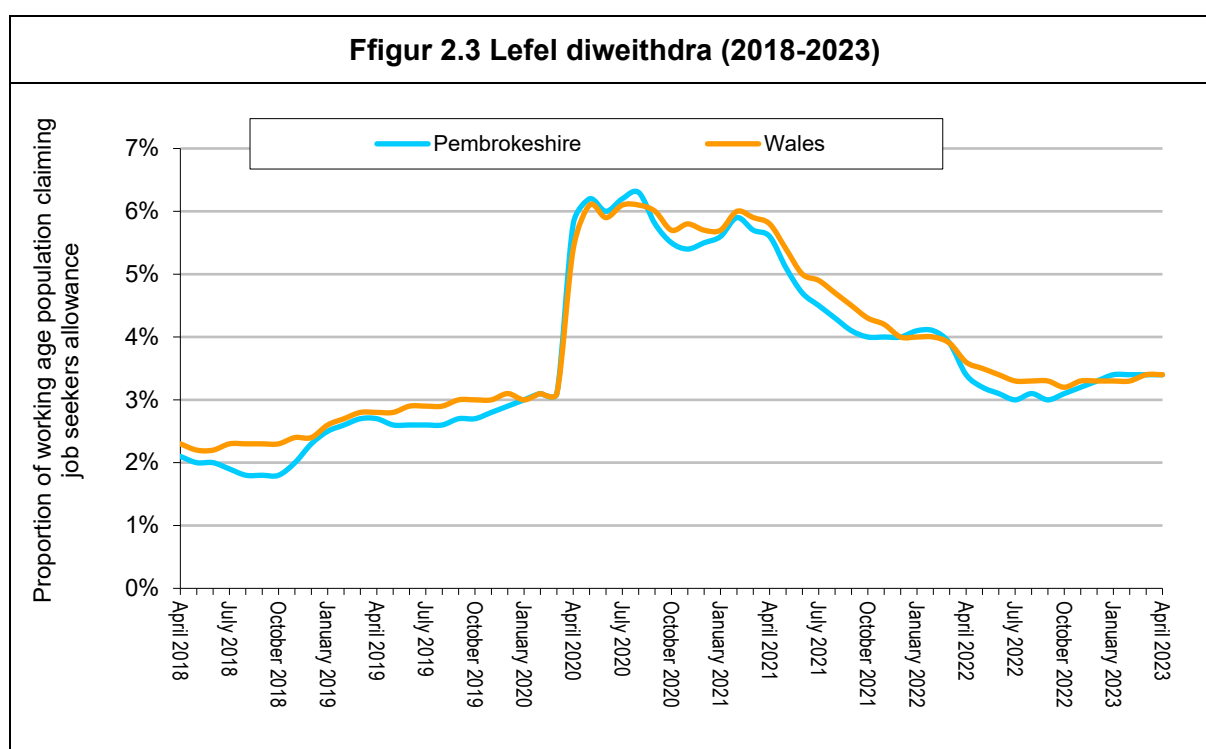
2.11 Mae'r tabl isod yn dangos cyfansoddiad aelwydydd yn Sir Benfro. Mae'n dangos, yn 2021, fod tua un o bob pum aelwyd (21.4%) yn Sir Benfro yn cynnwys cwpl â phlant a bod 10.8% o aelwydydd yn rhieni unigol. Mae'r ddau ffigur hyn yn is na'r ffigurau cenedlaethol cyfatebol. Fodd bynnag, mae Sir Benfro yn cofnodi cyfran uwch o aelwydydd sy'n cynnwys cwpl heb blant na'r cyfartaledd cenedlaethol. O fewn y sir, mae gan Drefdraeth, Dinas, Llandudoch nifer gymharol fach o aelwydydd â phlant (dim ond 25.2%) a Phreseli sy'n cofnodi'r nifer fwyaf o aelwydydd â phlant (36.4%). Mae aelwydydd sy'n cynnwys cwpl heb blant yn fwyaf cyffredin yn Arfordir y De-orllewin ac yn lleiaf cyffredin yn Hwlfordd a Phontfadlen.

Ffigur 2.2 Math aelwydydd yn Sir Benfro yn 2021							
<i>AMD</i>	Person sengl dros 65 oed	Person sengl arall	Cwpl lle mae'r ddau dros 65 oed	Cyplau eraill heb blant	Cwpl gyda phlant	Rhiant unigol	Arall
Burton, Hook, Llangwm area	14.1%	13.3%	14.2%	19.6%	25.9%	8.6%	4.3%
Dale, Marloes, St Brides	16.1%	11.0%	15.7%	20.5%	22.7%	8.7%	5.4%
Fishguard	19.5%	18.1%	12.5%	16.3%	17.9%	11.4%	4.3%
Haverfordwest and Merlins Bridge	15.8%	21.1%	7.9%	14.9%	21.3%	14.3%	4.7%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	16.5%	12.3%	16.5%	19.0%	23.1%	7.2%	5.4%
Milford	16.0%	20.0%	9.0%	15.7%	21.9%	13.8%	3.6%
Narbeth Rural	15.2%	11.5%	15.3%	20.8%	24.8%	6.3%	6.2%
Narberth Town	20.9%	20.0%	11.0%	14.7%	18.6%	10.7%	4.1%
Newport, Dinas, St.Dogmaels	20.4%	14.7%	16.8%	17.0%	16.3%	8.9%	5.8%
Neyland	17.0%	15.9%	12.7%	18.7%	21.1%	10.6%	3.9%
Pembroke	17.0%	18.3%	12.5%	15.2%	19.9%	13.3%	3.6%
Pembroke Dock	15.4%	22.6%	8.6%	14.3%	20.5%	14.1%	4.5%
Preseli	14.7%	11.7%	13.7%	16.6%	25.7%	10.7%	6.9%
Rural East	15.3%	13.4%	13.5%	18.4%	23.7%	9.6%	6.1%
Rural central	13.9%	12.4%	16.8%	19.7%	24.6%	7.3%	5.3%
Saundersfoot	18.6%	13.3%	16.0%	19.3%	20.4%	7.4%	5.1%
South West Coast	16.3%	12.0%	15.4%	22.8%	22.2%	6.3%	4.9%
St Davids, Llanrhian, Solva	19.6%	13.7%	15.5%	18.0%	19.9%	8.1%	5.2%
Tenby	22.1%	19.4%	11.9%	14.5%	16.3%	11.6%	4.2%
West coast	16.4%	12.7%	15.4%	20.1%	23.2%	7.1%	5.2%
Pembrokeshire	16.7%	16.6%	12.6%	17.2%	21.4%	10.8%	4.7%
Wales	14.6%	17.3%	10.2%	16.5%	23.8%	12.0%	5.6%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

Proffil cyflogaeth preswylwyr Sir Benfro

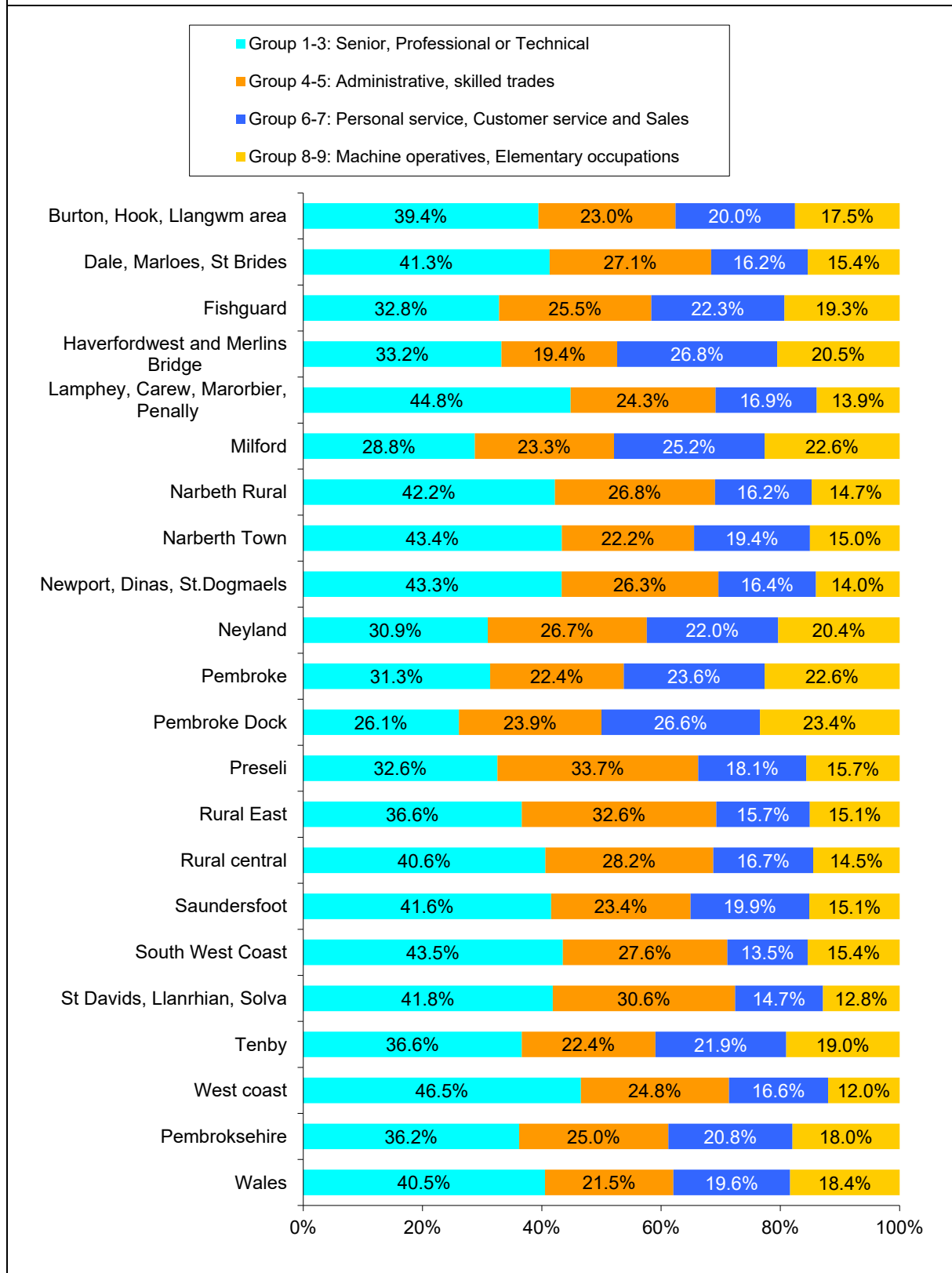
- 2.12 Mae'r SYG yn cyhoeddi nifer y bobl sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith yn fisol. Mae hyn yn rhoi mesur hynod gyfredol o lefel diweithdra preswylwyr mewn ardal. Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yng nghyfran y boblogaeth o oedran gweithio sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith yng Nghymru a Sir Benfro dros y pum mlynedd ddiwethaf. Mae'r ffigur yn dangos bod lefel diweithdra Sir Benfro wedi bod yn debyg iawn i'r lefel genedlaethol. Ar hyn o bryd mae 3.4% o'r boblogaeth o oedran gweithio yn Sir Benfro yn ddi-waith, yr un peth â'r cyfartaledd cenedlaethol. Dros y flwyddyn ddiwethaf, mae diweithdra wedi gostwng 0.8% yn Sir Benfro, o gymharu â gostyngiad o 4.6% yn genedlaethol.



Ffynhonnell: Cyfrif Hawlwyr SYG

- 2.13 Mae Cyfrifiad 2021 yn cyflwyno 'Dosbarthiad Galwedigaeth Safonol' sy'n categorio'r holl bobl sy'n gweithio sy'n byw mewn ardal i mewn i un o naw grŵp yn dibynnu ar natur y sgiliau maen nhw'n eu defnyddio. Mae'r naw grŵp yma'n cael eu graddio o swyddi rheoli (Grwpiau 1-3) i swyddi heb sgiliau (Grwpiau 8-9). Fel y dangosa'r ffigur isod, mae tua 36.2% o breswylwyr cyflogedig Sir Benfro yn gweithio yng Ngrwpiau 1 i 3, sy'n is na'r ffigur cyfatebol ar gyfer Cymru. Fodd bynnag, mae cyfran y preswylwyr sy'n gweithio yng Ngrwpiau 4 i 5 a Grwpiau 6 i 7 yn uwch na'r ffigur cenedlaethol cyfatebol. O fewn y Sir, AMDau Arfordir y Gorllewin a Llandyfái, Caeriw, Maenorbŷr, Penalun sy'n cofnodi'r gyfran uchaf o drigolion a gyflogir yng Ngrwpiau 1 i 3, a Doc Penfro ac Aberdaugleddau sy'n cofnodi'r isaf.

Ffigur 2.4 Strwythur galwedigaethau Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

- 2.14 Ffactor pwysig yng ngallu unrhyw economi i dyfu yw lefel sgiliau'r gweithlu. Mae'r tabl isod yn dangos lefel cymhwyster uchaf preswylwyr 16+ yr AMDau, Sir Benfro yn ei chyfanrwydd a Chymru. Cymhwyster Lefel 1 yw'r isaf (sy'n cyfateb i unrhyw radd TGAU neu Lefel O) a Lefel 4 yw'r uchaf (gradd israddedig neu uwch). Mae'r data'n dangos bod gan 31.2% o drigolion Sir Benfro gymwysterau Lefel 4 neu uwch, sy'n debyg i'r ffigur ar gyfer Cymru (31.5%). Mae gan Sir Benfro hefyd lai o breswylwyr heb unrhyw gymwysterau na'r ffigur cenedlaethol (18.8% o gymharu â 19.9%). Arfordir y Gorllewin a Threfdraeth, Dinas, Llandudoch yw'r AMDau sydd â'r gyfran uchaf o bobl sydd â chymhwyster Lefel 4 neu uwch. Doc Penfro yw'r AMD sydd â'r gyfran uchaf o bobl heb unrhyw gymwysterau.

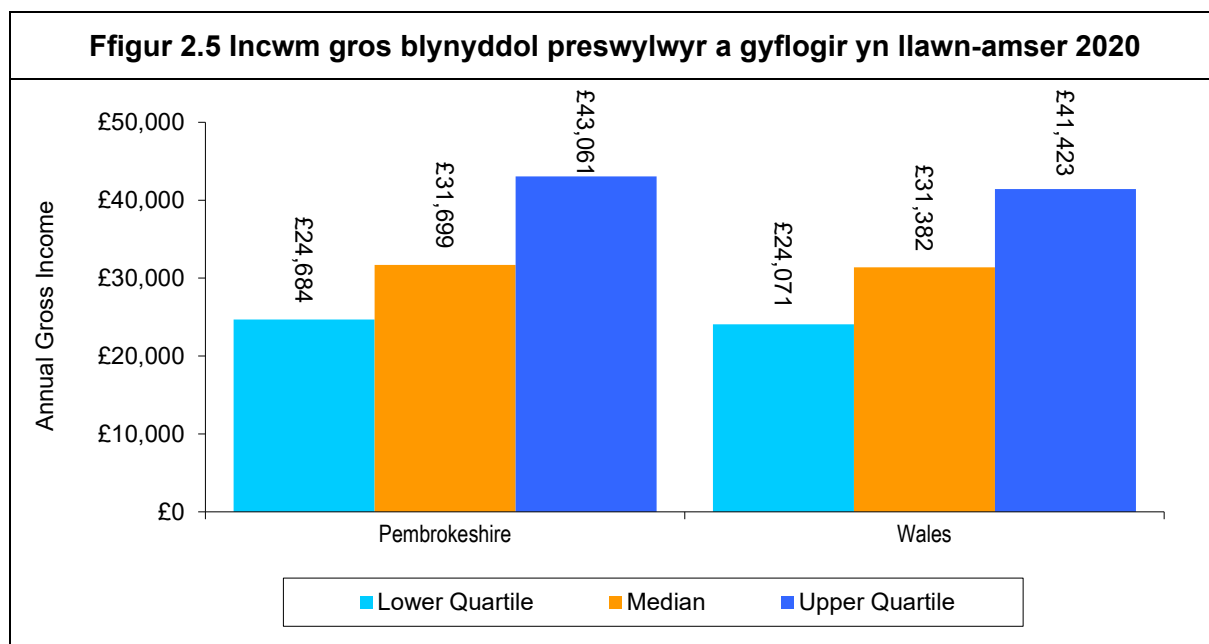
Tabl 2.3 Lefel cymhwyster uchaf preswylwyr Sir Benfro yn 2021							
AMD	Dim cymwysterau	Cymwysterau Lefel 1 a lefel mynediad	Cymwysterau Lefel 2	Prentisiaeth	Cymwysterau Lefel 3	Cymwysterau Lefel 4 neu uwch	Cymwysterau eraill
Burton, Hook, Llangwm area	15.6%	8.1%	14.9%	6.8%	16.9%	35.7%	2.0%
Dale, Marloes, St Brides	17.9%	8.7%	14.9%	5.3%	17.5%	33.2%	2.4%
Fishguard	19.5%	8.6%	16.2%	6.3%	16.4%	30.5%	2.4%
Haverfordwest and Merlins Bridge	19.3%	9.9%	17.0%	5.5%	18.1%	27.5%	2.7%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	17.0%	8.2%	14.4%	6.1%	15.3%	36.2%	2.8%
Milford	21.6%	10.8%	16.3%	7.4%	17.0%	24.2%	2.7%
Narbeth Rural	17.0%	7.9%	13.9%	6.1%	16.9%	36.0%	2.2%
Narberth Town	18.1%	9.5%	13.0%	4.9%	17.0%	35.0%	2.4%
Newport, Dinas, St.Dogmaels	15.0%	7.4%	12.9%	4.8%	16.2%	41.0%	2.7%
Neyland	19.4%	9.7%	16.4%	8.1%	17.4%	26.5%	2.5%
Pembroke	21.2%	9.7%	14.7%	6.5%	17.5%	27.7%	2.7%
Pembroke Dock	22.5%	10.6%	16.2%	6.3%	18.2%	23.5%	2.7%
Preseli	20.4%	9.8%	15.2%	5.8%	16.4%	29.7%	2.6%
Rural East	17.2%	8.0%	14.8%	6.1%	17.3%	34.2%	2.4%
Rural central	15.4%	8.5%	15.0%	6.0%	17.2%	35.6%	2.3%
Saundersfoot	19.5%	8.3%	14.7%	6.5%	15.6%	32.7%	2.6%
South West Coast	16.9%	9.4%	14.5%	5.5%	15.9%	35.8%	2.0%
St Davids, Llanrhian, Solva	17.2%	7.8%	12.4%	5.1%	16.9%	38.7%	1.9%
Tenby	21.1%	9.4%	14.1%	6.4%	16.2%	29.4%	3.4%
West coast	12.7%	6.9%	14.2%	5.3%	18.3%	41.1%	1.6%
Pembrokeshire	18.8%	9.1%	15.1%	6.2%	17.0%	31.2%	2.5%
Wales	19.9%	8.7%	14.4%	5.6%	17.2%	31.5%	2.7%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

Incwm

- 2.15 Mae incwm yn cael effaith uniongyrchol ar lefel y dewis sydd gan aelwyd wrth benderfynu ar lety ar gyfer y dyfodol. Yr incwm gros cymedrig a enillwyd gan gyflogeion llawn-amser a oedd yn byw yn Sir Benfro yn 2022 oedd £35,818 yn ôl Arolwg Blynnyddol o Oriau ac Enillion SYG. Mewn cymhariaeth, y cyfartaledd cenedlaethol oedd £35,027. Mae'n bwysig nodi bod y ffigurau hyn yn asesu incwm unigolion yn hytrach nag incwm aelwydydd.

- 2.16 Dylid nodi hefyd fod y ffigurau canolrifol (a nodir yn y ffigur isod) yn cynnig cyfartaledd cywirach na'r ffigurau cymedrig gan eu bod yn cael eu dylanwadu'n llai gan werthoedd eithafol. Fodd bynnag, cyflwynir y ffigurau cymedrig er cyd-destun. Mae'r ffigur isod yn dangos bod Sir Benfro yn cofnodi ffigur uwch na Chymru ym mhob pwynt ar draws y dosbarthiad incwm.



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion SYG (2022)

Incwm aelwydydd¹⁴

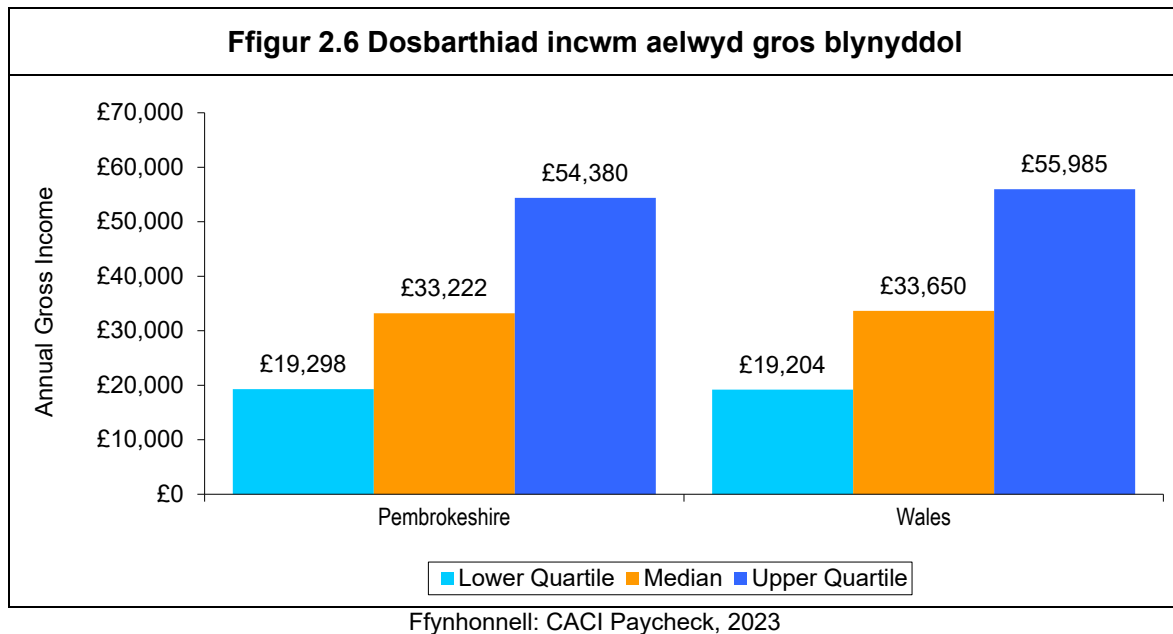
- 2.17 Mae CACI Paycheck¹⁵ yn amcangyfrif mai £40,705 yw'r incwm aelwyd blynyddol gros cymedrig yn Sir Benfro, sydd 2.5% yn is na'r ffigur cyfatebol ar gyfer y wlad (£41,744 ar gyfer Cymru). Mae'r ffigur isod yn dangos incwm aelwydydd ar wahanol bwyntiau ar y dosbarthiad incwm ar gyfer y Sir ochr yn ochr â'r ffigurau cyfatebol cenedlaethol.

¹⁴ Incwm aelwyd yw'r incwm ar gyfer pob aelod o'r aelwyd (ac eithrio incwm plant dibynnol mewn cyflogaeth ran-amser sy'n dal i fod mewn addysg). Mae'n cynnwys incwm o fudd-daliadau a phensiynau yn ogystal ag enillion. Mae'r proffiliau incwm aelwydydd a grynhoir yn yr adran hon yn cael eu defnyddio yn yr offeryn AFDL i benderfynu pa aelwydydd sy'n gallu fforddio gwahanol ddeiliadaethau tai. Nodir hyn ymhellach yn nhabl 4.2 o'r adroddiad hwn, fodd bynnag, gellir ei grynhoi fel a ganlyn:

- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai marchnad sy'n gosod yr isafswm incwm i aelwyd gael ei hystyried ar gyfer deiliadaeth tai marchnad. Y rhagdybiaeth ragosodedig (a gymhwyswyd yn Sir Benfro) yw lle mae'r rhent canolrifol yn cyfateb i ddim mwy na 30% o'r incwm.
- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer rhent cymdeithasol sy'n gosod trothwy uchaf ar gyfer incwm y tybir bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd oddi tano. Mae'r rhagdybiaeth ragosodedig wedi'i gosod fel bod rhent preifat 30^ain canradd yn cyfateb i 35% neu fwy o'r incwm. Dyma'r rhagdybiaeth a ddefnyddir yn Sir Benfro.
- Defnyddir rhagdybiaethau prynwr tro cyntaf (PTC) i rannu'r amcangyfrifon anghenion tai marchnad yn ôl deiliadaethau perchen-feddiannaeth a sector rhentu preifat. Mae'r gwerth canradd lle mae PTCau yn prynu eiddo wedi'i osod ar 25. Mae'r gymhareb benthyciad i werth sydd ar gael i PTCau yn cael ei darparu gan Lywodraeth Cymru fel y'i prynwyd gan UK Finance. Ar hyn o bryd, 4.46 yw'r ffigur hwn yn Sir Benfro.

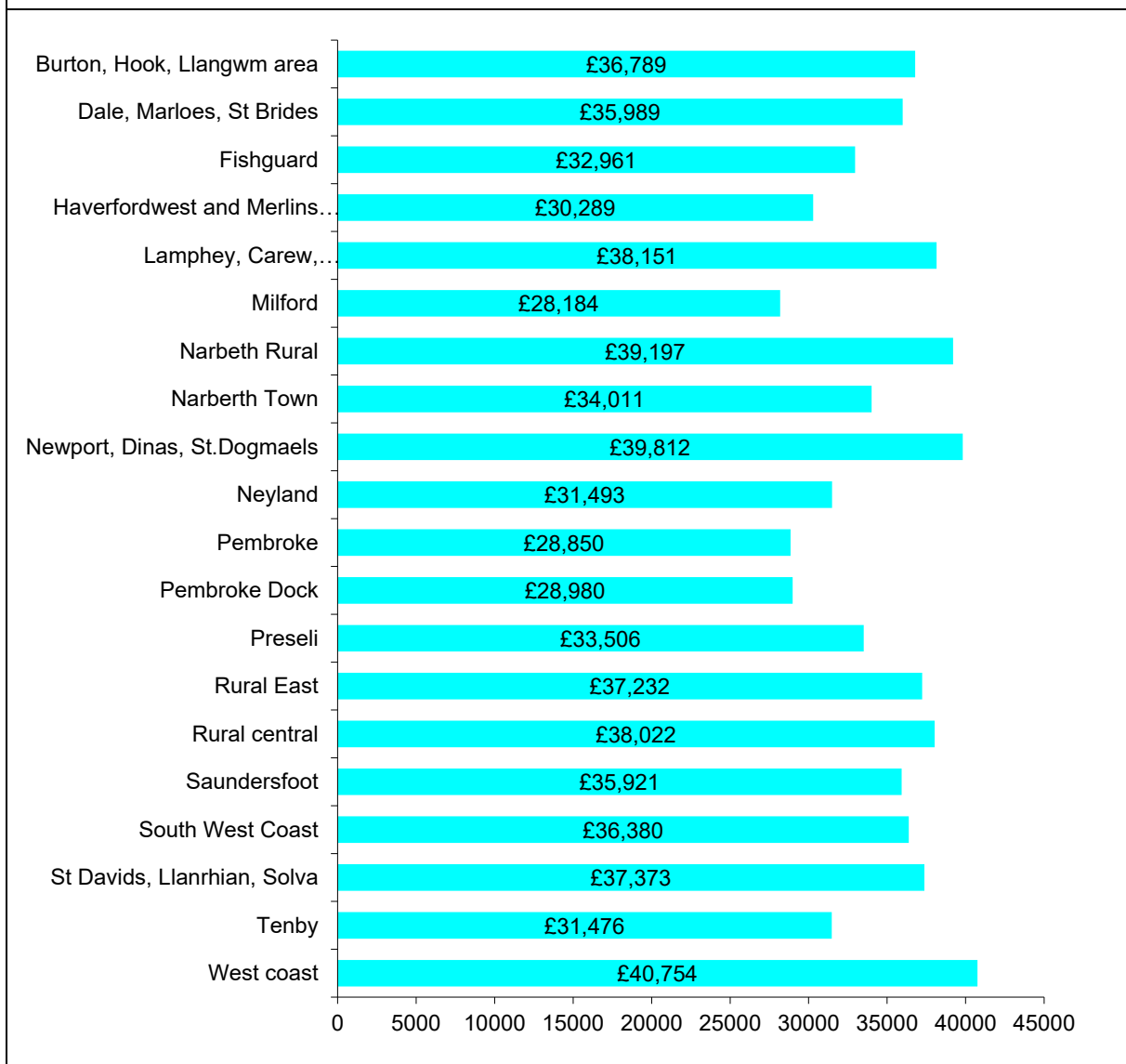
¹⁵ Mae CACI yn gwmni masnachol sy'n darparu data incwm aelwydydd.

2.18 Mae'r data'n dangos bod incwm aelwydydd chwartel is ychydig yn uwch yn Sir Benfro na Chymru, gyda'r gwrthwyneb yn wir am incwm aelwydydd canolrifol a chwartel uchaf. Mae'n amlwg bod incymau aelwydydd yn debyg i'r rhai a gofnodwyd ar gyfer Cymru yn ei chyfanrwydd.



2.19 Mae'r ffigur isod yn dangos yr incwm aelwyd blynnyddol gros canolrifol ym mhob AMD yn Sir Benfro. Mae'r ffigur uchaf i'w weld yn Arfordir y Gorllewin, yna Trefdraeth, Dinas, Llandudoch, ac yna Arberth Wledig. Cofnodir y ffigur isaf yn Aberdaugleddau, yna Penfro a Doc Penfro.

Ffigur 2.7 Incwm aelwyd gros blynyddol canolrifol yn AMDau Sir Benfro



Ffynhonnell: CACI Paycheck, 2023

Stoc anheddau

- 2.20 Mae'r Canllaw AFDL yn dynodi bod angen trafod ail gartrefi yn y trosolwg o'r farchnad dai. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru yn mynd ymhellach ac mae wedi cael ei ddiwygio fel y gall Awdurdodau Cynllunio weithredu i liniaru effaith ail gartrefi a llety gwyliau. Mae'n nodi ym mharagraff 4.25 y dylid casglu tystiolaeth i ddechrau i gadarnhau maint y broblem. Mae'n nodi, *'Rhaid i faterion lleol, fel nifer yr ail gartrefi a llety byrdymor, hefyd gael eu hystyried wrth ddatblygu'r gofyniad am gartrefi marchnad a chartrefi fforddiadwy o fewn ardal benodol ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau dull polisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hyn, er enghraifft, gynnwys cyflwyno cap neu drothwy ar nifer yr ail gartrefi neu llety byrdymor.'*

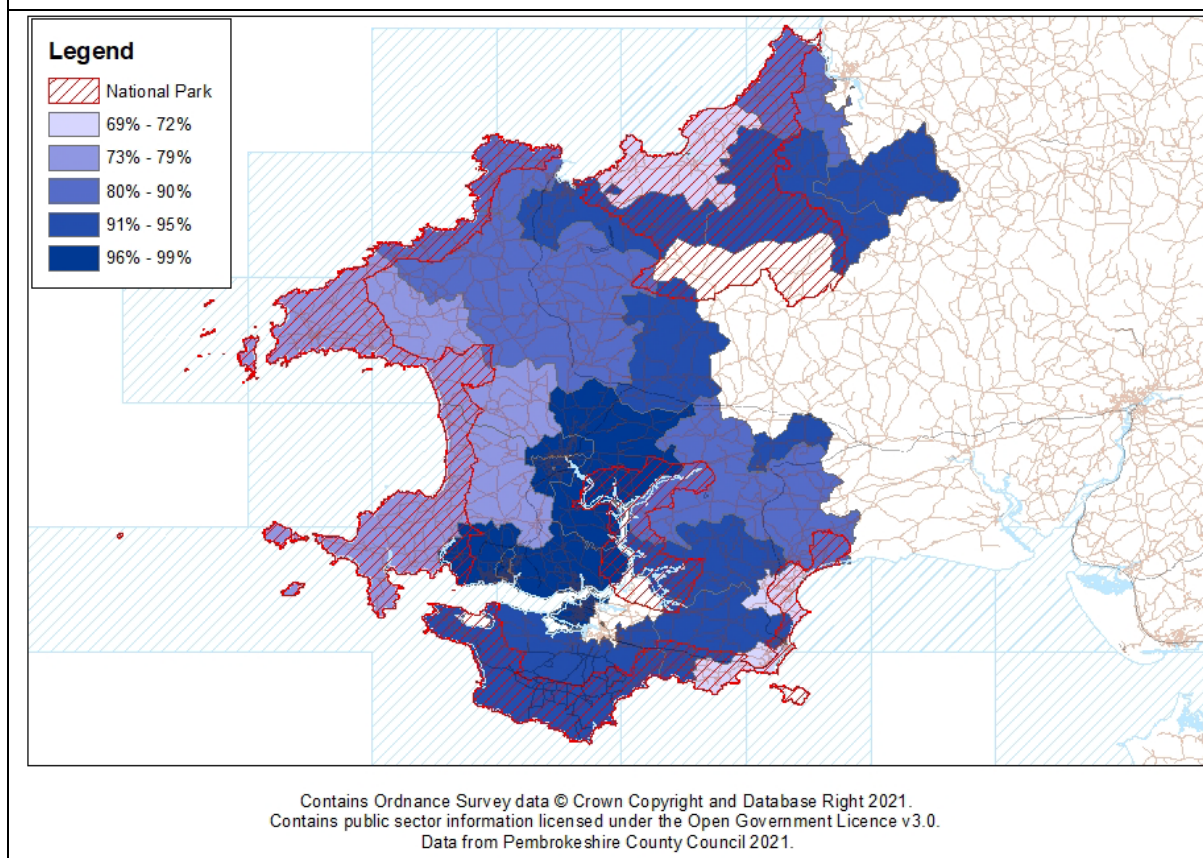
- 2.21 Mae'n mynd ymlaen i nodi, ym mharagraff 4.2.10, sut y gall Awdurdodau Cynllunio weithredu: *'Lle mae tystiolaeth leol gadarn wedi nodi bod nifer yr ail gartrefi a llety byrdymor yn effeithio ar y gymuned, gall awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cydlynol. Gall hyn gynnwys nodi safleoedd yn benodol mewn cynlluniau datblygu ar gyfer cartrefi newydd sydd wedi'u cyfyngu i ddefnydd fel unig neu brif breswylfeydd neu dai ar gyfer y farchnad leol (gweler paragraff 4.2.9) a/neu gyflwyno Cyfarwyddydau Erthygl 4 sy'n benodol i'r ardal a allai ofyn am gais cynllunio ar gyfer newid defnydd unig neu brif breswylfa i ail gartref neu lety byrdymor.'*

Ail gartrefi

- 2.22 Edrychodd yr adroddiad *Ail gartref: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru*,¹⁶ a gyhoeddwyd yn gynnar yn 2021, yn fanwl ar nifer yr ail gartrefi a hefyd nifer y cartrefi sy'n cael eu defnyddio neu sydd wedi'u cofrestru fel busnesau (unedau gwyliau, tai ar osod, Airbnb ac ati), i nodi'n llawn y stoc na ellir ei defnyddio at ddefnydd preswyl yn y gwahanol siroedd yng Nghymru. Cofnodwyd nad oedd tua 9.2% o'r stoc dai ar gael i'w defnyddio yn Sir Benfro yng nghanol 2020, yr ail ffigur uchaf a gofnodwyd ledled Cymru.
- 2.23 Mae'r adroddiad hwn yn nodi bod yr eiddo hyn wedi'u dosbarthu'n anghyfartal ledled y wlad a hefyd o fewn siroedd unigol, gan eu bod wedi'u lleoli'n bennaf yn yr ardaloedd sy'n cael eu cysylltu fwyaf â thwristiaeth. Mae'r ffigur isod yn tynnu sylw at hyn trwy nodi cyfran yr anheddau sydd ar gael i fyw'n barhaol ynddynt ym mhob ardal cyngor cymuned gan ddefnyddio data ar y Gofrestr Treth Gyngor fel y darparwyd gan y Cyngor. Mae'r ffigur yn dangos, er nad yw effaith ail gartrefi a llety gwyliau yn fawr yn rhannau trefol y Sir, ei bod yn arwyddocaol iawn mewn rhannau gwledig o Sir Benfro, y tu mewn a'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol.
- 2.24 Mae'r nifer fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn Sir Benfro wedi golygu bod Llywodraeth Cymru wedi gorfod addasu ei methodoleg amcanestyniadau i gyfrif amdanyn nhw. Pan baratowyd Cynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, roedd yn cynnwys ffigur gofyniad tai a oedd yn ymgorffori lwfans ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau, sef y 'gyfradd eiddo gwag'. Cyfrifir twf anheddau'n gysylltiedig â'r twf aelwydydd amcanestynedig gan ddefnyddio 'cyfradd anheddau gwag' sy'n ystyried nifer yr eiddo gwag neu ail eiddo yn y Parc Cenedlaethol. Mae gan Barc Cenedlaethol Arfordir Penfro gyfradd uchel o eiddo gwag oherwydd nifer yr ail gartrefi/cartrefi gwyliau yn yr ardal. Roedd cyfanswm y gofyniad tai yn tybio, o'r eiddo i'w hadeiladu yn ystod cyfnod CDLI 2 (hyd at 2031), y byddai 26.7% yn cael eu defnyddio naill ai fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau. Y tu allan i'r Parc Cenedlaethol yn Sir Benfro, cymhwyswyd cynnydd yn y lefel hefyd i adlewyrchu y byddai cyfradd eiddo gwag o 8.1% yn digwydd oherwydd ail gartrefi/cartrefi gwyliau.

¹⁶ <https://gov.wales/second-homes-developing-new-policies>

Ffigur 2.8 Cyfran yr anheddau sydd ar gael i fyw'n barhaol ynddynt



Ffynhonnell: Cyngor Sir Penfro, 2021

- 2.25 Ers yr adroddiad hwn mae'r Cyngor wedi cynnal ymchwil bellach i'r 153 o ganolfannau yn Sir Benfro; graddfa'r ail gartrefi ochr yn ochr â'r math o anheddau a ddefnyddir fel ail gartref. Fflatiau sy'n fwyaf tebygol o gael eu defnyddio fel ail gartrefi (sy'n adlewyrchu'n rhannol y stoc lai o'r math hwn o eiddo) ac yna eiddo teras, cartrefi pâr a chartrefi sengl. Canfu'r ymchwil hefyd fod lleoliadau penodol lle mae ail gartrefi'n ffurfio cyfran fawr iawn o fath penodol o dai. Mewn 18% o ganolfannau, mae mwy na 60% o dai teras yn ail gartrefi, ac mewn 14% o ganolfannau, mae mwy na 30% o anheddau pâr yn ail gartrefi.
- 2.26 Cynhaliwyd arolwg o'r llety gwyliau a oedd ar gael am o leiaf wythnos rhwng Mehefin a Medi 2023 i bennu maint y sector yn Sir Benfro. Cynhaliwyd yr arolwg ar draws y ddwy wefan fwyaf a mwyaf poblogaidd ar gyfer llety gwyliau, a chymerwyd gofal i sicrhau na chafodd unrhyw eiddo ei ddyblygu. Casglwyd y data ym mis Chwefror 2023, ac mae'n giplun ar yr eiddo a oedd yn dal i fod ar gael i'w harchebu am unrhyw gyfnod o amser ar gyfer yr haf canlynol. Felly, nid yw'n debygol o gynnwys yr holl eiddo sydd ar gael trwy gydol y flwyddyn.

- 2.27 Canfu'r arolwg hwn mai cartrefi dwy ystafell wely sydd ar gael i'w gosod yn fwyaf cyffredin, ac yna eiddo tair ystafell wely, un ystafell wely a phedair ystafell wely. O gymharu â maint y stoc bresennol, mae'r pwysau mwyaf ar gartrefi un ystafell wely, sy'n gymharol brin ar draws y Sir. Roedd o leiaf 15 eiddo ar gael i'w gosod ym mhob AMD, ond yr ardaloedd arfordirol yw lle mae'r cyflenwad yn fwyaf amlwg, yn enwedig Tyddewi, Llanrhian, Solfach, Arfordir y Gorllewin, Arfordir y De-orllewin a Dinbych-y-pysgod. Mae'n amlwg bod y defnydd o dai fel llety gwyliau yn effeithio ar bris eiddo a nifer yr eiddo sydd ar gael i'r rhai sydd eisiau byw'n barhaol yn Sir Benfro.

Cartrefi gwag

- 2.28 Cofnododd Cyfrifiad 2021 8,914 o gartrefi heb eu meddiannu yn Sir Benfro o gyfanswm stoc o 64,402 o anheddau. Mae hyn yn cyfateb i 13.8% o'r holl eiddo yn y Sir. Mae'r ffigur ar gyfer Sir Benfro yn sylweddol uwch na'r ffigur cenedlaethol cyfatebol, sef 8.2%. Yn 2021, roedd chwe AMD lle roedd mwy nag un o bob pum annedd yn wag. Y ffigur uchaf a gofnodwyd oedd 40.0% yn Arfordir y Gorllewin, ac yna 31.3% yn Nhrefdraeth, Dinas, Llandudoch, 29.4% yn Ninbych-y-pysgod, 26.8% yn Nhyddewi, Llanrhian, Solfach, 22.2% yn Llandyfái, Caeriw, Maenorbŷr, Penalun ac yn olaf 20.7% yn Dale, Marloes, Sain Ffraid.
- 2.29 Dylid nodi y cynhaliwyd y Cyfrifiad yn ystod pandemig y Coronafeirws ac mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol wedi rhybuddio y gallai rhai ffigurau ar gyfer anheddau heb eu meddiannu fod yn rhy uchel gan fod pobl yn byw gyda'u rhieni, trigolion tramor yn ei chael hi'n anodd dychwelyd adref, ac oherwydd cyfyngiadau eraill yn gysylltiedig â'r cyfnod clo fel teithio.
- 2.30 Mae Strategaeth Dai ddrafft y Cyngor yn crynhoi'r sefyllfa o ran cartrefi gwag yn Sir Benfro ar hyn o bryd. *'Yn 2022/23 nododd cofnodion y Dreth Gyngor 60,602 o anheddau trethadwy a 1,729 o anheddau eithriedig yn Sir Benfro. O'r cyfanswm hwn o 62,331 o anheddau, dosbarthwyd 6.8% (4,216) fel ail gartrefi trethadwy, sy'n sylweddol uwch na'r ffigur cenedlaethol (1.8%). Mae cyswllt anorfod rhwng her eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi yn Sir Benfro gan nad yw'r eiddo ar gael ar hyn o bryd i'w defnyddio fel prif gartrefi i ddiwallu anghenion tai lleol.*

Gall heriau ychwanegol godi mewn perthynas ag effaith eiddo gwag lle mae diffyg cynnal a chadw neu adfeilio'n effeithio'n negyddol ar y gymdogaeth gyfagos, sy'n fwyaf tebygol mewn ardaloedd o ddwysedd tai uchel. Fodd bynnag, yn wahanol i siroedd lle cydnabyddir bod y farchnad dai yn fforddiadwy gyda phrisiau tai isel ac yn aml lefelau eiddo gwag uchel, mae'r broblem yn Sir Benfro yn ymwneud â'r prinder tai fforddiadwy yn gyffredinol a'r cyfle sy'n cael ei golli oherwydd eiddo gwag hirdymor. O ganlyniad, mae'r broblem wedi tueddu i gael ei nodi ochr yn ochr ag effeithiau sy'n gysylltiedig ag e.e. perchnogaeth ail gartrefi ac mae'r ymatebion polisi wedi datblygu law yn llaw â hyn. Mae'r rhain wedi canolbwyntio ar gymhwyso premiymau Treth Gyngor ar eiddo gwag a defnyddio derbynebaw perthnasol i ddatblygu camau gweithredu uniongyrchol ar fynd i'r afael ag eiddo gwag.

Mae casglu data cyson ar lefel yr eiddo gwag yn gymhleth ac mae'n heriol gwneud cymariaethau cenedlaethol. Gall data'r cyfrifiad sy'n cofnodi meddiannaeth ar ddyddiad penodol nodi lefelau eiddo gwag annisgwyl gan y bydd y data'n anochel yn cynnwys, er enghraifft, ail gartrefi a llety gwyliau achlysurol. Fel enghraifft, gan ystyried effaith Covid-19, dangosodd y ffigurau gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) fod 8,915 (13.8%) o'r cyfanswm o 64,400 o anheddau yn Sir Benfro heb eu meddiannu ar ddiwrnod y cyfrifiad ym mis Mawrth 2021. Nid yw hyn, felly, yn ddarlun dibynadwy o raddfa'r eiddo gwag yn y sir. Mae data mwy dibynadwy yn bodoli trwy gofnodion y Dreth Gyngor er bod y data'n destun gwahanol ddosbarthiadau o dan reolau treth gyngor ar gyfer eithriadau.

Fodd bynnag, fel ciplun, ym mis Gorffennaf roedd 1,003 o eiddo wedi'u cofnodi fel rhai a oedd wedi bod yn wag am lai na 3 blynedd a mwy na 12 mis. Fodd bynnag, bydd y ffigur yn cynnwys eiddo a allai fod wedi cael eu marchnata am gyfnod hir neu fod yn destun gwaith adnewyddu neu brosesau profiant estynedig, a fyddai'n lleihau'r nifer gyffredinol. Nodwyd bod 529 eiddo wedi bod yn wag am 3 blynedd neu fwy. Ym mis Ionawr 2023, amcangyfrifodd StatsCymru fod 1,406 o eiddo gwag trethadwy at ddibenion y dreth gyngor yn Sir Benfro. Yn gyffredinol, at ddibenion nodi eiddo ar gyfer camau gweithredu wedi'u targedu, amcangyfrifir bod tua 750 o eiddo gwag yn Sir Benfro a allai ddarparu cartrefi i bobl sydd eu hangen ac a allai felly fod yn ffocws ar gyfer camau gweithredu wedi'u targedu gan y cyngor wrth ddefnyddio pwerau disgrisiynol a gorfodol. Un agwedd bwysig ar ymateb Sir Benfro fydd sicrhau bod data cyfredol o ansawdd da ar gael ar leoliad a statws eiddo gwag yn y sir.'

- 2.31 Mae'r canllaw AFDL yn awgrymu, 'lle mae tystiolaeth yn dangos bod ail gartrefi yn peri her i'r cyflenwad o dai fforddiadwy, bydd LIC yn disgwyl gweld hyn wedi'i adlewyrchu yn yr AFDL gan gynnwys ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg.' Mae'r Cyngor wedi nodi'r Ardaloedd Sensitif o ran y Gymraeg yn y tabl isod. Mae gorgyffwrdd amlwg rhwng ardaloedd ac ardaloedd lle mae cartrefi gwag a llety gwyliau yn gyffredin, yn fwyaf nodedig yn AMDau Trefdraeth, Dinas a Llandudoch a Thyddewi, Llanrhian, Solfach, a gallai fod yn ddefnyddiol cynnwys hyn ar ôl yr adran ar ail gartrefi a thynnu sylw at yr ardaloedd hyn lle ceir ASGau. Gallai cartrefi sy'n cael eu tynnu o'r farchnad dai leol naill ai fel ail gartrefi neu eiddo sydd ar gael fel llety gwyliau effeithio ar y Gymraeg yn yr ardaloedd hyn.

Tabl 2.4 Ardaloedd Sensitif o ran y Gymraeg yn Sir Benfro		
<i>AMD</i>	<i>Ardal Sensitif o ran y Gymraeg (Cyngor Cymuned) yn APCAP</i>	<i>Ardal Sensitif o ran y Gymraeg (Cyngor Cymuned) yn CSP</i>
Fishguard	Fishguard & Goodwick	Pob cyngor cymuned yn AMD mewn ASIG.
Narberth Rural	Llawhaden	Yn rhannol yn ASIG – mae Cyngorau Cymuned Llanddewi Efelldre, Lampeter Efelldre, Llawhaden ac Arberth yn ASIG
Newport, Dinas and St Dogmaels	Dinas Cross, Nevern, Newport, St Dogmaels	Pob cyngor cymuned yn AMD mewn ASIG.
Preseli	Cwm Gwaun, Pwllheli	Pob cyngor cymuned yn AMD mewn ASIG.
Rural Central	Hayscastle	Yn rhannol yn ASIG – mae Cyngorau Cymuned Treamlod, Casblaidd, Treleert, Castell-hai, Rudbaxton, Spittal a Chas-wis yn ASIG.
Rural East	Crymych, Eglwysrw, Maenclochog, Mynachlogddu	Pob cyngor cymuned yn AMD mewn ASIG.
St David's, Llanrhian, Solva	Llanrhian, Mathry, Pencaer, Solva, St Davids	Pob cyngor cymuned yn AMD mewn ASIG.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Penfro

Proffil Ilety

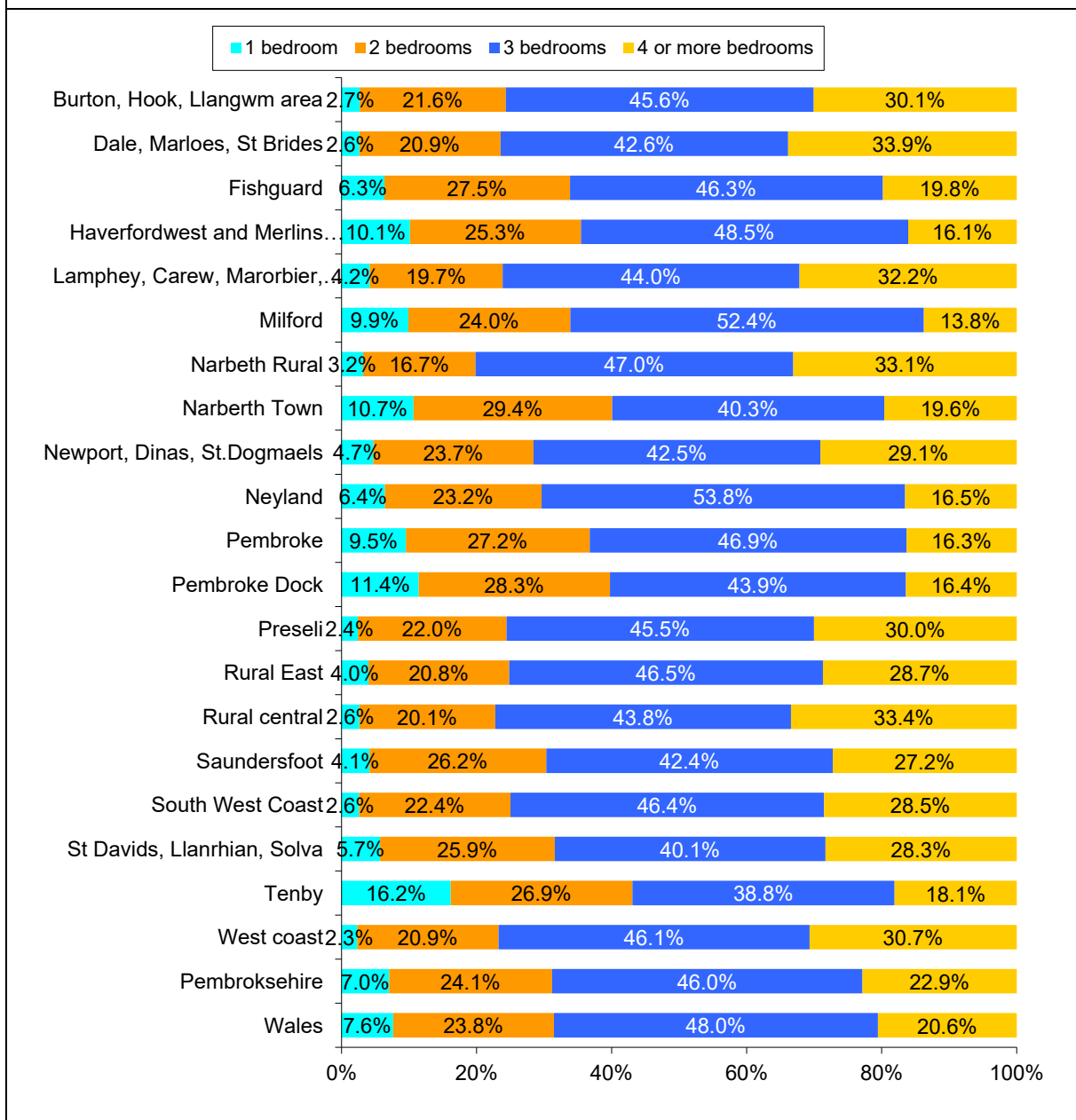
- 2.32 Mae'r ffigur isod yn cymharu'r math o lety yr oedd aelwydydd yn byw ynddo yn AMDau Sir Benfro yn 2021 â'r ffigur ar gyfer y Sir gyfan a'r ffigur cenedlaethol. Mae Sir Benfro yn cynnwys llawer mwy o anheddau sengl a llai o dai teras na'r cyfartaledd cenedlaethol. Narbeth Wledig yw'r AMD sydd â'r gyfran uchaf o dai sengl; bron i dri chwarter yr aelwydydd (mae 74.1% yn byw yn y math hwn o lety). Tai teras sydd fwyaf cyffredin yn Noc Penfro (lle mae 38.3% o aelwydydd yn byw yn y math hwn o lety). Dinbych-y-pysgod yw'r AMD sydd â'r nifer fwyaf o breswylwyr mewn fflatiau (mae tua 33.4% o aelwydydd yma yn byw mewn fflat). Yn olaf, defnyddir carafanau neu gartrefi symudol yn fwyaf cyffredin yn AMD Tyddewi, Llanrhian, Solfach.

Ffigur 2.5 Math y llety yn Sir Benfro yn 2021						
AMD	Tŷ Sengl	Tŷ Pâr	Tŷ Teras	Fflat wedi'i adeiladu'n bwrpasol	Fflat arall	Carafân neu gartref symudol
Burton, Hook, Llangwm area	56.0%	31.0%	10.0%	1.8%	0.8%	0.4%
Dale, Marloes, St Brides	59.5%	29.0%	8.5%	1.2%	1.5%	0.4%
Fishguard	33.1%	32.0%	26.8%	3.7%	4.3%	0.1%
Haverfordwest and Merlins Bridge	25.1%	31.6%	25.8%	12.1%	4.5%	0.8%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	63.4%	26.9%	4.2%	2.1%	2.3%	1.1%
Milford	23.1%	32.7%	26.0%	14.0%	3.5%	0.7%
Narbeth Rural	74.1%	16.4%	5.6%	1.0%	2.0%	0.8%
Narberth Town	32.3%	26.7%	24.5%	9.1%	5.0%	2.4%
Newport, Dinas, St Dogmaels	54.7%	23.7%	15.9%	2.7%	2.4%	0.6%
Neyland	29.7%	38.7%	24.5%	4.9%	2.1%	0.1%
Pembroke	33.6%	27.0%	26.2%	8.8%	3.1%	1.2%
Pembroke Dock	17.7%	25.4%	38.3%	11.0%	6.8%	0.8%
Preseli	60.2%	34.9%	2.7%	0.8%	0.6%	0.9%
Rural East	68.1%	18.6%	9.2%	1.8%	1.3%	1.1%
Rural central	67.5%	22.6%	5.9%	1.1%	1.3%	1.5%
Saundersfoot	60.4%	23.9%	5.7%	5.3%	2.9%	1.8%
South West Coast	59.2%	27.6%	9.2%	0.4%	2.2%	1.4%
St Davids, Llanrhian, Solva	48.5%	32.0%	11.8%	1.4%	2.7%	3.7%
Tenby	20.7%	26.2%	19.5%	23.9%	9.5%	0.2%
West coast	58.0%	20.3%	13.3%	3.0%	2.4%	3.0%
Pembrokeshire	42.7%	27.6%	18.2%	7.1%	3.3%	1.0%
Wales	28.5%	32.1%	26.6%	9.4%	3.1%	0.3%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

- 2.33 Mae'r ffigur isod yn cymharu maint llety (o ran ystafelloedd gwely) yn Sir Benfro, ar draws y Sir ac yng Nghymru. Mae'r ffigur yn dangos bod gan Sir Benfro gyfran uwch o gartrefi sydd â 4 neu fwy o ystafelloedd gwely a llai o anheddau tair ystafell wely na Chymru yn ei chyfanrwydd, er bod y proffil cyffredinol yn eithaf tebyg. Yn Sir Benfro, Dale, Marloes, Sain Ffraid yw'r AMD sydd â'r gyfran fwyaf o gartrefi â phedair ystafell wely neu fwy, tra bod y gyfran fwyaf o gartrefi un ystafell wely yn Ninbych-y-pysgod.

Ffigur 2.9 Maint stoc anheddau Sir Benfro 2021

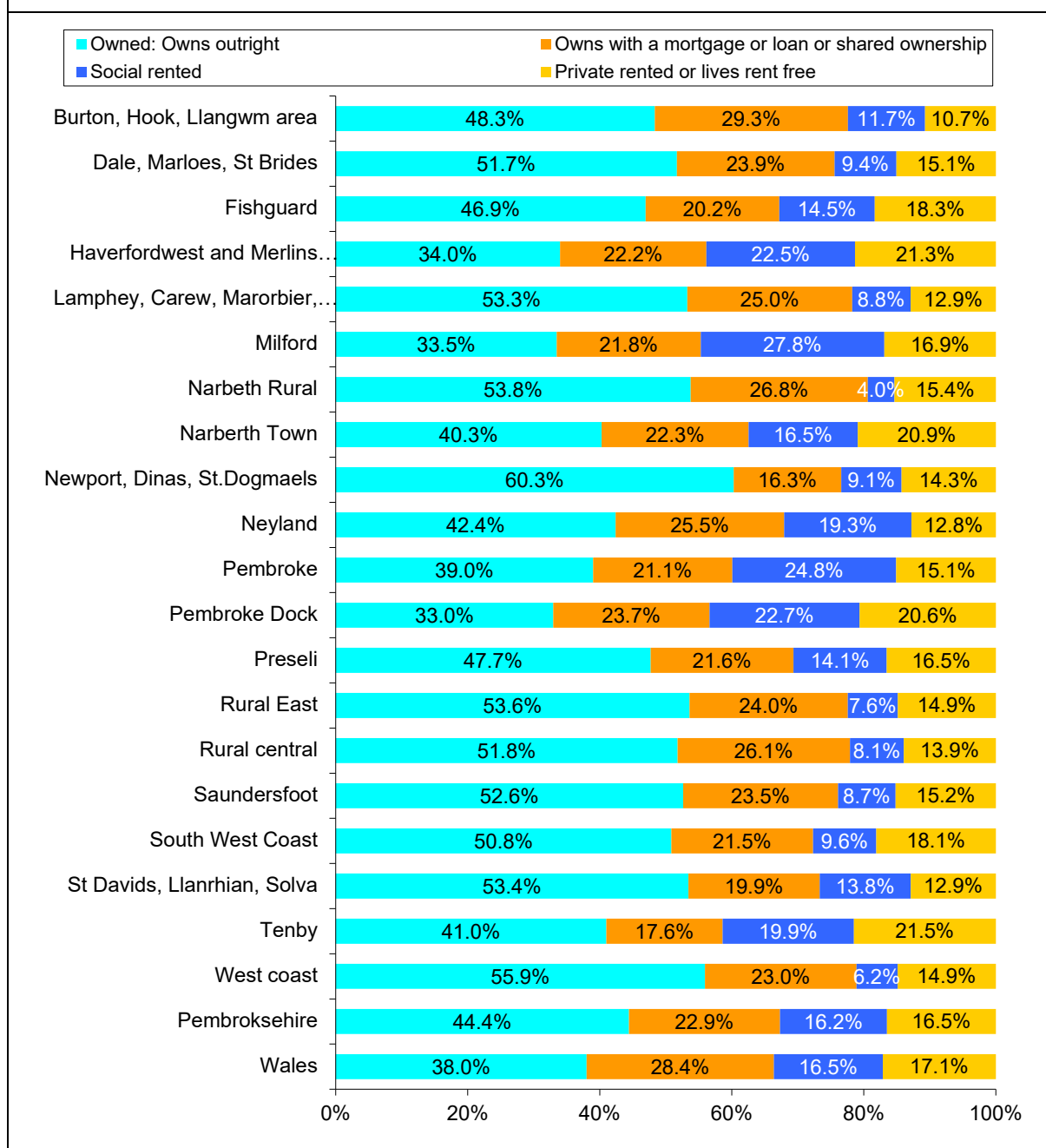


Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

Deiliadaeth

- 2.34 Mae'r ffigur isod yn cymharu deiliadaeth aelwydydd yn Sir Benfro yn 2021 â'r hyn a gofnodwyd ar gyfer Cymru. Mae'r data'n dangos bod 44.4% o aelwydydd y sir yn berchen-feddianwyr heb forgais, o gymharu â 38.0% yn genedlaethol. Fodd bynnag, mae cyfran y perchen-feddianwyr sydd â morgais (neu'r rheini sydd â chartref rhanberchnogaeth) yn Sir Benfro (22.9%) yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (28.4%). Mae tua 16.2% o aelwydydd yn Sir Benfro yn preswyllo yn y sector Rhent Cymdeithasol, sy'n is na'r ffigur ar gyfer Cymru (16.5%). Yn olaf, mae tua 16.5% o aelwydydd yn Sir Benfro yn byw mewn llety rhent preifat, o gymharu â 17.1% yng Nghymru.

Ffigur 2.10 Deiliadaeth yn Sir Benfro 2021



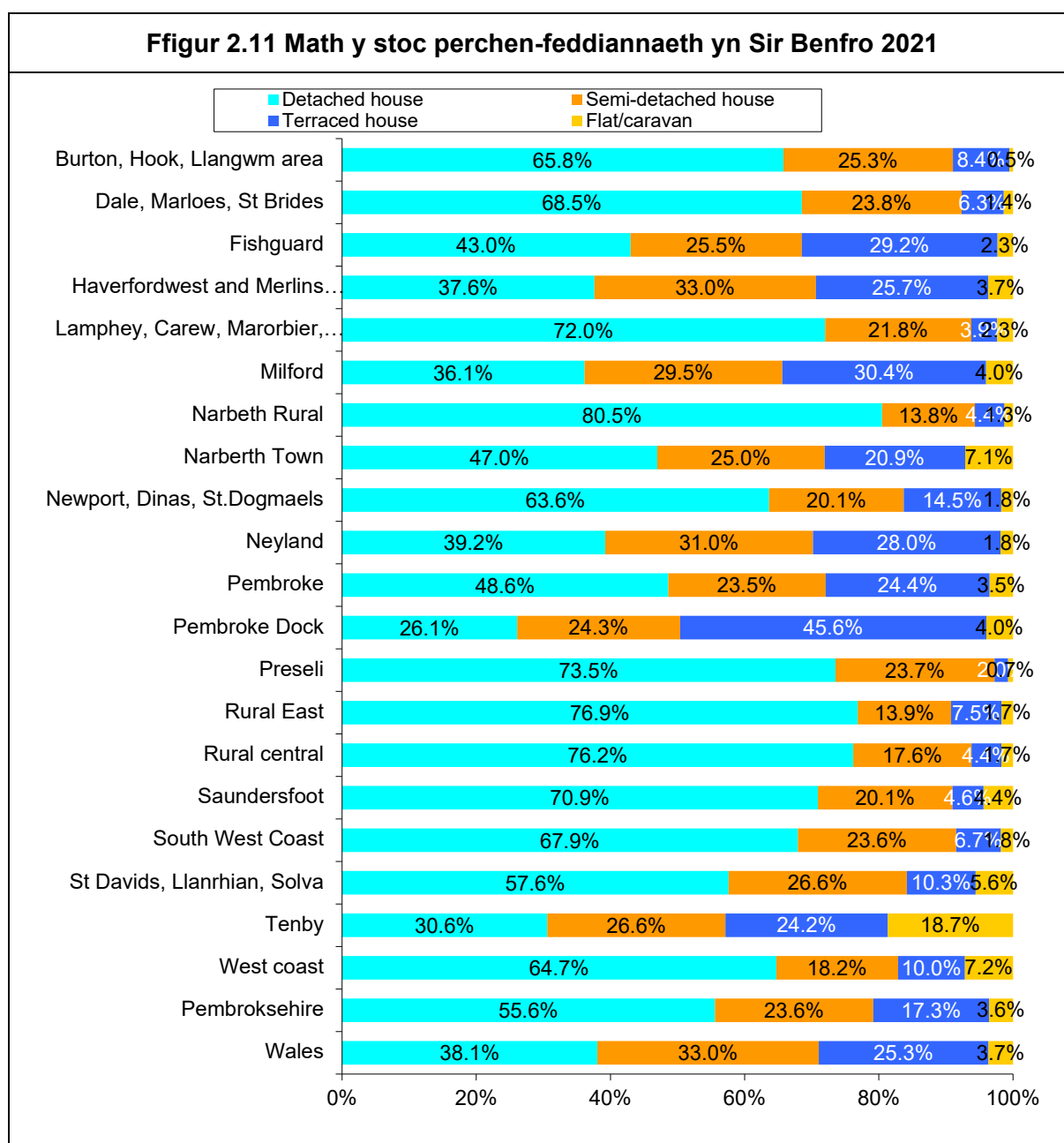
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.35 Mae amrywiaeth amlwg rhwng AMDau yn y proffil deiliadaeth a gofnodwyd. Yn Nhrefdraeth, Dinas, Llandudoch, mae dros 60% o aelwydydd yn berchen-feddianwyr heb forgais. Mae naw AMD arall lle mae dros hanner yr aelwydydd yn byw o fewn y ddeiliadaeth hon. Cofnodir y gyfradd isaf o berchen-feddiannaeth heb forgais yn Noc Penfro, Aberdaugleddau a Hwlfordd a Phont Fadlen. Mae perchen-feddianwyr sydd â morgais yn fwyaf cyffredin yn ardal Burton, Hook, Llangwm (29.3%), ond dim ond mewn pedair AMD arall y mae o leiaf chwarter yr aelwydydd yn berchen-feddianwyr gyda morgais.

2.36 Aberdaugleddau sy'n cofnodi'r gyfran uchaf o aelwydydd yn y sector rhentu cymdeithasol (27.8%) gyda dros un o bob pum aelwyd ym Mhenfro, Doc Penfro a Hwlffordd a Phont Fadlen hefyd yn y ddeiliadaeth hon. Ychydig iawn o aelwydydd rhent cymdeithasol sydd yn Arberth Wledig (4.0%) ac Arfordir y Gorllewin (6.2%). Mae dros un o bob pum aelwyd yn byw yn y sector rhentu preifat yn Ninbych-y-pysgod, Tref Arberth, Doc Penfro a Hwlffordd a Phont Fadlen. Mae'r sector rhentu preifat lleiaf i'w weld yn ardal Burton, Hook, Llangwm.

Sector perchen-feddiannaeth

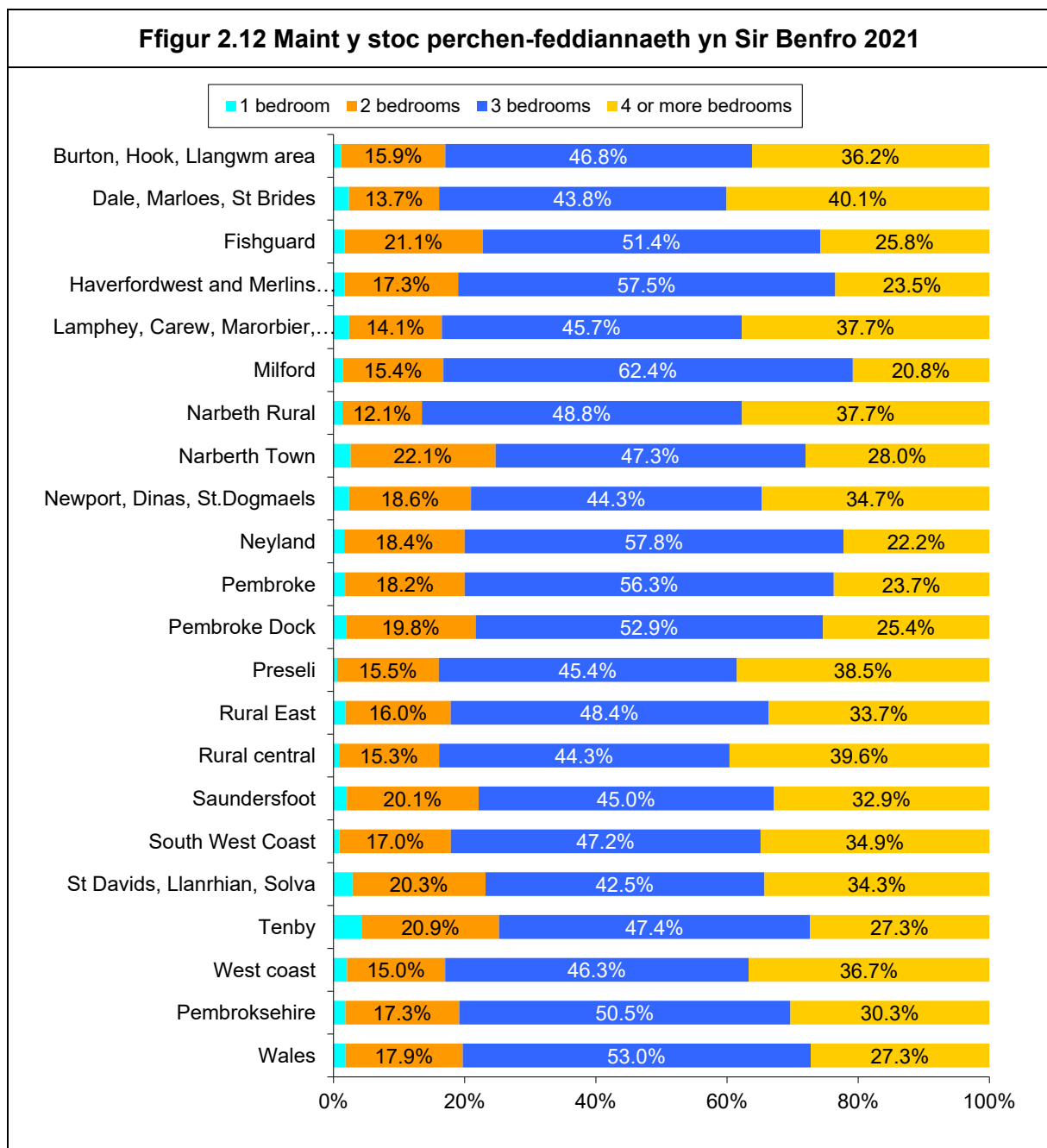
2.37 Mae'r ffigur isod yn dangos math y llety y mae aelwydydd perchen-feddiannaeth yn byw ynddynt yn Sir Benfro. Mae dros hanner y perchen-feddianwyr yn Sir Benfro yn byw mewn tŷ sengl, gyda dim ond 3.6% yn byw mewn fflat neu garafán.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.38 Yr unig AMD lle nad tŷ sengl yw'r math mwyaf cyffredin o lety i berchen-feddianwyr yw Doc Penfro (tai teras sydd fwyaf cyffredin yma). Dinbych-y-pysgod yw'r AMD lle mae perchen-feddianwyr yn fwyaf tebygol o fyw mewn fflat, a Hwlfordd a Phont Fadlen yw'r AMD lle mae perchnogion yn fwyaf tebygol o fyw mewn tŷ pâr.

2.39 Mae'r ffigur isod yn dangos maint y llety y mae aelwydydd perchen-feddiannaeth yn byw ynddynt yn Sir Benfro. Mae dros hanner y perchen-feddianwyr yn Sir Benfro yn byw mewn cartref tair ystafell wely, gyda 30.3% yn byw mewn eiddo sydd â phedair ystafell wely neu fwy, 17.3% yn byw mewn annedd dwy ystafell wely a dim ond 1.8% yn byw mewn llety un ystafell wely.



- 2.40 Prin yw'r amrywiad ym mhroffil maint y sector perchen-feddiannaeth ar draws AMDau Sir Benfro – ym mhob ardal, cartrefi tair ystafell wely sydd fwyaf cyffredin, yna anheddau pedair ystafell wely, dwy ystafell wely ac un ystafell wely.
- 2.41 Mae'r tabl isod yn dangos pris eiddo ar gyfartaledd yn ôl math yr annedd yn 2022 yn Sir Benfro, a Chymru gyfan fel y'i cyflwynwyd gan y Gofrestrfa Tir¹⁷. Mae'r data'n dangos bod pris eiddo cyfartalog cyffredinol yn Sir Benfro 9.4% yn uwch na'r ffigur cenedlaethol. Mae'r data hefyd yn dangos bod tai sengl a thai pâr yn y Sir yn rhatach na'u cyfwerth cenedlaethol, ond mae fflatiau a thai teras yn Sir Benfro yn nodweddiadol yn ddrutach na'r ffigurau cenedlaethol.
- 2.42 Nid yw'r proffil gwerthiannau anheddau yr un fath ar draws y ddwy ardal (gyda chyfran uwch o werthiannau tai sengl a chyfran sylweddol is o werthiannau fflatiau yn Sir Benfro nag yn genedlaethol), felly mae cyfartaledd wedi'i addasu yn ôl amrywiaeth eiddo wedi'i bennu i gyfrifo beth fyddai'r pris cyfartalog pe bai'r amrywiaeth o anheddau yn Sir Benfro o'r un proffil ag a gofnodir ledled Cymru. Mae'r pris cyfartalog wedi'i addasu yn ôl amrywiaeth eiddo yn dangos bod eiddo cyfatebol yn Sir Benfro tua 0.3% yn uwch na'r rhai a geir yn genedlaethol.

Tabl 2.6 Prisiau eiddo cymedrig 2020				
Math o annedd	Pembrokeshire		Cymru	
	Pris cyfartalog	% y gwerthiannau	Pris cyfartalog	% y gwerthiannau
Tŷ Sengl	£357,687	40.3%	£361,836	27.3%
Tŷ Pâr	£207,409	23.2%	£218,274	29.3%
Tŷ Teras	£182,209	30.0%	£171,020	35.6%
Fflatiau	£166,518	6.5%	£152,696	7.8%
Pris cyfartalog cyffredinol	£257,767	100.0%	£235,603	100.0%
Pris cyfartalog cyffredinol wedi'i addasu yn ôl amrywiaeth eiddo	£236,347	-	£235,603	-

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir, 2022

¹⁷ <http://landregistry.data.gov.uk/app/standard-reports/report-design?utf8=%E2%9C%93&report=avgPrice>

2.43 Mae'r sampl o wahanol fathau o anheddau yn rhy fach i allu cyflwyno gwybodaeth gyfatebol ar lefel AMD yn gywir. Er mwyn dangos yr amrywiad ym mhreis eiddo ar draws y Sir, cyflwynir y prisiau chwartel isaf, canolrifol a chwartel uchaf cyffredinol ym mhob AMD yn y tabl isod. Dyma ddata'r Gofrestrfa Tir ar gyfer 2019, 2020 a 2021 a ddiweddarwyd ar gyfer 2022 gan Lywodraeth Cymru gan ddefnyddio cyfraddau newid cyhoeddusedig Llywodraeth Cymru dros y cyfnod perthnasol ar gyfer Sir Benfro. Mae'r set ddata'n eithrio unrhyw gofnod math eiddo 'arall', sydd fel arfer yn eiddo masnachol.

Tabl 2.7 Prisiau eiddo yn Sir Benfro yn 2022			
AMD	Chwartel isaf	Canolrifol	Chwartel uchaf
Burton, Hook, Llangwm area	£140,500	£208,000	£298,975
Dale, Marloes, St Brides	£149,237	£189,500	£244,375
Fishguard	£122,000	£166,000	£244,000
Haverfordwest and Merlins Bridge	£116,500	£153,000	£214,995
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	£138,639	£226,000	£339,988
Milford	£96,500	£133,000	£206,026
Narbeth Rural	£179,999	£250,500	£314,750
Narberth Town	£125,500	£168,995	£237,500
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£170,363	£272,500	£382,625
Neyland	£119,500	£148,250	£231,213
Pembroke	£121,500	£167,000	£237,500
Pembroke Dock	£96,250	£132,250	£199,000
Preseli	£122,500	£168,000	£275,000
Rural East	£139,999	£194,250	£291,250
Rural central	£155,250	£230,000	£313,750
Saundersfoot	£162,000	£229,950	£345,000
South West Coast	£160,750	£223,750	£314,000
St Davids, Llanrhian, Solva	£189,750	£277,500	£371,250
Tenby	£169,988	£228,293	£346,250
West coast	£163,500	£236,000	£325,375
Pembrokeshire	£130,000	£180,000	£262,000

Ffynhonnell: Data Cofrestrfa Tir 2019, 2020 a 2021 drwy Lywodraeth Cymru

2.44 Mae'r tabl yn dangos, yn 2022, mai'r pris chwartel isaf ledled y Sir oedd £130,000, y gwerth canolrifol oedd £180,000 a'r gwerth chwartel uchaf oedd £262,000. Tyddewi, Llanrhian, Solfach yw'r AMD sydd â'r gwerth cartrefi chwartel isaf a chanolrifol uchaf, a Threfdraeth, Dinas, Llandudoch yw'r AMD sydd â'r gwerth eiddo uchaf yn y chwartel uchaf. Doc Penfro sydd â'r gwerth isaf ym mhob pwynt dosbarthu, ac yna Aberdaugleddau. Yn gyffredinol, yr ardaloedd trefol sy'n cofnodi'r prisiau eiddo isaf, ac mae'r drutaf yn yr ardaloedd gwledig. Un eithriad yw Dinbych-y-pysgod sy'n cofnodi'r trydydd gwerth uchaf yn y chwartel uchaf, er ei bod yn ardal drefol. Mae Dinbych-y-pysgod ar yr arfordir ac yn gyrchfan boblogaidd iawn i dwristiaid.

- 2.45 Mae'r tabl isod yn dangos nifer y gwerthiannau a gofnodwyd ym mhob AMD ar draws y cyfnod o dair blynedd ochr yn ochr â ffigur Cyfrifiad 2021 ar gyfer nifer yr aelwydydd perchen-feddiannaeth. Mae cyfradd trosiant blynyddol ddangosol wedi'i phennu o'r ddau ddarn hwn o ddata ac fe'i cyflwynir yn y golofn olaf. Mae'r tabl yn dangos yr amcangyfrifir y gyfradd trosiant blynyddol yn y sector perchen-feddiannaeth ar draws Sir Benfro ar 4.7%. Yr AMDau sydd â'r gyfradd trosiant uchaf yw Dinbych-y-pysgod a Thref Arberth (7.9% a 7.3% yn y drefn honno), tra bod y gyfradd trosiant isaf ym Mhreseli a'r Dwyrain Gwledig.

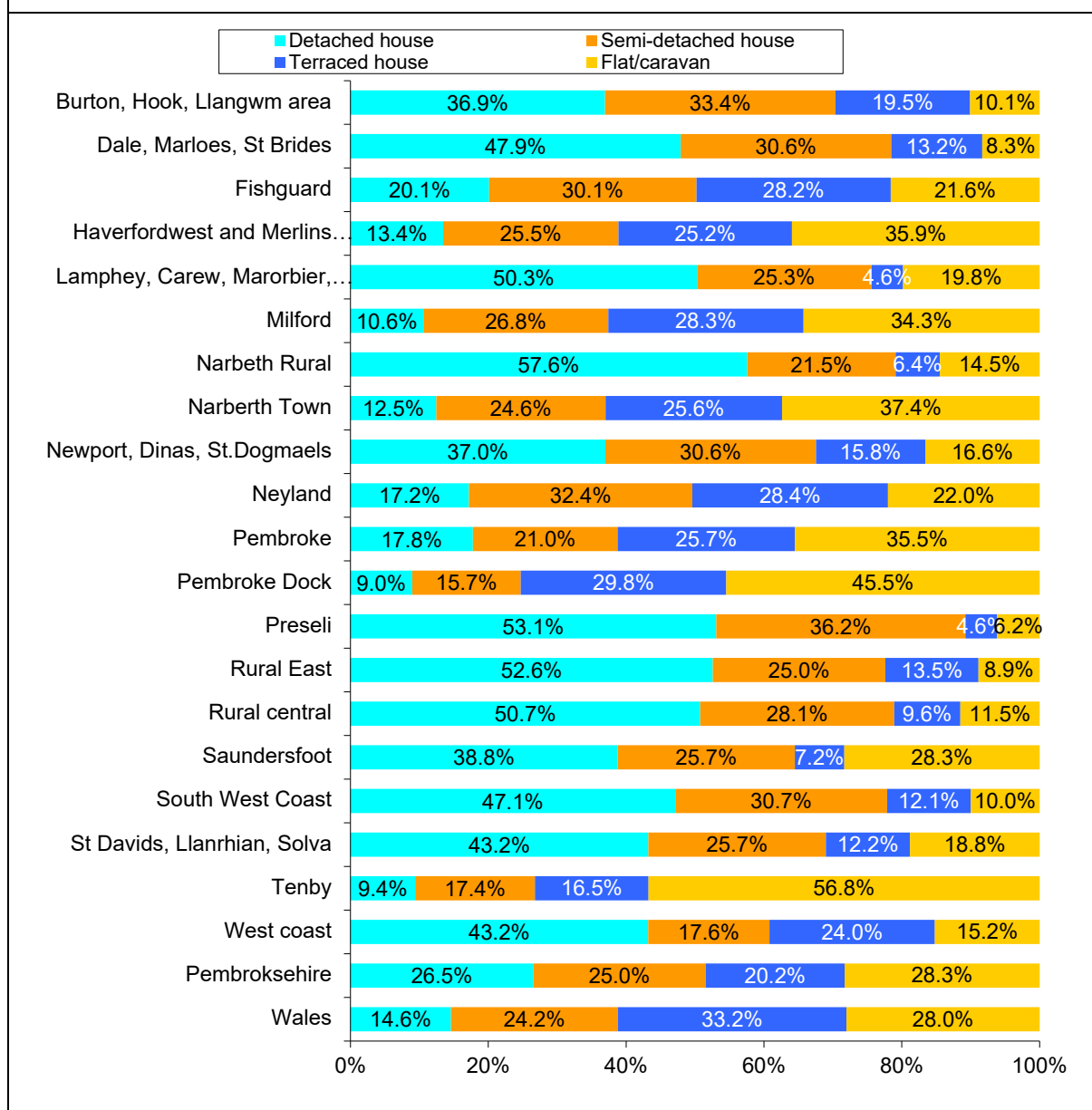
Tabl 2.8 Trosiant yn y sector perchen-feddiannaeth yn Sir Benfro			
AMD	Cyfanswm gwerthiannau	Aelwydydd mewn deiliadaeth	Cyfradd trosiant awgrymedig
Burton, Hook, Llangwm area	274	2,064	4.4%
Dale, Marloes, St Brides	87	717	4.0%
Fishguard	258	1,726	5.0%
Haverfordwest and Merlins Bridge	554	3,631	5.1%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	260	2,004	4.3%
Milford	606	3,722	5.4%
Narbeth Rural	176	1,624	3.6%
Narberth Town	182	833	7.3%
Newport, Dinas, St.Dogmaels	183	1,414	4.3%
Neyland	176	1,296	4.5%
Pembroke	307	2,210	4.6%
Pembroke Dock	357	2,500	4.8%
Preseli	50	542	3.1%
Rural East	286	2,939	3.2%
Rural central	278	2,622	3.5%
Saundersfoot	520	3,227	5.4%
South West Coast	66	556	4.0%
St Davids, Llanrhian, Solva	217	1,712	4.2%
Tenby	281	1,183	7.9%
West coast	121	681	5.9%
Pembrokeshire	5,239	37,203	4.7%

Ffynhonnell: Data Cofrestrfa Tir 2019, 2020 a 2021 drwy Lywodraeth Cymru, Cyfrifiad 2021

Sector rhentu preifat

- 2.46 Mae'r ffigur isod yn dangos y math o lety y mae aelwydydd rhent preifat yn byw ynddynt yn Sir Benfro. Yn gyffredinol, mae cymysgedd cyfartal iawn o fathau o eiddo yn y sector, gyda 28.3% o aelwydydd yn y ddeiliadaeth yn byw mewn fflatiau neu garafannau, 26.5% yn byw mewn tŷ sengl, 25.0% mewn tŷ pâr a 20.2% mewn tŷ teras.
- 2.47 Mae yna wahaniaeth clir yn nodweddion y llety yn y sector rhentu preifat rhwng yr AMDau. Yn yr AMDau trefol mae'r rhan fwyaf o aelwydydd rhent preifat yn byw mewn fflat neu garafán, ac yn yr AMDau gwledig mae'r rhan fwyaf yn byw mewn tŷ sengl. Yr unig eithriad i hyn yw Abergwaun, lle mae'r rhan fwyaf o aelwydydd rhent preifat yn byw mewn cartref pâr.

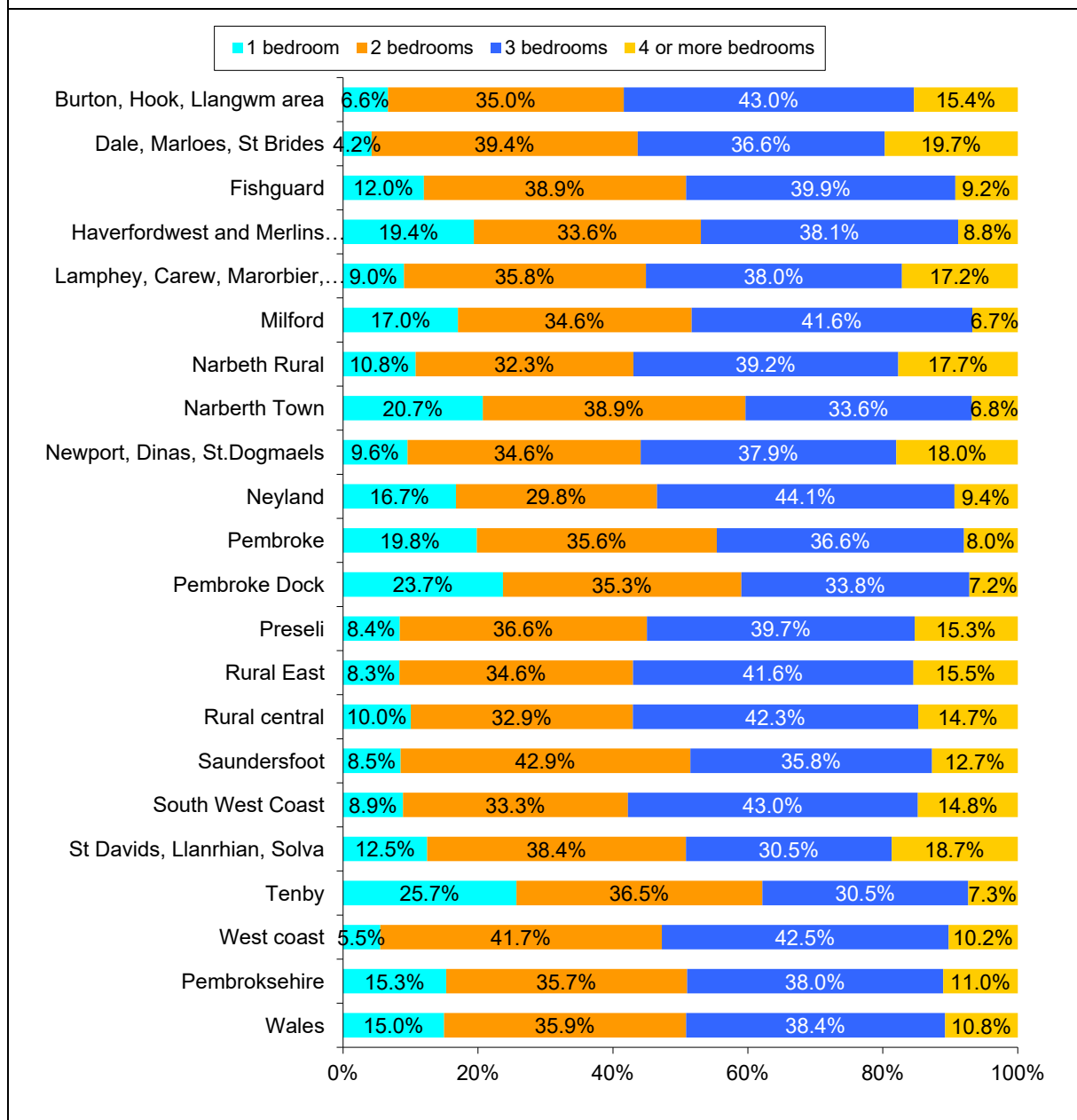
Ffigur 2.13 Math y stoc rhentu preifat yn Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.48 Mae'r ffigur isod yn dangos maint y llety y mae aelwydydd rhent preifat yn byw ynddynt yn Sir Benfro. Mae tua 38.0% o rentwyr preifat yn Sir Benfro yn byw mewn cartref tair ystafell wely, gyda 35.7% yn byw mewn eiddo dwy ystafell wely, 15.3% yn byw mewn annedd un ystafell wely ac 11.0% yn byw mewn llety sydd â phedair ystafell wely neu fwy. Cyfyngedig yw'r amrywiaeth ym mhroffil maint y sector preifat ar draws AMDau Sir Benfro – ym mhob un o'r AMDau cartrefi dwy a thair ystafell wely sydd fwyaf cyffredin, yn yr ardaloedd gwledig mae llety rhent preifat pedair ystafell wely yn gymharol fwy cyffredin, ac yn yr ardaloedd trefol mae llety rhent preifat un ystafell wely yn gymharol fwy cyffredin.

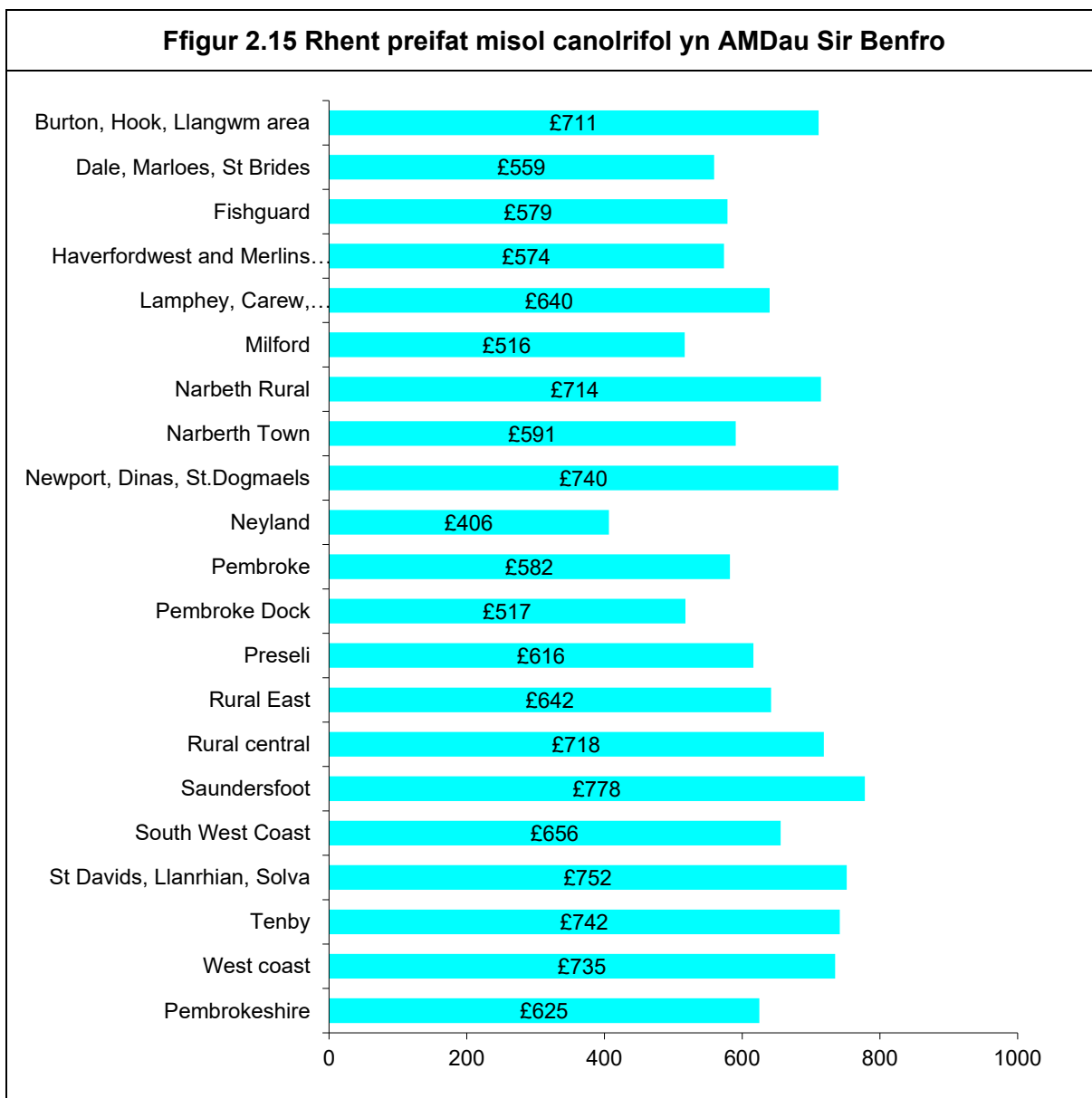
Ffigur 2.14 Maint y stoc rhentu preifat yn Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.49 Un o'r mewnbynnau i'r model AFDL yw'r rhenti a gofnodwyd yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely ym mhob AMD. Cyflenwir hyn gan Lywodraeth Cymru. Mae'r data hwn wedi'i gaffael ar gyfer blwyddyn galendr 2022. Mae'r rhenti a gasglwyd o'r ffynhonnell hon yn osodiadau sydd wedi'u cadarnhau yn unig, ac mae'n eithrio gosodiadau lle mae Lwfans Tai Lleol (LTLI) yn cael ei hawlio. Defnyddir y wybodaeth hon i bennu'r rhent preifat canolrif a 30^{ain} canradd cyffredinol fesul AMD, lle mae'r sampl yn ddigon mawr. Ar gyfer dwy AMD, Dinbych-y-pysgod ac Arfordir y Gorllewin, nid oedd y sampl yn ddigonol i ddarparu'r ffigur cyffredinol hwn. Felly, rydym hefyd wedi cynnal arolwg ar-lein o osodiadau ym mhob AMD ym mis Mai 2023 i bennu ffigur canolrifol cyffredinol. Mae'r ffigur o'r ddwy ffynhonnell (data Llywodraeth Cymru a'r arolwg ar-

lein) wedi'i gyfartaleddu ac mae'r rhent preifat misol canolrifol cyffredinol fesul AMD wedi'i gyflwyno yn y ffigur isod.



Ffynhonnell: Arolwg ar-lein o renti preifat, 2023 a gosodiadau rhent preifat Llywodraeth Cymru, 2022

2.50 Mae'r ffigur yn dangos mai'r rhent canolrifol ar draws y sir yn 2022/23 oedd £625 y mis. Tyddewi, Saundersfoot yw'r AMD sydd â'r rhent canolrifol uchaf, tra bod y rhent canolrifol isaf yn Neyland.

2.51 Mae'r tabl isod yn dangos nifer y gosodiadau a gofnodwyd ym mhob AMD yn ystod 2022, yn ôl data Llywodraeth Cymru (felly gosodiadau wedi'u cadarnhau yn unig, gan eithrio'r rhai sy'n hawlio LTLi) ochr yn ochr â ffigur Cyfrifiad 2021 ar gyfer nifer yr aelwydydd rhent preifat. Mae cyfradd trosiant blyneddol ddangosol wedi'i phennu o'r ddau ddarn hwn o ddata ac fe'i cyflwynir yn y golofn olaf. Mae'r tabl yn dangos bod y gyfradd trosiant blyneddol yn y sector rhentu preifat ledled Sir Benfro wedi'i hamcangyfrif ar 11.0%. Yr AMD sydd â'r gyfradd trosiant uchaf yw Preseli (26.9%), tra bod y gyfradd trosiant isaf yn Ninbych-y-pysgod.

Tabl 2.9 Cyfradd ailosod rhent preifat yn Sir Benfro

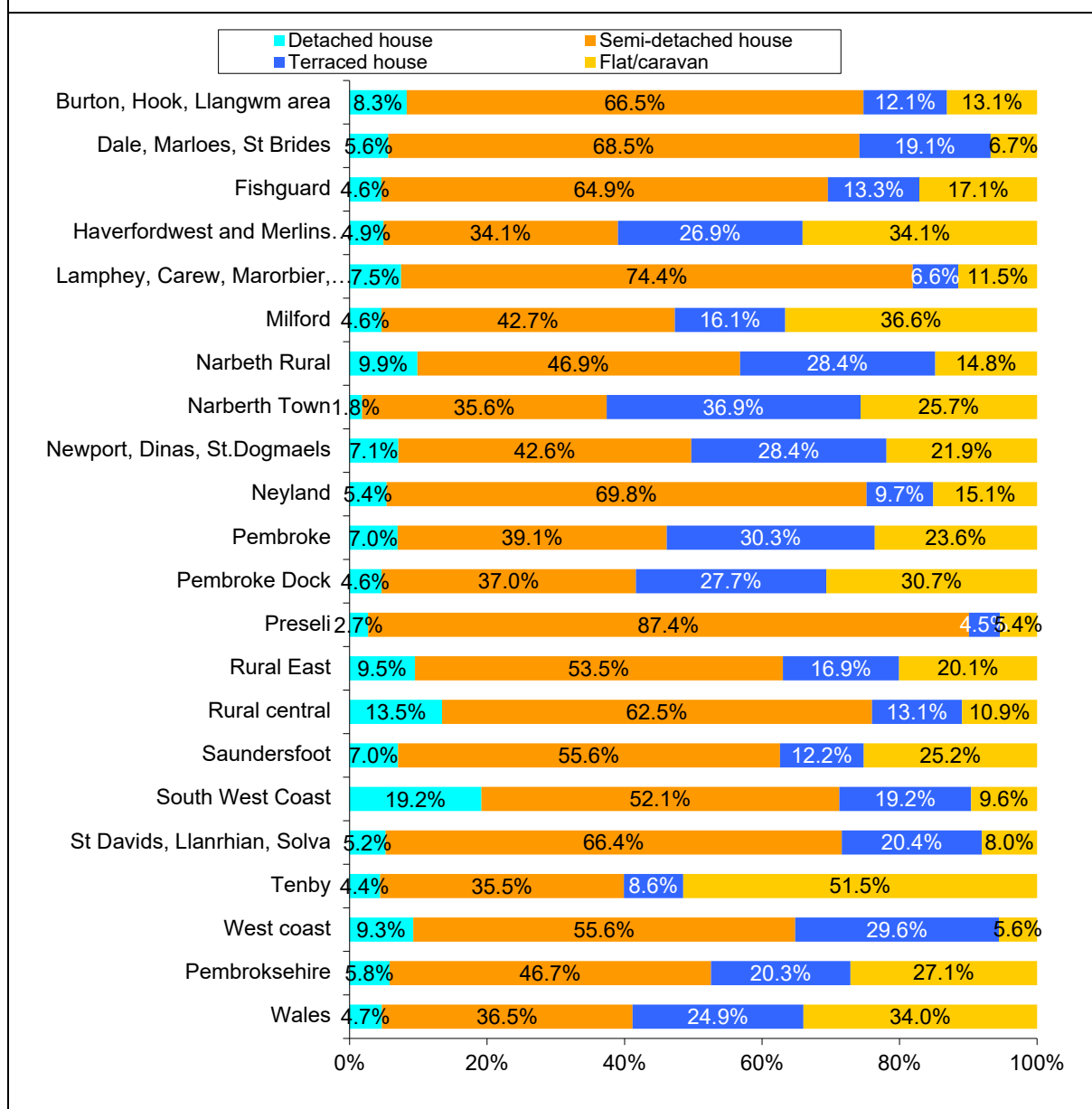
AMD	Cyfanswm gosodiadau	Aelwydydd mewn deiliadaeth	Cyfradd trosiant awgrymedig
Burton, Hook, Llangwm area	45	286	15.7%
Dale, Marloes, St Brides	12	143	8.4%
Fishguard	71	472	15.0%
Haverfordwest and Merlins Bridge	165	1,384	11.9%
Lamphey, Carew, Manorbier, Penally	17	332	5.1%
Milford	103	1,140	9.0%
Narbeth Rural	30	311	9.6%
Narberth Town	47	281	16.7%
Newport, Dinas, St.Dogmaels	30	265	11.3%
Neyland	17	245	6.9%
Pembroke	79	557	14.2%
Pembroke Dock	102	914	11.2%
Preseli	35	130	26.9%
Rural East	90	566	15.9%
Rural central	52	471	11.0%
Saundersfoot	53	646	8.2%
South West Coast	24	140	17.1%
St Davids, Llanrhian, Solva	18	303	5.9%
Tenby	10	436	2.3%
West coast	10	129	7.8%
Pembrokeshire	1,008	9,149	11.0%

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru 2022, Cyfrifiad 2021

Sector rhentu cymdeithasol

- 2.52 Mae'r ffigur isod yn dangos math y llety y mae aelwydydd rhent cymdeithasol yn byw ynddynt yn Sir Benfro. Mae tua 46.7% o aelwydydd rhent cymdeithasol yn Sir Benfro yn byw mewn tŷ pâr, mae 27.1% yn byw mewn fflat neu garafán, mae 20.3% yn meddiannu tŷ teras a dim ond 5.8% sy'n byw mewn tŷ sengl.
- 2.53 Yr unig ddwy AMD lle nad tŷ pâr yw'r math mwyaf cyffredin o lety i rentwyr cymdeithasol yw Tref Arberth (tai teras sydd fwyaf cyffredin yma) a Dinbych-y-pysgod (lle mae fflatiau neu garafannau yn fwy cyffredin). Yn Hwlfordd a Phont Fadlen, mae tai pâr a fflatiau yr un mor gyffredin yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae tai rhent cymdeithasol sengl yn fwyaf cyffredin yn Arfordir y De-orllewin.

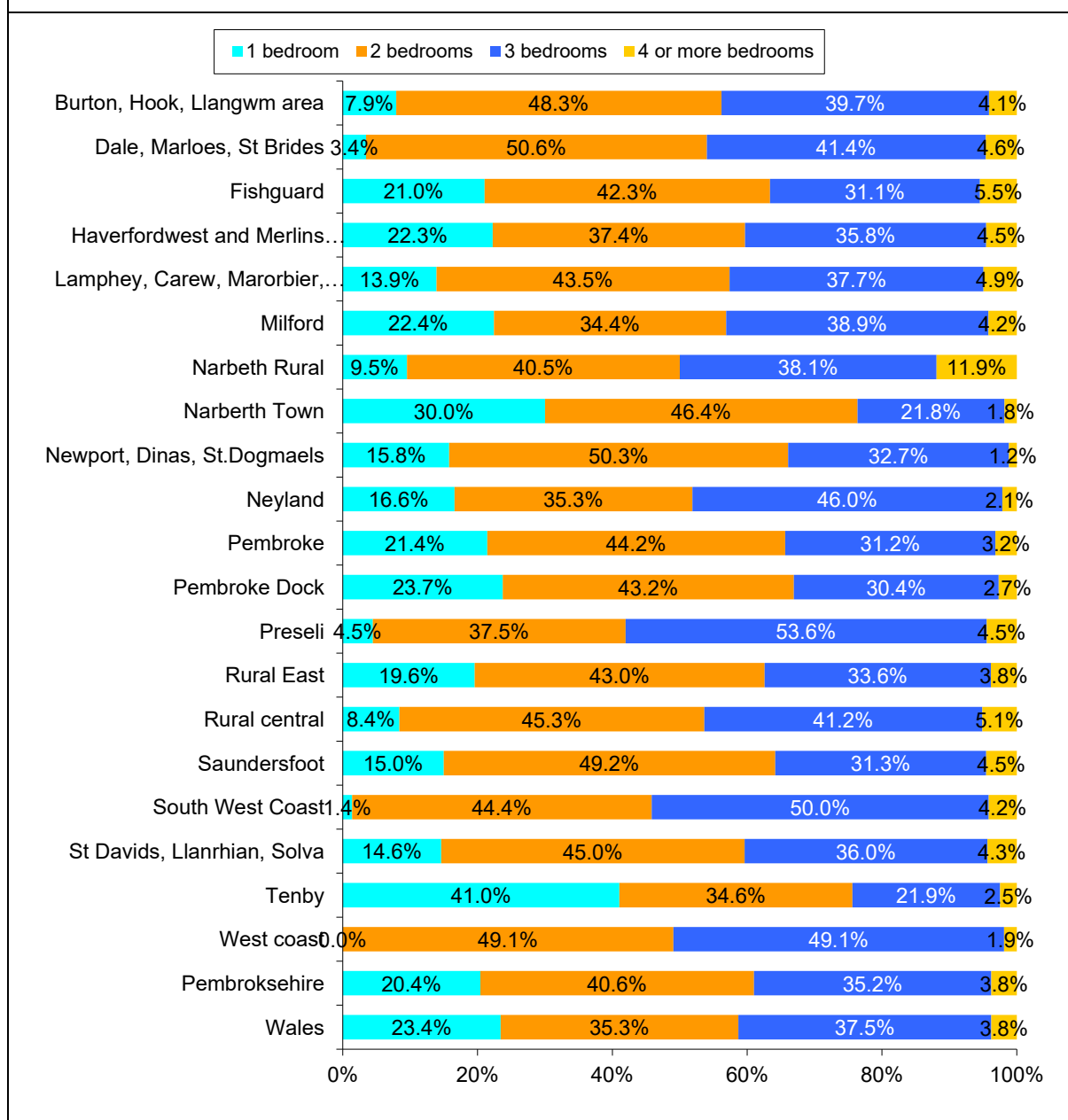
Ffigur 2.16 Math y stoc rhentu cymdeithasol yn Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.54 Mae'r ffigur isod yn dangos maint y llety y mae aelwydydd rhent cymdeithasol yn byw ynddo yn Sir Benfro. Mae tua 40.6% o rentwyr cymdeithasol yn Sir Benfro yn byw mewn cartref dwy ystafell wely, gyda 35.2% yn byw mewn eiddo tair ystafell wely, 20.4% yn byw mewn annedd un ystafell wely a dim ond 3.8% yn byw mewn llety sydd â phedair ystafell wely neu fwy. Mae'n amlwg felly fod maint y stoc rhentu cymdeithasol yn llai na'r stoc rhentu preifat ac yn llawer llai na'r stoc perchen-feddiannaeth. Mae aelwydydd rhent cymdeithasol yn fwyaf tebygol o fyw mewn llety dwy ystafell wely ym mhob AMD ac eithrio Preseli, Aberdaugleddau, Arfordir y De-orllewin a Neyland (tair ystafell wely) a Dinbych-y-pysgod (un ystafell wely).

Ffigur 2.17 Maint y stoc rhentu cymdeithasol yn Sir Benfro 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

2.55 Mae'r tabl isod yn dangos y rhent cymdeithasol cyfartalog yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely yn 2022/23 yn Sir Benfro a Chymru fel y'i cyflwynwyd gan StatsCymru¹⁸. Mae'r data'n dangos bod pris rhenti cymdeithasol yn Sir Benfro yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer yr holl niferoedd o ystafelloedd gwely. Mae'r gwahaniaeth yn fwyaf amlwg ar gyfer llety tair ystafell wely ac yn lleiaf amlwg ar gyfer cartrefi pedair ystafell wely.

¹⁸ <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Social-Housing-Stock-and-Rents>

Tabl 2.10 Rhenti cymdeithasol cyfartalog 2022/23		
Maint eiddo	Sir Benfro	Cymru
Un ystafell wely	£346	£366
Dwy ystafell wely	£400	£424
Tair ystafell wely	£434	£474
Pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	£540	£548

Ffynhonnell: StatsCymru, 2023

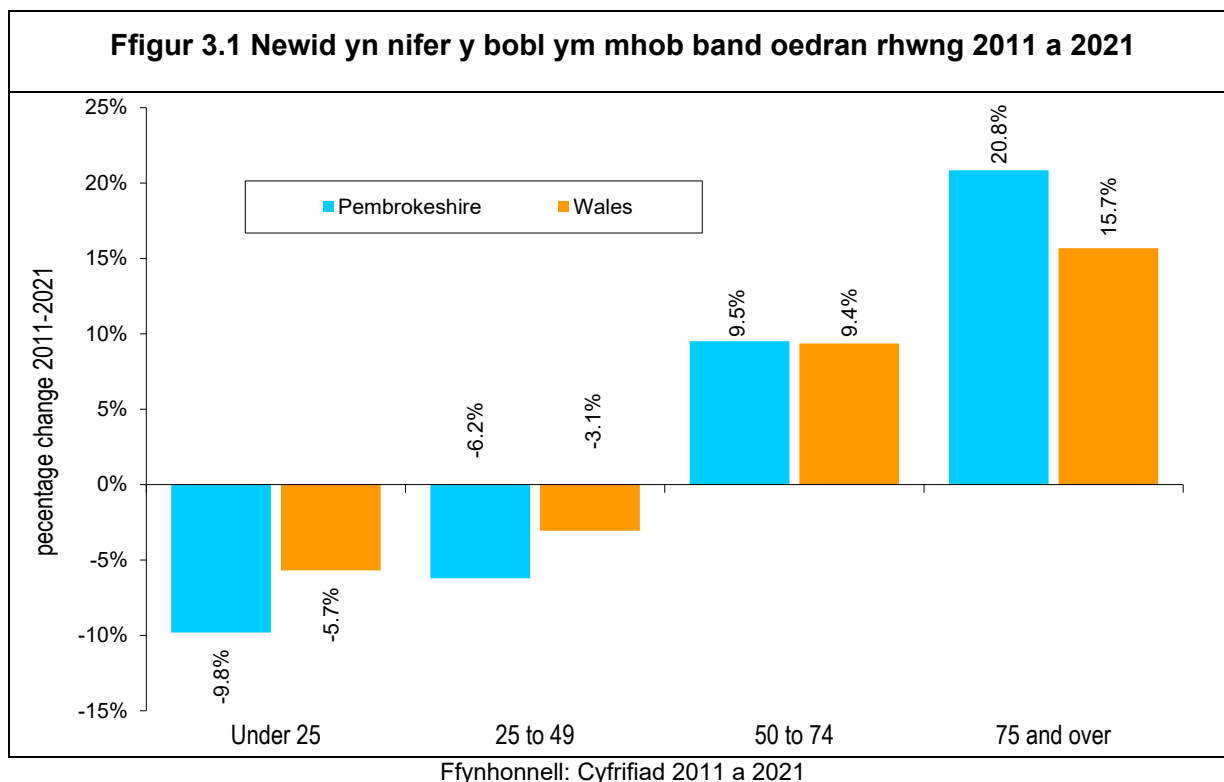
3. Tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig

Cyflwyniad

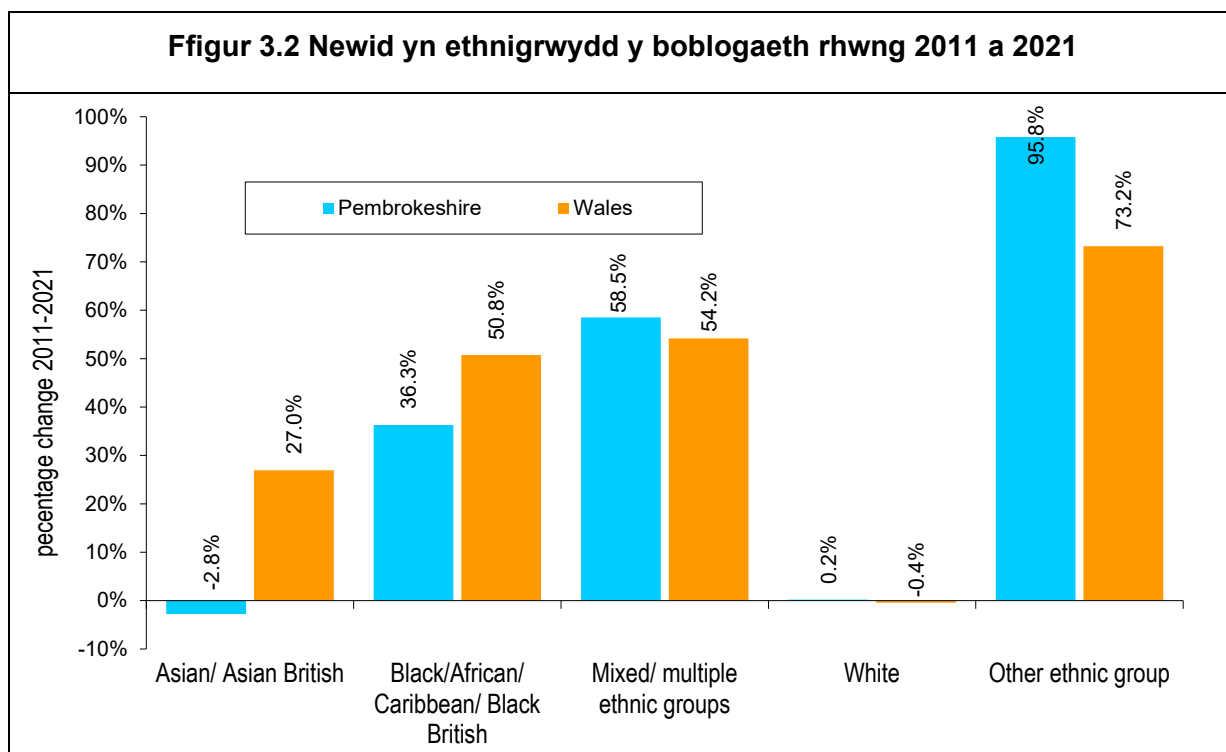
- 3.1 Gan ddilyn y dull gweithredu a nodir yn y Canllaw AFDL, mae'r bennod hon yn edrych ar y ddeinameg ddemograffig ac economaidd-gymdeithasol yn Sir Benfro. Mae'n dangos sut mae'r boblogaeth breswyl, y farchnad dai a'r patrymau meddiannaeth wedi newid yn y Sir. Lle y bo'n bosibl, mae'r newidiadau hyn yn cael eu cymharu â'r rhai a gofnodwyd yn genedlaethol. Nid yw'n bosibl cyflwyno'r dystiolaeth hon ar lefel AMD oherwydd nid oes data wedi'i gofnodi ar gyfer ffiniau wardiau 2022, yr oedd yr AMDau wedi'u seilio arnynt cyn Cyfrifiad 2021.

Demograffeg

- 3.2 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yn y proffil oedran yn Sir Benfro rhwng 2011 a 2021 fel y'i cofnodwyd gan y Cyfrifiad. Cyflwynir y data cyfatebol ar gyfer Cymru yn ychwanegol. Mae'r ffigur yn dangos bod nifer y bobl 75 oed a hŷn wedi cynyddu dros 20% yn Sir Benfro, gyda chynnydd sylweddol yn y rhai rhwng 50 a 74 oed hefyd wedi'i gofnodi. Mewn cyferbyniad, bu gostyngiad yn y boblogaeth o dan 50 oed. Mae'r patrwm poblogaeth sy'n heneiddio'n cael ei adlewyrchu ar lefel genedlaethol, fodd bynnag, nid yw'r tueddiadau mor amlwg ar gyfer Cymru gyfan. Yn gyffredinol, cynyddodd y boblogaeth yn Sir Benfro gan 0.7% rhwng y ddau Gyfrifiad, sy'n sylweddol is na'r twf o 1.4% a gofnodwyd ar gyfer Cymru.



3.3 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yn ethnigrwydd y boblogaeth yn Sir Benfro a Chymru rhwng 2011 a 2021 fel y'i cofnodwyd gan y Cyfrifiad. Mae'r ffigur yn dangos cynnydd arwyddocaol mewn gwahanol grwpiau ethnig yn Sir Benfro, fodd bynnag, roedd sylfaen poblogaeth y grwpiau hyn mor isel yn 2011 nes bod y graffig yn camliwio arwyddocâd y newid. Mae'r patrwm a gofnodir yn lleol yn cyfateb i'r duedd genedlaethol, ac eithrio ar gyfer Asiaidd/Asiaidd Prydeinig, a gofnododd ostyngiad yn Sir Benfro o gymharu â chynnydd yng Nghymru gyfan.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

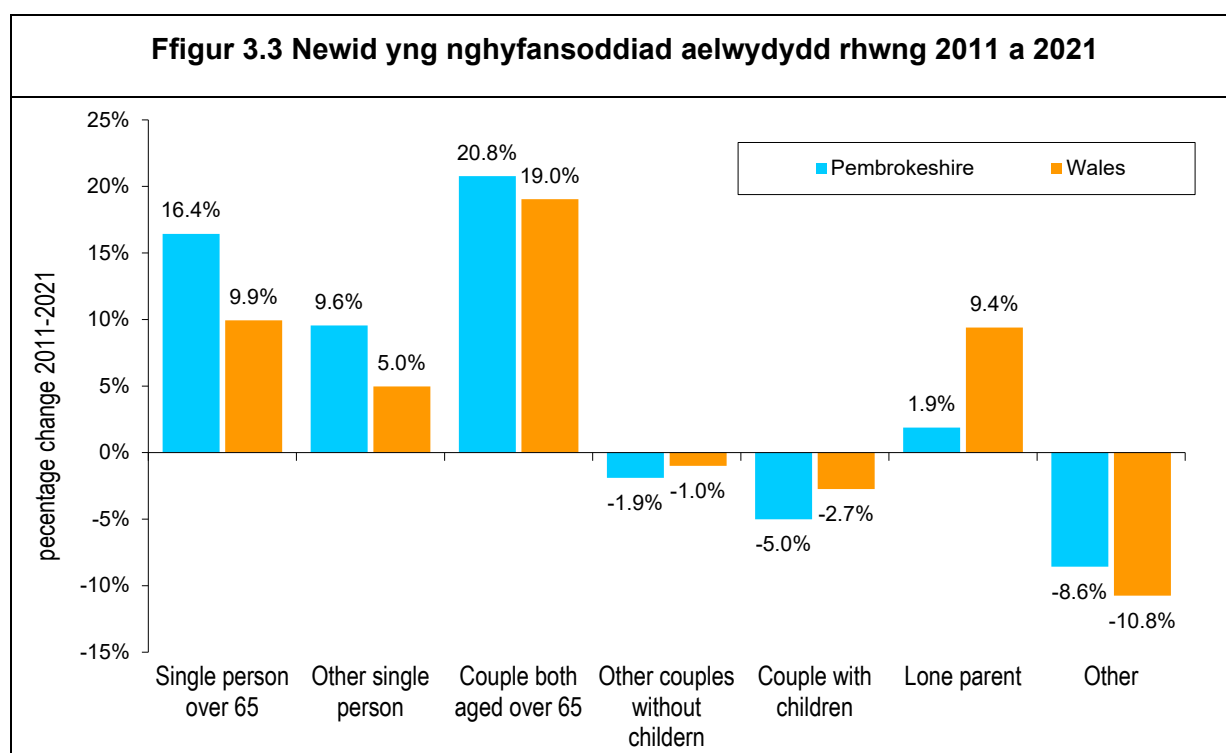
3.4 Mae'r Canllaw AFDL yn awgrymu y gellir asesu'r newid yn anabledd y boblogaeth trwy edrych ar y canlyniadau ar gyfer pobl â phroblem iechyd neu anabledd hirdymor (a gasglwyd yn 2011). Yn anffodus, cafodd anabledd ei asesu mewn ffordd wahanol yng Nghyfrifiad 2021, ac ni ellir ei gymharu'n uniongyrchol â'r hyn a fesurwyd yn 2011. Gwnaeth y ddau Gyfrifiad ystyried iechyd cyffredinol y boblogaeth. Mae'r tabl isod yn dangos y canlyniadau cyffredinol a gofnodwyd yn 2021 yn Sir Benfro a Chymru ar gyfer y mesur hwn ochr yn ochr â'r newid cymharol yn nifer y bobl yn y gwahanol grwpiau hyn ers y Cyfrifiad blaenorol.

3.5 Yn gyffredinol, mae gan Sir Benfro gyfran uwch o bobl sydd ag iechyd rhesymol a chyfran lai o bobl sydd ag iechyd gwael iawn neu dda iawn nag a gofnodir yn genedlaethol. Y newid mwyaf a gofnodwyd yn Sir Benfro rhwng 2011 a 2021 yw cynnydd yn nifer y bobl sydd ag iechyd da. Mae nifer y bobl ag iechyd da iawn yn Sir Benfro wedi gostwng dros y degawd diwethaf, tra bod nifer y bobl ag iechyd gwael iawn wedi cynyddu. Mae'r duedd hon i'r gwrthwyneb i'r hyn a gofnodwyd yn genedlaethol.

Tabl 3.1 Iechyd cyffredinol 2011 a 2021				
<i>Iechyd cyffredinol</i>	<i>Sir Benfro</i>	<i>Cymru</i>	<i>Newid mewn # yn Sir Benfro ers 2011</i>	<i>Newid mewn # yng Nghymru ers 2021</i>
Iechyd da iawn	44.7%	46.2%	-0.6%	0.5%
Iechyd da	33.4%	32.4%	3.3%	5.5%
Iechyd rhesymol	15.1%	14.5%	-0.4%	0.4%
Iechyd gwael	5.2%	5.3%	-0.1%	-7.9%
Iechyd gwael iawn	1.6%	1.7%	2.0%	-6.5%
Cyfanswm	100.0%	100.0%	-	-

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

- 3.6 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yng nghyfansoddiad aelwydydd Sir Benfro rhwng 2011 a 2021 fel y'i cofnodwyd gan y Cyfrifiad. Cyflwynir y data cyfatebol ar gyfer Cymru yn ychwanegol. Mae'r ffigur yn dangos mai nifer yr aelwydydd sy'n cynnwys dau neu fwy o bensiynwyr sydd wedi cynyddu fwyaf yn Sir Benfro, ac yna aelwydydd sy'n cynnwys person sengl dros 65 oed. Mae hyn yn adlewyrchu'r duedd genedlaethol. Bu gostyngiad mwy mewn aelwydydd sy'n cynnwys cwpl â phlant nag a gofnodwyd yn genedlaethol, ond cynnydd llai mewn aelwydydd rhiant unigol nag yng Nghymru yn ei chyfanrwydd. Yn gyffredinol, cynyddodd nifer yr aelwydydd yn Sir Benfro gan 4.5% rhwng y ddau Gyfrifiad, sy'n sylweddol uwch na'r twf o 3.4% a gofnodwyd ar gyfer Cymru.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

Patrymau cymudo

- 3.7 Mae'r tabl isod yn dangos y patrymau cymudo a gofnodwyd yn 2021 yn Sir Benfro a Chymru ochr yn ochr â'r newid cymharol yn nifer y bobl yn y gwahanol grwpiau hyn ers 2021. Yn gyffredinol, mae tua 23.1% o'r preswylwyr 16 oed neu hŷn sydd mewn cyflogaeth yn Sir Benfro yn gweithio gartref, gyda'r pellter cymudo mwyaf cyffredin rhwng 10 ac 20km. Yn genedlaethol, mae cyfran ychydig yn uwch o bobl gyflogedig sy'n gweithio gartref a'r pellter cymudo mwyaf cyffredin yw rhwng 5 a 10km. Mae gan Sir Benfro fwy o bobl yn y categori 'arall' na Chymru yn ei chyfanrwydd. Mae hyn yn cynnwys y rhai sy'n gweithio'n bennaf mewn gosodiad alltraeth, ddim mewn unrhyw safle penodol, neu y tu allan i'r DU.
- 3.8 Ers 2011, mae nifer y bobl sy'n cymudo i'r gwaith wedi gostwng yn sylweddol ar gyfer pob pellter cymudo yn Sir Benfro a Chymru. Mewn cyferbyniad, mae'r rhai sy'n gweithio gartref neu 'arall' wedi cynyddu'n sylweddol. Mae'r twf yn nifer y bobl sy'n gweithio gartref yn Sir Benfro yn sylweddol llai nag yn genedlaethol, sy'n dangos bod yr arfer hwn yn fwy sefydledig yma nag yn genedlaethol, lle mae wedi cynyddu'n sylweddol yn rhannol mewn ymateb i'r pandemig.

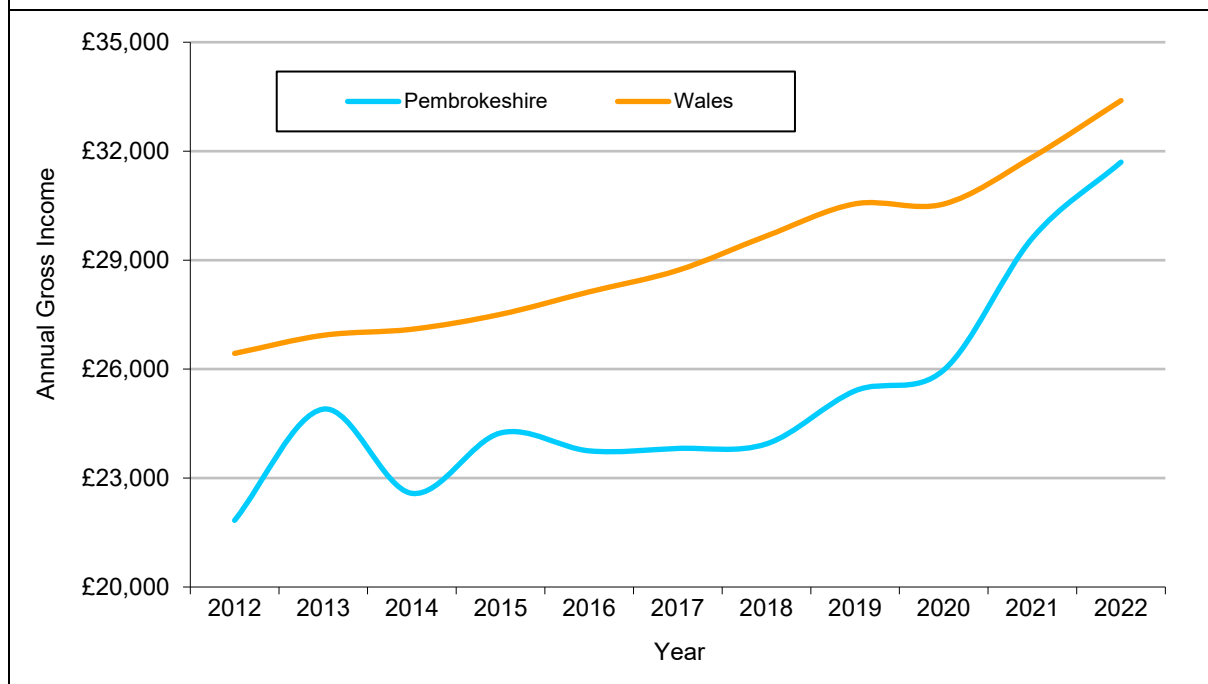
Tabl 3.2 Patrymau cymudo 2011 a 2021				
<i>Pellter teithio i'r gwaith</i>	<i>Sir Benfro</i>	<i>Cymru</i>	<i>Newid mewn # yn Sir Benfro ers 2011</i>	<i>Newid mewn # yng Nghymru ers 2021</i>
Llai na 2km	13.1%	11.6%	-33.9%	-32.1%
2km i lai na 5km	8.7%	11.9%	-19.6%	-27.0%
5km i lai na 10km	11.5%	12.8%	-15.5%	-24.1%
10km i lai nag 20km	14.8%	12.7%	-7.9%	-20.6%
Mwy nag 20km	11.9%	11.4%	-18.0%	-24.7%
Gweithio gartref yn bennaf	23.1%	25.6%	29.6%	146.5%
Arall	16.9%	13.9%	67.4%	79.0%
Cyfanswm	100.0%	100.0%	-	-

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

Lefelau incwm

- 3.9 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yn incwm canolrifol gweithwyr llawn-amser sy'n byw yn Sir Benfro a Chymru ers 2012. Mae Sir Benfro wedi cofnodi cynnydd uwch ers 2012 (45.2%) na Chymru (26.3%).

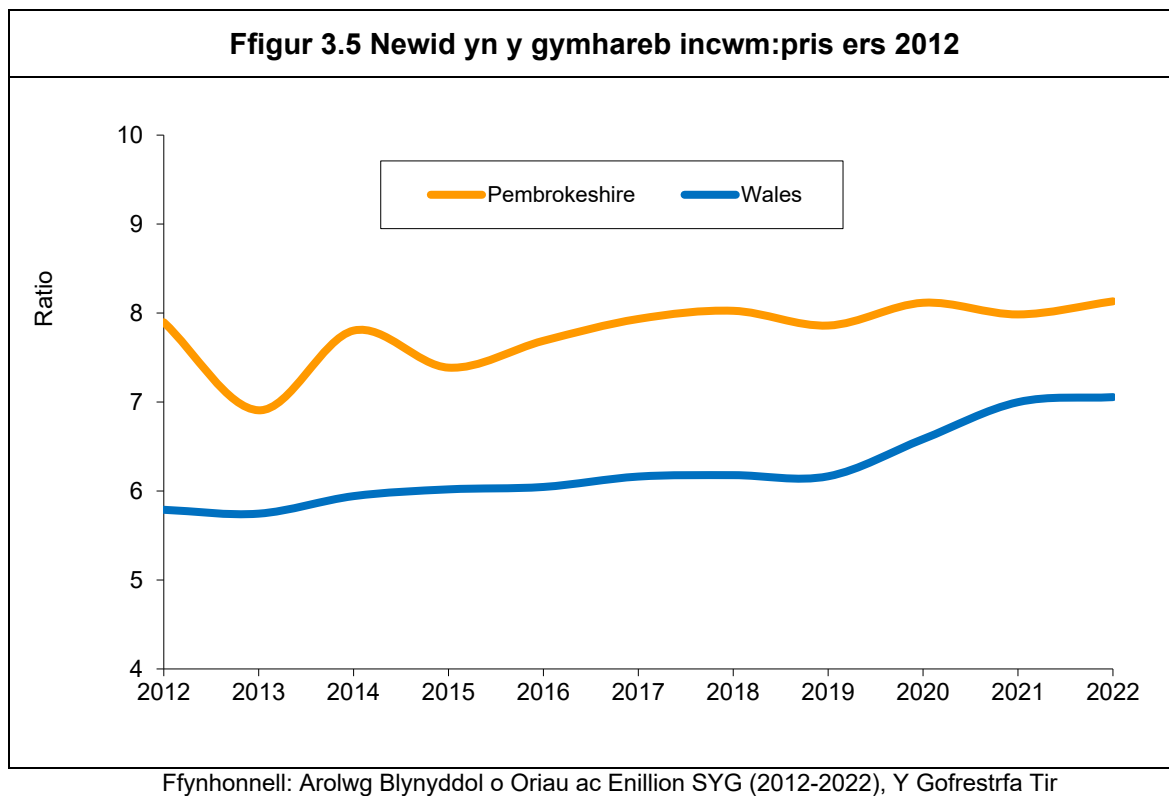
Ffigur 3.4 Newid yn incwm blynyddol canolrifol preswylwyr a gyflogir yn llawn-amser 2012-2022



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion SYG (2012-2022)

Fforddiadwyedd

- 3.10 Mae fforddiadwyedd tai mewn ardal yn cael ei fesur drwy'r gymhareb pris annedd canolrifol i lefel enillion ganolrifol. Mae'r ffigur isod yn dangos sut mae'r gymhareb hon wedi newid yn Sir Benfro a Chymru dros y deng mlynedd ddiwethaf. Yn 2022, roedd prisiau tai canolrifol 8.13 gwaith yn uwch na'r enillion canolrifol yn Sir Benfro. Y ffigur cyfatebol ar gyfer Cymru oedd 7.06. Mae'r ffigur yn dangos nad yw'r gymhareb wedi tyfu'n sylweddol dros y 10 mlynedd ddiwethaf (mae wedi tyfu'n gyflymach yn genedlaethol), fodd bynnag, mae'r gymhareb wedi aros yn uchel iawn dros y deng mlynedd ddiwethaf.



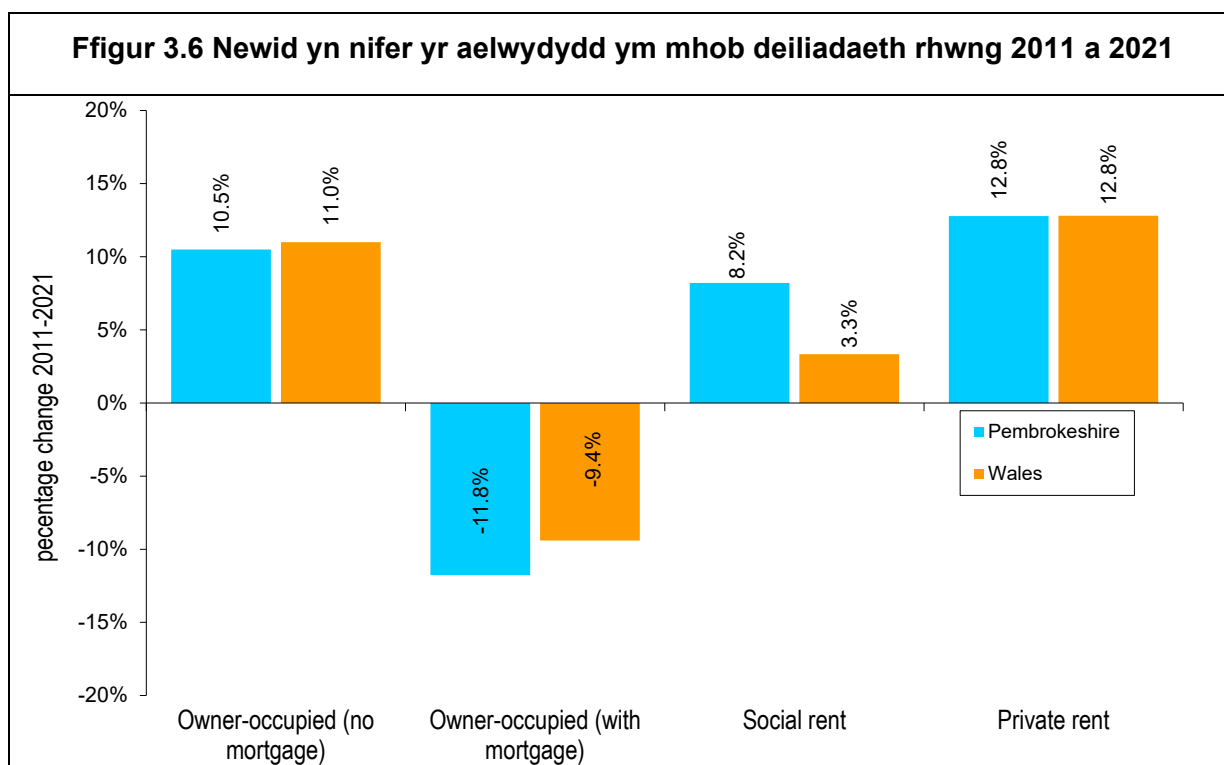
Tueddiadau meddiannaeth

- 3.11 Mae'r tabl isod yn dangos y sgôr meddiannaeth mewn ystafelloedd gwely a gofnodwyd yn 2021 yn Sir Benfro a Chymru ochr yn ochr â'r newid cymharol yn nifer y bobl yn y gwahanol grwpiau hyn ers 2021. Mae sgôr meddiannaeth yn cael ei gyfrifo trwy gymharu nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen ar aelwyd yn ôl y safon ystafelloedd gwely gyda nifer yr ystafelloedd gwely yn y cartref. Yn gyffredinol, mae gan tua 45.8% o aelwydydd yn Sir Benfro ddwy neu fwy o ystafelloedd gwely sbâr ac mae gan 33.1% arall un ystafell wely sbâr. Mae'r lefel o danfeddiannaeth a gofnodwyd yn uwch nag yn genedlaethol. Dim ond 1.8% o aelwydydd sy'n orlawn yn Sir Benfro o gymharu â 2.2% yng Nghymru.
- 3.12 Ers 2011, mae nifer yr aelwydydd mewn llety gorlawn wedi gostwng yn sylweddol, gyda'r nifer sy'n tanfeddiannu eu cartrefi yn cynyddu. Mae'r duedd hon yn wir yn Sir Benfro a Chymru.

Tabl 3.3 Sgôr meddiannaeth (ystafelloedd gwely) 2011 a 2021				
Sgôr meddiannaeth	Sir Benfro	Cymru	Newid mewn # yn Sir Benfro ers 2011	Newid mewn # yng Nghymru ers 2021
2 neu fwy o ystafelloedd gwely sbâr	45.8%	41.7%	8.4%	8.3%
1 ystafell wely sbâr	33.1%	34.7%	2.5%	0.9%
Dim ystafelloedd gwely sbâr	19.4%	21.4%	2.5%	2.0%
1 ystafell wely yn brin	1.6%	1.9%	-24.8%	-22.6%
2 neu fwy o ystafelloedd gwely yn brin	0.2%	0.3%	-29.8%	-18.5%
Cyfanswm	100.0%	100.0%	-	-

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

- 3.13 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid ym maint pob deiliadaeth rhwng 2011 a 2021. Mae'r ffigur yn dangos, yn Sir Benfro, mai'r sector rhentu preifat sydd wedi cynyddu fwyaf, ac mae nifer y perchen-feddianwyr heb forgais hefyd wedi tyfu. Mewn cymhariaeth, mae nifer y perchen-feddianwyr sydd â morgais wedi gostwng yn sylweddol. Mae'r sector rhentu cymdeithasol wedi gweld twf sylweddol, yn enwedig o gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol. Dylid nodi ein bod ar ddeall bod y sector rhentu preifat wedi crebachu yn Sir Benfro yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac felly mae'r twf a gofnodwyd yn y ffigur isod yn gynrychioliadol o'r newid rhwng 2011 a 2021, ond nid y tueddiadau presennol yn y sector.



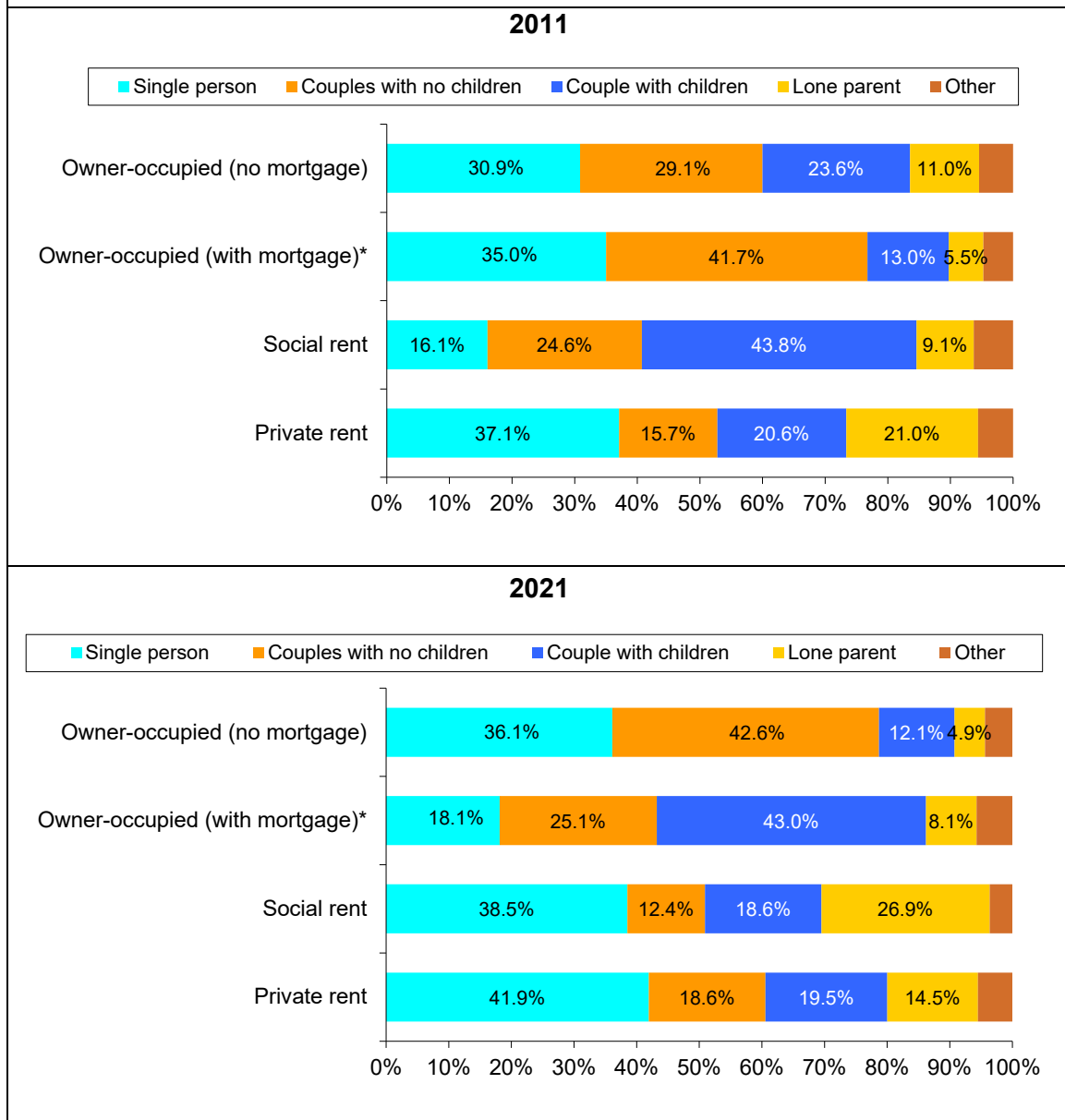
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

- 3.14 Er bod y Cyfrifiad yn dangos bod nifer yr aelwydydd yn y sector rhentu cymdeithasol yn Sir Benfro wedi cynyddu'n sylweddol rhwng 2011 a 2021 (8.2%), mae data gan StatsCymru yn dangos bod nifer yr anheddau rhent cymdeithasol yn y Sir wedi cynyddu 1.1% dros yr un cyfnod. Mae dadansoddiad pellach o ddata StatsCymru yn dangos bod nifer yr anheddau rhent cymdeithasol wedi cynyddu gan 0.3% yn unig dros y pum mlynedd ddiwethaf (rhwng 2017 a 2022). Mae hyn yn awgrymu bod maint y sector wedi aros yn gymharol sefydlog yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Tueddiadau deiliadaeth yn Sir Benfro

- 3.15 Mae'r ffigur isod yn cymharu cyfansoddiad aelwydydd o wahanol ddeiliadaethau yn Sir Benfro yn 2011 gyda phroffil yr aelwydydd a oedd yn preswyllo o fewn y ddeiliadaeth hon yn Sir Benfro yn 2021. Mae'r data'n dangos bod cyfran y perchen-feddianwyr heb forgais sydd â phlant wedi gostwng yn sylweddol ers 2011, gyda thuedd i'r gwrthwyneb ar gyfer perchen-feddianwyr sydd â morgais. Mae cynnydd arwyddocaol yn nifer yr aelwydydd sy'n cynnwys person sengl neu riant unigol yn y sector rhentu cymdeithasol yn Sir Benfro yn 2021 o gymharu â 2011, gyda'r gwrthwyneb yn wir am aelwydydd sy'n cynnwys cwpl gyda a heb blant. Proffil aelwydydd y sector rhentu preifat sydd wedi newid leiaf yn ystod y deng mlynedd ddiwethaf.

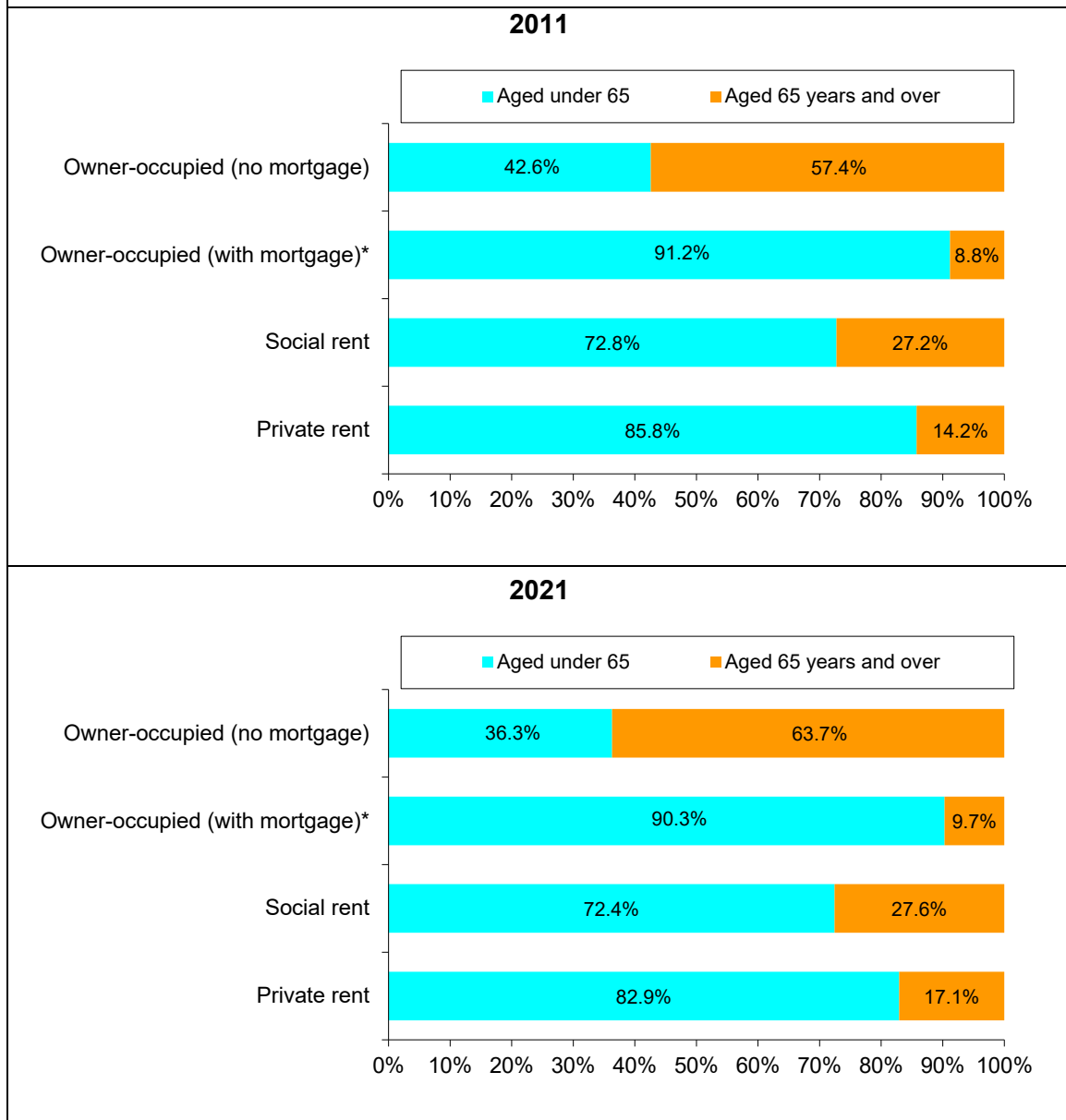
Ffigur 3.7 Newid mewn cyfansoddiad aelwydydd yn ôl deiliadaeth yn Sir Benfro, 2011 i 2021



*Yn cynnwys Perchnogaeth a Rennir, Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

3.16 Mae'r ffigur isod yn cymharu oedran aelodau arweiniol aelwydydd o wahanol ddeiliadaethau yn Sir Benfro yn 2011 â'r hyn a gofnodwyd yn 2021. Mae'r data'n dangos nad yw'r proffil oedran wedi newid yn sylweddol yn y sectorau perchen-feddiannaeth gyda morgais a rhentu cymdeithasol, ond bod y sector perchen-feddiannaeth heb forgais bellach yn cynnwys llai o aelwydydd a arweinir gan rywun dan 65 oed. Mae cyfran yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat a arweinir gan rywun sy'n 65 oed neu'n hŷn hefyd wedi cynyddu yn Sir Benfro rhwng 2011 a 2021.

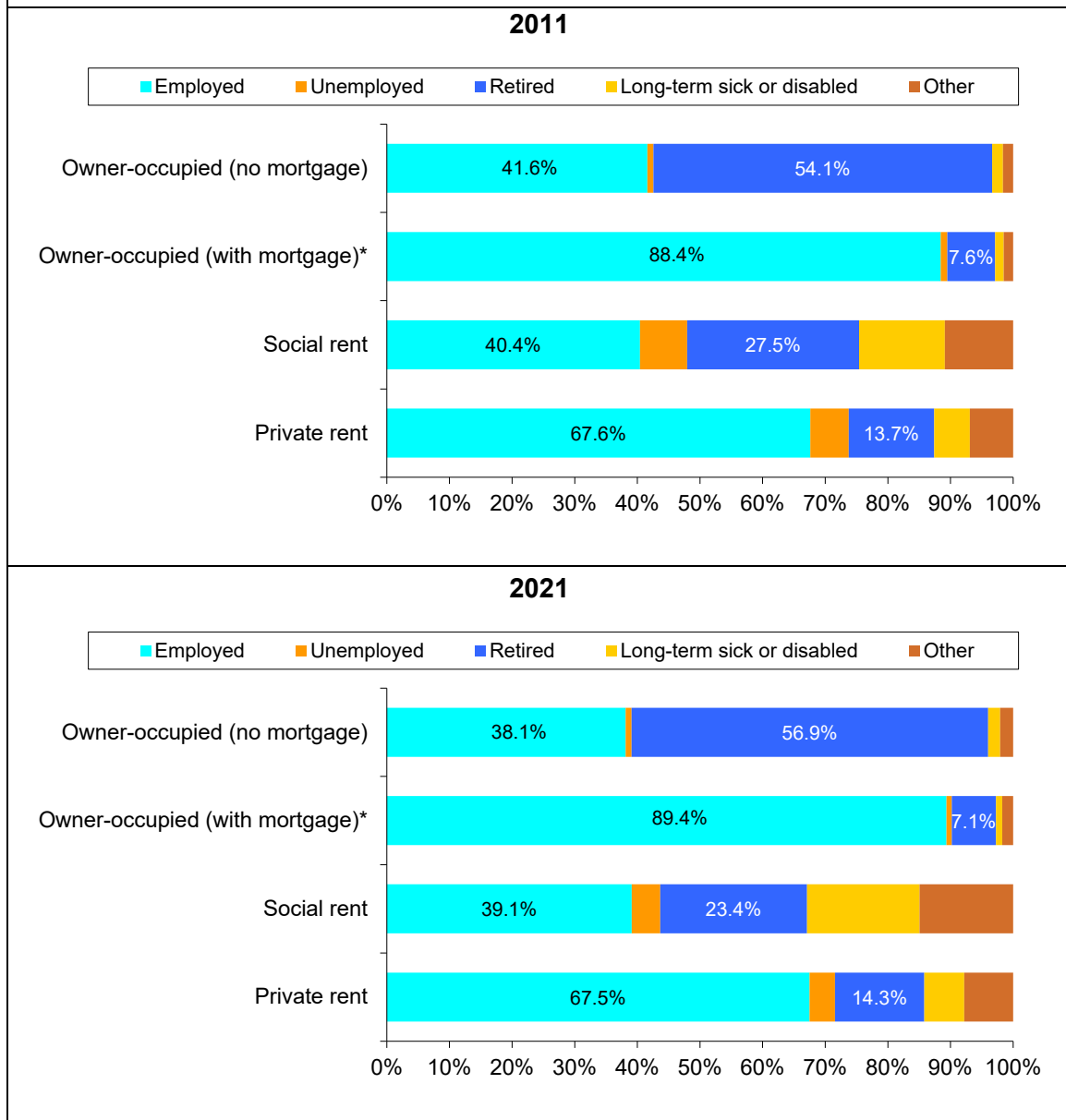
Ffigur 3.8 Newid yn oedran person cyswllt y cartref yn ôl deiliadaeth yn Sir Benfro, 2011 i 2021



*Yn cynnwys Perchnogaeth a Rennir, Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

3.17 Mae'r ffigur isod yn cymharu gweithgarwch economaidd aelodau arweiniol aelwydydd o wahanol ddeiliadaethau yn Sir Benfro yn 2011 gyda'r proffil a oedd yn preswyllo o fewn y ddeiliadaeth hon yn Sir Benfro yn 2021. Yn gyffredinol, ychydig iawn o newid sydd yn y patrymau hyn dros y cyfnod hwn.

Ffigur 3.9 Newid yng ngweithgarwch economaidd person cyswllt y cartref yn ôl deiliadaeth yn Sir Benfro, 2011 i 2021

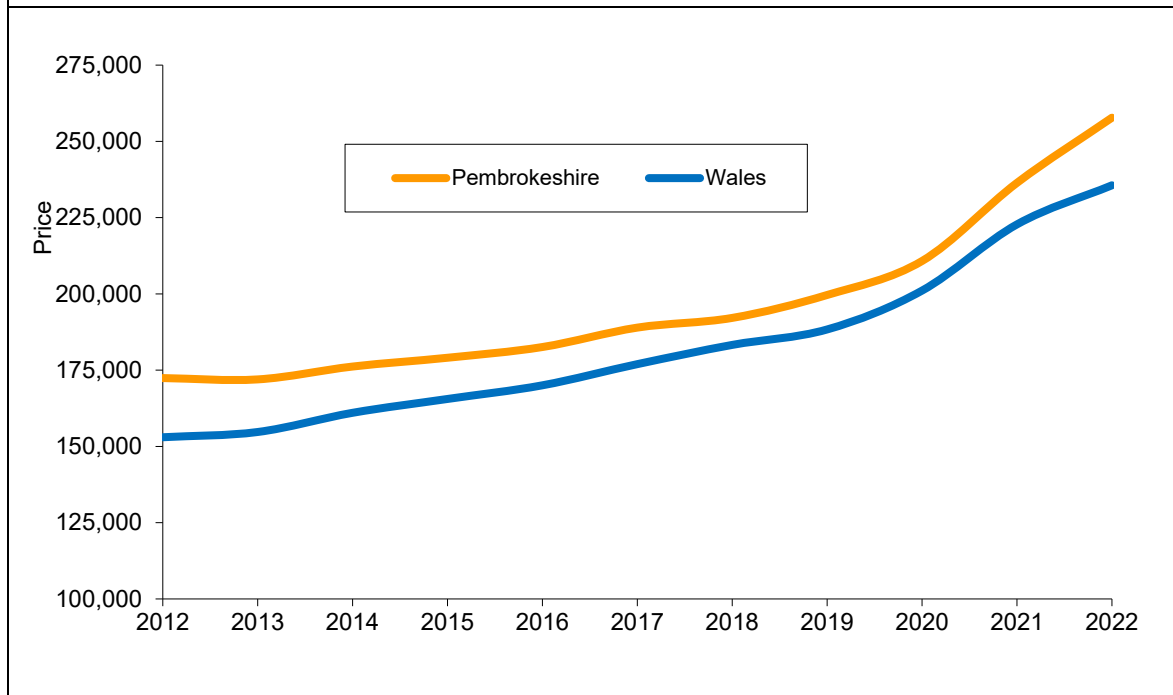


*Yn cynnwys Perchnogaeth a Rennir, Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a 2021

Tueddiadau'r farchnad dai

- 3.18 Mae'r ffigur isod yn dangos y newid yn y pris eiddo cyffredinol canolrifol yn Sir Benfro a Chymru dros y deng mlynedd ddiwethaf. Mae'r ffigur yn dangos bod prisiau wedi parhau i godi'n gyson yn y ddwy ardal, fodd bynnag, dros y tair blynedd ddiwethaf, mae'r cynnydd mewn prisiau wedi cyflymu. Yn gyffredinol, mae prisiau canolrifol wedi codi 49.5% rhwng 2012 a 2022 yn Sir Benfro a 54.0% yng Nghymru.

Ffigur 3.10 Newid yn y pris canolrifol cyffredinol ers 2012



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

4. Ystod yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol

Cyflwyniad

- 4.1 Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn cael eu pennu gan ddefnyddio'r Offeryn AFDL. Mae'r Offeryn hwn yn defnyddio dull fformiwläig i ddyrannu'r angen ychwanegol am dai, a ffurfiwyd o'r angen presennol heb ei ddiwallu a'r angen newydd sy'n codi (newid yn yr amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod yr AFDL), i'r gwahanol ddeiliadaethau tai. Mae'r holl anghenion presennol heb eu diwallu wedi'u dyrannu i dai fforddiadwy a thybir y cânt eu diwallu yn ystod pum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Mae'r angen newydd sy'n codi wedi'i ddyrannu rhwng tai marchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio dull fformiwläig.
- 4.2 Yn ôl ardal marchnad dai (AMD), mae'r Offeryn AFDL yn darparu mewnbynnau data rhagosodedig ar gyfer rhent, y prisiau sy'n cael eu talu am dai ac amcanestyniadau aelwydydd (a ddefnyddir i gynhyrchu'r angen newydd sy'n codi) gydag awdurdodau lleol yn darparu'r dosbarthiadau canradd incwm, yr angen presennol heb ei ddiwallu a'r cyflenwad a'r trosiant a gynllunnir mewn perthynas â'r stoc bresennol. Mae'r ddau fewnbwn data olaf yn cael eu hystyried dros y pum mlynedd gyntaf yn unig yng nghyfnod yr AFDL ac maent wedi'u dyrannu'n llawn i dai fforddiadwy. Mae hyn gan ei bod yn dod yn llai cywir rhagweld cyflenwad y tu hwnt i bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Gall awdurdod lleol gael hyd at 20 AMD sy'n cael eu diffinio gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (ACEHGau) neu ardaloedd cynnyrch ehangach haen is (ACEHlau). Gall pob AMD gael hyd at 40 o wardiau, ACEHGau neu ACEHlau.
- 4.3 Mae'r data mewnbwn ynghyd â nifer o ragdybiaethau yn cael eu defnyddio i gynhyrchu lefel incwm yr ystyrir y gall aelwydydd ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad uwchlaw iddi a lefel incwm is yr ystyrir bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd oddi tani. Yr aelwydydd canolradd yw'r rhai nad ydynt wedi'u dyrannu i dai marchnad na rhent cymdeithasol. Mae'r Offeryn AFDL hefyd yn rhagweld sut y gall y mewnbynnau data newid dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.
- 4.4 Defnyddir y tablau allbwn o'r Offeryn AFDL fel man cychwyn ar gyfer cynlluniau datblygu i ddarparu ystod amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yr AFDL.
- 4.5 Mae'r bennod hon yn nodi canlyniadau'r offeryn AFDL ar gyfer yr holl wahanol senarios amcangyfrif. O dan bob senario mae'r holl fewnbynnau heblaw'r amcanestyniad yr un fath. Cyn cyflwyno'r canlyniadau, mae'r bennod hon yn nodi'r wybodaeth o ran y mewnbynnau data a'r rhagdybiaethau gan ddilyn y dull a nodir yn Atodiad A o'r Canllaw AFDL. Ar ôl i'r canlyniadau gael eu cyflwyno, trafodir y materion sy'n deillio o'r allbynnau, gan ddilyn eto y dull a nodir yn Atodiad A o'r Canllaw AFDL.

Mewnbynnau data

- 4.6 Mae'r tabl isod yn disgrifio'r ffynonellau data a ddefnyddiwyd ar gyfer pob mewnbwn yn y model ac unrhyw fater sy'n gysylltiedig â'r ffynhonnell ddata hon.

Tabl 4.1 Materion Data Allweddol	
<i>Mewnbynnau data allweddol</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda'r mewnbynnau data</i>
1. Ardaloedd Marchnad Dai (AMDau)	1. Wedi'u nodi gan y Cyngor a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol, mae'r 20 AMD yn seiliedig ar ffiniau ward 2022. Mae'r prif drefi'n AMDau ar wahân ac mae ardaloedd gwledig eraill wedi'u grwpio gyda'i gilydd. 2. Mae maint y boblogaeth yn y gwahanol AMDau yn amrywiol; yn 2021 roedd poblogaeth yr AMD leiaf (Arfordir y De Orllewin) yn cynrychioli 11.6% o boblogaeth yr AMD fwyaf (Aberdaugleddau) yn ôl y Cyfrifiad. 3. Mae'r canlyniadau ar gyfer yr AMDau llai yn debygol o fod yn fwy anwadal na'r AMDau mwy pan mae mewnbynnau model yn newid.
2. Data aelwydydd	1. Cyflwynwyd canlyniadau ar gyfer y prif amcanestyniad, yr amrywiad isaf ac uchaf a hefyd Senario Twf Sir Benfro, sef twf a gynllunnir o 435 o anheddau y flwyddyn (wedi'u rhannu rhwng 60 yn ardal y Parc Cenedlaethol a 375 yng ngweddill y Sir). Nodir dau amcanestyniad arall, sef Senario Twf Ystod Uchaf Sir Benfro (485 o anheddau y flwyddyn) a Senario Twf Ystod Isaf Sir Benfro (390 o anheddau y flwyddyn). 2. Dosbarthiad anghenion newydd sy'n codi ar draws AMDau yn seiliedig ar ddata'r Cyfrifiad sy'n nodi nifer yr aelwydydd, cyfanswm y boblogaeth a maint y boblogaeth mewn grwpiau oedran allweddol (y rhai rhwng 10 a 49 oed gyda ffocws allweddol ar y rhai rhwng 20 a 34) ar draws pob AMD. 3. Tybir bod yr angen newydd sy'n codi yn cael ei ddiwallu'n gyfartal dros y pum mlynedd gyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill. 4. Mae'r strategaeth ddyrannu (a nodir yn Ffigur 4.1 isod) yn seiliedig ar ddata gan y Cyngor ar gyfansoddiad aelwydydd y rhai ar y rhestr aros a nifer yr ystafelloedd gwely mewn tai a ddyrannwyd iddynt.
3. Data rhent	1. Mae data rhent ar gyfer blwyddyn galendr 2022 wedi'i ddarparu gan Swyddogion Rhenti Cymru. 2. Mewn llawer o ardaloedd roedd y sampl o renti yn rhy fach ar gyfer cartrefi rhent preifat un a phedair ystafell wely. Mewn tair AMD, roedd y sampl o osodiadau ond yn ddigon mawr ar gyfer eiddo tair ystafell wely ac mewn dwy AMD (Dinbych-y-pysgod ac Arfordir y Gorllewin) nid oedd y sampl yn ddigonol ar gyfer yr holl niferoedd o ystafelloedd gwely. 3. Mae'r rhenti canolrifol cyffredinol, a gofnodwyd o fewn yr offeryn o'r ffigurau a fewnbynwyd, yn ymddangos yn eithaf isel o gymharu ag arolwg rhentu preifat a gynhaliwyd ar-lein. Mae data Swyddogion Rhenti Cymru wedi cael ei ddefnyddio o hyd.
4. Data incwm	1. Yn seiliedig ar ddata incwm aelwyd cyfwerthedig gros o CACI Paycheck, sef y ffynhonnell a awgrymir yn y model. Mae'r data o 2023, ond yr opsiwn diweddaraf yn y model yw 2021. 2. Mae'r incwm wedi'i ddosbarthu dros ardaloedd ward 2022 ac mae'r offeryn yn awtomeiddio'r broses o drosi'r data hwn i'r ardaloedd AMD.

Tabl 4.1 Materion Data Allweddol

<i>Mewnbynnau data allweddol</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda'r mewnbynnau data</i>
5. Data ar y pris a dalwyd am dŷ	1. Defnyddiwyd data mewnbwn y model safonol; data'r Gofrestrfa Tir sydd wedi'i lanhau sydd ar gael ar y wefan. Y blynyddoedd diweddaraf sydd ar gael yw 2019, 2020 a 2021. Mae'r data'n eithrio mathau eiddo 'eraill' gan eu bod yn anheddau masnachol yn bennaf. 2. Mae data'r Gofrestrfa Tir sydd ar gael gan Lywodraeth Cymru yn cynnwys cod post yr eiddo. Defnyddiwyd tabl chwilio cod post a ddarparwyd gan y Cyngor i aseinio eiddo i'r wardiau ac yna AMDau. Yna cynhyrchwyd y dosbarthiad prisiau sy'n ofynnol gan yr offeryn AFDL yn ôl AMD. 3. Mae'r cyfraddau newid rhagosodedig a osodwyd yn y model wedi'u defnyddio i ddiweddarau prisiau i sylfaen 2022. Y rhain yw 21.6% ar gyfer 2019 i 2022, 19.5% ar gyfer 2020 i 2022 a 7.4% ar gyfer 2021 i 2022.
6. Angen presennol heb ei ddiwallu	1. Data yn seiliedig ar yr hyn a ddarparodd y Cyngor o'r gofrestr dai ar nifer y bobl sydd mewn angen am wahanol resymau ochr yn ochr â maint y cartref sydd ei angen arnynt. Mae gwybodaeth o'r Cyfrifiad (aelwydydd cudd) ac ystadegau Cymru (aelwydydd digartref mewn llety dros dro) yn helpu i adeiladu'r gofyniad data llawn. 2. Proffil incwm aelwydydd wedi'i ddefnyddio i asesu gallu aelwydydd ar y gofrestr dai i fforddio rhent canolradd a Pherchentyaeth Cost Isel.
7. Stoc bresennol a'r cyflenwad a gynllunnir	1. Darparwyd y data ar y cyflenwad sydd wedi'i neilltuo gan y Cyngor. Mae ond yn cynnwys safleoedd sy'n sicr o gael eu darparu ac nad ydynt wedi'u meddiannu eto¹⁹.

¹⁹ Mae hyn yn cynnwys:

- 115 o unedau (59 rhent cymdeithasol a 56 Perchentyaeth Cost Isel) ar safle De Slade Lane yn AMD Hwlfordd a Phont Fadlen
- 5 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar gyn-safle Imperial Garages yn AMD Hwlfordd a Phont Fadlen
- 24 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Thornton Road yn AMD Aberdaugleddau
- 15 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Havens View, Charles Street yn AMD Aberdaugleddau
- 100 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Imble Lane yn AMD Doc Penfro
- 50 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Maesgwynne yn AMD Abergwaun
- 10 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r Tir ger Fferm Rushacre yn AMD Tref Arberth
- 33 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Ysgol Fabanod Neyland yn AMD Neyland
- 56 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar y safle rhwng yr ysgol a Ffordd yr Orsaf / Villa Farm, Crymch yn AMD y Dwyrain Gwledig
- 33 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle cyn-Ysgol Gynradd Johnston, Johnston yn AMD Burton Hook Llangwm
- 26 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Parc Maen Hir yn AMD y Canolbarth Gwledig
- 3 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r tir i'r Gorllewin o Ysgol Stepside, Cilgeti yn AMD Saundersfoot
- 4 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r tir y tu ôl i Neuadd Newton, Cilgeti yn AMD Saundersfoot
- 4 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar y safle i'r gogledd o New Road, Begeli yn AMD Saundersfoot
- 25 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Hayes Lane, Sageston yn AMD Llandyfái, Caerw, Maenorbŷr, Penalun
- 25 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Maes Carafannau'r Parc Cenedlaethol, Caerw yn AMD Llandyfái, Caerw, Maenorbŷr, Penalun
- 23 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle i'r De-orllewin o'r Ysgol / Heol yr Eglwys, Eglwyswrw yn AMD y Dwyrain Gwledig
- 4 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r tir ger West Land Close, Keeston yn AMD y Canolbarth Gwledig
- 20 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r tir ger Dwyrain Pencnwc, Llandysilio yn AMD y Dwyrain Gwledig

Tabl 4.1 Materion Data Allweddol	
<i>Mewnbynnau data allweddol</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda'r mewnbynnau data</i>
	2. Mae'r ffigur ailosod disgwylidig yn deillio o'r cyfraddau ailosod a ddynodwyd gan Ystadegau Cymru yn cael eu cymhwyso i'r proffil stoc fforddiadwy ym mhob AMD a nodwyd gan y Cyfrifiad (gydag addasiad wedi'i wneud i adlewyrchu bod y gyfradd ailosod yn is ar gyfer anheddau mwy o faint ac yn uwch ar gyfer rhai llai). Y gyfradd ailosod gyffredinol yw 6.9% ar gyfer Sir Benfro a thybir y bydd hyn yn amrywio gan 13.4% ar gyfer cartrefi un ystafell wely, 5.7% ar gyfer anheddau dwy ystafell wely, 2.9% ar gyfer eiddo tair ystafell wely a 2.4% ar gyfer llety pedair ystafell wely. 3. Tybir bod yr achosion o droi pobl allan yn 0 ym mhob achos.

Ffigur 4.1 Strategaeth Ddyrannu				
Table 3 - LA social rent allocation policy for the different household units within the household projections				
Household units within the household projections	Required number of bedrooms (group 1)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 1)	Required number of bedrooms (group 2)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 2)
1 person	one bedroom	99.00%	two bedrooms	1.00%
2 person (No children)	one bedroom	85.00%	two bedrooms	15.00%
2 person (1 adult, 1 child)	two bedrooms	100.00%		
3 person (No children)	two bedrooms	70.00%	three bedrooms	30.00%
3 person (2 adults, 1 child)	two bedrooms	85.00%	three bedrooms	15.00%
3 person (1 adult, 2 children)	two bedrooms	45.00%	three bedrooms	55.00%
4 person (No children)	three bedrooms	80.00%	four+ bedrooms	20.00%
4 person (2+ adults, 1+ children)	two bedrooms	40.00%	three bedrooms	60.00%
4 person (1 adult, 3 children)	three bedrooms	60.00%	four+ bedrooms	40.00%
5+ person (No children)	three bedrooms	45.00%	four+ bedrooms	55.00%
5+ person (2+ adults, 1+ children)	three bedrooms	60.00%	four+ bedrooms	40.00%
5+ person (1 adult, 4+ children)	three bedrooms	25.00%	four+ bedrooms	75.00%

- 4.7 I grynhoi, yr unig fewnbwn data lle ceir materion posibl o ran ansawdd y data yw'r ffigurau rhentu preifat, lle roedd meintiau sampl bach yn broblem mewn rhai AMDau.

Tabl Materion Allweddol 2 – Rhagdybiaethau mewnbyn

- 11 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle i'r Gogledd-orllewin o'r Globe Inn, Maenclochog yn AMD y Canolbarth Gwledig
- 1 uned (rhent cymdeithasol) ar safle i'r Dwyrain o Glenanne, Pentlepoir yn AMD Saundersfoot
- 4 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle i'r Dwyrain o Hill Lane, Simpson Cross yn AMD y Canolbarth Gwledig
- 2 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Ash Grove, St Florence yn AMD Saundersfoot
- 2 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle i'r Gogledd o Parsons Green, St Florence yn AMD Saundersfoot
- 11 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle'r tir ger Tudor Place, Tiers Cross yn AMD Dale, Marloes a Sain Ffraid
- 18 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Tyddewi yn AMD Tyddewi, Llanrhian, Solfach
- 1 uned (rhent cymdeithasol) ar safle Tyddewi yn AMD Tyddewi, Llanrhian, Solfach
- 17 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Dinas Cross yn AMD Trefdraeth, Dinas, Llandudoch
- 11 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Jameston yn AMD Llandyfái, Caerw, Maenorbŷr, Penalun
- 7 uned (6 rhent cymdeithasol ac 1 rhent canolradd) ar safle Lawrenni yn AMD Arberth Wledig
- 23 o unedau (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Maenorbŷr yn AMD Llandyfái, Caerw, Maenorbŷr, Penalun
- 2 uned (pob un yn rhent cymdeithasol) ar safle Tre-fin yn AMD Tyddewi, Llanrhian, Solfach

- 4.8 Mae'r tabl isod yn disgrifio'r rhagdybiaethau mewnbwn allweddol yn y model, sut y penderfynwyd ar y dull hwn, ac unrhyw ganlyniadau anfwriadol sy'n deillio ohono.

Tabl 4.2 Rhagdybiaethau data allweddol	
<i>Rhagdybiaethau mewnbwn allweddol</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda'r rhagdybiaethau mewnbwn</i>
1. Meini prawf fforddiadwyedd	1. Dilynwyd y rhagdybiaethau rhagosodedig a osodwyd gan y gweithgor technegol. 2. Tybir nad yw rhent canolrifol yn fwy na 30% o'r incwm er mwyn i aelwyd allu cael mynediad at ddeiliadaeth tai marchnad. 3. Os oes angen mwy na 35% o'r incwm ar gyfer y 30^{ain} canradd o gostau rhent preifat, tybir bod angen rhent cymdeithasol ar yr aelwyd
2. Rhagdybiaethau prynwr tro cyntaf (PTC)	1. Defnyddir y rhagdybiaethau PTC i rannu'r anghenion tai a amcangyfrifir yn ôl deiliadaethau perchen-feddiannydd a sector rhentu preifat. Awgrymodd y gweithgor technegol werth rhwng y 25^{ain} a'r 40^{fed} canradd. 2. I ddechrau, tybiwyd y byddai PTCau yn cael mynediad at dai ar y 25^{ain} canradd yn yr AMDau â'r prisiau eiddo drutaf, ar y 35^{ain} canradd yn yr ardaloedd rhataf, ac ar y 30^{ain} canradd yn yr ardaloedd cyfartalog. Dangosodd y canlyniadau cychwynnol angen uchel iawn am dai rhent preifat ac angen isel am berchen-feddiannaeth. Nodwyd hefyd, ar draws Sir Benfro, fod prisiau tai yn uchel o gymharu ag incwm lleol. Pennwyd felly y byddai PTCau ledled y Sir yn cael mynediad at gartrefi ar y 25^{ain} canradd. 3. Mae'r gymhareb gwerth eiddo i incwm PTC yn pennu'r isafswm y mae ei angen ar aelwyd i fod yn gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannaeth. Fe'i darperir gan ADF yr AFDL trwy ddata a gomisiynwyd gan UK Finance. Y gwerth ar gyfer Sir Benfro yn 2022 oedd 4.46. Defnyddiwyd hyn fel y gwerth yn y model²⁰.
3. Canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannaeth sy'n penderfynu prynu	1. Ystyriodd y gweithgor fod ystod o rhwng 40% a 60% yn rhesymol. 2. Cynhaliwyd gwaith modelu cychwynnol yn seiliedig ar 50% ond roedd hyn yn gorbwysleisio'r anghenion rhent preifat o gymharu â pherchen-feddiannaeth. Newidiwyd y rhagdybiaeth i 60% i sicrhau'r allbwn perchen-feddiannaeth mwyaf posibl ac aros o fewn yr ystod a argymhellir.
4. Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer amrywiadau allweddol – incwm, rhent a phrisiau tai	1. Incwm – newid i incwm canolrifol aelwydydd. Defnyddiwyd amcanestyniadau sylfaen y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol. 2. Incwm – newid i ddosbarthiad incwm aelwydydd. Defnyddiwyd yr opsiwn dim newid (yn hytrach nag anghydraddoldeb uwch neu ragolygon defnyddwyr). 3. Rhenti – newid i brisiau rhentu preifat. Defnyddiwyd amcanestyniadau sylfaen y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol.

²⁰ Mae'r rhagdybiaethau hyn yn golygu bod prynwr tro cyntaf yn cael ei brofi ar ei allu i brynu eiddo 25^{ain} canradd gyda lluosydd incwm morgais o 4.46. Nododd adborth gan randdeiliaid fod hyn yn sylweddol uwch na'r gymhareb draddodiadol o 3.5 a gofynnwyd beth fyddai'r effaith pe bai'r gymhareb yn cael ei newid. Yr effaith yw bod y gofyniad ar gyfer perchen-feddiannaeth yn lleihau ac yn hytrach byddai anghenion tai rhai aelwydydd yn cael eu diwallu yn y sector rhentu preifat, felly yr unig effaith yw ail-gydbwysio i fwrdd o berchen-feddiannaeth yn sector y farchnad.

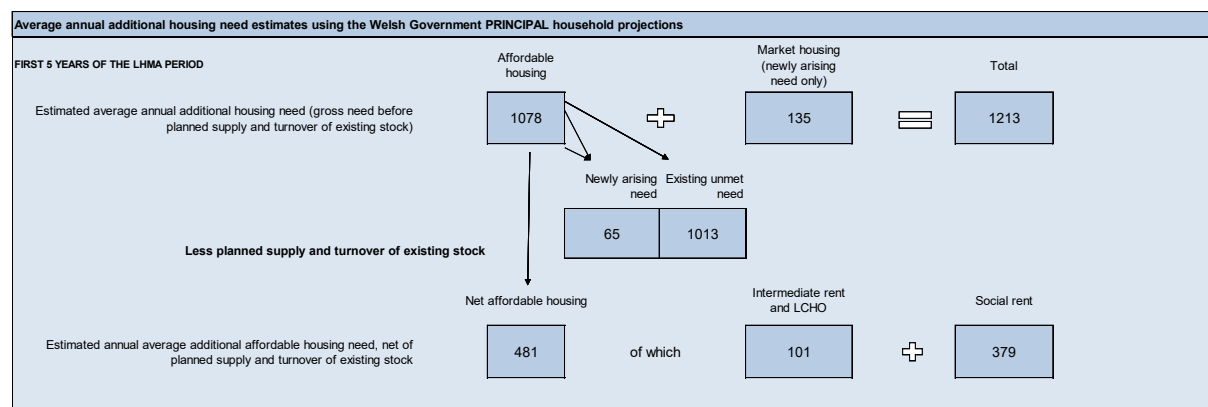
Tabl 4.2 Rhagdybiaethau data allweddol

<i>Rhagdybiaethau mewnbyn allweddol</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda'r rhagdybiaethau mewnbyn</i>
	4. Prisiau tai – newid i brisiau tai. Defnyddiwyd y gosodiad rhagosodedig.
5. Cyfrifo tai canolradd (rhent canolradd a Pherchentyaeth Cost Isel)	1. Rhannwyd yr angen am dai yn ôl rhent canolradd a Pherchentyaeth Cost Isel y tu allan i'r offeryn.

Allbynnau'r offeryn AFDL

- 4.9 Mae Atodiad B o'r Canllaw AFDL yn amlinellu sut y dylid nodi'r allbynnau ar gyfer yr offeryn. Dilynwyd y dull hwn ac mae'r adrannau canlynol yn cyflwyno'r allbynnau allweddol ar gyfer y tri amrywiad mewn amcanestyniadau sy'n ofynnol gan y Canllaw AFDL. Mae Cyngor Sir Penfro wrthi'n paratoi eu CDLI 2 newydd ac roeddent am weld canlyniadau tri senario twf sy'n benodol i Sir Benfro i lywio'r gwaith o baratoi eu Cynllun newydd. Mae'r amrywiad Senario Twf Sir Benfro, sef y senario twf dewisol ar gyfer AFDL 2019, yn cynnwys twf blynyddol o 435 o aelwydydd y flwyddyn. Y ddau amcanestyniad arall ar gyfer Sir Benfro yw Senario Twf Ystod Uchaf Sir Benfro a Senario Twf Ystod Isaf Sir Benfro. Mae'r Ystod Uchaf yn seiliedig ar 485 o aelwydydd y flwyddyn a'r Ystod Isaf ar 390 o aelwydydd y flwyddyn.
- 4.10 O ran cynnwys y tablau a gyflwynwyd o'r offeryn, mae'r detholiad cyntaf o'r offeryn yn amlinellu'r crynodeb ar gyfer y pum mlynedd gyntaf ac mae'r detholiad olaf yn nodi'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd i greu'r canlyniadau. Rhyngddynt, mae pedwar tabl sy'n manylu ar y gofynion fesul AMD. Y rhain yw:
- Tabl cyntaf: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth, net o'r cyflenwad a gynllunnir a throsiant o fewn y stoc bresennol dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.
 - Ail dabl: Amcangyfrif o'r cyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth, anghenion gros cyn unrhyw lwfans ar gyfer y cyflenwad a gynllunnir a throsiant o fewn y stoc bresennol dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.
 - Trydydd tabl: Amcangyfrif o'r cyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL. Nid oes lwfans wedi'i wneud ar gyfer unrhyw gyflenwad a gynllunnir a throsiant o fewn y stoc bresennol y tu hwnt i flwyddyn pump gan fod hyn yn dod yn anoddach i'w ragfynegi.
 - Pedwerydd tabl: Amcangyfrif o'r anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol a'r cyfanswm anghenion tai fforddiadwy ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth dros gyfnod 15 mlynedd yr AFDL. Mae'r amcangyfrifon hyn yn gyfuniad o'r amcangyfrifon hynny o'r tabl cyntaf a'r trydydd tabl.
- 4.11 Dylid nodi bod talgrynnu ystadegol yn nhablau'r offeryn AFDL yn golygu nad yw cyfansymiau mewn tablau'n rhoi swm cywir: Mae hon yn broblem gyffredin wrth gyfrifo anghenion tai, ond nid yw'n tanseilio cadernid AFDL lle ceir cafeatau priodol.

Prif amcanestyniad



Basis of the household projections: Principal

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
 *at HMA level
 *by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
 *annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
 *the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	259	61	31	28	379	100	1	481
Burton, Hook, Llangwm area	13	0	-	2	15	6	0	21
Dale, Marloes, St Brides	4	-	-	-	4	1	0	6
Fishguard	10	-	-	2	12	5	-	17
Haverfordwest and Merlins Bridge	50	24	9	6	89	17	-	106
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	-	-	-	0	0	3	0	4
Milford	50	19	9	7	85	13	-	98
Narbeth Rural	2	-	0	-	2	1	0	3
Narberth Town	2	2	1	1	6	2	-	8
Newport, Dinas, St.Dogmaels	5	-	-	1	6	3	0	9
Neyland	10	-	1	-	11	3	-	14
Pembroke	16	4	3	1	25	5	-	30
Pembroke Dock	26	0	3	3	33	9	-	42
Preslie	5	1	-	0	6	1	-	8
Rural East	3	-	-	1	3	5	-	8
Rural central	9	-	-	1	9	4	0	14
Saundersfoot	16	3	1	1	22	8	-	29
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	5
St Davids, Llanrhian, Solva	13	-	0	0	13	5	-	18
Tenby	16	7	3	2	28	7	-	35
West coast	4	-	0	1	5	2	0	7

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	939	139	1,078	67	67	135	1,213
Burton, Hook, Llangwm area	34	8	42	3	3	6	48
Dale, Marloes, St Brides	8	2	9	1	1	2	12
Fishguard	40	6	46	3	3	6	52
Haverfordwest and Merlins Bridge	180	22	203	9	7	16	219
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	18	4	22	3	3	6	28
Milford	193	20	213	10	6	16	229
Narbeth Rural	6	2	8	2	3	5	13
Narberth Town	22	3	25	2	2	3	28
Newport, Dinas, St.Dogmaels	14	4	18	2	2	4	22
Neyland	33	5	38	2	2	5	43
Pembroke	75	9	83	4	4	8	92
Pembroke Dock	110	12	123	7	5	12	135
Preslie	10	2	12	1	1	2	14
Rural East	30	7	37	5	6	10	47
Rural central	23	6	29	4	4	8	37
Saundersfoot	43	9	52	4	5	9	61
South West Coast	5	1	7	1	1	2	9
St Davids, Llanrhian, Solva	29	6	35	2	4	6	41
Tenby	58	8	66	2	3	4	70
West coast	7	2	9	1	1	2	11

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period

*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)

*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.

No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	45	20	65	67	67	135	200
Burton, Hook, Llangwm area	2	1	4	3	3	6	10
Dale, Marloes, St Brides	1	0	1	1	1	2	3
Fishguard	2	1	3	3	3	6	9
Haverfordwest and Merlins Bridge	7	3	10	9	7	16	26
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	2	1	3	3	3	6	9
Milford	7	3	10	10	6	16	26
Narbeth Rural	1	1	2	2	3	5	7
Narberth Town	1	0	1	2	2	3	5
Newport, Dinas, St.Dogmaels	1	0	1	2	2	4	5
Neyland	1	1	2	2	2	5	7
Pembroke	4	1	5	4	4	8	13
Pembroke Dock	4	2	6	7	5	12	18
Preslie	1	0	1	1	1	2	3
Rural East	2	1	3	5	6	10	14
Rural central	3	1	4	4	4	8	12
Saundersfoot	3	1	5	4	5	9	14
South West Coast	0	0	1	1	1	2	2
St Davids, Llanrhian, Solva	2	1	2	2	4	6	8
Tenby	1	1	2	2	3	4	6
West coast	1	0	1	1	1	2	3

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	156	47	204	2,342	712	3,054
Burton, Hook, Llangwm area	7	3	10	100	44	144
Dale, Marloes, St Brides	2	1	2	28	9	37
Fishguard	5	2	7	78	31	109
Haverfordwest and Merlins Bridge	34	8	42	509	115	624
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	2	3	18	26	44
Milford	33	6	39	490	97	587
Narbeth Rural	2	1	2	24	13	37
Narberth Town	3	1	4	38	15	54
Newport, Dinas, St.Dogmaels	3	1	4	39	20	59
Neyland	4	2	6	67	24	92
Pembroke	11	3	13	160	40	200
Pembroke Dock	14	4	18	206	59	265
Preslie	3	1	3	38	9	48
Rural East	3	2	5	40	36	77
Rural central	5	2	7	71	33	104
Saundersfoot	9	4	13	139	53	192
South West Coast	2	0	2	24	6	31
St Davids, Llanrhian, Solva	6	2	8	83	30	113
Tenby	10	3	13	156	38	194
West coast	2	1	3	33	12	44

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

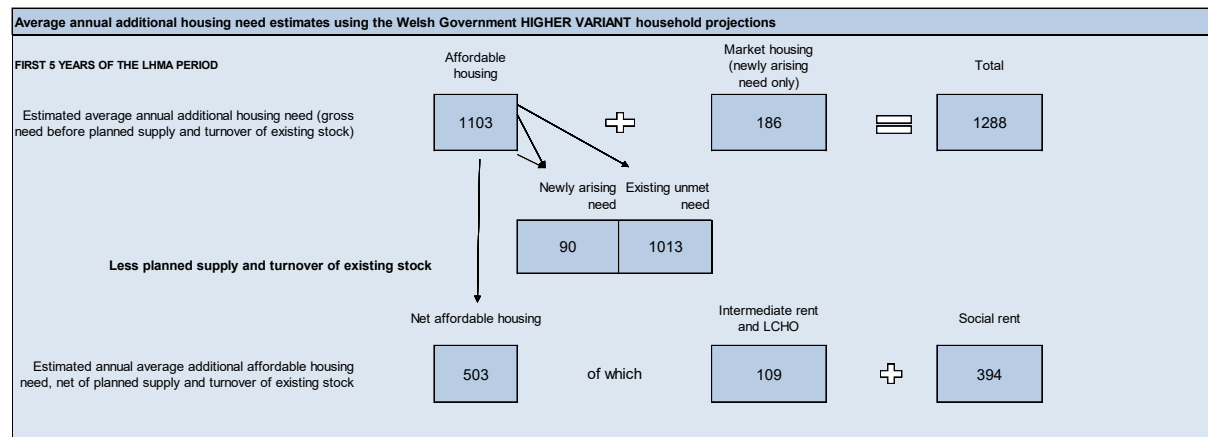
Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	Principal	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%
---	-----

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956
Saundersfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299

Amrywiad uwch



Basis of the household projections: Higher Variant

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
 *at HMA level
 *by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
 *annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
 *the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	270	63	33	29	394	108	1	503
Burton, Hook, Llangwm area	14	0	-	2	16	7	0	23
Dale, Marloes, St Brides	4	-	-	-	4	1	0	6
Fishguard	10	-	0	2	12	5	-	17
Haverfordwest and Merlins Bridge	52	24	9	6	91	18	-	109
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	0	-	-	0	0	3	0	4
Milford	52	20	9	7	87	14	-	101
Narbeth Rural	2	-	0	-	3	1	0	4
Narberth Town	2	2	1	1	6	2	-	9
Newport, Dinas, St.Dogmaels	5	-	-	1	6	3	0	9
Neyland	10	-	1	-	11	4	-	15
Pembroke	17	4	3	1	26	6	-	32
Pembroke Dock	27	1	4	3	35	9	-	44
Preslie	5	1	-	0	7	1	-	8
Rural East	3	-	-	1	4	6	-	9
Rural central	9	-	-	1	10	5	0	15
Saundersfoot	17	4	1	1	23	8	-	31
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	5
St Davids, Llanrhian, Solva	13	-	0	0	14	5	-	19
Tenby	17	7	4	2	29	7	-	36
West coast	5	-	0	1	6	2	0	8

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis: *includes market and affordable housing *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	956	147	1,103	93	93	186	1,288
Burton, Hook, Llangwm area	35	8	43	5	4	9	52
Dale, Marloes, St Brides	8	2	10	1	2	3	13
Fishguard	41	6	47	4	4	8	56
Haverfordwest and Merlins Bridge	183	24	206	13	10	23	229
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	18	5	23	4	4	8	31
Milford	196	21	217	14	9	22	239
Narbeth Rural	7	2	9	3	4	7	16
Narberth Town	22	3	25	2	2	5	30
Newport, Dinas, St.Dogmaels	15	4	19	2	3	5	24
Neyland	34	5	39	3	3	6	45
Pembroke	76	9	85	6	6	12	97
Pembroke Dock	112	13	125	9	7	16	141
Preslie	10	2	12	2	1	3	15
Rural East	31	7	38	7	8	14	52
Rural central	24	6	30	5	6	12	42
Saundersfoot	44	10	54	5	7	12	66
South West Coast	6	1	7	1	1	3	10
St Davids, Llanrhian, Solva	30	7	36	3	5	8	44
Tenby	58	8	67	2	4	6	73
West coast	7	2	9	1	2	3	12

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis: *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period *the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years) *the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing. No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	62	28	90	93	93	186	275
Burton, Hook, Llangwm area	3	2	5	5	4	9	14
Dale, Marloes, St Brides	1	0	1	1	2	3	5
Fishguard	3	1	4	4	4	8	12
Haverfordwest and Merlins Bridge	9	4	13	13	10	23	36
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	2	1	4	4	4	8	12
Milford	9	5	14	14	9	22	36
Narbeth Rural	2	1	3	3	4	7	10
Narberth Town	1	1	2	2	2	5	6
Newport, Dinas, St.Dogmaels	1	1	2	2	3	5	7
Neyland	2	1	3	3	3	6	9
Pembroke	5	2	7	6	6	12	18
Pembroke Dock	6	2	8	9	7	16	24
Preslie	1	0	1	2	1	3	4
Rural East	3	1	5	7	8	14	19
Rural central	4	1	5	5	6	12	16
Saundersfoot	4	2	6	5	7	12	19
South West Coast	1	0	1	1	1	3	3
St Davids, Llanrhian, Solva	2	1	3	3	5	8	11
Tenby	2	1	3	2	4	6	9
West coast	1	0	1	1	2	3	4

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	172	55	228	2,585	828	3,413
Burton, Hook, Llangwm area	7	3	11	112	51	163
Dale, Marloes, St Brides	2	1	3	32	11	43
Fishguard	6	2	8	87	35	122
Haverfordwest and Merlins Bridge	36	9	45	546	133	679
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	2	2	4	26	32	58
Milford	35	8	43	527	116	643
Narbeth Rural	2	1	3	31	17	47
Narberth Town	3	1	4	44	18	61
Newport, Dinas, St.Dogmaels	3	1	4	44	22	67
Neyland	5	2	7	75	28	103
Pembroke	12	3	15	180	48	228
Pembroke Dock	15	5	20	229	69	297
Preslie	3	1	4	42	11	53
Rural East	4	3	6	53	42	95
Rural central	6	3	8	83	39	122
Saundersfoot	10	4	15	157	61	218
South West Coast	2	0	2	27	7	34
St Davids, Llanrhian, Solva	6	2	8	92	34	126
Tenby	11	3	14	164	41	206
West coast	2	1	3	35	13	48

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

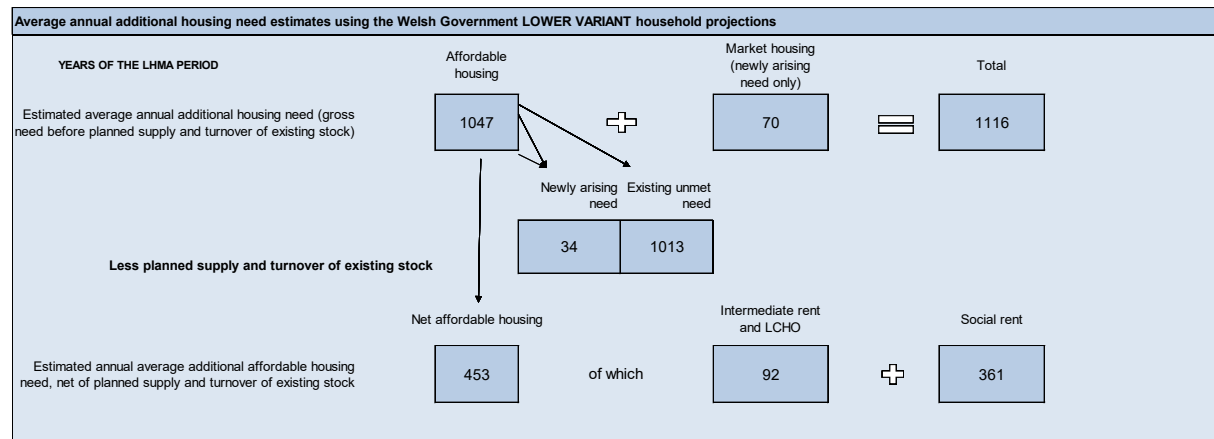
Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	Higher Variant	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%
---	-----

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956
Saundersfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299



Basis of the household projections								
Lower Variant								
Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period								
LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)								
The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:								
*at HMA level								
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)								
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period								
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.								
HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	246	58	29	28	361	90	1	453
Burton, Hook, Llangwm area	13	-	-	2	15	5	0	20
Dale, Marloes, St Brides	4	-	-	-	4	1	0	5
Fishguard	9	-	-	2	11	4	-	16
Haverfordwest and Merlins Bridge	48	23	9	6	86	15	-	101
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	-	-	-	0	0	3	0	3
Milford	48	18	9	7	82	11	-	93
Narbeth Rural	2	-	0	-	2	1	0	3
Narberth Town	2	2	0	1	5	2	-	7
Newport, Dinas, St.Dogmaels	5	-	-	1	5	3	0	8
Neyland	9	-	1	-	10	3	-	13
Pembroke	15	4	3	1	23	4	-	28
Pembroke Dock	25	-	3	3	31	8	-	39
Preslie	5	1	-	0	6	1	-	7
Rural East	2	-	-	0	2	5	-	7
Rural central	8	-	-	1	8	4	0	12
Saundersfoot	15	3	1	1	20	7	-	27
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	5
St Davids, Llanrhian, Solva	12	-	0	0	13	5	-	17
Tenby	16	7	3	2	27	6	-	34
West coast	4	-	0	1	5	2	0	7

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis: *includes market and affordable housing *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	917	129	1,047	35	35	70	1,116
Burton, Hook, Llangwm area	33	7	40	2	2	3	43
Dale, Marloes, St Brides	8	1	9	1	1	1	10
Fishguard	39	6	45	2	1	3	48
Haverfordwest and Merlins Bridge	177	21	198	5	4	9	207
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	17	4	21	2	2	3	24
Milford	190	18	208	5	3	8	217
Narbeth Rural	6	2	7	1	2	3	10
Narberth Town	21	3	24	1	1	2	26
Newport, Dinas, St.Dogmaels	14	4	17	1	1	2	20
Neyland	33	4	37	1	1	2	40
Pembroke	73	8	81	2	2	4	85
Pembroke Dock	108	12	120	3	3	6	126
Preslie	10	2	11	1	1	1	12
Rural East	29	6	35	2	3	5	40
Rural central	22	6	27	2	2	4	32
Saundersfoot	41	9	50	2	3	5	55
South West Coast	5	1	6	0	1	1	7
St Davids, Llanrhian, Solva	28	6	34	1	2	3	37
Tenby	57	8	65	1	1	2	67
West coast	7	2	9	0	1	1	10

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis: *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period *the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years) *the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing. No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	23	11	34	35	35	70	104
Burton, Hook, Llangwm area	1	1	2	2	2	3	5
Dale, Marloes, St Brides	0	0	1	1	1	1	2
Fishguard	1	0	1	2	1	3	4
Haverfordwest and Merlins Bridge	3	2	5	5	4	9	14
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	1	1	2	2	3	4
Milford	3	2	5	5	3	8	14
Narbeth Rural	1	0	1	1	2	3	4
Narberth Town	0	0	1	1	1	2	2
Newport, Dinas, St.Dogmaels	1	0	1	1	1	2	3
Neyland	1	0	1	1	1	2	3
Pembroke	2	1	3	2	2	4	7
Pembroke Dock	2	1	3	3	3	6	9
Preslie	0	0	1	1	1	1	2
Rural East	1	1	2	2	3	5	7
Rural central	1	1	2	2	2	4	6
Saundersfoot	2	1	2	2	3	5	7
South West Coast	0	0	0	0	1	1	1
St Davids, Llanrhian, Solva	1	0	1	1	2	3	4
Tenby	1	0	1	1	1	2	3
West coast	0	0	0	0	1	1	1

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	136	38	173	2,036	564	2,600
Burton, Hook, Llangwm area	6	2	8	85	34	119
Dale, Marloes, St Brides	2	0	2	24	7	31
Fishguard	4	2	6	66	26	92
Haverfordwest and Merlins Bridge	31	6	37	462	93	555
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	1	2	10	19	29
Milford	30	5	34	443	72	515
Narbeth Rural	1	1	2	16	8	24
Narberth Town	2	1	3	31	13	44
Newport, Dinas, St.Dogmaels	2	1	3	33	16	49
Neyland	4	1	5	58	19	77
Pembroke	9	2	11	134	30	164
Pembroke Dock	12	3	15	177	48	225
Preslie	2	0	3	34	7	41
Rural East	2	2	4	25	29	54
Rural central	4	2	5	54	26	81
Saundersfoot	8	3	11	116	42	159
South West Coast	1	0	2	21	5	27
St Davids, Llanrhian, Solva	5	2	7	72	26	98
Tenby	10	2	12	145	34	179
West coast	2	1	3	29	10	39

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

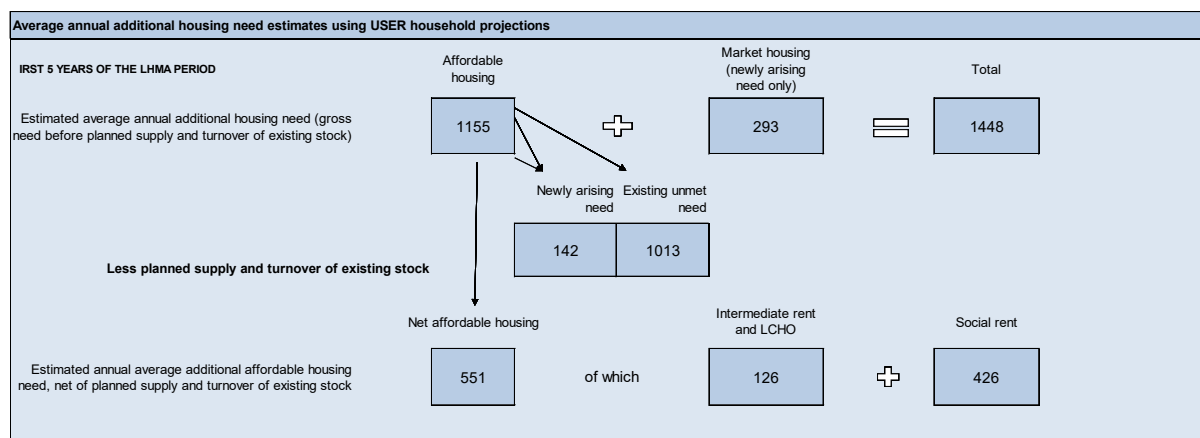
Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
old projection basis	Lower Variant	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%
---	-----

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956
Saundersfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299

Senario Twf Sir Benfro o 435 y flwyddyn



Basis of the household projections

User Projections 1

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	292	68	36	30	426	124	1	551
Burton, Hook, Llangwm area	15	1	-	2	18	8	0	25
Dale, Marloes, St Brides	5	-	-	-	5	2	0	6
Fishguard	11	-	0	2	14	6	-	19
Haverfordwest and Merlins Bridge	55	25	10	6	96	20	-	117
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	-	-	0	1	4	0	6
Milford	55	21	10	7	93	17	-	109
Narbeth Rural	3	-	0	0	3	2	0	5
Narberth Town	3	2	1	1	7	3	-	10
Newport, Dinas, St.Dogmaels	6	-	-	1	7	3	0	10
Neyland	11	-	1	-	12	4	-	16
Pembroke	19	5	4	2	29	7	-	36
Pembroke Dock	29	1	4	3	38	11	-	48
Preslie	5	1	-	0	7	2	-	9
Rural East	5	-	-	1	5	6	-	12
Rural central	10	-	-	1	11	6	0	17
Saundersfoot	18	4	1	1	25	9	-	35
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	5
St Davids, Llanrhian, Solva	14	-	0	0	15	6	-	20
Tenby	17	7	4	2	30	7	-	37
West coast	5	-	0	1	6	2	0	8

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing	(g) Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	991	163	1,155	147	147	293	1,448
Burton, Hook, Llangwm area	37	9	46	8	6	14	60
Dale, Marloes, St Brides	9	2	11	2	3	5	16
Fishguard	42	7	49	7	6	13	63
Haverfordwest and Merlins Bridge	188	26	214	20	16	36	250
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	20	6	25	7	6	13	38
Milford	201	24	225	21	14	35	260
Narbeth Rural	8	3	11	4	7	11	22
Narberth Town	23	4	27	4	3	7	34
Newport, Dinas, St.Dogmaels	16	4	20	3	5	9	29
Neyland	35	6	41	5	5	10	51
Pembroke	79	10	89	10	9	18	108
Pembroke Dock	115	14	129	14	12	26	155
Preslie	11	2	13	2	2	5	18
Rural East	33	8	41	10	12	23	63
Rural central	26	7	33	9	10	18	51
Saundersfoot	47	11	58	8	11	20	77
South West Coast	6	1	7	2	2	4	12
St Davids, Llanrhian, Solva	31	7	38	4	8	13	51
Tenby	59	9	68	4	6	10	78
West coast	8	2	10	2	3	5	15

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.							
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing	(g) Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	97	45	142	147	147	293	435
Burton, Hook, Llangwm area	5	3	8	8	6	14	22
Dale, Marloes, St Brides	2	1	2	2	3	5	7
Fishguard	4	2	6	7	6	13	19
Haverfordwest and Merlins Bridge	14	7	21	20	16	36	57
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	4	2	6	7	6	13	19
Milford	14	7	22	21	14	35	57
Narbeth Rural	3	2	4	4	7	11	15
Narberth Town	2	1	3	4	3	7	10
Newport, Dinas, St.Dogmaels	2	1	3	3	5	9	12
Neyland	3	2	5	5	5	10	15
Pembroke	8	3	11	10	9	18	29
Pembroke Dock	9	4	12	14	12	26	38
Preslie	1	1	2	2	2	5	7
Rural East	5	2	8	10	12	23	30
Rural central	6	2	8	9	10	18	26
Saundersfoot	7	3	10	8	11	20	30
South West Coast	1	0	1	2	2	4	5
St Davids, Llanrhian, Solva	4	1	5	4	8	13	18
Tenby	3	1	4	4	6	10	14
West coast	1	0	2	2	3	5	6

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	207	72	278	3,102	1,073	4,175
Burton, Hook, Llangwm area	9	4	14	139	66	206
Dale, Marloes, St Brides	3	1	4	39	14	54
Fishguard	7	3	10	108	44	152
Haverfordwest and Merlins Bridge	42	11	53	625	170	795
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	3	3	6	44	44	88
Milford	40	10	51	605	157	762
Narbeth Rural	3	2	5	44	25	69
Narberth Town	4	1	5	55	22	77
Newport, Dinas, St.Dogmaels	4	2	6	55	28	83
Neyland	6	2	9	90	37	128
Pembroke	15	4	19	222	66	287
Pembroke Dock	18	6	24	276	89	365
Preslie	3	1	4	50	14	64
Rural East	5	4	9	79	54	133
Rural central	7	3	11	111	51	161
Saundersfoot	13	5	18	195	79	273
South West Coast	2	1	3	32	9	40
St Davids, Llanrhian, Solva	7	3	10	110	41	152
Tenby	12	3	15	182	48	230
West coast	3	1	4	41	15	56

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

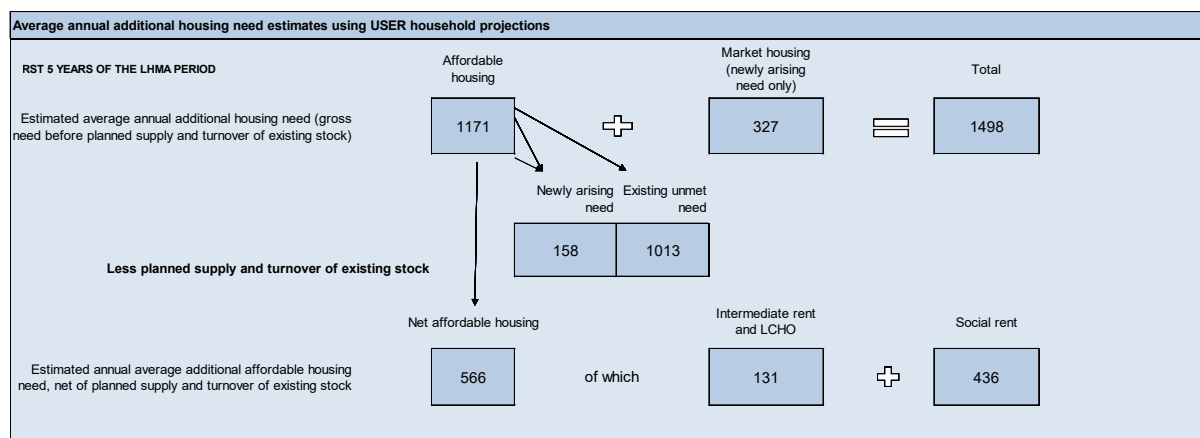
Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	User Projections 1	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%
---	-----

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956
Saundersfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299

Senario Twf Ystod Uchaf Sir Benfro o 485 y flwyddyn



Basis of the household projections

User Projections 1

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	299	69	37	30	436	129	1	566
Burton, Hook, Llangwm area	16	1	-	2	18	8	0	26
Dale, Marloes, St Brides	5	-	-	-	5	2	0	7
Fishguard	12	-	0	2	14	6	-	20
Haverfordwest and Merlins Bridge	56	26	10	6	98	21	-	119
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	-	-	0	2	4	0	6
Milford	56	21	10	7	94	17	-	112
Narbeth Rural	3	-	0	0	4	2	0	6
Narberth Town	3	2	1	1	7	3	-	10
Newport, Dinas, St.Dogmaels	6	-	-	1	7	3	0	10
Neyland	11	-	1	-	12	4	-	17
Pembroke	19	5	4	2	30	7	-	37
Pembroke Dock	30	2	4	3	39	11	-	50
Preslie	6	2	-	0	7	2	-	9
Rural East	5	-	-	1	6	7	-	12
Rural central	11	-	-	1	11	6	0	18
Saundersfoot	19	4	1	1	26	10	-	36
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	6
St Davids, Llanrhian, Solva	14	-	0	0	15	6	-	21
Tenby	18	7	4	2	30	7	-	38
West coast	5	-	1	1	6	2	0	8

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	1,003	168	1,171	163	163	327	1,498
Burton, Hook, Llangwm area	38	9	47	8	7	15	63
Dale, Marloes, St Brides	9	2	11	2	3	6	17
Fishguard	43	7	50	8	7	15	65
Haverfordwest and Merlins Bridge	190	27	216	22	17	40	256
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	20	6	26	7	7	14	40
Milford	203	25	227	24	16	39	267
Narbeth Rural	8	3	11	5	7	12	23
Narberth Town	23	4	27	4	4	8	35
Newport, Dinas, St.Dogmaels	16	5	20	4	6	10	30
Neyland	35	6	41	6	5	11	52
Pembroke	80	11	90	11	10	20	111
Pembroke Dock	116	15	131	16	13	29	160
Preslie	11	2	13	3	3	5	18
Rural East	33	8	42	12	14	25	67
Rural central	26	7	34	10	11	20	54
Saundersfoot	47	11	59	9	13	22	81
South West Coast	6	1	8	2	3	5	12
St Davids, Llanrhian, Solva	31	7	39	5	9	14	53
Tenby	60	9	69	4	7	11	79
West coast	8	3	10	2	3	5	15

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.							
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	108	50	158	163	163	327	485
Burton, Hook, Llangwm area	6	3	9	8	7	15	24
Dale, Marloes, St Brides	2	1	2	2	3	6	8
Fishguard	4	2	6	8	7	15	21
Haverfordwest and Merlins Bridge	16	8	23	22	17	40	63
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	4	2	7	7	7	14	21
Milford	16	8	24	24	16	39	64
Narbeth Rural	3	2	5	5	7	12	17
Narberth Town	2	1	3	4	4	8	11
Newport, Dinas, St.Dogmaels	2	1	4	4	6	10	13
Neyland	3	2	5	6	5	11	16
Pembroke	9	4	12	11	10	20	32
Pembroke Dock	10	4	14	16	13	29	43
Preslie	2	1	2	3	3	5	8
Rural East	6	2	8	12	14	25	34
Rural central	6	2	9	10	11	20	29
Saundersfoot	8	4	11	9	13	22	33
South West Coast	1	0	1	2	3	5	6
St Davids, Llanrhian, Solva	4	2	6	5	9	14	20
Tenby	4	1	5	4	7	11	16
West coast	1	0	2	2	3	5	7

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

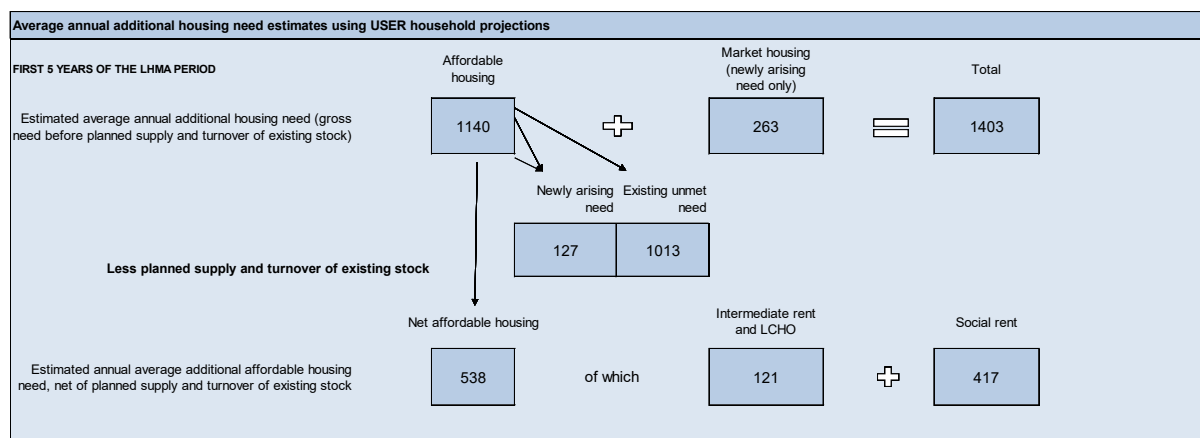
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	218	77	294	3,263	1,150	4,413
Burton, Hook, Llangwm area	10	5	15	148	71	219
Dale, Marloes, St Brides	3	1	4	42	15	57
Fishguard	8	3	11	114	47	161
Haverfordwest and Merlins Bridge	43	12	55	649	182	831
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	3	3	6	49	48	97
Milford	42	11	53	630	169	799
Narbeth Rural	3	2	5	49	28	76
Narberth Town	4	2	5	58	24	82
Newport, Dinas, St.Dogmaels	4	2	6	59	30	88
Neyland	6	3	9	95	40	135
Pembroke	16	5	20	235	71	306
Pembroke Dock	19	6	26	291	95	386
Preslie	3	1	5	52	15	68
Rural East	6	4	10	87	58	145
Rural central	8	4	12	119	55	174
Saundersfoot	14	6	19	206	84	291
South West Coast	2	1	3	33	9	43
St Davids, Llanrhian, Solva	8	3	11	116	44	160
Tenby	13	3	16	188	50	238
West coast	3	1	4	43	16	59

Data items / Key assumptions						
	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Number of years to clear existing unmet need	5 years					
Market housing affordability criteria	30%					
Social rent affordability criteria	35%					
Data item	Data Sources	Basis of the data				
Income data by HMA	Paycheck	2022				
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year				
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year				
Household projection basis	User Projections 1					
Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%					
HMA assumptions						
HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent		
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626		
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272		
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602		
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509		
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445		
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252		
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874		
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518		
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076		
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676		
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419		
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342		
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198		
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466		
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956		
Saundersfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787		
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480		
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100		
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578		
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299		

Senario Twf Ystod Isaf Sir Benfro o 390 y flwyddyn



Basis of the household projections

User Projections 1

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)

*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	286	66	35	29	417	120	1	538
Burton, Hook, Llangwm area	15	0	-	2	17	7	0	25
Dale, Marloes, St Brides	5	-	-	-	5	1	0	6
Fishguard	11	-	0	2	13	5	-	19
Haverfordwest and Merlins Bridge	54	25	10	6	95	20	-	115
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	1	-	-	0	1	4	0	5
Milford	54	20	10	7	91	16	-	107
Narbeth Rural	3	-	0	0	3	2	0	5
Narberth Town	3	2	1	1	7	3	-	9
Newport, Dinas, St.Dogmaels	6	-	-	1	6	3	0	10
Neyland	11	-	1	-	12	4	-	16
Pembroke	18	5	4	2	28	7	-	35
Pembroke Dock	29	1	4	3	37	10	-	47
Preslie	5	1	-	0	7	2	-	8
Rural East	4	-	-	1	5	6	-	11
Rural central	10	-	-	1	11	5	0	16
Saundersfoot	18	4	1	1	25	9	-	34
South West Coast	4	-	0	-	4	1	-	5
St Davids, Llanrhian, Solva	14	-	0	0	15	5	-	20
Tenby	17	7	4	2	30	7	-	37
West coast	5	-	0	1	6	2	0	8

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	981	159	1,140	131	131	263	1,403
Burton, Hook, Llangwm area	37	9	45	7	6	12	58
Dale, Marloes, St Brides	9	2	10	2	3	5	15
Fishguard	42	7	49	6	6	12	61
Haverfordwest and Merlins Bridge	186	25	212	18	14	32	244
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	19	5	25	6	6	12	36
Milford	200	23	223	19	13	32	254
Narbeth Rural	7	3	10	4	6	10	20
Narberth Town	23	4	26	3	3	6	33
Newport, Dinas, St.Dogmaels	15	4	20	3	5	8	27
Neyland	35	6	40	5	4	9	49
Pembroke	78	10	88	9	8	16	104
Pembroke Dock	114	14	128	13	10	23	151
Preslie	11	2	13	2	2	4	17
Rural East	32	8	40	9	11	20	60
Rural central	25	7	32	8	9	16	49
Saundersfoot	46	11	57	7	10	18	74
South West Coast	6	1	7	2	2	4	11
St Davids, Llanrhian, Solva	31	7	38	4	8	11	49
Tenby	59	9	68	3	5	9	76
West coast	7	2	10	2	2	4	14

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period							
LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.							
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	87	40	127	131	131	263	390
Burton, Hook, Llangwm area	5	3	7	7	6	12	20
Dale, Marloes, St Brides	1	1	2	2	3	5	7
Fishguard	4	1	5	6	6	12	17
Haverfordwest and Merlins Bridge	13	6	19	18	14	32	51
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	3	2	5	6	6	12	17
Milford	13	7	19	19	13	32	51
Narbeth Rural	2	1	4	4	6	10	14
Narberth Town	2	1	3	3	3	6	9
Newport, Dinas, St.Dogmaels	2	1	3	3	5	8	11
Neyland	3	1	4	5	4	9	13
Pembroke	7	3	10	9	8	16	26
Pembroke Dock	8	3	11	13	10	23	34
Preslie	1	1	2	2	2	4	6
Rural East	5	2	7	9	11	20	27
Rural central	5	2	7	8	9	16	23
Saundersfoot	6	3	9	7	10	18	27
South West Coast	1	0	1	2	2	4	5
St Davids, Llanrhian, Solva	3	1	4	4	8	11	16
Tenby	3	1	4	3	5	9	12
West coast	1	0	1	2	2	4	5

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:

*at HMA level

*by tenure (intermediate housing and social rent)

*annual estimate for the 15 years of the LHMA period

*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.

(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	197	67	264	2,956	1,004	3,960
Burton, Hook, Llangwm area	9	4	13	132	62	194
Dale, Marloes, St Brides	2	1	3	37	13	51
Fishguard	7	3	10	102	42	143
Haverfordwest and Merlins Bridge	40	11	51	602	160	762
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	3	3	5	39	41	79
Milford	39	10	49	583	145	729
Narbeth Rural	3	2	4	40	23	63
Narberth Town	3	1	5	52	21	73
Newport, Dinas, St.Dogmaels	3	2	5	52	26	79
Neyland	6	2	8	86	35	121
Pembroke	14	4	18	210	61	271
Pembroke Dock	18	6	23	263	83	346
Preslie	3	1	4	48	13	61
Rural East	5	3	8	71	51	122
Rural central	7	3	10	103	48	150
Saundersfoot	12	5	17	184	74	258
South West Coast	2	1	3	30	8	39
St Davids, Llanrhian, Solva	7	3	10	105	39	144
Tenby	12	3	15	177	46	223
West coast	3	1	4	39	14	54

Data items / Key assumptions						
	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Number of years to clear existing unmet need	5 years					
Market housing affordability criteria	30%					
Social rent affordability criteria	35%					
Data item	Data Sources	Basis of the data				
Income data by HMA	Paycheck	2022				
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year				
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year				
Household projection basis	User Projections 1					
Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	60%					
HMA assumptions						
HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent		
Burton, Hook, Llangwm area	£ 153,269	4.5	£ 21,156	£ 28,626		
Dale, Marloes, St Brides	£ 174,034	4.5	£ 18,982	£ 24,272		
Fishguard	£ 128,548	4.5	£ 18,209	£ 22,602		
Haverfordwest and Merlins Bridge	£ 124,593	4.5	£ 19,017	£ 24,509		
Lamphey, Carew, Marorbier, Penally	£ 158,213	4.5	£ 19,313	£ 26,445		
Milford	£ 108,771	4.5	£ 17,689	£ 23,252		
Narbeth Rural	£ 203,205	4.5	£ 19,018	£ 25,874		
Narberth Town	£ 135,841	4.5	£ 17,864	£ 22,518		
Newport, Dinas, St.Dogmaels	£ 200,238	4.5	£ 19,443	£ 25,076		
Neyland	£ 128,548	4.5	£ 17,307	£ 22,676		
Pembroke	£ 128,548	4.5	£ 18,618	£ 23,419		
Pembroke Dock	£ 110,996	4.5	£ 17,121	£ 21,342		
Preslie	£ 133,492	4.5	£ 18,329	£ 23,198		
Rural East	£ 157,298	4.5	£ 17,970	£ 22,466		
Rural central	£ 168,052	4.5	£ 20,725	£ 25,956		
Saunderfoot	£ 192,822	4.5	£ 20,493	£ 26,787		
South West Coast	£ 163,157	4.5	£ 17,780	£ 21,480		
St Davids, Llanrhian, Solva	£ 227,431	4.5	£ 19,393	£ 24,100		
Tenby	£ 175,270	4.5	£ 18,374	£ 22,578		
West coast	£ 174,758	4.5	£ 18,501	£ 23,299		

Trosolwg o'r canlyniadau

- 4.12 Mae'r model yn cyfuno'r angen presennol heb ei ddiwallu, sydd ar gyfer tai fforddiadwy yn unig, gyda'r angen newydd sy'n codi, sy'n cael ei ddiwallu drwy'r deiliadaethau tai fforddiadwy a thai marchnad. Yn Sir Benfro, mae'r angen presennol heb ei ddiwallu yn sylweddol uwch na'r angen newydd sy'n codi (o fewn y prif amcanestyniadau mae'r angen presennol heb ei ddiwallu yn 1,013 y flwyddyn o gymharu ag angen newydd sy'n codi o 65 y flwyddyn). Mae hyn yn golygu bod y ffigurau cyfanswm anghenion wedi'u camliwio'n sylweddol tuag at y sector fforddiadwy yn y pum mlynedd gyntaf oherwydd tybir bod yr angen presennol heb ei ddiwallu wedi ei ddiwallu. Fel y mae Tabl 2 o'r prif allbynnau yn ei ddangos, mae 88.9% o'r anghenion tai gros blyneddol yn ystod y pum mlynedd gyntaf ar gyfer tai fforddiadwy (1,078/1,213).
- 4.13 Fodd bynnag, mae'r ffigurau anghenion ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill, lle tybir mai dim ond yr anghenion newydd sy'n codi a ddiwellir, yn llawer mwy rhesymegol. Yn gyffredinol, fel y dangosir yn Nhabl 3 o'r prif allbynnau, mae angen net am 65 o gartrefi fforddiadwy a 135 o gartrefi marchnad y flwyddyn. Mae'r angen fforddiadwy hwn yn cynrychioli 32.5% o gyfanswm yr anghenion, gydag anghenion tai marchnad yn cyfrif am y 67.5% sy'n weddill. O fewn y sector fforddiadwy, mae'r rhaniad rhwng rhent cymdeithasol a deiliadaethau canolradd dros y

cyfnod hwn hefyd yn ffigur realistig; mae'r model yn nodi y dylai 32.2% o'r holl dai fforddiadwy newydd fod yn gynhyrchion canolradd. Mae'r rhaniad o fewn sector y farchnad, fodd bynnag, yn rhoi canlyniad mwy annisgwyl. Yma amcangyfrifir y bydd 52.5% o'r tai marchnad newydd yn rhai rhent preifat a 47.5% yn rhai perchen-feddiannaeth. Byddai disgwyl i'r sector rhentu preifat gynrychioli tua 20%-30% o'r twf yn sector y farchnad.

- 4.14 Er ein bod wedi dewis y gyfran uchaf posibl o aelwydydd i fod yn gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannaeth sy'n penderfynu prynu o fewn yr ystod a argymhellir, mae'n bosibl y gallai ffigur hyd yn oed yn uwch fod yn addas. Mae hyn gan fod nifer fawr iawn o bobl sydd wedi ymddeol sydd ag ecwiti presennol sydd mewn llai o berygl o beidio â dod yn berchnogion nag aelwydydd eraill yn symud i Sir Benfro. Gallai cyfran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannaeth sy'n penderfynu prynu fod hyd yn oed yn uwch yn y Sir - tua 90% yn hytrach na 60%. Byddai hyn yn ail-gydbwysu'r angen o fewn sector y farchnad.
- 4.15 Yn yr un modd, mae'r ffigurau Perchentyaeth Cost Isel a gofnodwyd yn y model yn gymharol isel o gymharu â rhent canolradd. Mae hyn oherwydd yr incymau lleol cymharol isel yn Sir Benfro o gymharu â'r prisiau Perchentyaeth Cost Isel tebygol. Os gellir lleihau cost Perchentyaeth Cost Isel, byddai'n fwy fforddiadwy ac yn dod yn addas i fwy o aelwydydd yn y dyfodol.
- 4.16 Allbwn pellach sydd hefyd yn wahanol i'r disgwyl yw maint y cartrefi sydd eu hangen yn y sector fforddiadwy (a gyflwynir yn Nhabl 1 o'r prif allbynnau). Er y gellid disgwyl mai yn y sector rhentu cymdeithasol y byddai'r angen mwyaf am gartrefi un ystafell wely, mae dominyddiaeth gymharol cartrefi o'r maint hwn yn fwy nag y mae'r wybodaeth yn Nhabl 8 yr Offeryn (Angen Presennol Heb ei Ddiwallu yn y 5 mlynedd gyntaf) yn ei awgrymu. Yn gyffredinol, mae prif amcanestyniad presennol yr AFDL yn dangos y dylai 68.3% o'r tai fforddiadwy newydd net sydd eu hangen yn ystod pum mlynedd gyntaf cyfnod y cynllun fod yn dai un ystafell wely, 16.1% yn dai dwy ystafell wely, 8.2% yn dai tair ystafell wely a 7.4% yn dai pedair ystafell wely (gweler tabl 5.1 uchod, Cymharu Allbynnau Modelau). Mewn rhai AMDau, yr unig angen yw am lety rhent cymdeithasol un ystafell wely. Mae hynny'n cymharu â data Tabl 8, sy'n dangos bod 56.6% o'r angen presennol heb ei ddiwallu yn ystod pum mlynedd gyntaf cyfnod y cynllun am dai un ystafell wely, gyda 26.6% am dai dwy ystafell wely, 12.2% am dai 3 ystafell wely a 4.6% am dai 4 ystafell wely.
- 4.17 Er cyflawnrwydd, mae tabl terfynol Atodiad A wedi'i gwblhau isod. Mae hwn yn crynhoi'r pwyntiau allweddol a wnaed yn yr adran uchod.

Tabl 4.3 Cyfrifiadau ac allbynnau

<i>Cyfrifiadau / allbynnau</i>	<i>Materion allweddol a nodwyd gyda chyfrifiadau / allbynnau</i>
1. Anghenion tai marchnad yn cwmpasu perchen-feddiannaeth a'r sector rhentu preifat	1. Mae'r gofyniad rhentu preifat ychydig yn fwy na'r gofyniad perchen-feddiannaeth, sy'n groes i'r disgwyl.
2. Anghenion tai fforddiadwy yn cwmpasu rhent cymdeithasol a thai brys	1. Mae'r dosbarthiad rhwng y deiliadaethau rhent cymdeithasol a chanolradd yn rhesymegol. 2. Mae'r gofyniad o ran nifer yr ystafelloedd gwely yn y sector rhentu cymdeithasol yn rhoi gormod o bwyslais ar gartrefi un ystafell wely.
3. Tablau profi senarios	1. Dim wedi'i nodi.
4. Allbynnau pum mlynedd / allbynnau 10 mlynedd	1. Mae'r angen presennol heb ei ddiwallu yn cynnwys cyfran mor fawr o'r cyfanswm anghenion yn y pum mlynedd gyntaf nes bod canlyniadau'r allbynnau 5 mlynedd wedi'u camliwio'n sylweddol tuag at dai fforddiadwy. 2. Mae dosbarthiad yr anghenion ar gyfer yr allbynnau 10 mlynedd yn realistig ar y cyfan.

Allbynnau ychwanegol – Dadgyfuno'r Parc Cenedlaethol

- 4.18 Mae Sir Benfro yn cynnwys Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro sydd â'i awdurdodaeth gynllunio ei hun. Nid yw'r AMDau a ddewiswyd ar gyfer y Sir yn cyfateb yn union i ffin y Parc Cenedlaethol. Er mwyn dadgyfuno'r ffigurau ar gyfer Sir Benfro rhwng y Parc Cenedlaethol ac ardaloedd nad ydynt yn y parc cenedlaethol, mae allbynnau lefel AMD wedi'u dosbarthu i'r ddwy ran hon o'r Sir. Dinbych-y-pysgod yw'r unig AMD sydd o fewn ardal y Parc Cenedlaethol yn llwyr, ond mae 11 AMD arall sydd wedi'u lleoli'n rhannol yn ardal y Parc Cenedlaethol. O fewn pob un o'r 11 AMD yma, cymhwysir cyfran anheddau preswyl y Rhestr Tir ac Eiddo yn ardal y Parc Cenedlaethol i'r angen a nodwyd ar gyfer yr AMD yn ei chyfanrwydd. Yna crynhoir y cyfansymiau i gyfrifo ffigur ar gyfer y Parc Cenedlaethol. Y cyfanswm sy'n weddill yw'r gofyniad ar gyfer y rhan o Sir Benfro nad yw'n rhan o'r Parc Cenedlaethol.
- 4.19 Mae'r tablau canlynol yn nodi'r canlyniadau ar gyfer tablau 1 i 4 o'r offeryn AFDL ar gyfer y Parc Cenedlaethol a'r rhan o Sir Benfro nad yw yn y Parc Cenedlaethol. Cyflwynir y tablau i ddechrau ar gyfer y prif amcanestyniad ac yna ar gyfer yr amcanestyniad Senario Twf Sir Benfro.

Prif amcanestyniad

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)								
The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:								
*at HMA level								
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)								
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period								
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.								
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
National park area	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c))+ (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	259	61	31	28	379	100	1	481
National park	46	8	4	4	62	20	1	82
non-National park	213	53	26	24	317	80	1	399

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis: *includes market and affordable housing *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
HMA							
Additional housing need estimates by tenure	939	139	1,078	67	67	135	1,213
National park	132	26	158	10	16	26	185
non-National park	807	113	920	57	51	109	1,028

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis: *at HMA level *by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent) *annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period *the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years) *the affordable housing need estimates in column (C) should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing. No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
HMA							
Additional housing need estimates by tenure	45	20	65	67	67	135	200
National park	6	2	8	8	12	20	28
non-National park	39	18	57	59	55	114	171

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate						
Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA						
Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis: *at HMA level *by tenure (intermediate housing and social rent) *annual estimate for the 15 years of the LHMA period *the affordable housing need estimates in column (C) are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3 (no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5).						
	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)
HMA						
Additional housing need estimates by tenure	156	47	204	2,342	712	3,054
National park	24	8	33	190	81	271
non-National park	132	39	171	2,152	631	2,783

Senario Twf Sir Benfro o 435 y flwyddyn

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned)								
The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:								
*at HMA level								
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)								
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period								
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.								
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
National park area	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing
					(a) + (b) + (c)) + (d) = (e)			(h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	292	68	36	30	426	124	1	551
National park	50	9	5	4	67	22	0	90
non-National park	242	59	31	26	359	102	1	461

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)							
The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:							
*includes market and affordable housing							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	991	163	1,155	147	147	293	1,448
National park	139	29	168	22	36	57	225
non-National park	852	134	987	125	111	236	1,223

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period							
The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:							
*at HMA level							
*by tenure (owner occupier, private rented sector (PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)							
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period							
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)							
*the affordable housing need estimates in column (C) should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing. No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	97	45	142	147	147	293	435
National park	12	5	17	17	27	43	61
non-National park	85	40	125	130	120	250	374

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate						
Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA						
Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:						
*at HMA level						
*by tenure (intermediate housing and social rent)						
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period						
*the affordable housing need estimates in column (C) are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3 (no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5).						
	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing			
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	207	72	278	3,102	1,073	4,175
National park	30	11	42	255	116	371
non-National park	177	61	236	2,847	957	3,804

Cymharu allbynnau'r Prif Amcanestyniad a Senario Twf Sir Benfro

4.20 Mae'r tabl isod yn cymharu allbynnau'r Prif Amcanestyniad a Senario Twf Sir Benfro.

Tabl 4.4 Cymharu allbynnau ar gyfer senarios allweddol			
<i>Cyfnod amser y model</i>	<i>Dadansoddiad yn ôl deiliadaeth</i>	<i>Prif Amcanestyniad</i>	<i>Senario Twf Sir Benfro</i>
5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL	Tai fforddiadwy	1,078	1,155
	Tai marchnad	135	293
	Cyfanswm	1,213	1,448
	% fforddiadwy	88.9%	79.8%
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL	Rhent cymdeithasol	45	97
	Canolradd a Pherchentyaeth Cost Isel	20	45
	Perchen-feddiannaeth	67	147
	Sector rhentu preifat	67	147
	% fforddiadwy	32.7%	32.6%

Ffynhonnell: Offeryn AFDL

Allbynnau ychwanegol – gofynion ystafelloedd gwely fforddiadwy ar gyfer anghenion newydd sy'n codi

4.21 Allbwn pellach sydd wedi'i gynnwys yn yr offeryn AFDL (ond nad yw wedi'i nodi yn y tablau crynhoi), yw maint y llety fforddiadwy i ddiwallu'r angen newydd sy'n codi. Dyma faint y tai y mae'n ofynnol i'r Cyngor gynllunio ar eu cyfer dros yr hirdymor. Mae'r offeryn AFDL yn nodi'r angen blynyddol gros ychwanegol am dai fforddiadwy dros y deng mlynedd sy'n weddill. Dangosir hyn ar gyfer y Prif Amcanestyniad a Senario Twf Sir Benfro yn y tabl isod.

Tabl 4.5 Angen blynyddol gros ychwanegol am dai fforddiadwy dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y cynllun (2026 i 2036)		
Maint eiddo	Prif amcanestyniad	Senario Twf Sir Benfro
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	28	61
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	10	21
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	6	12
Rhent cymdeithasol pedair neu fwy o ystafelloedd gwely	1	3
Rhent canolradd	20	45

Ffynhonnell: Offeryn AFDL

5. Amcangyfrifon anghenion ychwanegol yr AFDL

Cyflwyniad

- 5.1 Mae'r bennod hon yn nodi'r amrywiad amcanestyniad dewisol i ffurfio amcangyfrif anghenion tai ychwanegol yr AFDL ac yn cymharu'r allbynnau â'r hyn a gofnodwyd yn yr AFDL blaenorol gan ddefnyddio'r tablau a nodir yn Atodiad C y Canllaw AFDL. **I osgoi amheuaeth, yr amrywiad amcanestyniad dewisol ar gyfer yr AFDL hwn yw Senario Twf Sir Benfro o 435 y flwyddyn.**

Y gwahanol ddulliau

- 5.2 Pan gyhoeddwyd yr AFDL blaenorol, roedd Canllaw AFDL gwahanol yn berthnasol, a defnyddiwyd dull gwahanol i nodi graddfa a math yr anghenion tai. Roedd y dull a ddilynwyd yn cydymffurfio â'r canllawiau perthnasol ar y pryd. Defnyddiodd yr AFDL blaenorol ddau ddull i gyfrifo dwy elfen wahanol o anghenion tai, sydd bellach yn cael eu hystyried gyda'i gilydd yn yr offeryn AFDL.

Model anghenion tai fforddiadwy

- 5.3 Roedd Pennod 4 o'r AFDL blaenorol yn nodi'r angen am dai fforddiadwy fel y'i pennwyd gan ddilyn y dull yn *'Dechrau Arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw Cam Wrth Gam'*.²¹ Roedd y model hwn ond yn canolbwyntio ar yr angen am dai fforddiadwy. Cyfrifodd yr angen am dai fforddiadwy ar y pryd, yna edrychodd ar yr angen fforddiadwy newydd sy'n codi ac yn olaf y cyflenwad o dai fforddiadwy.
- 5.4 Roedd y cyfrifiad o'r angen presennol am dai fforddiadwy yn yr AFDL blaenorol yn seiliedig ar ddata'r gofrestr dai a chafodd y cyfanswm angen hwn ei rannu fesul blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd. Gellir ystyried bod yr angen presennol am dai fforddiadwy yn yr AFDL blaenorol yn addas i'w gymharu â'r angen presennol heb ei ddiwallu o'r offeryn AFDL. Un gwahaniaeth allweddol rhwng y dull yn yr adroddiad AFDL blaenorol a'r hyn a ddefnyddiwyd yn yr offeryn AFDL yw bod prawf fforddiadwyedd wedi'i gymhwyso i aelwydydd ar y gofrestr dai yn yr adroddiad AFDL blaenorol a phenderfynwyd y gallai rhai o'r aelwydydd hyn fforddio llety addas yn sector y farchnad ac nad oedd angen cartref fforddiadwy arnynt. Mewn cyferbyniad, mae'r offeryn AFDL yn tybio bod angen llety fforddiadwy ar bob aelwyd ar y gofrestr dai. Dyma un o'r rhesymau pam fod yr angen am dai fforddiadwy ym mhym mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL gymaint yn fwy yn allbynnau'r offeryn AFDL cyfredol nag yn y canlyniadau a gyflwynwyd yn yr AFDL blaenorol.

²¹ <https://www.housinglin.org.uk/assets/Resources/Housing/Wales/141101-getting-started-with-local-housing-market-assessment-guide-en.pdf>

- 5.5 Asesodd y cyflenwad o dai fforddiadwy yn yr AFDL blaenorol yr ailosodiadau tebygol yn y sector fforddiadwy cyfredol a'r ailosodiadau a oedd yn debygol o ddod ar gael o ganlyniad i'r cyflenwad a oedd wedi'u neilltuo, ond nid y cyflenwad neilltuedig gwirioneddol ei hun. Mae hyn yn wahanol i'r dull a ddefnyddiwyd yng nghanam stoc bresennol a chyflenwad arfaethedig yr offeryn AFDL, sy'n cynnwys yr ailosodiadau o'r stoc bresennol a hefyd yr holl gyflenwad sydd wedi'i neilltuo. Gellir cymharu'r canlyniadau ar gyfer y cyflenwad o dai fforddiadwy o'r ddau fodel hyn, fodd bynnag, maent wedi ceisio cyfleu gwahanol elfennau o'r cyflenwad yn gyffredinol.
- 5.6 Roedd y cyfrifiad anghenion fforddiadwy newydd sy'n codi yn yr AFDL blaenorol yn edrych ar y llif tebygol o aelwydydd sy'n datblygu anghenion fforddiadwy yn seiliedig ar ddata eilaidd ar dueddiadau'r gorffennol. Roedd y dull hwn hefyd yn ystyried y sector fforddiadwy ar wahân, yn hytrach nag wedi'i gyfuno â sector y farchnad. Nid oes modd cymharu'r angen newydd sy'n codi yn yr AFDL blaenorol â'r dull a ddefnyddiwyd yn yr offeryn AFDL, fodd bynnag, mae modd cymharu'r model a ddefnyddiwyd ym Mhennod 5 o'r adroddiad blaenorol, a drafodir isod.

Model cydbwysu marchnadoedd tai hirdymor (CMTH)

- 5.7 Gwnaeth Pennod 5 o'r AFDL blaenorol nodi'r model CMTH a gynlluniwyd i fynd i'r afael â gofyniad paragraff 4.2.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 2021 i Awdurdodau Cynllunio *'gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai marchnad a thai fforddiadwy i fodloni'r gofyniad ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau.'* Cyflwynodd y bennod hon y galw am dai yn y dyfodol yn ôl maint a deiliadaeth yn seiliedig ar broffil y boblogaeth yn y dyfodol.
- 5.8 Defnyddiodd y model yr amcanestyniadau o'r boblogaeth yn y dyfodol i bennu deiliadaeth a maint y llety sydd ei angen. Gwnaed hyn trwy edrych ar batrymau meddiannaeth aelwydydd yn yr awdurdod a'u haddasu ar gyfer y dyfodol. Cymharwyd cyfanswm y gofyniad hwn yn y dyfodol â chyfanswm y stoc dai sydd ar gael ar ddechrau cyfnod y cynllun. Defnyddiwyd y gwahaniaeth rhwng angen y dyfodol a'r cyflenwad presennol i nodi'r newid net sy'n ofynnol yn ôl maint a deiliadaeth annedd.
- 5.9 Mae'r ffaith bod newid amcanestynedig mewn aelwydydd wedi'i ddefnyddio i bennu allbynnau'r model hwn yn golygu ei bod yn fwyaf addas cymharu'r ffigurau hyn â'r allbynnau angen newydd sy'n codi sy'n deillio o'r offeryn AFDL.
- 5.10 Gwnaeth y model hwn hefyd gyfrif am fynd i'r afael â'r angen presennol heb ei ddiwallu o fewn ei ffigurau, ond roedd y cyfanswm a ddefnyddiwyd yn deillio o'r model ym Mhennod 4. Mae'r ffaith ei fod wedi cyfuno'r allbynnau o'r amcanestyniadau â'r angen presennol heb ei ddiwallu (dros y pum mlynedd gyntaf) yn golygu bod modd cymharu'r canlyniadau o'r CMTH ar gyfer y pum mlynedd gyntaf (a gyflwynir yn Atodiad 2 o'r AFDL blaenorol) â'r ffigurau cyfatebol o'r offeryn AFDL.

Cymharu allbwn

- 5.11 Mae'r tablau isod yn cymharu'r allbynnau o'r ddau adroddiad AFDL gwahanol gan ddilyn y dull a nodir yn Atodiad C o'r Canllaw AFDL.

Tabl 5.1 Cymharu allbynnau modelau

Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol blynyddol	Mynegai colofn	AFDL cyfredol Prif amcanestyniad	AFDL blaenorol
		Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL	
Amcangyfrif o'r cyfanswm anghenion tai	(a)	1,213	509
Tai marchnad	(b)	135	321
Tai fforddiadwy	(c)	1,078	188
Rhaniad canrannol yr angen ychwanegol am dai yn ôl tai marchnad a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	11.1% 88.9%	63.1% 36.8%
Cyflenwad blynyddol a gynllunnir a throsiant o fewn y stoc bresennol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	650	611
Angen am dai fforddiadwy – net o'r cyflenwad a gynllunnir a throsiant o fewn y stoc bresennol	(f)=(c)- (e)	428	dd/b
Amcangyfrif o'r anghenion tai ychwanegol blynyddol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:		614	509
Perchen-feddiannaeth	(g)	67	281
Sector rhentu preifat	(h)	67	40
Perchentyaeth Cost Isel – sail net	(i)	1	30
Rhent canolradd - sail net	(j)	100	16
Rhent cymdeithasol – sail net	(k)	379	141
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	259	31
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	61	25
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	31	33
Rhent cymdeithasol pedair+ ystafell wely	(o)	28	52
Rhaniad canrannol tai marchnad:	(g)/(b)	49.6%	87.6%
Amcangyfrif perchen-feddiannaeth	(h)/(b)	49.6%	12.5%
Amcangyfrif sector rhentu preifat			
Rhaniad canrannol anghenion tai fforddiadwy:	(i)/(f)	0.2%	16.0%
Perchentyaeth Cost Isel	(j)/(f)	23.4%	8.6%
Rhent canolradd	(k)/(f)	88.6%	75.3%
Rhent cymdeithasol			
Yr angen am dai cymdeithasol wedi'i rannu ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 gwely	(l)/(k)	68.3%	21.8%
2 gwely	(m)/(k)	16.1%	17.6%
3 gwely	(n)/(k)	8.2%	23.5%
4+ gwely	(o)/(k)	7.4%	37.1%

Tabl 5.2 Cymharu mewnbynnau data a rhagdybiaethau allweddol modelau

Mewnbynnau Data a Rhagdybiaethau Allweddol	AFDL cyfredol	AFDL blaenorol
	Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL	
Nifer yr AMDau a'r sail ar gyfer diffinio AMDau (ward, ACEHG, ACEHI)	20, ffiniau ward 2022	77, ardaloedd cymunedol yn seiliedig ar ffiniau plwyf
Sail amcanestyniad aelwydydd dethol	Prif amcanestyniadau yn seiliedig ar 2018	Prif amcanestyniadau yn seiliedig ar 2018
Angen blynyddol newydd sy'n codi	Yn deillio o'r amcanestyniadau – 435 o anheddau	Yn deillio o'r amcanestyniadau – 265 o anheddau (swm camau 2 a 3 o dabl 4.6 AFDL 2021)
Data rhent – nodwch 'rhagosodedig' neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosodedig	Arolwg prisiau ar-lein
Data ar y pris a dalwyd am dŷ – nodwch 'rhagosodedig' neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Rhagosodedig	Arolwg prisiau ar-lein
Data incwm – nodwch y ffynhonnell a ddefnyddiwyd	CACI Paycheck	CACI Paycheck
Angen tai blynyddol heb ei ddiwallu	Cofrestr dai y Cyngor – 1013 o anheddau	Cofrestr dai y Cyngor, ond prawf fforddiadwyedd gwahanol wedi'i gymhwyso
Meini prawf fforddiadwyedd tai marchnad	Uchafswm o 30% o incwm yn cael ei wario ar dai	Uchafswm o 30% o incwm yn cael ei wario ar dai
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	Os oes angen mwy na 35% o'r incwm ar gyfer y 30 ^{ain} canradd o gostau rhent preifat, tybir bod angen rhent cymdeithasol ar yr aelwyd	Y rhai nad ydynt yn gallu fforddio tai marchnad neu ganolradd
Canran y rhai a ystyrir yn briodol ar gyfer perchen-feddiannaeth sy'n mynd ymlaen i brynu	60%	Ddim yn berthnasol
Pris eiddo PTC cyfartalog ar gyfer yr ALI	25 ^{ain} canradd	Ddim yn berthnasol
Cymhareb gwerth eiddo i incwm PTC ar gyfer yr ALI	4.46	Ddim yn berthnasol
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol neu ffynhonnell amgen	Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol	Ddim yn berthnasol
Rhaniad o'r angen am dai canolradd – dull 1, 2 neu 3	1	Ddim yn berthnasol

6. Gofynion tai penodol

Cyflwyniad

- 6.1 Mae'r bennod hon yn nodi gofynion tai is-grwpiau o'r boblogaeth a nodwyd yn y Canllaw AFDL. Mae'r bennod yn trafod y boblogaeth bresennol y gallai fod angen llety penodol arnynt lle mae'r data hwn ar gael a faint o dai a'r math o dai y bydd eu hangen i ddiwallu anghenion poblogaeth y dyfodol o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol.
- 6.2 Mae'r Canllaw AFDL yn rhestru chwe math penodol gwahanol o dai y dylid eu hystyried, ond dim ond pedwar o'r rhain sydd wedi'u proffilio yn y bennod hon. Nid yw'r boblogaeth myfyrwyr yn berthnasol yn Sir Benfro gan nad oes sefydliadau addysg uwch yn yr awdurdod a fyddai'n effeithio ar weithrediad y farchnad dai leol. Nid yw anghenion lleoliadol pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol yn cael eu harchwilio gan nad oes data ar y pynciau hyn. Felly, mae'r bennod hon yn edrych ar y gofynion tai penodol canlynol:
- Darpariaeth o dai hygrych ac addasadwy
 - Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy o faint sydd angen eiddo mwy
 - Tai amharhaol
 - Tai anghenion gofal a chymorth

Darpariaeth o dai hygrych ac addasadwy

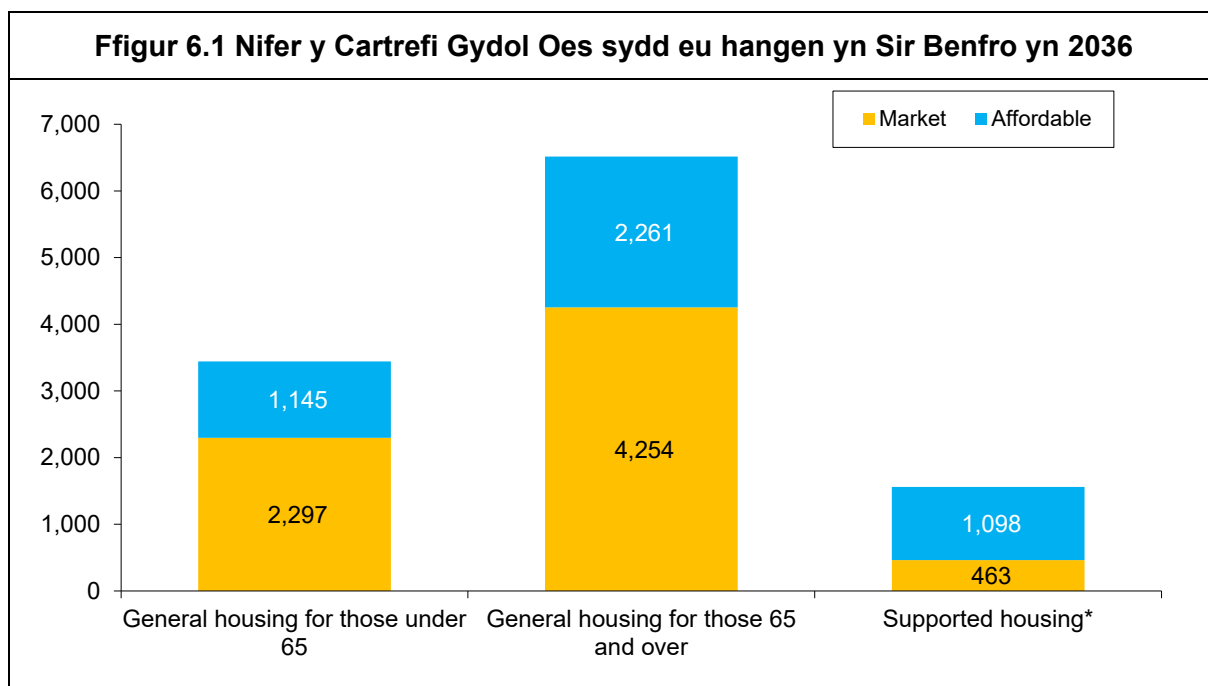
- 6.3 Mae paragraff 4.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai 'awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg preswyl cynaliadwy gyda thai 'heb rwystrau', e.e. wedi'u hadeiladu i safonau Cartrefi Gydol Oes i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am gyfnod hirach.' Bydd yr adran hon yn helpu i ddarparu data ar yr angen tebygol am Gartrefi Gydol Oes yn Sir Benfro ochr yn ochr â nifer y cartrefi sy'n hygrych i gadeiriau olwyn. I ddechrau, bydd nifer y bobl ag anableddau yn cael ei drafod gan mai dyma'r boblogaeth sy'n debygol o fod angen tai arbenigol, er na fydd angen cartref wedi'i addasu ar bob person anabl. Bydd rhan olaf yr adran hon yn ystyried i ba raddau y gellir mynd i'r afael â'r gofynion ar gyfer pobl anabl yn eu cartref presennol.

Pobl ag anableddau

- 6.4 Mae paragraff 2.7 yn dangos bod Sir Benfro, yng Nghyfrifiad 2021, wedi cofnodi cyfran ychydig yn uwch na Chymru o bobl ag anableddau o dan y Ddeddf Cydraddoldeb yn 2021 (22.0% o gymharu â 21.6%). Mae hyn yn gyfystyr â 27,173 o bobl yn y Sir. Mae tua 46.1% o'r bobl hyn sy'n anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb wedi'u cyfyngu'n sylweddol o ddydd i ddydd gyda'r 53.9% sy'n weddill wedi'u cyfyngu ychydig o ddydd i ddydd. Mae'n debygol mai'r 12,522 o bobl sy'n anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb sydd wedi'u cyfyngu'n sylweddol o ddydd i ddydd fydd yn cynrychioli'r mwyafrif o'r anghenion am ddarpariaeth hygrych ac addasadwy.

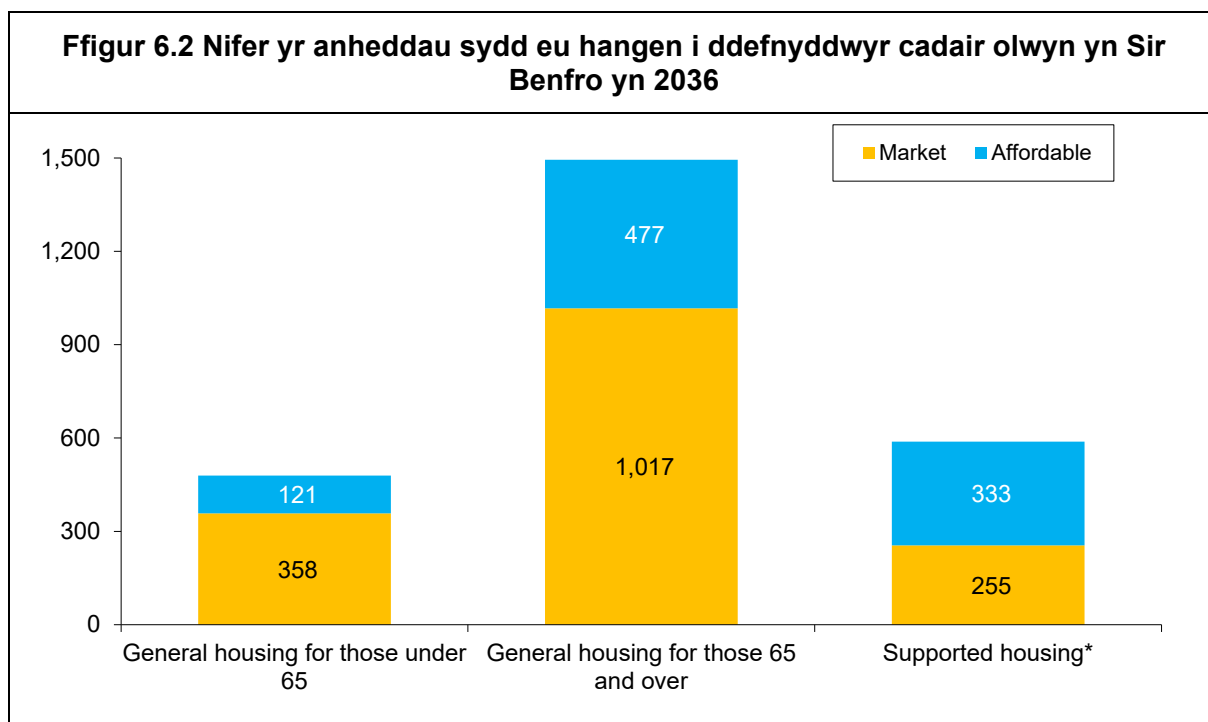
- 6.5 Mae'n werth nodi bod 8,116 o bobl ychwanegol yn Sir Benfro (6.6% o gyfanswm y boblogaeth yn y Sir) nad ydynt yn anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb ond sydd â chyflwr iechyd corfforol neu feddyliol hirdymor nad yw'n cyfyngu ar eu gweithgareddau o ddydd i ddydd. Ledled Cymru, mae'r gyfran gyfatebol hefyd yn 6.6%.
- 6.6 Gellir cyfrifo amcangyfrif amgen o nifer y bobl ag anabledd trwy edrych ar nifer y bobl mewn ardal sy'n derbyn Taliad Annibyniaeth Personol²² neu Lwfans Gweini. Mae'r Taliad Annibyniaeth Personol (TAP) yn helpu gyda rhai o'r costau ychwanegol sy'n deillio o anabledd hirdymor, salwch neu salwch terfynol. Yn ôl data gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, ym mis Ebrill 2023 roedd 8,373 o bobl yn Sir Benfro yn derbyn TAP, sy'n cyfateb i 6.6% o boblogaeth y Sir. Mewn cymhariaeth, roedd tua 7.4% o boblogaeth Cymru yn derbyn TAP.
- 6.7 Mae'r Lwfans Gweini'n fudd-dal i bobl dros 65 oed sydd ag anabledd mor ddifrifol, boed yn gorfforol neu'n feddyliol, fel bod angen llawer iawn o help arnyn nhw gyda gofal personol neu oruchwyliaeth. Yn ôl data'r Adran Gwaith a Phensiynau, ym mis Hydref 2022 roedd 4,445 o bobl yn Sir Benfro yn derbyn Lwfans Gweini, sy'n cyfateb i 3.5% o boblogaeth y Sir. Mewn cymhariaeth, roedd tua 3.3% yn derbyn Lwfans Gweini yn genedlaethol. Dylid nodi, er bod y ffynonellau data hyn yn rhoi syniad defnyddiol o nifer y bobl anabl, ni fydd angen addasiadau yn y cartref ar bob un.
- Tai hygyrch ac addasadwy*
- 6.8 Cafodd y gofyniad am dai addasadwy ar gyfer Sir Benfro ei fodelu yn niweddariad AFDL 2021 (manyllion ym Mhennod 6). Fe'i diweddarwyd gan ddefnyddio mewnbynnau data mwy diweddar lle mae'r rhain ar gael, yn bennaf y data cyfredol ar broffil y bobl sy'n derbyn y Lwfans Byw i'r Anabl yn Sir Benfro ac allbynnau modelu'r offeryn AFDL ar broffil deiliadaeth grwpiau o aelwydydd yn y dyfodol.
- 6.9 Pennir yr allbynnau gan ddefnyddio'r un camau a nodir ym Mhennod 6 o AFDL 2021. Mae hyn yn rhoi cyfanswm o ran yr angen am dai hygyrch ac addasadwy yn Sir Benfro yn 2036 ar gyfer y tri grŵp gwahanol o aelwydydd. Mae'r rhain wedyn yn cael eu rhannu yn ôl deiliadaeth yn seiliedig ar broffil deiliadaeth y grwpiau hyn a gofnodwyd yn 2021, ond hefyd gan ystyried y newidiadau yn y proffil deiliadaeth a ragwelir erbyn 2036 yn ôl allbynnau model dewisol yr offeryn AFDL.
- 6.10 Mae'r ffigur isod yn dangos canlyniadau terfynol y model hwn.

²² Mae hwn wedi disodli'r Lwfans Byw i'r Anabl.



*Mae tai â chymorth yn dai arbenigol ar gyfer aelwydydd pobl hŷn, fel y rhai a restrir yn Nhabl 6.1

- 6.11 Mae'r ffigur yn dangos yr angen am gartrefi hygyrch ac addasadwy yn Sir Benfro yn 2036 o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol, wedi'i wahaniaethu yn ôl lleoliad, grŵp oedran a deiliadaeth. Mae angen cyfanswm o 11,518 o gartrefi addasadwy yn 2036 yn Sir Benfro, y dylai 7,014 ohonynt fod yn sector y farchnad a 4,504 mewn llety fforddiadwy. O'r 11,518 o gartrefi addasadwy sydd eu hangen, dylai 9,957 fod yn y stoc dai gyffredinol a 1,561 mewn llety â chymorth.
- 6.12 Er bod y gofyniad am Gartrefi Gydol Oes yn y dyfodol wedi'i nodi, cyfyngedig yw'r wybodaeth am nifer yr anheddau sy'n bodloni'r maen prawf hwn yn Sir Benfro ac felly nid oes proffil manwl o'r stoc bresennol i bennu gofyniad net. Fodd bynnag, mae'r adroddiad Asesiad o'r Farchnad Dai Ranbarthol ar gyfer De-orllewin a Chanolbarth Cymru yn amcangyfrif bod tua 7,000 o gartrefi o'r fath sy'n bodloni'r maen prawf hwn ar hyn o bryd.
- 6.13 Yn gyffredinol, mae'r gofyniad am 11,158 o gartrefi addasadwy yn awgrymu y bydd angen cynnydd arwyddocaol yn nifer y cartrefi sy'n bodloni'r safon hon ar hyn o bryd, ac erbyn diwedd cyfnod y cynllun dylai tua 18.3% o gyfanswm y stoc fod ar gael i fodloni'r maen prawf hwn.
- 6.14 Mae yna ofyniad hefyd am anheddau i ddefnyddwyr cadair olwyn. Gan ddefnyddio'r un ffynonellau data ond gan ganolbwyntio'n benodol ar y rhai y mae angen tai sy'n gwbl hygyrch i gadeiriau olwyn arnynt o fewn y ffigurau gosod, mae'n bosibl dilyn yr un dull i gynhyrchu canlyniadau cyfatebol sy'n nodi'r gofyniad yn y dyfodol ar gyfer cartrefi sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn yn Sir Benfro yn 2036. Mae'r canlyniadau a gynhyrchir o'r broses hon wedi'u nodi yn y ffigur isod.



*Mae tai â chymorth yn dai arbenigol ar gyfer aelwydydd pobl hŷn, fel y rhai a restrir yn Nhabl 6.1

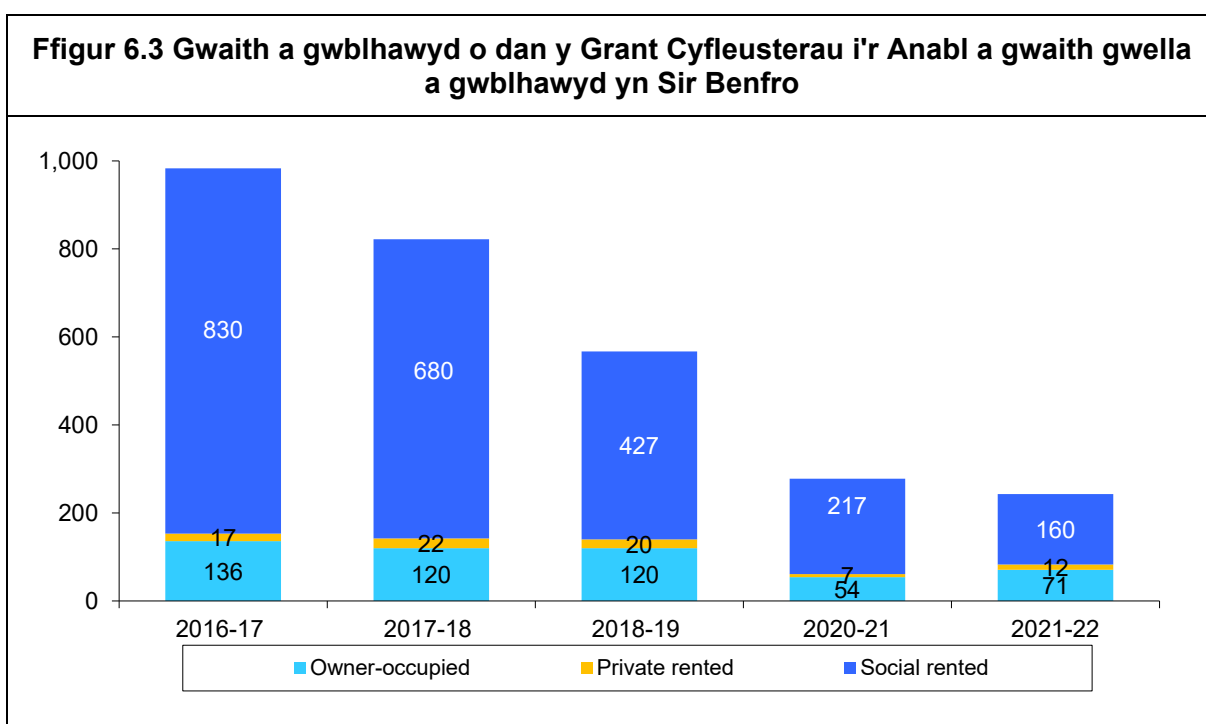
- 6.15 Mae'r ffigur yn dangos y gofyniad am anheddau i ddefnyddwyr cadair olwyn yn Sir Benfro yn 2036, wedi'i wahaniaethu yn ôl lleoliad, grŵp oedran a deiliadaeth. Mae angen cyfanswm o 2,562 o anheddau i ddefnyddwyr cadair olwyn yn 2036 yn Sir Benfro, y dylai 1,630 ohonynt fod yn sector y farchnad a 931 mewn llety fforddiadwy. O'r 2,562 o anheddau i ddefnyddwyr cadair olwyn sydd eu hangen, dylai 1,974 fod yn y stoc dai gyffredinol a 588 mewn llety â chymorth. Mae'r adroddiad Asesiad o'r Farchnad Dai Ranbarthol ar gyfer De-orllewin a Chanolbarth Cymru yn amcangyfrif bod tua 1,440 o gartrefi sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn yn sector y farchnad ar hyn o bryd, gyda 710 yn y sector fforddiadwy. Mae hyn yn awgrymu, rhwng 2020 a 2036, fod gofyniad net am 190 o gartrefi cadeiriau olwyn newydd yn Sir Benfro yn llety'r farchnad a 221 mewn tai fforddiadwy.
- 6.16 Yn gyffredinol, bydd y gofyniad am 2,425 o anheddau i ddefnyddwyr cadair olwyn yn golygu, erbyn diwedd cyfnod y cynllun, y dylai tua 4.1% o gyfanswm y stoc fod ar gael i fodloni'r maen prawf hwn.

Addasiadau a chymorth

- 6.17 Yn ogystal â llety arbenigol, mae'r Cyngor yn helpu pobl i aros yn eu cartref presennol trwy ddarparu cefnogaeth a chymorth. Gallai unrhyw addasiadau i anheddau a ddarperir drwy'r mecanwaith hwn leihau'r gofyniad am gartrefi newydd sy'n bodloni safon M4(2), yn dibynnu ar natur y gwaith addasu sy'n cael ei gwblhau, fodd bynnag, byddai darparu cartrefi sy'n bodloni safon M4(2) yn lleihau'r gofyniad ar gyfer yr addasiadau hyn.
- 6.18 Mae'r ffigur isod yn dangos nifer yr addasiadau i gartrefi sydd wedi'u cwblhau o fewn y rhaglen Grant Cyfleusterau i'r Anabl yn Sir Benfro yn y cyfnod o bum mlynedd rhwng 2016-17 a 2021-

22 (ac eithrio'r flwyddyn 2019-20 pan na chofnodwyd data) o fewn y sectorau perchenfeddiannaeth a rhentu preifat.

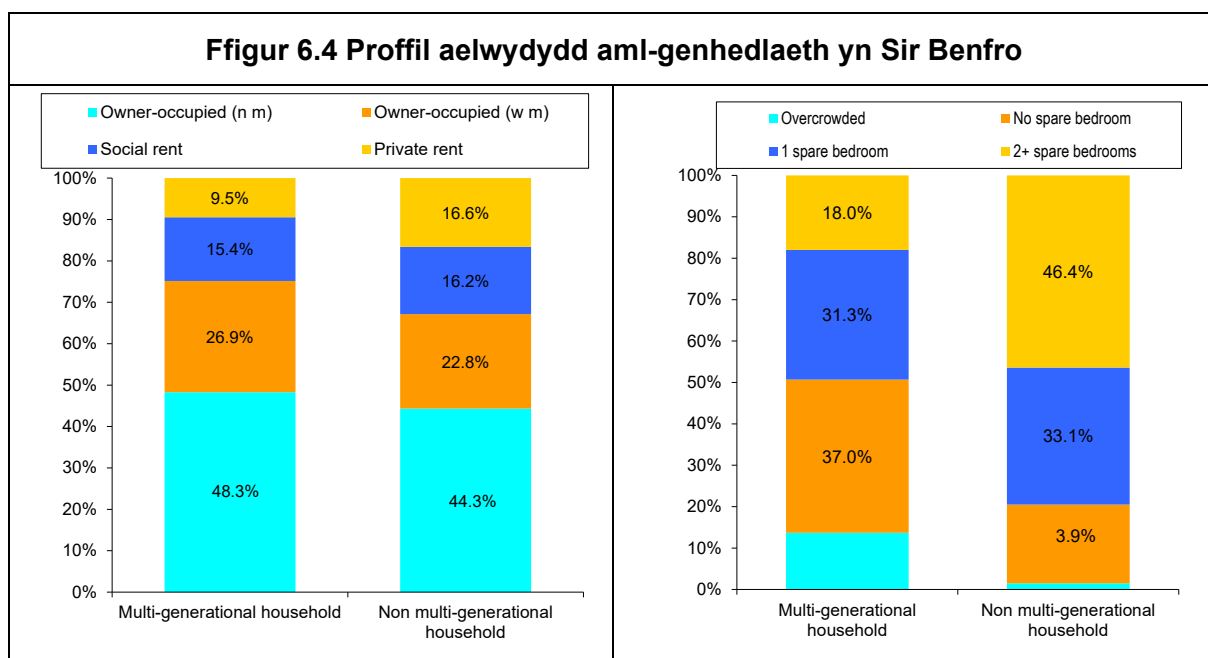
- 6.19 Dangosir hefyd faint o waith gwella a gwblhawyd yn llety rhent y Cyngor dros y cyfnod hwn (gall hyn gynnwys nifer o welliannau unigol ar un eiddo). Mae'r ffigur yn dangos bod lefel y gwaith sy'n cael ei gwblhau wedi gostwng yn sylweddol ers y bwch mewn data a achoswyd gan bandemig y coronafeirws. Mae'r data hefyd yn dangos bod y rhan fwyaf o'r gwaith sy'n cael ei gwblhau yn digwydd yn y sector rhentu cymdeithasol gydag ychydig iawn yn y ddeiliadaeth rhentu preifat. Mae'r gostyngiad o fewn y sector rhentu cymdeithasol ar ôl 2017/18 hefyd yn adlewyrchu newid yn y ffordd y mae'r data yn cael ei brosesu ar gyfer mân waith. Yn 2022/23 mae'r ffigur is yn y sector rhentu cymdeithasol yn adlewyrchu ôl-groniad mewnbynnu data gyda sawl darn o waith gwella'n cael ei neilltuo i'r flwyddyn ganlynol.
- 6.20 Er y gallai fod aelwydydd ychwanegol a fyddai eisiau neu angen addasiad, ond na fyddent wedi gwneud cais i'r Grant Cyfleusterau i'r Anabl, mae'r ffigurau hyn yn rhoi syniad o lefelau'r anghenion a fynegwyd. Byddai darparu cartrefi M4(2) yn lleihau'r angen i wneud yr addasiadau hyn i anheddau presennol yn adweithiol ac yn gwneud y stoc dai yn fwy ymatebol i anghenion esblygol y boblogaeth leol.



Ffynhonnell: Casglu data grant cyfleusterau i'r anabl, Llywodraeth Cymru, 2023. Gwaith gwella a gwblhawyd ar eiddo'r Cyngor wedi'i ddarparu gan Gyngor Sir Penfro, 2023. Nid oes data ar gael ar gyfer y flwyddyn 2019-20 oherwydd pandemig y coronafeirws.

Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy o faint sydd angen eiddo mwy

- 6.21 Mae'r Canllaw AFDL yn nodi bod angen pennu nifer y teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy o faint i sicrhau y gall y Cyngor ddarparu ar gyfer yr anghenion diwylliannol sy'n gysylltiedig â rhai teuluoedd aml-genhedlaeth. Fodd bynnag, nid yw'r Canllaw AFDL yn mynd ymlaen i ddiffinio beth yw teulu mwy o faint. At ddibenion yr astudiaeth hon, tybiwn fod hon yn aelwyd sy'n cynnwys pump neu fwy o bobl.
- 6.22 Fel y nodir yn Ffigur 2.2, mae'r Cyfrifiad yn nodi, yn 2021, fod 5.3% o aelwydydd yn Sir Benfro yn cynnwys pump neu fwy o bobl, sy'n is na'r ffigur ar gyfer Cymru (5.6%). Mae hyn yn gyfystyr â chyfanswm o 2,946 o aelwydydd yn y Sir. Dylid nodi nad yw pob un o'r aelwydydd hyn o reidrwydd yn deuluoedd unigol, ac y gallai rhai fod yn aelwydydd nad ydynt yn cynnwys aelodau o'r teulu yn unig.
- 6.23 Mae Cyfrifiad 2021 hefyd yn dogfennu nifer yr aelwydydd aml-genhedlaeth. Mae'r ffynhonnell ddata hon yn dangos bod 1,089 o aelwydydd aml-genhedlaeth yn Sir Benfro yn 2021, yn cyfrif am 2.0% o'r holl aelwydydd yn y Sir. Er cymhariaeth, y ffigur ar gyfer Cymru hefyd yw 2.0%.
- 6.24 Mae'r Cyfrifiad yn mynd ymlaen i roi rhagor o fanylion am ddeiliadaeth a sgôr meddiannaeth aelwydydd aml-genhedlaeth. Mae'r ffigur isod yn dangos proffil deiliadaeth aelwydydd aml-genhedlaeth yn Sir Benfro yn 2021, o gymharu â gweddill yr aelwydydd. Mae'r ffigur hefyd yn nodi lefel meddiannaeth y grwpiau hyn. Mae'r canlyniadau'n dangos nad oes fawr o wahanïaeth yn y proffil deiliadaeth rhwng aelwydydd aml-genhedlaeth ac aelwydydd eraill, gydag aelwydydd aml-genhedlaeth yn fwy tebygol o fod yn berchen-feddianwyr. Roedd aelwydydd aml-genhedlaeth yn fwy tebygol na'r cyfartaledd o fod yn orlawn.



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

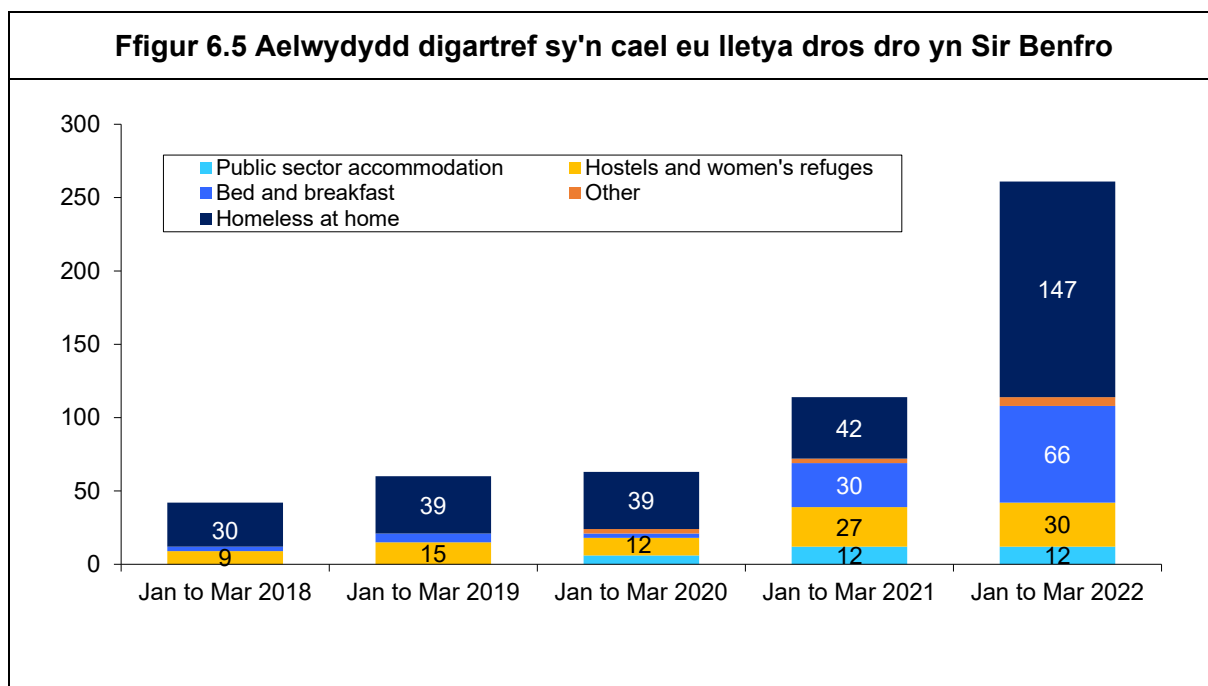
- 6.25 Roedd cyfanswm o 149 o aelwydydd aml-genhedlaeth gorlawn yn Sir Benfro yn 2021. Mae'r proffil stoc ar gyfer y Sir, a gyflwynir yn Ffigur 2.9, yn dangos bod cyfran uwch o eiddo â phedair neu fwy o ystafelloedd gwely yn Sir Benfro nag yng Nghymru, felly nid yw'n debygol bod y stoc yn annigonol i fodloni gofynion yr aelwydydd hyn. Yn hytrach, mae'n debygol bod diffyg cyfatebiaeth rhwng lleoliad yr eiddo a lle mae'r aelwydydd hyn yn byw ar hyn o bryd.

Twf a ragwelir

- 6.26 Mae'r amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 a ddefnyddir i bennu'r angen am lety yn y dyfodol o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol yn cynnwys data ar y math o aelwydydd o fewn y twf aelwydydd hwn. O fewn yr amcanestyniad hwn, mae dau fath o aelwyd a all gynnwys aelwydydd aml-genhedlaeth: aelwydydd pedwar person sy'n cynnwys dau neu fwy o oedolion ac un neu fwy o blant ac aelwydydd pum person sy'n cynnwys dau neu fwy o oedolion ac un neu fwy o blant.
- 6.27 Os tybir bod cyfradd yr aelwydydd aml-genhedlaeth o fewn y grwpiau hyn o aelwydydd yn aros yr un fath â'r hyn a gofnodwyd yn 2021, mae'n bosibl cyfrifo amcangyfrif ar gyfer nifer yr aelwydydd o'r fath a fydd yn bodoli yn Sir Benfro ar ddiwedd cyfnod y cynllun yn 2036. Mae'r dull hwn yn dangos y dylai nifer yr aelwydydd aml-genhedlaeth yn Sir Benfro ostwng i 952 yn 2036 (sy'n adlewyrchu y rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd mwy o faint yn gostwng dros gyfnod y cynllun).

Tai amharhaol

- 6.28 Mae'r Canllaw AFDL yn nodi y dylid dogfennu'r gofyniad am lety dros dro o ansawdd da. Mae'r Canllaw'n dangos bod y math hwn o lety fel arfer yn cael ei ddefnyddio gan fyfyrwyr, gweithwyr mudol, ceiswyr lloches, ffoaduriaid ac aelwydydd digartref. Mae'r Canllaw hefyd yn cydnabod mai tai parhaol yw'r dewis a ffeirir ar gyfer y grwpiau hyn, fodd bynnag, defnyddir tai dros dro lle nad oes digon o dai parhaol i ddiwallu'r anghenion.
- 6.29 Yr unig ffynhonnell o ddata sydd ar gael yn gyhoeddus ar y pwnc hwn yw'r hyn a gesglir gan StatsCymru ar nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro. Mae'r ffigur isod yn dangos nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro yn Sir Benfro rhwng Ionawr a Mawrth am y pum mlynedd ddiwethaf lle mae data ar gael (2018 i 2022). Mae'r wybodaeth hon wedi'i rhannu yn ôl math y llety.
- 6.30 Rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2022 roedd 261 o aelwydydd digartref wedi'u lletya dros dro yn Sir Benfro ac mae nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro wedi cynyddu'n sylweddol yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf, gyda chynnydd sylweddol yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r cynnydd hwn wedi bod yn fwyaf amlwg ymhlith aelwydydd digartref sy'n ddigartref dros dro gartref ac aelwydydd digartref sy'n byw dros dro mewn llety gwely a brecwast.



Ffynhonnell: Aelwydydd sy'n cael eu lletya dros dro yn ôl math y llety a math yr aelwyd, Llywodraeth Cymru, 2023.

- 6.31 Mae dadansoddiad pellach o'r data hwn yn dangos bod 57 o aelwydydd digartref gyda phlant wedi'u lletya dros dro yn y Sir rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2022 (tua 20.2% o'r holl aelwydydd yn y sefyllfa hon). Mae'r data hefyd yn dangos bod yr holl aelwydydd digartref mewn llety dros dro yn byw yno am lai na 6 mis. Yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, fodd bynnag, mae aelwydydd digartref yn byw mewn llety dros dro yn hirach, a rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2022, roedd tua 33 o'r 261 o aelwydydd digartref mewn llety dros dro wedi bod yn byw yno am fwy na 6 mis.
- 6.32 Nid yw'r data sydd ar gael yn ddigonol i fodelu'r gofyniad tebygol yn y dyfodol ar gyfer y math hwn o lety yn gywir, fodd bynnag, mae'n amlwg bod pwysau cynyddol ar y sector gan fod nifer absoliwt yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro a'r amser cyfartalog mewn llety o'r fath wedi cynyddu'n sylweddol.

Tai anghenion gofal a chymorth

- 6.33 Cafodd y gofyniad am dai gofal a chymorth ar gyfer Sir Benfro ei fodelu yn niweddariad AFDL 2021 (manyllion ym Mhennod 6). Defnyddiwyd y data ar y twf amcanestynedig yn y boblogaeth o bobl hŷn i bennu faint o dai ychwanegol o'r math hwn sydd eu hangen dros gyfnod y cynllun. Pobl hŷn yw prif ddefnyddwyr y math hwn o lety a bydd yr un dull yn cael ei ddefnyddio i benderfynu ar yr angen am dai ag anghenion gofal a chymorth yn y dyfodol.
- 6.34 Mae Ffigur 2.1 yn dangos bod gan Sir Benfro boblogaeth hŷn na Chymru yn ei chyfanrwydd. Yn gyffredinol, roedd 26.2% o bobl yn y Sir yn 2021 yn 65 oed neu'n hŷn o gymharu â 21.3% yn genedlaethol.

Twf a ragwelir

- 6.35 Mae'r amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2018 a ddefnyddir i bennu'r angen am lety yn y dyfodol o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol yn cynnwys data ar oedran poblogaeth y dyfodol yn Sir Benfro. Mae'r rhain yn dangos y bydd y boblogaeth sy'n 65 oed neu hŷn yn cynyddu'n ddramatig yn y Sir dros gyfnod y cynllun; o 32,343 yn 2021 i 43,175 yn 2033, cynnydd o 33.5% (tua 10,832 o bobl). Mae'r amcanestyniadau hefyd yn awgrymu y bydd cynnydd yn nifer yr aelwydydd y mae eu haelod arweiniol dros 65 oed yn Sir Benfro o 20,451 yn 2021 i 28,331 yn 2033, cynnydd o 38.5%. Mae'r amcanestyniadau'n dangos y bydd cyfran y bobl hŷn sy'n byw ar eu pennau eu hunain yn Sir Benfro yn gostwng o 47.1% yn 2021 i 43.9% yn 2036.

Llety arbenigol

- 6.36 O ystyried y twf dramatig yn y boblogaeth hŷn, a'r lefelau uwch o anabledd a phroblemau iechyd ymhlith pobl hŷn, mae'n debygol y bydd angen mwy o opsiynau tai arbenigol. Rydym wedi asesu'r angen am lety arbenigol i bobl hŷn yn y dyfodol, wedi'i ddadansoddi yn ôl deiliadaeth a math.
- 6.37 I asesu'r angen hwn, rydym wedi ailadrodd y dull a ddefnyddiwyd yn AFDL 2021 a ddefnyddiodd fodel cyfradd cyffredinrwydd Tai Strategol i Bobl Hŷn (SHOP) y Rhwydwaith Dysgu a Gwella Tai (Housing LIN). Pennodd hwn y cyfraddau cyffredinrwydd lleol ar gyfer gwahanol fathau o dai arbenigol yn Sir Benfro. Er mwyn pennu'r galw posibl am y mathau hyn o lety yn Sir Benfro ar ddiwedd cyfnod y cynllun, cymhwysir y cyfraddau cyffredinrwydd lleol hyn i gyfanswm nifer y bobl 75 oed neu hŷn yn Sir Benfro yn 2036 yn ôl y proffil oedran a gofnodwyd o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol. Mae'r galw sy'n cael ei gyfrifo wedyn yn cael ei gymharu â'r stoc gyfredol.
- 6.38 Ar ôl derbyn adborth yn y broses ymgynghori â rhanddeiliaid, rydym wedi diweddarau'r modelu i adlewyrchu dwy duedd a nodwyd gan Gyfrifiad 2021:
- Gostyngodd cyfran y rhai 65 oed neu hŷn sy'n byw mewn sefydliad cymunedol yn Sir Benfro o 3.7% yn 2011 i 2.9% yn 2021.
 - Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos bod cyfradd y newid ar gyfer aelwydydd pobl hŷn sy'n byw mewn llety fforddiadwy wedi gostwng yn ystod y degawd diwethaf.

6.39 Mae allbynnau'r model wedi'u crynhoi yn y tabl isod. Yn ôl y data diweddaraf²³, mae 2,034 uned o Dai Gwarchod i bobl hŷn²⁴ yn Sir Benfro ar hyn o bryd, ochr yn ochr â 224 o unedau Gwarchod Ychwanegol/Gofal Ychwanegol²⁵. Er mwyn bodloni'r cyfraddau galw lleol yn 2036, mae'r model yn nodi gofyniad am 550 o unedau ychwanegol o dai Gwarchod i bobl hŷn a 514 yn fwy o unedau Gwarchod Ychwanegol/Gofal Ychwanegol yn Sir Benfro dros gyfnod y cynllun. O'r 550 o unedau newydd o dai Gwarchod i bobl hŷn, dylai tua 40% fod yn llety ar gyfer y farchnad, gyda'r gweddill yn fforddiadwy. O'r 514 o dai Gwarchod Ychwanegol/Gofal Ychwanegol newydd, dylai 40% fod yn llety ar gyfer y farchnad a 60% yn fforddiadwy. Mae'r rhain yn anheddau Dosbarth C3.

Tabl 6.1 Gofyniad amcanestynedig am lety arbenigol ar gyfer aelwydydd pobl hŷn yn Sir Benfro dros gyfnod y cynllun				
<i>Math o lety arbenigol</i>	<i>Deiliadaeth</i>	<i>Proffil sylfaen (2020)</i>	<i>Proffil 2036</i>	<i>Unedau ychwanegol sydd eu hangen</i>
Tai Gwarchod i bobl hŷn	Marchnad	859	1,077	218
	Fforddiadwy	1,175	1,507	332
	Cyfanswm	2,034	2,584	550
Tai Gwarchod Ychwanegol/Gofal Ychwanegol	Marchnad	96	297	201
	Fforddiadwy	128	440	312
	Cyfanswm	224	738	514
Pob llety arbenigol ar gyfer aelwydydd pobl hŷn	Marchnad	955	1,374	419
	Fforddiadwy	1,303	1,947	644
	Cyfanswm	2,258	3,322	1,064

²³ Mae hyn yn seiliedig ar ddetholiad o'r offeryn SHOP ochr yn ochr â data gan Lywodraeth Cymru.

²⁴ Casgliad o unedau llety hunangynhwysol (fflatiau un ystafell o fewn bloc cymunedol fel arfer) sydd â chefnogaeth warden ar y safle (fel arfer yn ystod y dydd yn unig gyda gwasanaeth ar alw yn y nos) ac ardaloedd a gweithgareddau cymdeithasol cymunedol.

²⁵ Mae llety Gwarchod Ychwanegol yn debyg i lety gwarchod ond gyda darpariaeth ychwanegol o ran gofal personol i bobl hŷn fwy bregus. Darperir cymorth ar y safle fel arfer ar sail 24 awr yn hytrach nag yn ystod y dydd yn unig. Mae tai Gofal Ychwanegol yn lleoliad Gwarchod Ychwanegol gyda ffocws ar anghenion gofal ychwanegol pobl sy'n aml yn canolbwyntio ar fynd i'r afael ag anghenion pobl â dementia.

- 6.40 Yn ogystal â'r angen am dai arbenigol i bobl hŷn, bydd gofyniad ychwanegol am Ofal Cofrestredig hefyd²⁶. Yn ôl yr amcangyfrifon poblogaeth aelwydydd a'r ffigurau stoc anheddau diweddaraf, mae tua 1,102 o leoedd mewn cartrefi nyrsio a gofal preswyl yn Sir Benfro ar hyn o bryd, ac amcangyfrifir bod ychydig dros draean o'r rhain yn y sector fforddiadwy, gyda'r gweddill yn neiliadaeth y farchnad.
- 6.41 Fel rhan o'r broses o bennu amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer y dyfodol o fewn yr amrywiad amcanestyniad dewisol, cyfrifir y boblogaeth a fydd yn byw mewn sefydliadau cymunedol. Fel y disgrifir uchod, mae'r rhain wedi'u haddasu i adlewyrchu'r duedd fod llai o aelwydydd o bobl hŷn yn byw yn y math hwn o lety (lluniwyd yr amcanestyniadau cyn allbynnau 2021 ac nid ydynt wedi'u diweddarau i adlewyrchu unrhyw newidiadau ymddygiadol a gofnodwyd). Yn Sir Benfro, gostyngodd cyfran y rhai 65 oed neu hŷn sy'n byw mewn sefydliad cymunedol o 3.7% yn 2011 i 2.9% yn 2021. Addaswyd y modelu i gyfrif am y newid gyda'r rhai a ddyrannwyd yn flaenorol i ofal cofrestredig wedi'u symud i dai gwarchod ychwanegol / gofal ychwanegol.
- 6.42 Mae'r model yn nodi y bydd 1,308 o bobl 65 oed a throsodd yn Sir Benfro yn 2036 a fydd yn byw mewn Gofal Cofrestredig. Mae hyn yn awgrymu y bydd angen 206 o leoedd Gofal Cofrestredig ychwanegol rhwng 2020 a 2036, y dylai 80% ohonynt fod yn y sector fforddiadwy ac 20% yn neiliadaeth y farchnad. Mae'r tabl isod yn manylu ar y cyfrifiadau hyn.

Tabl 6.2 Gofyniad amcanestynedig am Ofal Cofrestredig ar gyfer pobl hŷn yn Sir Benfro dros gyfnod y cynllun			
<i>Deiliadaeth</i>	<i>Proffil sylfaen (2020)</i>	<i>Proffil 2039</i>	<i>Unedau ychwanegol sydd eu hangen</i>
Marchnad	713	751	38
Fforddiadwy	389	556	168
Cyfanswm	1,102	1,308	206

- 6.43 Mae'r mwyafrif o aelwydydd pobl hŷn yn Sir Benfro yn debygol o aros mewn tai cyffredinol, yn enwedig os yw'r cartref yn addas, fel byngalo neu gartref sy'n cynnwys rhai nodweddion hygrychedd.

²⁶ Cartrefi gofal preswyl a chartrefi nyrsio: Mae'r rhain yn cynnwys ystafelloedd unigol mewn adeilad preswyl ac yn cynnig lefel uchel o ofal gyda'r holl weithgareddau o ddydd i ddydd. Nid ydynt fel arfer yn cynnwys gwasanaethau cymorth ar gyfer byw'n annibynnol. Gall y math hwn o lety hefyd gynnwys cartrefi gofal dementia.

Mae **HDH Planning and Development Ltd** yn ymgynghoriaeth gynllunio arbenigol sy'n darparu tystiolaeth i gefnogi awdurdodau cynllunio, tirfeddianwyr a datblygwyr. Mae'r cwmni'n cael ei reoleiddio gan Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig.

Y prif feysydd arbenigedd yw:

- Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC)
- Dadansoddiad Hyfywedd Cyngor cyfan a safle-benodol
- Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Strategol ac Asesiadau Anghenion Tai

Mae gan HDH Planning and Development gleientiaid ledled Cymru a Lloegr.

HDH Planning and Development Ltd

Cofrestredig yng Nghymru Rhif Cwmni 08555548
Clapham Woods Farm, Keasden, ger Clapham, Caerhirfryn. LA2 8ET
info@hdhplanning.co.uk 015242 51831