Ar y dibyn:

Sut mae tenantiaid y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru ymhlith y rhai sy'n dioddef gwaethaf yn yr argyfwng costau byw

Mae cael cartref diogel, digonol a fforddiadwy yn chwarae rhan hanfodol yn lles corfforol a meddyliol pobl.

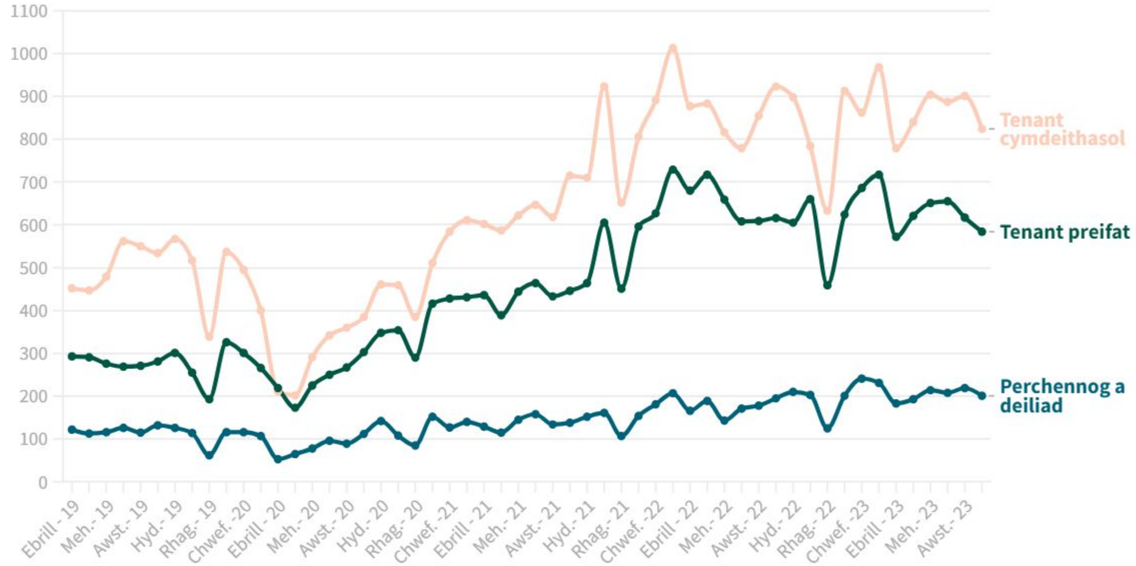
Mae Llywodraeth Cymru yn cymryd camau pwysig tuag at wella digonolrwydd tai yn y sector rhentu preifat yn y tymor hwy. Fodd bynnag, yr hyn rydyn ni'n ei glywed gan ein cleientiaid ac yn ei weld yn ein data yw bod llawer o denantiaid y sector yn ei chael hi'n anodd cynnal neu sicrhau tai fforddiadwy y gellir byw ynddyn nhw **nawr**.

Mae hyn yn cael effaith sylweddol ar eu lles ariannol, eu hymdeimlad o sicrwydd, a'u hiechyd corfforol a meddyliol. Mae angen rhoi blaenoriaeth i sicrhau mynediad i gartrefi fforddiadwy, digonol i rentwyr preifat yn y dyfodol agos, yn ogystal ag yn y tymor hwy.

cyngor ar bopeth citizens advice

Mae llawer o rentwyr preifat yn ei chael hi'n anodd fforddio eu rhent

Mae gwasanaethau Cyngor ar Bopeth ledled Cymru yn gweld mwy a mwy o bobl yn ei chael hi'n anodd talu costau tai. Ers mis Ionawr 2023, rydyn ni wedi gweld dros 20,000 o bobl sy'n cael trafferth dod o hyd i lety neu aros yn eu llety o ganlyniad i'r costau. Mae bron i chwarter y bobl sy'n ceisio ein cymorth ar faterion fforddiadwyedd tai[1] (23%) yn denantiaid y Sector Rhentu Preifat.



Mae canfyddiadau allweddol o'n hymchwil diweddar gyda rhentwyr preifat yng Nghymru[2] yn dangos bod:

1 o bob 4 (24%)
bob tro neu'n aml yn cael trafferth talu eu rhent

1 o bob 2 (56%)
wedi gweld eu rhent yn codi dros y flwyddyn ddiwethaf

Ymhlith y rhai sy'n cael trafferth talu costau rhent mae:

3 o bob 4 (74%)
wedi gorfod mynd heb o leiaf un eitem hanfodol er mwyn talu eu rhent

1 o bob 3 (30%)
eisoes mewn ôl-ddyledion rhent

Mae codiadau rhent yn ei gwneud yn anoddach i bobl ddod o hyd i gartrefi y gallan nhw eu fforddio

Mae'r galw am lety yn y sector rhentu preifat wedi cynyddu. Mae rhestrau aros hir am dai cymdeithasol a chostau morgais uchel wedi golygu bod rhagor o bobl yn dibynnu ar y sector preifat.

Mae'r galw yma'n gwthio prisiau i fyny ac yn lleihau argaeledd eiddo i'w rentu. Mae ein cynghorwyr yn dweud wrthon ni[3] bod hyn yn ei gwneud hi'n anoddach i bobl ddod o hyd i lety yn eu hystod prisiau. Mae ardaloedd sydd â mwy o ail gartrefi neu dai haf yn gweld pwysau arbennig ar y stoc dai.

Mae rhenti cynyddol yn gwaethygu'r broblem fforddiadwyedd

Mae rhenti preifat yng Nghymru wedi codi 6.9% yn y flwyddyn hyd at fis Medi 2023 - yr uchaf o holl wledydd Prydain[4].

Canfu ein hymchwil diweddar fod mwy na hanner (56%) o rentwyr preifat yng Nghymru wedi gweld eu rhent yn codi dros y flwyddyn ddiwethaf.

Mae rhai grwpiau yn fwy tebygol o fod wedi profi codiadau rhent, gan gynnwys:

- pobl anabl (59%)
- pobl o grwpiau lleiafrifoedd ethnig (63%), a
- pobl â phlant gartref (62%).

Mae llawer mwy o denantiaid (45%) yn pryderu am allu fforddio eu rhent yn y misoedd nesaf [5].

Ymhlith ein cleientiaid â dyledion sy'n rhentu'n breifat, mae'r rhai sydd ar yr incwm isaf (rhwng £500-£999 y mis), ar gyfartaledd, yn gwario 62% o'u hincwm ar rent, gan adael ychydig iawn yn weddill ar gyfer biliau hanfodol eraill.

Strategaethau ymdopi

Mae pobl yn fwy tebygol o flaenoriaethu talu eu rhent cyn biliau eraill os ydyn nhw'n cael trafferth i dalu costau, gan dorri'n ôl neu fynd ar ei hôl hi gyda thaliadau eraill os oes angen. Mae hyn yn golygu y gall costau tai uwch gael sgil-effeithiau mewn mannau eraill.

O ran rhentwyr preifat yng Nghymru sy'n ei chael hi'n anodd talu costau tai, dangosodd ein harolwg diweddar fod:

40% wedi torri'n ôl ar wariant ar wres, dŵr poeth neu drydan er mwyn talu eu rhent

60% wedi defnyddio cynilion neu wedi benthyca mwy gan ddefnyddio opsiynau fel benthyciadau diwrnod cyflog, benthyca gan deulu neu ffrindiau neu ddefnyddio opsiynau Prynwch Nawr Talwch yn Ddiweddarach i dalu am hanfodion eraill er mwyn talu am gostau tai

63% naill ai wedi, neu'n ystyried symud i rywle rhatach i helpu i dorri costau

'...os nad yw pobl yn defnyddio eu credyd i'r eithaf, maen nhw'n mynd i ddyled neu nid ydyn nhw'n gallu talu p'un a yw hynny'n golygu talu eu rhent neu dalu eu biliau ynni neu'n mynd fwyfwy i fanciau bwyd. Felly mae'r cyfan yn rhan o'r un peth. Cylch cyffredinol o anhawster.'

Cynghorydd - y canolbarth

'Mae gennymi gleientiaid â bandiau blaenoriaeth, gyda babanod bach yn byw mewn llety gwely a brecwast hollol amhriodol, a phump o bobl mewn un ystafell ac ati... a rŵan, eto, fel y dywedon ni, yn enwedig ar yr arfordir - does dim un o'r gwestai a'r llety gwely a brecwast yn derbyn neb a does dim tai cymdeithasol.'

Cynghorydd - y gogledd

Effaith ehangach byw mewn llety anfforddiadwy nad yw’n ddiogel

Mae’r effaith negyddol yn sgil methu â fforddio rhent ar denantiaid preifat yn amlwg o’n hymchwil, gyda llawer o bobl yn dweud ei fod yn effeithio ar eu hiechyd, eu rhagolygon cyflogaeth a’u perthynas.

O’r rhentwyr preifat yng Nghymru sy’n cael trafferth gyda chostau rhent:

- Dywedodd 90% ei fod wedi cael effaith negyddol ar eu hiechyd meddwl
- Dywedodd 77% ei fod wedi cael effaith negyddol ar eu hiechyd corfforol
- Dywedodd 52% ei fod wedi cael effaith negyddol ar eu cyflogaeth/gallu i chwilio am waith
- Dywedodd 62% ei fod wedi cael effaith negyddol ar eu perthynas â theulu/ffrindiau

I rai aelwydydd, gall problemau gyda dod o hyd i dai fforddiadwy fod yn fwy amlwg. Awgrymodd cynghorwyr y gallai pobl sy’n anabl, yn iau (o dan 35 oed), sy’n byw ar aelwydydd un oedolyn, sydd ag incwm sefydlog a’r rhai sydd â statws mewnfudo ansicr fod yn ei chael hi’n anoddach dod o hyd i eiddo addas, fforddiadwy i’w rentu, neu eu bod yn fwy tebygol o dderbyn byw mewn eiddo nad yw'n briodol i'w hamgylchiadau.

‘Felly, rydyn ni’n gweld llawer o broblemau, yn enwedig gyda phobl sy’n aros am statws preswylydd sefydlog. Maen nhw’n bobl sy’n aros am gefnogaeth gyda’u statws mewnfudo, ond maen nhw'n cael eu gwthio i mewn i sefyllfaoedd tai ofnadwy, ac mae pobl yn cymryd mantais ohonyn nhw oherwydd dydyn nhw ddim yn mynd i frwydro yn erbyn y system.’
Cynghorydd - y de

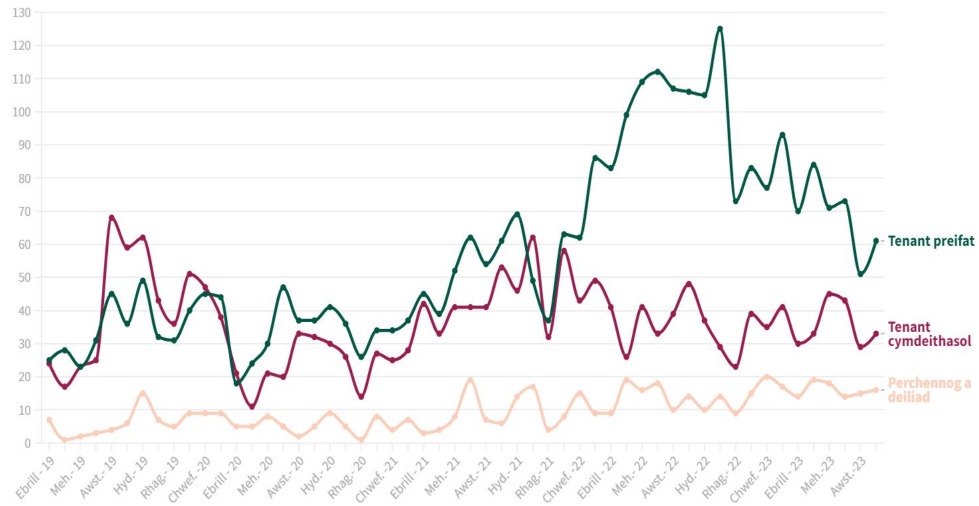
‘...mae pobl sy’n dod allan o’r carchar yn methu aros i fynd yn ôl i mewn... maen nhw’n dweud, “mae’n gymaint o ryddhad mynd yn ôl i’r carchar” – rydych chi'n gynnes, rydych chi'n sych, mae gennych chi fwyd, mae gennych chi gwmni.’
Cynghorydd - y canolbarth

Cynnydd mewn dyledion a digartrefedd

Mae ein cynghorwyr yn gweld drostyn nhw eu hunain yr effaith mae rhent uwch, ynghyd â chynnydd mewn costau hanfodol eraill, yn ei chael ar bobl. Mae llawer o aelwydydd sy’n methu â chael dau ben llinyn ynghyd naill ai’n mynd yn ddyfnach i ddyled neu angen cymorth mewn argyfwng.

Ymhlith y rhentwyr preifat sy’n dod aton ni am gyngor ar ddyledion, mae gan fwy na hanner (54%) bellach ddiffyg yn eu cyllideb ar ôl talu eu costau hanfodol. Mae hyn wedi codi o 41% yn 2019.

Rydyn ni hefyd yn gweld y nifer uchaf erioed o denantiaid y Sector Rhentu Preifat yn ceisio cymorth ar broblemau digartrefedd. Yn dilyn uchafbwynt ym mis Tachwedd 2022, mae niferoedd bellach ar duedd ar i lawr ond yn parhau i fod yn uwch nag ar gyfer deiliadaethau eraill.



Mae cynghorwyr yn teimlo’n gynyddol fod ganddyn nhw ‘lai o offer ar ôl’ i helpu cleientiaid sy’n dod atyn nhw sy’n methu â chael dau ben llinyn ynghyd.

Mae cefnogaeth yn aml yn annigonol neu mae diffyg ymwybyddiaeth

Nid yw'r gefnogaeth bresennol yn ddigon

Mae cymorth presennol i helpu pobl sy'n derbyn budd-daliadau gyda chostau rhentu yn chwarae rhan bwysig, ond nid yw'n ddigonol ar hyn o bryd. Mae cyfraddau Lwfans Tai Lleol wedi rhewi yn ychwanegu at y pwysau a deimlir gan rentwyr sy'n dibynnu ar Gredyd Cynhwysol, gan fod y diffyg rhwng cyfraddau Lwfans Tai Lleol a chost rhentu'n lleol yn ehangu.

Mae ein hymchwil diweddar yn dangos:

Bod gan 3 o bob 4 (76%) o rentwyr preifat sydd ar Gredyd Cynhwysol ddiffyg rhwng y cymorth a gânt ar gyfer costau tai a'u rhent

Ar gyfer 3 o bob 4 (73%) o'r rhentwyr yma, mae'r diffyg misol yn £100 neu'n fwy[6]

Ar gyfer aelwydydd sy'n derbyn cymorth tai ac sydd â'u hamgylchiadau wedi newid, e.e. mae eu plant wedi gadael cartref neu sydd wedi dioddef tor-perthynas, gall diffyg tai fforddiadwy amgen eu carcharu mewn eiddo na allan nhw ei fforddio mwyach.

At hynny, dim ond 42% o rentwyr preifat yng Nghymru sy'n ymwybodol y gallai cymorth lleol, fel Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai, fod ar gael i helpu gyda'r costau yma.

Y gallu i herio codiadau rhent

Clywsom fod rhentwyr yn aml yn nerfus i herio cynnydd mewn rhent neu'n teimlo nad oes ganddyn nhw ddewis ond ei dderbyn.

Ychydig iawn o ddarpariaeth sydd yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar hyn o bryd i ddeiliaid contractau herio codiadau rhent. Mae hyn yn golygu bod gan rentwyr sydd wedi dal contractau ers mis Rhagfyr 2022 lai o amddiffyniad rhag codiadau rhent na'r rhai sydd â chontractau wedi eu trosi.

Mae cynnydd yn y gyfradd morgeisi a newid rheoliadau yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru yn debygol o fod wedi effeithio ar ymddygiad rhai landlordiaid.

Mae'n galonogol bod rhai landlordiaid yn ceisio cefnogi tenantiaid sy'n cael trafferth talu eu rhent. Dywedodd 46% o rentwyr preifat sydd ag ôl-ddyledion fod eu landlord wedi caniatáu iddyn nhw dalu eu rhent yn hwyr pan oedden nhw ar ei hôl hi, a dywedodd 30% fod eu landlord wedi cytuno i gynllun ad-dalu.

I'r gwrthwyneb, dywedodd mwy nag 1 o bob 4 (27%) fod eu landlord wedi bygwth eu taflu allan[7].

'...yr hyn dw i wedi sylwi arno'n ddiweddar yw bod llawer o godiadau rhent yn digwydd, a dydyn nhw ddim yn £20-£30 y mis o godiadau rhent, maen nhw'n £100, yn £150 neu'n £200 y mis, a dydy'r Lwfans Tai Lleol ddim yn agos ato...mae'r gwahaniaeth rhwng yr hyn mae landlordiaid yn ei ddisgwyl a beth yw cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn enfawr, ac mae'n cynyddu.'

Cynghorydd - darparwr gwasanaeth Cymru gyfan

'... Dw i'n meddwl bod rhai o'r tenantiaid hefyd ychydig yn ofnus i herio'r landlordiaid oherwydd .. os ydyn nhw'n gwrthod, gallan nhw golli eu cartrefi. Er y gallai'r cynnydd fod ychydig yn uwch neu'n sylweddol uwch na'r hyn roedden nhw'n ei dalu – gallai'r lle nesaf y byddan nhw'n edrych arno fod deg gwaith yn uwch.'

Cynghorydd - y gogledd

Beth sydd angen digwydd?

Dylai Llywodraeth Cymru wneud y canlynol:

1. **Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ledled Cymru**

2. **Gwella amddiffyniadau i denantiaid preifat rhag codiadau rhent**

    - Mae angen sefydlu proses mewn rheoliadau er mwyn i rentwyr herio codiadau rhent yn effeithiol.
    - Credwn fod ein tystiolaeth yn cefnogi archwiliad pellach o newidiadau a fyddai'n cyfyngu ar godiadau rhent yn y sector preifat ac yn helpu i sefydlogi'r farchnad.

3. **Darparu mwy o sicrwydd i rentwyr**

    - Credwn y dylid gwahardd 'troi allan heb fai' yn gyfan gwbl.
    - Dylai Llywodraeth Cymru barhau i fuddsoddi yn y Gronfa Disgresiwn Atal Digartrefedd a'i hyrwyddo.

4. **Gwella data ar dai a chostau tai**

    - Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid rannu gwybodaeth am y rhent a gânt am eu heiddo.
    - Ailsefydlu Arolwg Tai Cymru barhaus i ddeall yn well anghenion tai pobl Cymru.

Dylai Llywodraeth y Deyrnas Unedig wneud y canlynol:

5. **Gwella cymorth ar gyfer costau tai drwy'r system budd-daliadau**

    - Fel isafswm, dylai llywodraeth y Deyrnas Unedig ailgysylltu cyfraddau Lwfans Tai Lleol â'r 30ain canradd o renti lleol.

Cyfeirnodau:

[1] Mae hyn yn cynnwys ôl-ddyledion rhent a morgais, problemau digartrefedd, codiadau rhent/morgais, cyfyngiadau Lwfans Tai Lleol, taliadau disgresiwn at gostau tai, a diffyg llety fforddiadwy/addas yn yr ardal leol.

[2] Oni nodir yn wahanol, mae canfyddiadau'r arolwg a ddyfynnir yn y papur briffio yma'n ymwneud ag arolwg ar-lein o 521 o rentwyr preifat yng Nghymru (heb ei bwysoli) a gynhaliwyd gan Yonder Data Solutions ym mis Gorffennaf 2023.

[3] Er mwyn ein helpu i ddeall profiadau ein cleientiaid yn well, casglwyd tystiolaeth gan 15 o staff rheng flaen Cyngor ar Bopeth o bob rhan o Gymru drwy ddau grŵp ffocws rhithiol ym mis Gorffennaf 2023.

[4] Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat, y Deyrnas Unedig: Medi 2023, y Swyddfa Ystadegau Gwladol

[5] Yn seiliedig ar ddadansoddiad o arolwg barn ar-lein a gynhaliwyd gan Walnut Unlimited ar gyfer Cyngor ar Bopeth ym mis Mehefin 2023. Mae'r canlyniadau wedi'u pwysoli i fod yn gynrychioliadol o'r boblogaeth. Roedd y sampl yn cynnwys 416 o ymatebwyr oedd yn byw yng Nghymru.

[6] Gweler troednodyn 2 am fanylion yr arolwg. Oherwydd maint y sampl ar gyfer y rhai sydd ag ôl-ddyledion rhent, dylid trin y canlyniadau yma fel rhai dangosol yn hytrach na rhai diffiniol.

[7] Gweler troednodyn 2 am fanylion yr arolwg. Oherwydd maint y sampl ar gyfer y rhai â diffyg, dylid trin y canlyniadau yma fel rhai dangosol yn hytrach na rhai diffiniol.

cyngor ar bopeth citizens advice