

# Datblygu Amcangyfrifon o'r angen am dai yng Nghymru Development of Housing Need Estimates for Wales

Luned Jones & Rhiannon Jones  
Llywodraeth Cymru / Welsh Government

# Amlinelliad

- Cefndir
- Amcangyfrif yr angen am dai yng Nghymru
  - Cyfanswm (Cam 1)
  - Fesul deiliadaeth (Cam 2)
- Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy
- Asesiad Awdurdodau Lleol o anghenion y farchnad dai leol (LHMA)
- Cwestiynau

# Outline

- Background
- Estimates of Housing Need in Wales
  - Overall (Phase 1)
  - By tenure (Phase 2)
- Independent Review of Affordable Housing Supply
- Local Authority Assessment of Local Housing Market Needs (LHMA)
- Questions

# Cefndir

- Angen defnyddwyr i ddarparu amcangyfrifon o'r angen a'r galw am dai:
  - Gwneud penderfyniadau am bolisi tai a chynllunio
  - Bwydo mewn i'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol
- Yn 2019:
  - mae Llywodraeth Cymru (LIC) wedi cynhyrchu amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai (cam 1 a 2)
  - Adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy
  - LIC wedi cynnal gweithdy ar gyfer awdurdodau lleol ynglyn a'r angen am dai

# Background

- User requirement to provide housing need and demand estimates:
  - Housing and planning policy decision making
  - Inform National Development Framework
- 2019 has seen:
  - Welsh Government (WG) produce additional housing need estimates (phases 1 and 2);
  - an independent review on affordable housing supply
  - WG housing need workshop for local authorities

# **Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai**

- Ionawr 2019 :Cam 1 – Amcangyfrif yr angen ychwanegol am dai dros 20 mlynedd ar lefel cenedlaethol ac ar gyfer y tair rhanbarth economaidd
- Mehefin 2019: Cam 2 – Rhannu amcangyfrifon cam 1 i ddwy ddeiliadaeth - marchnad (perchen-feddianwyr) a fforddiadwy (rhent cymdeithasol a chanolradd)
- Chwefror 2020: Cam 3 – Diweddar cam 1 a 2 (gan ddefnyddio data mwy diweddar)

# **Estimates of additional housing need**

- January 2019 :Phase 1 – Estimated the additional housing need over next 20 years at national level, and by three economic regions
- June 2019: Phase 2 – Splits phase 1 estimates into two housing tenures – market (owner occupier and private rented sector) and affordable (intermediate and social rents)
- February 2020: Phase 3 – Updated version of phases 1 and 2 (based on more recent data)

# Dull

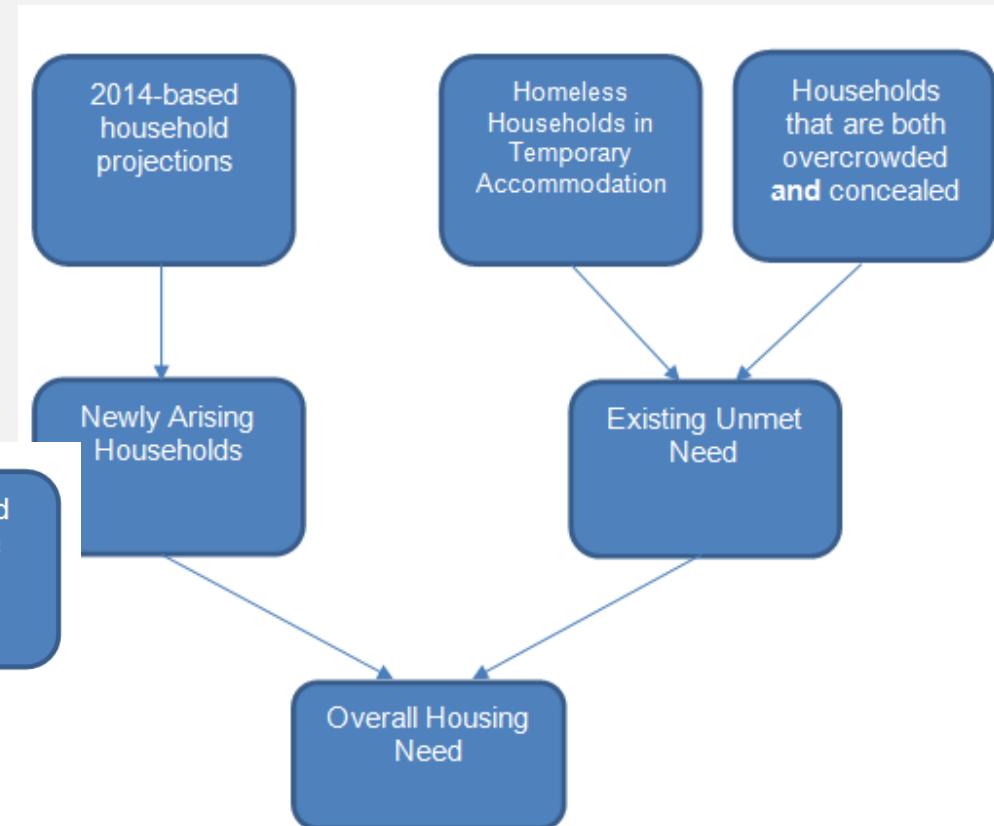
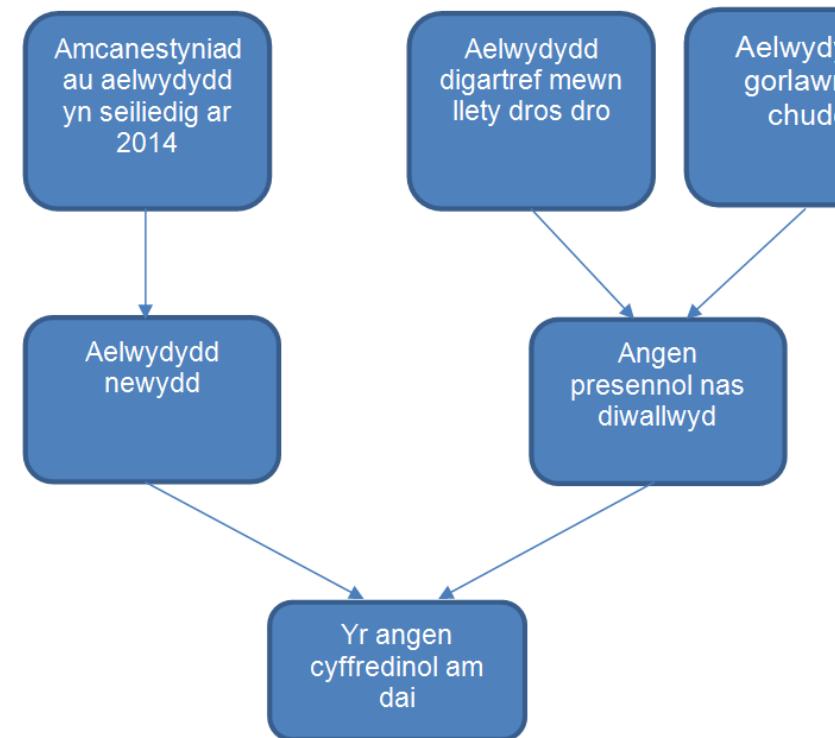
- Sefydlwyd grwp rhanddeiliaid (technegol)
- Casglu gwybodaeth am ddulliau a ddefnyddir ar draws y DU
- Hyn yn awgrymu mai model Llywodraeth yr Alban yw'r mwyaf addas
- Dechrau gwaith ar gynhyrchu amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai ar lefel cenedlaethol a rhanbarthol.

# Approach

- Established an external stakeholder (technical) group
- Gathered information about approaches used across the UK
- This identified the model produced and used by the Scottish Government to be the most appropriate
- Started work on producing estimates of additional housing need at national and regional level.

# Methodology – Phase 1

## Methodoleg – Cam 1



# Cyfngiadau

## Mae'r amcangyfrifon hyn yn ✓

- Darparu amrywiaeth o angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol a'r data gorau sydd ar gael
- Sail i drafodaeth am benderfyniadau polisi

## Nid yw'r amcangyfrifon hyn yn ✗

- Gallu darogan beth yn union sy'n mynd i ddigwydd yn y dyfodol
- Ffordd o bennu targed tai yng Nghymru
- Ceisio amcangyfrif nifer yr aelwydydd mewn llety anaddas

# Limitations

## Do's ✓

These estimates:

- provide a range of need for additional housing units based on past trends and best available data
- form a basis of discussion for policy decisions.

## Don'ts ✗

These estimates:

- cannot forecast exactly what is going to happen in the future
- should not be used as a housing target in Wales
- do not attempt to estimate the number of households in unsuitable accommodation

# Cyhoeddiad (Ionawr 2019)

# Publication (January 2019)

Central Estimates of Annual Housing Need in Wales

Amcangyfrif Canolog o'r Angen Blynnyddol am Dai yng Nghymru



= 1,000 additional housing units

= 1,000 uned tai ychwanegol

Dengys amcangyfrifon  
rhanbarthol mai'r  
angen cyfartalog  
blynnyddol am unedau  
tai ychwanegol rhwng  
**2018/19 a 2022/23**  
fydd.....

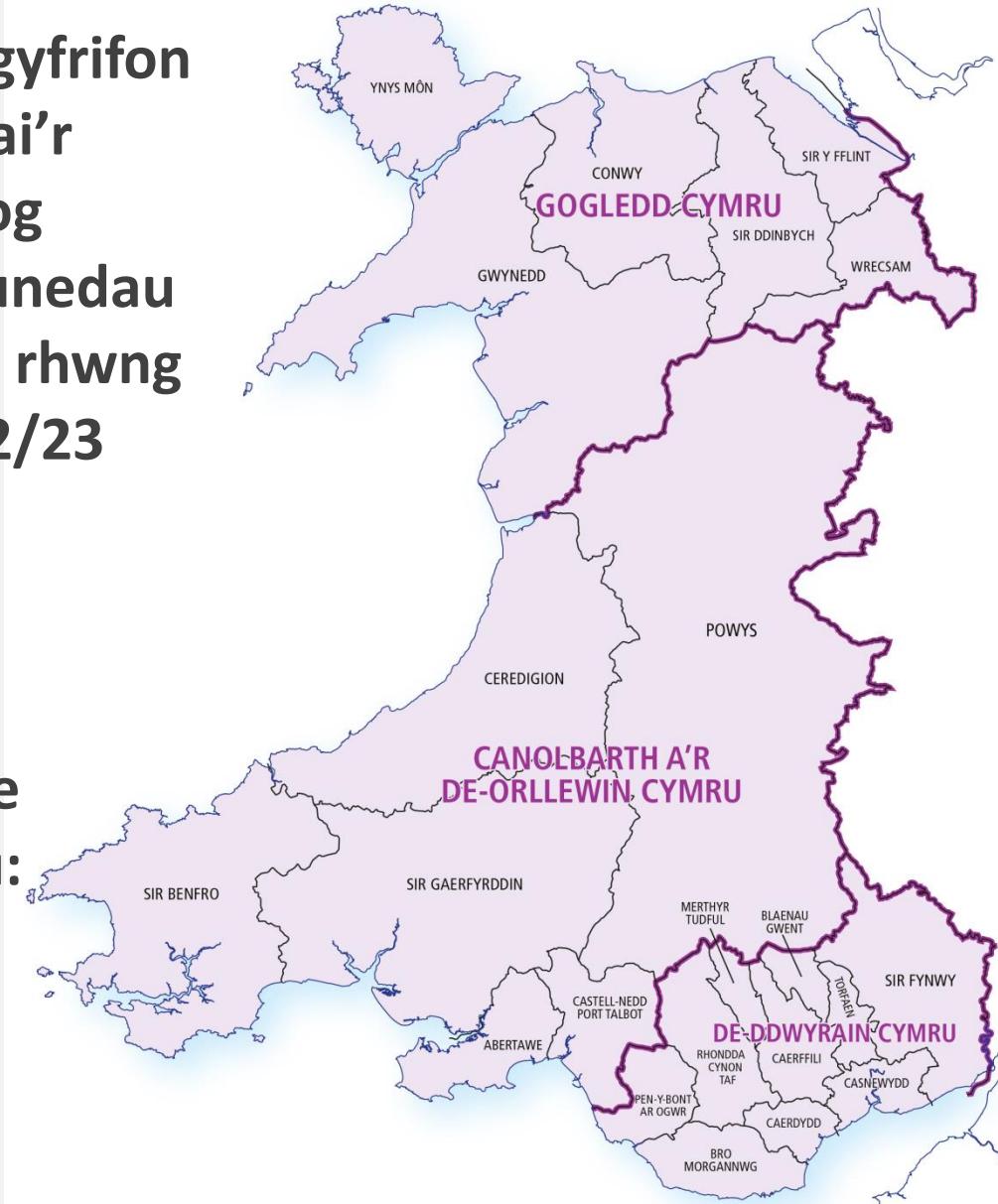
## Canolborth a De Orllewin Cymru:

Rhwng **1,300 a**  
**2,500**

© Hawlfraint y Goron 2018  
Cartograffeg • Llywodraeth Cymru  
Tachwedd 2018



Ffynhonnell: Amcangyfrifon o'r angen am dai (sail 2018)

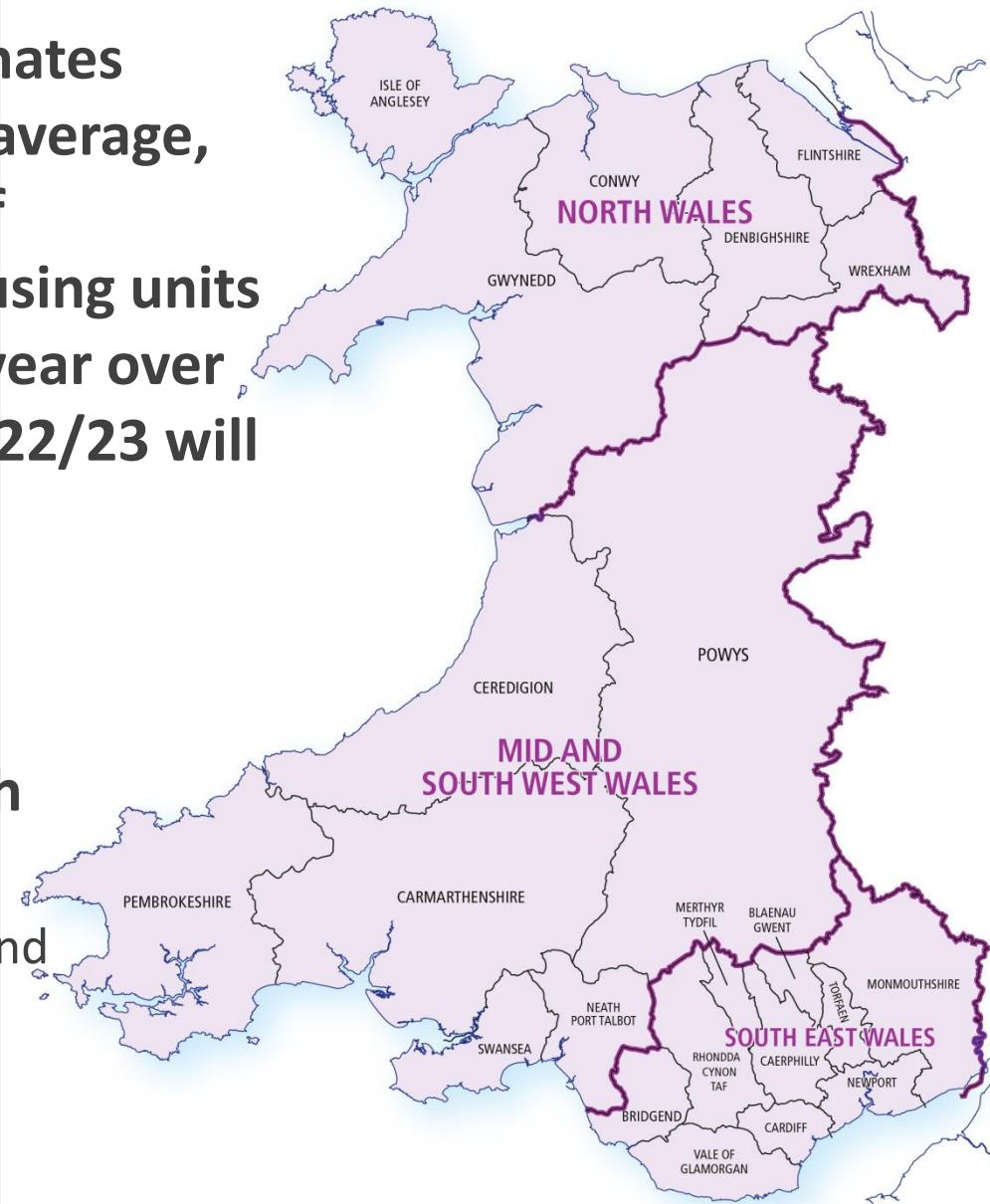


**Gogledd Cymru:**  
Rhwng **1,000 a**  
**1,800**

**De Ddwyrain  
Cymru:**  
Rhwng **4,000 a**  
**5,300**

**Regional estimates  
show that on average,  
the number of  
additional housing units  
needed each year over  
2018/19 to 2022/23 will  
be...**

**Mid and South  
West Wales:**  
**Between 1,300 and  
2,500**



**North Wales:**  
**Between 1,000 and  
1,800**

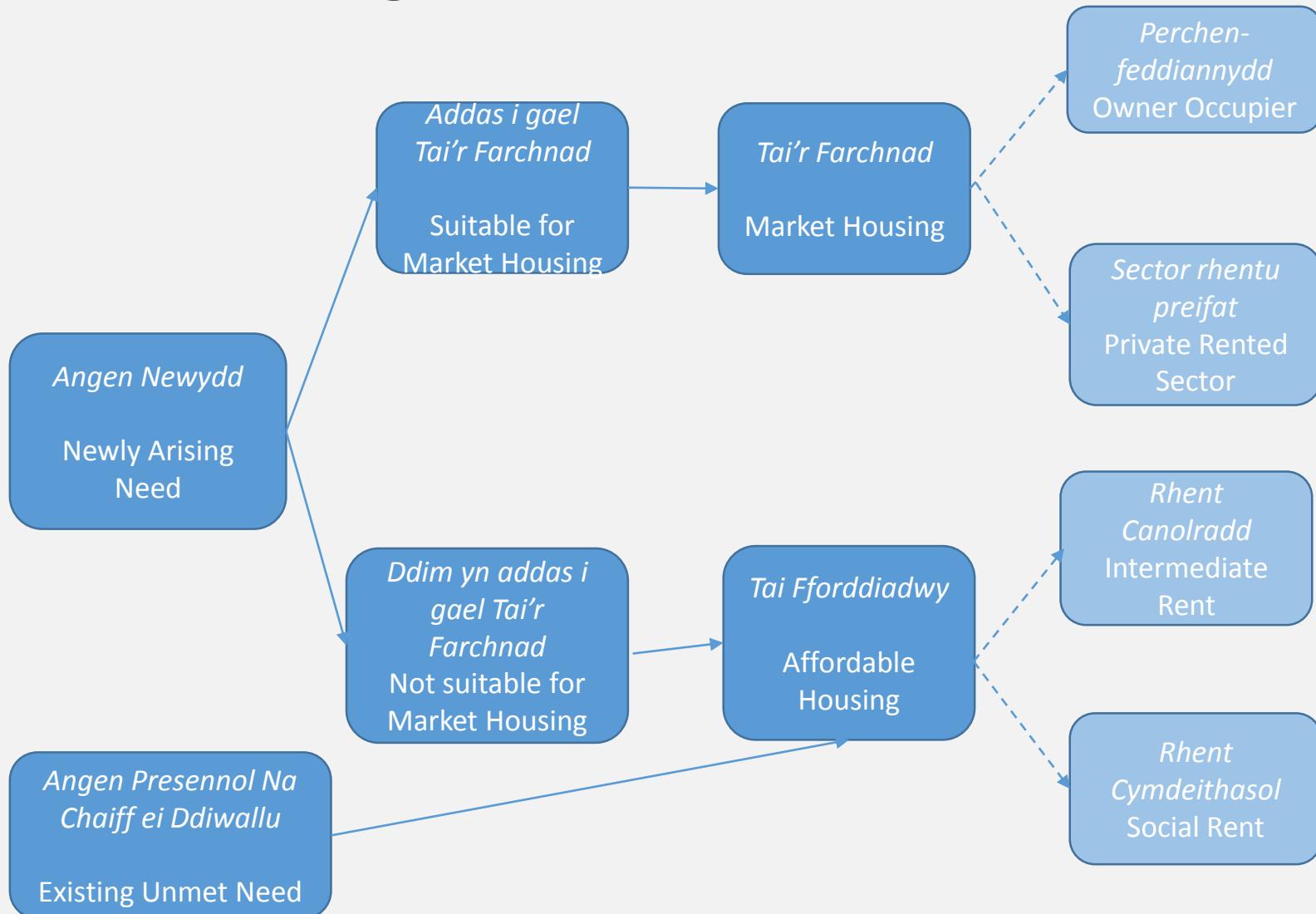
**South East Wales:**  
**Between 4,000 and  
5,300**

© Crown copyright 2018  
Cartographics • Welsh Government  
November 2018

OGL

# Cam 2- Methodoleg

# Phase 2 – Methodology



# Tybiaethau/ Newidynau

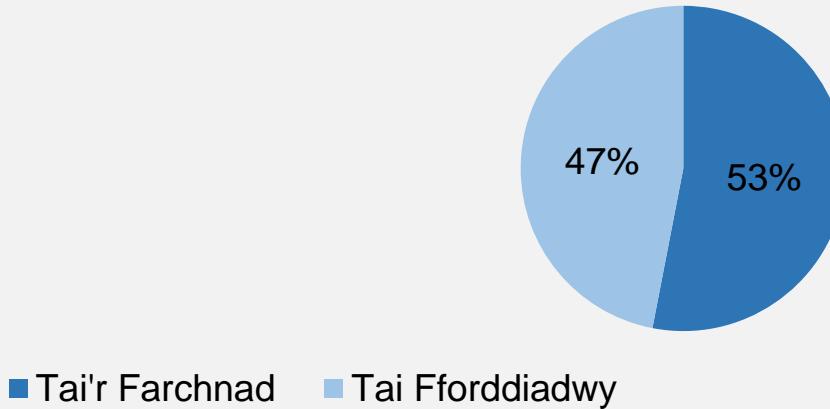
- Incwm aelwydydd – dosraniad a newidiadau yn y dyfodol
- Prisiau rhentu – canolrif a chanradd 30 a newidiadau yn y dyfodol
- Meini prawf fforddiadwyedd

# Assumptions/ Variables

- Household Income – distribution and future changes
- Rental prices – median and 30<sup>th</sup> percentile and future changes
- Affordability criteria

# Amcangyfrifon o Unedau Tai Ychwanegol yn ôl Deiliadaeth

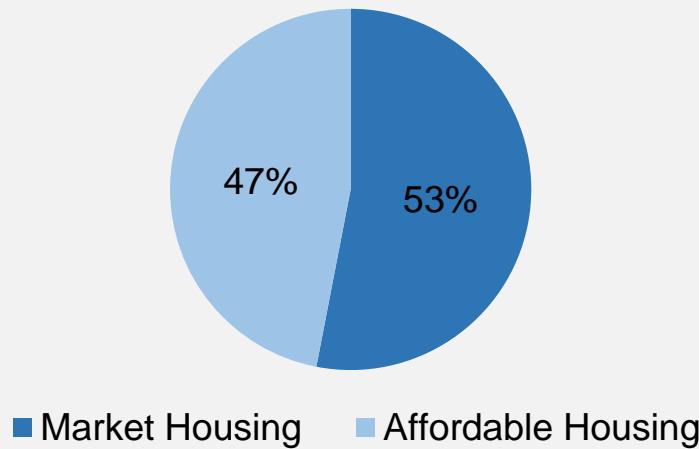
Angen o ran Tai: Rhagdybiaethau Defnyddwyr ar gyfer Rhaniad Deiliadaeth 5 Mlynedd (Cymru)



	Ymfudo 10 mlynedd	Amrywiolyn Uwch	Amcangyfrifon Canolog	Amrywiolyn Is	Dim Ymfudo
Marchnad	54%	54%	53%	51%	51%
Fforddiadwy	46%	46%	47%	49%	49%
Canran amcangyfrifon cyffredinol anghenion presennol na chânt eu diwallu	12%	12%	14%	16%	17%

# Estimates of Additional Housing Units split by Tenure

Housing Need: 5 Year Tenure Split  
Central Estimates



	10 Year Migration	Higher Variant	Central Estimates	Low Variant	Zero Migration
Market	54%	54%	53%	51%	51%
Affordable	46%	46%	47%	49%	49%
Percentage of overall estimates from existing unmet need	12%	12%	14%	16%	17%

# Adnodd excel

amcangyfrifon-or-angen-am-dai-ying-nghymru-fesul-deiliadaeth-sail-2018-303 (1) - Excel

File Home Insert Page Layout Formulas Data Review View Tell me what you want to do...

**Lefel Ddaearyddol:** Cymru

Lienwch y blychau [GLAS](#) a dilynwch unrhyw gyfarwyddiadau yn y golofn Cyfarwyddiadau/Gwirio

	Newidyn	Dewislen	Wedi'i gwblhau?	Cyfarwyddiadau/Gwirio			
Mae angen y newidynnau hyn i gynhyrchu amcangyfrifon wedi'u rhannu yn ddwy deiliadaeth (ar y farchnad a fforddiadwy).	<b>Ffynonellau Data (rhaniad 2 ddeiliadaeth)</b>						
	Rhagdybiaethau yr Aelwyd	Prif Amcanestyniadau	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	Angen Nas Diwallwyd Presennol Incwm yr Aelwyd	Amcangyfrifon LIC	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	Prisiau Rhenti Preifat	Amcangyfrifon LIC	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
		Data LIC ar Renti	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	<b>Rhagdybiaethau Blynnyddol Penodol (rhaniad 2ddeiliadaeth)</b>						
	Meini Prawf Fforddiadwyedd (Marchnad)	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	Blynnyddoedd i Gael Gwared ar yr Ôl Groniaid	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	<b>Rhagdybiaethau Blynnyddol Penodol (rhaniad 2 ddeiliadaeth)</b>						
	Newid i Incwm Canolrifol yr Aelwyd	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
Mae'r daenlen "Canllawiau ar Newidynnau" yn darparu diffiniadau llawn.	Newid i Ddosbarthiad Incwm yr Aelwyd	Mwy o Anghydraddoldeb	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	Newid i Brisiau Rhenti	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod			
	<b>Ffynonellau Data (rhaniad 4 deiliadaeth)</b>						
Dosbarthiad Prisiau Tai	Data Cofrestrfa Tir	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod				
<b>Rhagdybiaethau Blynnyddol Penodol (rhaniad 4 deiliadaeth)</b>							
Cymhareb Incwm Prynwyr am y Tro Cyntaf Cannadd y Prynwyr sy'n Prynu Eiddo am y Tro Cyntaf	Wedi'i ragosod 25	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod				
Prynwyr sy'n mynd ymlaen i brynu eiddo am y tro cyntaf (nid oes newidyn wedi'i ragosod)	Gwerth defnyddiwr (nid oes gwerth wedi'i ragosod)	N	Rhowch ddata'r defnyddiwr ar y daflen: 'Rhagdybiaeth Blynnyddol'				
Meini Prawf Fforddiadwyedd (Cymdeithasol)	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod				
<b>Rhagdybiaethau 5 mlynedd (rhaniad 4 deiliadaeth)</b>							
Newid i Brisiau Tai	Wedi'i ragosod	Y	Defnyddiwyd Data Wedi'i Ragosod				
<b>Sylwadau ar y rhagdybiaethau a ddewiswyd ar gyfer rhaniad o ddwy deiliadaeth: Cymru</b>							
Mae'r figurau isod yn rhannu'r amcangyfrifon o'r angen o ran tai yn ddwy deiliadaeth, ac maent wedi'i seilio ar y rhagdybiaethau canlynol. Mae amcangyfrifon sylfaenol yr unedau tai ychwanegol wedi'u seilio ar amcanestyniadau aelwydwyd gan Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar 2014 (Prif Amcanestyniadau), ac amcangyfrif o 5645 aelwydwyd o ran angen presennol nas diwallwyd a fydd yn cymryd 5 mlynedd i'w diwallu. Mae data ar incwm yn seiliedig ar Ddata Llywodraeth Cymru ac mae data ar renti preifat yn seiliedig ar Ddata Llywodraeth Cymru. Mae'r newid blynnyddol i incwm canolrifol yr aelwyd yn seiliedig ar amcangyfrifon wedi'u rhagosod, mae'r newid blynnyddol i ddosbarthiad incwm yr aelwyd yn seiliedig ar amcangyfrifon wedi'u rhagosod ac mae'r newid blynnyddol i brisiau rhenti yn seiliedig ar amcangyfrifon wedi'u rhagosod.							
Tudalen Flaen	Canllawiau ar Newidynnau	Cyngor	<b>Rhaniad y Ddeiliadaeth (Cymru)</b>	<b>Rhaniad y Ddeiliadaeth (Gog)</b>	<b>Rhaniad y Ddeiliadaeth (C&amp;De-o)</b>	<b>Rhaniad y Ddeiliadaeth (De-ddn)</b>	<b>Cyfrifiadau - Cyn...</b>

**Dolenni defnyddiol i daenlenni eraill:**

- CLICIWCH i weld Canllawiau ar Newidynnau
- CLICIWCH i fynd i Amcanestyniadau o Aelwydwyd
- CLICIWCH i fynd i Angen Presennol Nas Diwallwyd
- CLICIWCH i fynd i Incwm (Cymru)
- CLICIWCH i fynd i Prisiau Tai (Cymru)
- CLICIWCH i fynd i Prisiau Rhenti
- CLICIWCH i fynd i Rhagdybiaethau Blynnyddol
- CLICIWCH i fynd i Rhagolygon y Dyfodol
- CLICIWCH i fynd i Cyngor

# Excel tool

estimates-of-housing-need-by-tenure-2018-based-991 (2) [Protected View] - Excel

File Home Insert Page Layout Formulas Data Review View Tell me what you want to do...

O24 A B C D E F G H I J K L M N

**Geographical Level: Wales**

Please complete the **BLUE** boxes and follow any instructions in the Instructions/Check column.

	Variable	Dropdown Selection	Complete?	Instructions/Check
These variables are required to produce estimates split into <b>two tenures</b> (market and affordable). Sheet 'Variable Guidance' gives full definitions.	<b>Data Sources (2 tenure split)</b>			
	Household Projections	Principal	Y	Default data used
	Existing Unmet Need	WG Estimates	Y	Default data used
	Household Income	WG Estimates	Y	Default data used
	Private Rental Prices	WG Rent Data	Y	Default data used
	<b>Set Yearly Assumptions (2 tenure split)</b>			
	Affordability Criteria (Market)	Default	Y	Default data used
	Years to clear backlog	Default	Y	Default data used
	<b>5 Year Forecasts (2 tenure split)</b>			
	Change to Median Household Income	Default	Y	Default data used
Change to Distribution of Household Income	Greater Inequality	Y	Default data used	
Change to rental prices	Default	Y	Default data used	
These additional variables are required to produce estimates split into <b>four tenures</b> (owner occupier, private rent, intermediate and social rent). Sheet 'Variable Guidance' gives full definitions.	<b>Data Sources (4 tenure split)</b>			
	House Price Distribution	Land Registry Data	Y	Default data used
	<b>Set Yearly Assumptions (4 tenure split)</b>			
	FTB Income Ratio	Default	Y	Default data used
	Percentile FTB Enter Market	25	Y	Default data used
	FTB that go on to buy (there is no default)	User value (no default)	N	Please enter user data on sheet: 'Set Yearly Assumptions'
	Affordability Criteria (Social)	Default	Y	Default data used
	<b>5 Year Forecasts (4 tenure split)</b>			
	Change to house prices	Default	Y	Default data used

**Useful links to other sheets:**

- CLICK to view the Variable Guidance
- CLICK to go to sheet 'Household Projections'
- CLICK to go to sheet 'Existing Unmet Need'
- CLICK to go to sheet 'Income (Wales)'
- CLICK to go to sheet 'House Prices (Wales)'
- CLICK to go to sheet 'Rental Prices'
- CLICK to go to sheet 'Set Yearly Assumptions'
- CLICK to go to sheet 'Future Forecasts'
- CLICK to view Tips for Using the Tool

**Commentary on chosen assumptions for 2 tenure split: Wales**

The below figures split the estimates of housing need into two tenures and are based on the following assumptions. The underlying estimates of additional housing units are based on Welsh Government's Principal 2014-based household projections, and an estimate of 5645 households in existing unmet need which will take 5 years to clear. Income data is based on Welsh Government estimates and private rental data is based on Welsh Government data. The yearly change to median household income is based on the default estimates, the yearly change to the distribution of household income is based on the default estimates and the yearly

Front Page | Variable Guidance | Tips for Using the Tool | **Tenure Split (WALES)** | Tenure Split (North Wales) | Tenure Split (Mid and SW Wales) | Tenure Split (SE Wales) | Workings - Wales | Workings - ...

National Development Framework 2020-2040  
Consultation Draft: 7 August – 1 November 2019



## **Independent Review of Affordable Housing Supply**

**Final Report  
April 2019**



# **Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy**

- Comisiynwyd ym mis Ebrill 2018 gan y Gweinidog Tai ac adfywio fel adolygiad annibynnol yn seiliedig ar dystiolaeth o'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru
- Ym mis Ebrill 2019, gwnaeth y Panel 2 argymhelliaid allweddol a 7 argymhelliaid ychwanegol i ddeall yn well yr angen am dai yng Nghymru
- Derbyniodd LIC yr argymhelliaid cyntaf mewn egwyddor a'r argymhellion eraill yn llawn

# **Independent Review of Affordable Housing Supply**

- Commissioned in April 2018 by Minister for Housing and Regeneration as an independent evidence based review of affordable housing supply within Wales
- In April 2019, the Panel made 2 key recommendations and 7 additional recommendations to better understand housing need in Wales
- WG accepted the first recommendation in principle and the other recommendations in full

# ***Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy (Ebrill 2019)***

# ***Independent Review of Affordable Housing Supply (April 2019)***

## ***Argymhellion Allweddol:***

1. Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Asesiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'u hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Asesiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.

## ***Key Recommendations***

1. WG should mandate LA to provide LMHA based on a consistent timetable, data and methodology across housing tenures. LHMAAs should be refreshed every two years and rewritten every five years, and submitted to the WG. Jointly commissioned LHMAAs should also be explored.

# ***Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy (Ebrill 2019)***

# ***Independent Review of Affordable Housing Supply (April 2019)***

## ***Argymhellion Allweddol:***

2. Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Asesiad, Cynllun Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.

## ***Key Recommendations***

2. The WG statistical service should work with LA to agree data sets for use in the LHMA, LDP and other housing requirements work.

# **Gweithdy Awdurdodau Lleol**

- Er mwyn bwrw ymlaen ag argymhellion y Panel, cynhaliodd LIC weithdy ym mis Tachwedd 2019 er mwyn i awdurdodau lleol bwys o a mesur y broses o ymgysylltu a derbyn yr argymhellion
- Cafwyd ymateb positif gan yr awdurdodau lleol
- Y camau nesaf: LIC i ddatblygu'r adborth o'r gweithdy ac ail-gynnnull gweithdy arall gyda'r awdurdodau lleol ganol blwyddyn 2020

# **Local Authority Workshop**

- To progress the panel recommendations, WG ran a workshop in November 2019 for Local Authorities to gauge engagement and acceptance of the recommendations
  - Positive response from local authorities
- Next Steps: WG to progress feedback from the workshop and reconvene a further workshop with LAs mid-year 2020

# Camau nesaf

Chwefror 2020 - cyhoeddi:

- Amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol (sail 2018)
- Amcanestyniadau aelwydydd (sail 2018)
- Amcangyfrifon o'r angen am dai (sail 2019)

Hefyd yn edrych ar ddichonoldeb ymestyn y fethodoleg i awdurdodau lleol.

# Next Steps

February 2020 – publication of:

- 2018-based sub-national population projections
- 2018-based household projections
- 2019-based housing need estimates

Also looking at feasibility of extending methodology to local authority level.

# Questions?

## Cwestiynau?

[Stats.housing@gov.wales](mailto:Stats.housing@gov.wales)

[ystadegau.tai@llyw.cymru](mailto:ystadegau.tai@llyw.cymru)

[Estimates of Housing Need](#)

[Amcangyfrifon o'r Angen am Dai](#)