**Cynllunio eich dyfodol**

**Morgeisi a sut i fyw drwyddyn nhw**

Mae **morgeisi’n** bethau eithaf cymhleth, felly cyn syrthio mewn cariad â thŷ eich breuddwydion, gwnewch yn siŵr bod gennych gymaint o wybodaeth â phosibl i’ch helpu i benderfynu. Y cam cyntaf yw siarad am y peth gyda’ch darparwr morgais neu **gynghorydd ariannol** annibynnol.

Meddyliwch yn ofalus am eich **cyllideb** a sut y gallwch fforddio talu’n ôl bob mis a dal bod ag ychydig o arian ar ôl i fwynhau ambell i noson allan neu wyliau.

Bydd angen **blaendal** arnoch yn bendant. Bydd benthycwyr morgeisi yn disgwyl i chi fod â blaendal rhwng 10% a 40% o gost yr eiddo.

Gelwir y gymhareb rhwng swm y morgais a gwerth yr eiddo’n gymhareb **rhwng benthyciad a gwerth** (LTV). Ar gyfer morgais o £90,000 ar eiddo gwerth £10,000, byddai’r LTV yn 90%, felly bydd angen blaendal o £10,000 arnoch.

Fel rheol, mwya'n byd yw’r blaendal, y gorau’n byd fydd y cynnig a gewch ar fenthyciad morgais.

Mae’r swm y bydd angen i chi ei dalu’n ôl bob mis yn dibynnu ar y math o forgais a ddewiswch. Bydd eich darparwr morgais yn trafod yr opsiynau gyda chi.

**Morgeisi ad-dalu:** lle trefnir benthyciad gan fenthycwr am dymor penodol, e.e. 25 mlynedd, gyda thaliadau misol. Pob mis mae’r taliad yn cynnwys y cyfalaf (y swm a fenthycwyd) a’r llog ar y benthyciad. Ar y dechrau mae pob taliad misol yn cynnwys mwy o log ac mae’r cyfalaf yn lleihau’n araf deg. Mae gwahanol opsiynau ar gyfer y math hwn o forgais:

 **Morgeisi cyfradd benodol:** Mae'r ad-daliadau’n symiau penodol ar sail cyfradd llog benodol ac am dymor neu gyfnod penodol - efallai dwy neu dair blynedd. Mae eich ad-daliadau misol yn aros yr un fath p’un ai yw cyfraddau llog yn codi neu’n gostwng.

 **Morgeisi tracio:** Lle talwch ganran wedi’i chytuno uwchben cyfradd sylfaenol Banc Lloegr. Wrth i'r gyfradd sylfaenol godi a gostwng, felly hefyd fydd eich ad-daliadau morgais.

Mae **morgeisi llog yn unig** yn fath arall o forgais lle’r ydych ond yn talu’r llog bob mis – nid y cyfalaf – ar y benthyciad ar eich cartref. Fel arfer bydd angen i chi fod â buddsoddiad hirdymor yn ei le i dalu’r benthyciad gwreiddiol yn ôl erbyn dyddiad wedi’i gytuno yn y dyfodol.

**Ar lein mae modd i chi rhoi cynnig ar yr astudiaeth achos: cael morgais**

**Costau unwaith yn unig**

Mae llawer o gostau unwaith yn unig yn gysylltiedig â phrynu a symud tŷ. Gall y costau hyn gyda'i gilydd fod yn sylweddol felly mae angen eu hystyried fel rhan o’ch cynllunio ariannol.

**Costau cyfreithiol:** Fel arfer bydd angen penodi cyfreithiwr neu drawsgludwr trwyddedig i ddelio â’r agweddau cyfreithiol ar brynu eiddo. Bydd angen i chi gyllidebu ar gyfer eu ffioedd a chostau cyfreithiol eraill.

**Y dreth stamp:** Rhaid talu’r dreth hon wrth brynu eiddo sy’n costio mwy na phris penodol a bennir gan y llywodraeth.

**Arolwg prisio:** Bydd benthycwyr eisiau gweld arolwg o’r eiddo i sicrhau ei fod yn werth yr arian y maen nhw’n ystyried ei fenthyca i chi.

**Ffioedd trefnu morgais:** Mae rhai benthycwyr morgais yn codi ffi trefnu neu ffi cais pan fyddwch yn cymryd morgais. Bydd benthycwyr morgais eraill yn gadael i chi ychwanegu’r gost hon at y morgais. Os dewiswch wneud hyn, mae’n werth cofio y byddwch yn talu llog ar y swm hwnnw dros dymor y morgais.

**Yswiriant adeiladau:** Fel arfer bydd angen i chi fod â’r yswiriant hwn yn ei le cyn y gallwch gael morgais i brynu eich eiddo.

A chofiwch: os na fyddwch yn talu eich ad-daliadau morgais, bydd yn effeithio ar eich sgôr credyd ac yn y pen draw gallai eich cartref gael ei ailfeddiannu.

**Mae’r geiriau mewn coch i’w cael yn yr eirfa:** moneysense.natwest.com/schools/students/glossary

**I fynd i’r wefan MoneySense for Schools ewch i:** natwest.com/moneysenseforschools